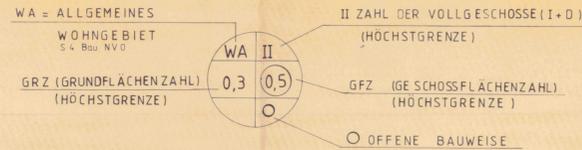
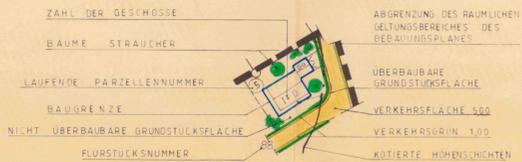


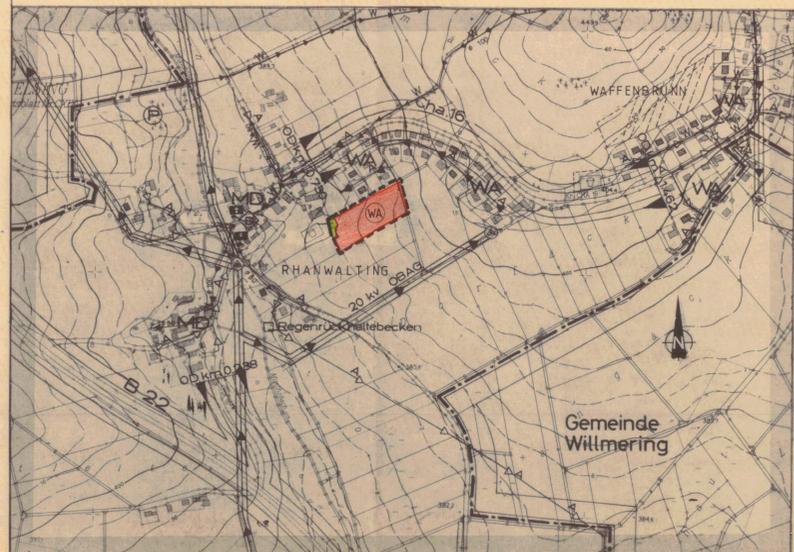
MASSTAB 1:1000

LEGENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D)
BEI WA GRZ=0,3, GFZ=0,5 SOWEIT SICH NICHT AUS DEN SONSTIGEN
FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN
- BAUGRENZE
- Gg = GARAGE (MIT ANGABE DER ZUFAHRTEN UND FIRSTRICHTUNG)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ



MASSTAB 1:5000



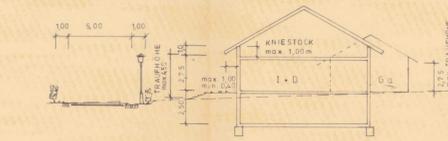
HINWEISE

- BESTEH. WOHNBEBAUUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- KIRCHE
- FEUERWEHR
- SPIELPLATZ

REGELBEISPIELE 1:200

Nr. 1
ZU PARZ. ④
ÄHNLICH ① ③ ⑤ ⑦ ⑧ ⑩

DACHNEIGUNG 28° - 31° MIT DACHGAUBEN 35° - 37°
DACHDECKUNG NATURROTE DACHZIEGEL
DACHGAUBEN max. 10 m ANSICHTSFLÄCHE ALS SATTELDACHGAUBEN
ZULÄSSIG BEI SATTELDACH ± 35°



NEBENGEBAUDE MIT SATTELDACH, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG
WIE HAUPTGEBAUDE

"TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. **Nutzungsart**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO 1990, BGBl. I Seite 127) in offener Bauweise.
2. **Hauptgebäude**
2.1 Das Gebäude ist als klarrissiger länglicher Baukörper mit einem Satteldach und mittigen First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis von Trauf- und Giebelseite soll 5 : 4 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach 28° - 31°, mit Dachgauben 35° - 37°
- Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln
- Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1 m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung. Schloppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortsgang mind. 3,00 m.
- Kniestock: Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m; von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pultablage.
- Dachüberstand: - giebelseitig ohne Balkon max. 0,80 m - mind. 0,30 m
- giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
- traufseitig ohne Balkon max. 1,00 m - mind. 0,40 m
- traufseitig mit Balkon max. 1,50 m
- Traufhöhe: talseitig nicht über 4,50 m bei I + D, gemessen ab natürlichem Gelände.
- Sockelhöhe: max. 0,30 m
- Der Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschosse ist zulässig.
2.2 Balkone sind vor der Fassade anzurorden, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbrößerung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nichtdeckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.
2.3 Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.
2.4 Große Fensterflächen mit Glasbausteinen sind nicht zulässig.
2.5 Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind madstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.
2.6 Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.
2.7 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau untergeordnet. Die Traufanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.
2.8 Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, als Münchner Rauputz, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputze oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.
2.9 Verkleidungen der Fassade sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.
2.10 Der Sockelputz darf max. 0,30 m über Gelände geführt werden.
2.11 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen bis max. 1,00 m sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf max. 1 : 2 festzulegen.
2.12 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich gut in die Landschaft einfügen.
3. **Garagen**
3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
3.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.
3.3 Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
3.4 Die Zufahrten zu den Garagen sollen in einem anderen Material als die Straße ausgeführt werden. Die Flächen sollen versickerungsfähig bleiben.
3.5 Sonstige Nebengebäude im Sinne der § 14 BauNVO und des Art. 7, Abs. 5 BayBO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. **Außenwerbung**
Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,60 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Die Ausladung für sogenannte "Nasenschilde" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.
5. **Abstandsflächen**
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bay. Bauordnung in der jeweiligen gültigen Fassung.
6. **Einfriederung**
Als straßenseitige Einfriederung sind Holzlatten- und Hainzelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunen nicht deckenden Holz imprägnierendem Mittel. Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend, Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m, Sockel höchstens 0,10 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriederungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.
7. **Terrassen**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.
8. **Freileitungen**
Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkleben.
9. **Bepflanzung**
Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einsch. Obstbäumen auszuführen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbau, davon einer im Vorderbereich, zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen können außer Sträucher auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie nachfolgend beschrieben). Für die Berankung von Mäuden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), sowie Obstspalier.
An den Baugeländerrändern an der Süd- und Westseite sind je 10 m mind. 8-10 Sträucher der Gehölzauswahl-Liste zu pflanzen.
Artenauswahl:
Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Corylus avellana), Bergahorn (Ulmus glabra), Linde (Tilia cordata).
Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa rugosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus u. lantana), Pfaffenhütchen (Thymus serpyllifolius), Alpenahornbläutchen (Ribes alpinum), Sanguinelle u. Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra und racemosa), Strauchweiden (Salix aurita, purpurea, virens, caprea, salicina, repens u. viminalis), Schneebere (Symphoricarpos albus, orbiculatus u. chenaultii).
Folgende landschaftsfremde Pflanzensorten dürfen nicht verwendet werden:
I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadel-Färbung, wie z. B. Blaubuche, Blutpflaume, Bluthazel, Bluthornleuchte, Blaufichte (Picea pungens glauca), sowie alle gelbblühenden Wacholder-, Scheinzypressen- oder Elberarten.
II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säulenleiche, Pyramidenappell, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis) des Leuchtbaumes (Thuja) und der Stieleichen (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarer Zustand zu erhalten (Nieten bis 1,20 m Höhe) und der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich sollte auf 20 % beschränkt werden.
10. **Einfrischung des Baugeländers**
Zur Einfrischung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugeländerränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein.
11. **Straßenquerschnitt**
Die Erschließungsstraße erhält eine 5,00 m breite Fahrbahn mit Schwarzeck. Beiderseits der Fahrbahn wird ein 1,00 m breiter Grünstreifen mit Schotterterrassen angelegt. Am Ende der Straße wird eine Wendefläche erstellt, in deren mittig liegender Verkehrsinsel eine Linde (Tilia cordata H 14/16) zu pflanzen ist.

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art 91 BayBO erläßt der Gemeinderat von Waffernbrunn folgende

Der Bebauungsplan für das Baugelände "Rhanwaling" in der Fassung vom ist beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen - mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Waffernbrunn, den

Gemeinde Waffernbrunn

.....

Simeh (1. Bürgermeister)

GEMEINDE WAFFERNBRUNN LANDKREIS CHAM VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) BAUGELÄNDE RHANWALTING ALLG. WOHNGEBIET

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom ..20.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 09.01.1990 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Waffernbrunn, den 26.03.1991
Gemeinde Waffernbrunn

Simeh (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..18.01.1990 hat in der Zeit vom 16.02.1990 bis 15.03.1990 stattgefunden.

Waffernbrunn, den 26.03.1991
Gemeinde Waffernbrunn

Simeh (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.1990 wurde mit Gemeinderatsbeschuß vom 04.05.1990 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.1990 bis 07.07.1990 öffentlich ausgestellt.

Waffernbrunn, den 26.03.1991
Gemeinde Waffernbrunn

Simeh (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Waffernbrunn hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 27.07.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.04.1990 als Satzung beschlossen.

Waffernbrunn, den 26.03.1991
Gemeinde Waffernbrunn

Simeh (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 14.08.1990, Az: 50-90-Bfz 354.2 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 26. März 1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Waffernbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Waffernbrunn, den 26.03.1991
Gemeinde Waffernbrunn

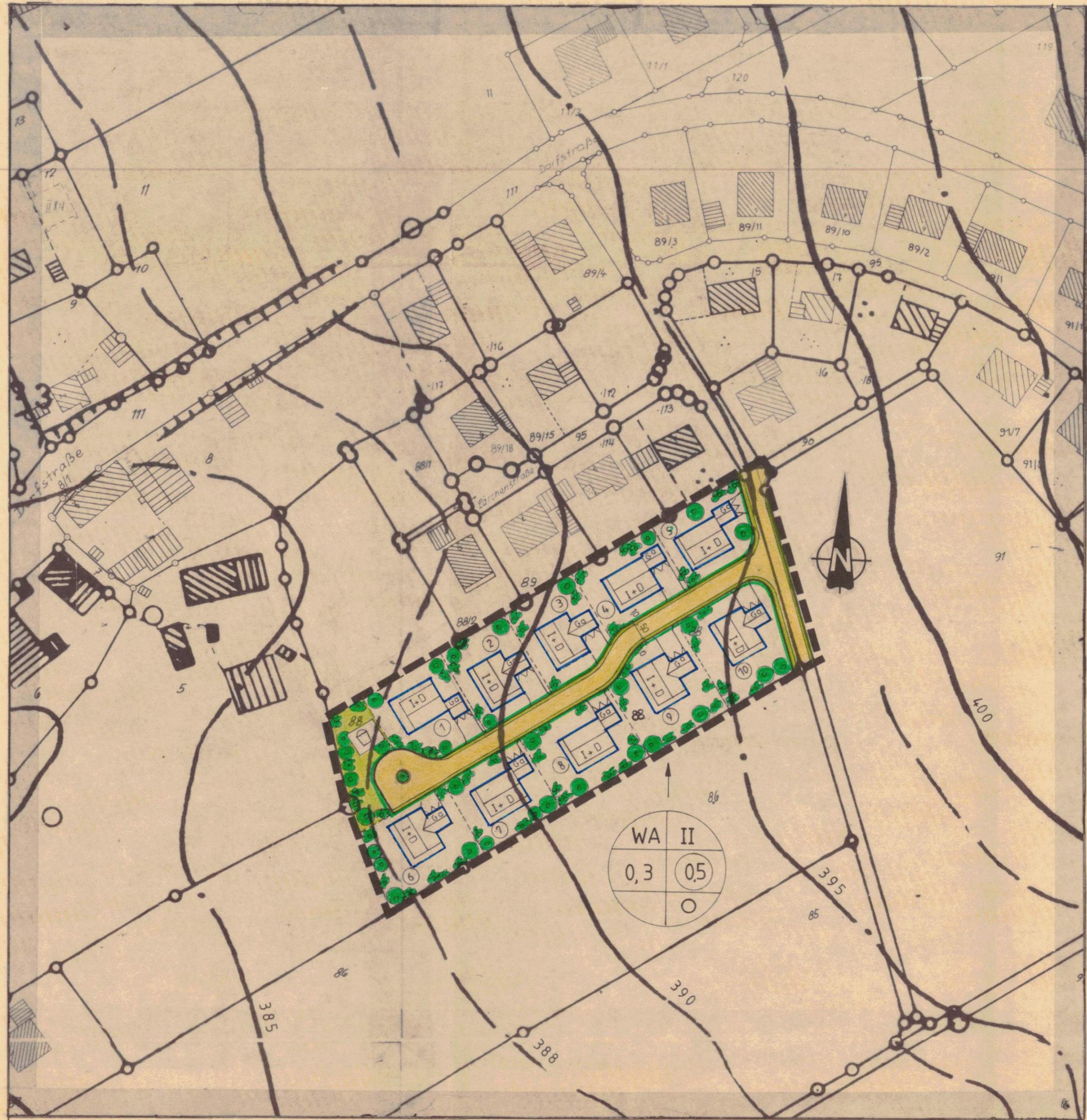
Simeh (1. Bürgermeister)

Aufgestellt:
Cham, den 18.01.1990
geändert: 09.04.1990

BEBAUUNGSPLAN
RHANWALTING
GEMEINDE
WAFFERNBRUNN

M 1:1000

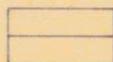
PROJ. NR.	3696
GEZ.	REIF. 09.04.1990
GEÄ.	
GEÄ.	
ING. BÜRO FÜR BAUWESEN JOHANN POSEL DIPL. ING. (FH) BDAB ATV 6490 CHAM, UNTERE REGENSTR. 24 TEL. (09971) 6036, TELEFAX 2264 m 2 0,75	



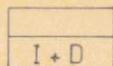
MASSTAB 1:1000

LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D)
BEI WA GRZ=0,3; GFZ=0,5, SOWEIT SICH NICHT AUS DEN SONSTIGEN
FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



BAUGRENZE



Ga = GARAGE (MIT ANGABE DER ZUFahrTEN UND FIRSTRICHTUNG)



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



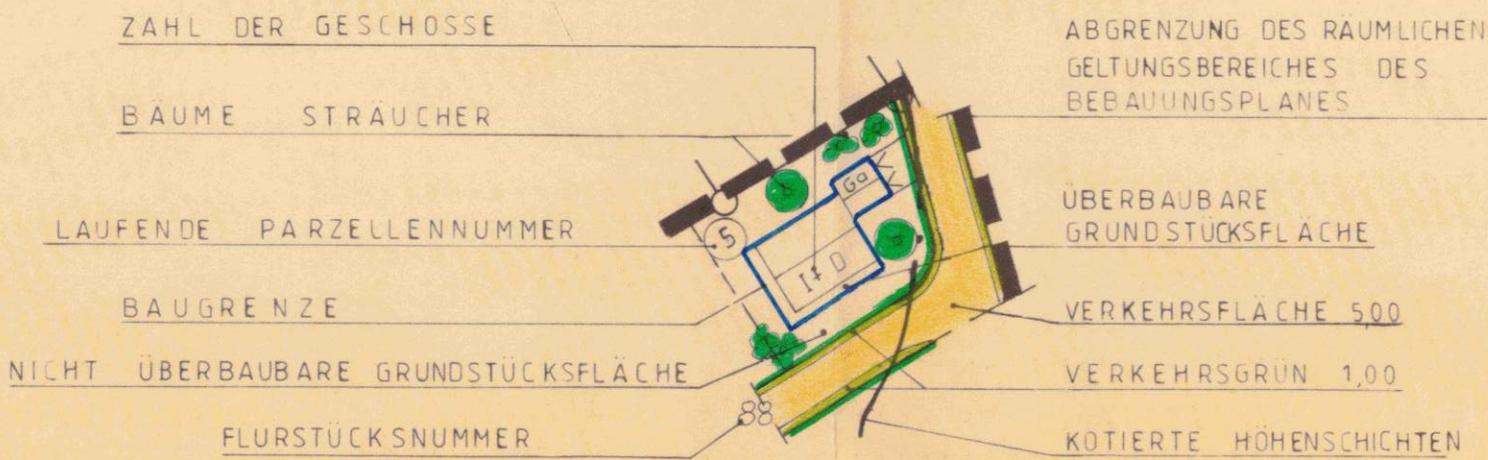
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



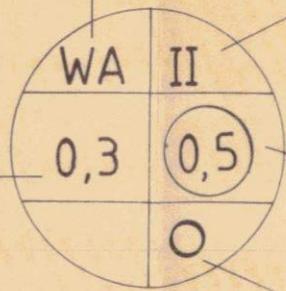
SPIELPLATZ



WA = ALLGEMEINES
WOHNGEBIET
S 4 Bau NV 0

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (I+D)
(HÖCHSTGRENZE)

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)
(HÖCHSTGRENZE)



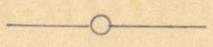
GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)
(HÖCHSTGRENZE)

○ OFFENE BAUWEISE

HINWEISE



BESTEH. WOHNBEBAUUNG



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



KIRCHE



FEUERWEHR



SPIELPLATZ

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2
Gemeindeordnung für
Waffenbrunn folgen

Der Bebauungsplan

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, BGBl I Seite 127) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

2.1 Das Gebäude ist als klarumrissener länglicher Baukörper mit einem Satteldach und mittigem First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis von Trauf- und Giebelseite soll 5 : 4 nicht unterschreiten.

- Dachform: Satteldach 28° - 37° , mit Dachgauben 35° - 37°
- Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln
- Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1 m^2 Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung. Schleppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.
- Kniestock: Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m; von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.
- Dachüberstand:
 - giebelseitig ohne Balkon max. 0,80 m - mind. 0,30 m
 - giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
 - traufseitig ohne Balkon max. 1,00 m - mind. 0,40 m
 - traufseitig mit Balkon max. 1,50 m
- Traufhöhe: talseitig nicht über 4,50 m bei I + D, gemessen ab natürlichem Gelände.
- Sockelhöhe: max. 0,30 m
- Der Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschosse ist zulässig.

2.2 Balkone sind vor der Fassade anzuordnen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nichtdeckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.

2.3 Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.

2.4 Große Fensterflächen mit Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.5 Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.

2.6 Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.

2.7 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.

2.8 Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, als Münchner Rauhputz, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputze oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.

- 2.9 Verkleidungen der Fassade sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.
- 2.10 Der Sockelputz darf max. 0,30 m über Gelände geführt werden.
- 2.11 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen bis max. 1,00 m sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf max. 1 : 2 festzulegen.
- 2.12 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

3. Garagen

- 3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.
- 3.3 Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
- 3.4 Die Zufahrten zu den Garagen sollen in einem anderen Material als die Straße ausgeführt werden. Die Flächen sollen versickerungsfähig bleiben.
- 3.5 Sonstige Nebengebäude im Sinne der § 14 BauNVO und des Art. 7, Abs. 5 BayBO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig!

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von $0,60 \text{ m}^2$ zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Die Ausladung für sogenannte "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

5. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bay. Bauordnung in der jeweiligen gültigen Fassung.

6. Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägniermittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m, Sockel höchstens 0,10 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

7. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.

8. Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

9. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen auszuführen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum, davon einer im Vorgartenbereich, zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträucher auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie nachfolgend beschrieben). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), sowie Obstspaliere.

An den Baugebietsrändern an der Süd- und Westseite sind je lfd. 10 m mind. 8-10 Sträucher der Gehölzauswahl-liste zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Linde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum* u. *tatarica*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus* u. *lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinus*, *sanguineum* u. *Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*), Strauchweiden (*Salix aurita*, *purpurea nana*, *caprea*, *smithiana*, *repens* u. *wehrhahnii*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*, *orbiculatus* u. *chenaultii*).

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*).

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,20 m Höhe) und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich sollte auf 20 % beschränkt werden.

10. Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein.

10. Straßenquerschnitt

Die Erschließungsstraße erhält eine 5,00 m breite Fahrbahn mit Schwarzdecke. Beiderseits der Fahrbahn wird ein 1,00 m breiter Grünstreifen mit Schotterrasen angelegt. Am Ende der Straße wird eine Wendefläche erstellt, in deren mittig liegender Verkehrsinsel eine Linde (*Tilia cordata* H 14/16) zu pflanzen ist.

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern. Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat von Waffnbrunn folgende

S a t z u n g § 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Rhanwalting" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen - mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Waffnbrunn, den
Gemeinde Waffnbrunn

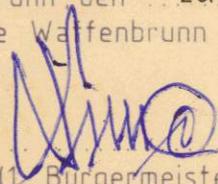
.....
Simeth (1. Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom .. 20.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.01.1990 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)



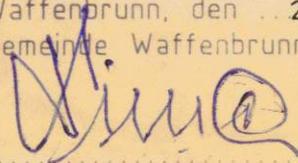
Waffenbrunn, den .. 26.03.1991
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. 18.01.1990 hat in der Zeit vom .. 16.02.1990 .. bis .. 15.03.1990 stattgefunden.



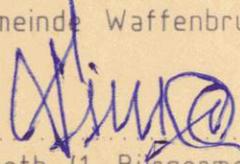
Waffenbrunn, den .. 26.03.1991
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. 09.04.1990 wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom .. 04.05.1990 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. 01.06.1990 .. bis .. 02.07.1990 öffentlich ausgelegt.



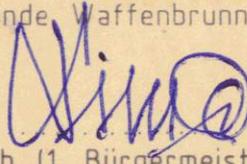
Waffenbrunn, den .. 26.03.1991
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .. 27.07.1990 .. den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom .. 09.04.1990 .. als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den .. 26.03.1991
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth (1. Bürgermeister)

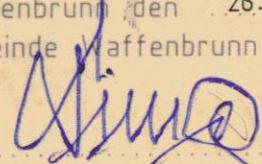
Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom .. 14.08.1990 .. Az 50-610-B.Nr. 33.4.2 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am **26. März 1991** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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



Waffenbrunn, den .. 26.03.1991
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth (1. Bürgermeister)