

Kartengrundlage:

Bayerische Vermessungsverwaltung

<http://www.geodaten.bayern.de/>

Datenaufbereitung:

Landratsamt Cham (IktGIS-Cham)

<http://www.landkreis-cham.de/>

Rhanwaling

WA

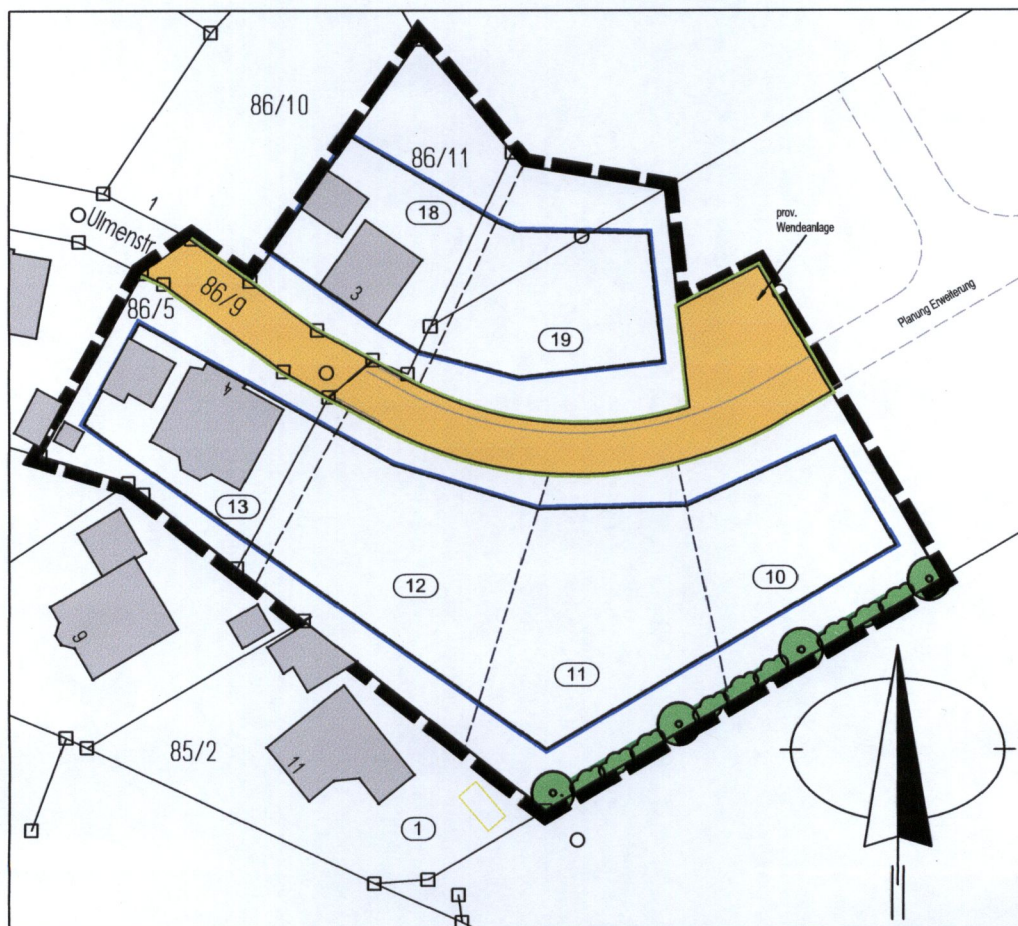
Übersichtslageplan

M 1 : 5000

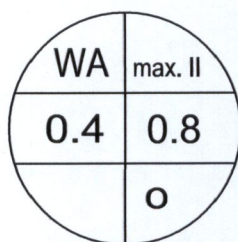
J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOH. POSEL & PARTNER
Bauabw. & Ingenieurbüro

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



M 1 : 1000



Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (IktGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOH. POSEL & PARTNER
Beratende Ingenieure

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

A. Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplan Rhanwalting Süd

1. Lage

Der Gemeindeteil Rhanwalting liegt ca. 1000 m südwestlich von Waffenbrunn. Die Kreisstadt Cham liegt ca. 3 km südlich von Rhanwalting. Die Verbindung zur Kreisstadt und dem überregionalen Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße CHA 16 und die Bundesstasse B 22. Das für Bebauung vorgesehene Gelände fällt leicht nach Westen ab.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.

In Richtung Osten ist eine spätere Erweiterung geplant, so dass am Ende der im Geltungsbereich liegenden Straße eine provisorische Wendeanlage angeordnet wird.

3. Hinweise zur Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete, bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung von `neuen` Bauweisen, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung sichergestellt werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Die in der vorliegenden 1. Änderung überplante Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Rhanwalting Süd.

5. Erfordernisse der geänderten Planaufstellung

Den geänderten Bedürfnissen der Bauherren soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

6. Hinweise zur Grünplanung

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird im Süden des Baugebietes im Anschluss an den Feldweg ein 2 m breiter privater Grünstreifen angelegt, welcher mit Sträuchern, Heistern und Bäumen begrünt wird.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren.

8. Bodenverhältnisse

Genaue Kenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor.

Es wird den Bauwerbern angeraten Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

9. Größe des Änderungsgebiets

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 6 Parzellen mit ausreichenden Grundstücksgrößen. Die Änderungsgebietsfläche beträgt ca. 6150 m².

10. Ver- und Entsorgung

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Chamer Gruppe gesichert.

Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on.

Die Kabelanschlüsse der einzelnen Haushalte im Planungsbereich erfolgen durch Erdkabel, ausreichend Platz für die Trassen ist vorhanden.

11. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird in einem Bauabschnitt erfolgen.

B. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (PlanzV90 15.13)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO vom 23.01.1990) (PlanzV90 1.1.3)
- 2.2 Bei Einzelhäusern dürfen höchstens 3 Wohnungen errichtet werden

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO) maximal
- 3.2 max. Grundflächenzahl 0,4
max. Geschossflächenzahl 0,8
(§ 17 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.
(PlanzV90 3.5)

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie (PlanzV90 6.2)
- 5.2  öffentliche Verkehrsflächen (PlanzV90 6.1)

6. Garagen, Stellplätze

Auf dem Baugrundstück ist je Wohnung mindestens zwei Stellplätze. Ansonsten regelt sich der Stellplatznachweis nach Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

7. Grünordnung

-  Öffentliche Grünfläche



Ortsrandbegrenzende und gliedernde Grünflächen mit Pflanzstandorten für hochstämmige, heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde oder Obstbäume)

ergänzende Begrünung mit:

Kleinbäumen: z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche



Sträuchern: z. B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn.

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaexyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*)).
- III. Der Nadelholzanteil darf 10% nicht überschreiten.

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Die unbebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück dazustellen.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume oder auch Obstbaumhochstämme einschließlich Walnuss zu pflanzen.

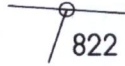
8. Bauliche Gestaltung nach Art. 81 BayBO

- | | |
|-----------------|---|
| 8.1 Dachform | ausgeschlossen werden Flachdächer. |
| 8.2 Dachneigung | Für die zugelassenen Dachformen gilt eine Dachneigung von 12 bis 38 Grad. |
| 8.3 Dachgauben | zulässig als Satteldachgauben mit max. 1,5 m ² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m. |
| 8.4 Dachdeckung | Dachziegel und Betondachsteine in Rot, Rotbraun und Grautönen. Blecheindeckungen in nicht glänzender Ausführung. |

8.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand



Parzellennummer

86/11

Flurstücknummer

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn zu verständigen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen im Straßenbegleitgrün oder in den öffentlichen Grünflächen zu verlegen.

Planunterlagen:

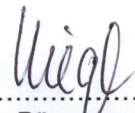
Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

D. Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 28.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB)



Waffenbrunn, den 15.09.2011
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Hiegl (Erster Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.07.2011 bis 09.08.2011 stattgefunden.



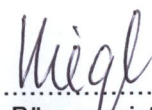
Waffenbrunn, den 15.09.2011
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Hiegl (Erster Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2011 bis 21.07.2011.



Waffenbrunn, den 15.09.2011
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Hiegl (Erster Bürgermeister)

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.09.2011.



Waffenbrunn, den 15.09.2011
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Hiegl (Erster Bürgermeister)

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.09.2011 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Waffenbrunn, den 15.09.2011
Gemeinde Waffenbrunn

.....
Hiegl (Erster Bürgermeister)

F. Präambel:

Aufgrund des §2 Abs. 1 und § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat von Waffenbrunn folgende

Satzung §1

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Rhanwalting-Süd“ der Gemeinde Waffenbrunn in der Fassung vom 02.09.2011 ist beschlossen.

Satzung §2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen – mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Waffenbrunn, den 15.09.2011
Gemeinde Waffenbrunn

.....
Hiegl (Erster Bürgermeister)

Aufgestellt:
Cham, den 31.05.2011
Geändert:
Cham, den 02.09.2011

Dipl.-Ing. (Univ.) Johannes Posel
Beratender Ing. für Bauwesen