

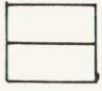


MASSSTAB 1 : 10000

NO 54-35 M 1:10000
Vermessungsamt

LEGENDE

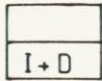
PLANLICHE FESTSETZUNGEN



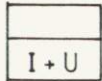
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MIT ANGABEN DER FIRSTRICHTUNG



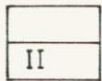
Ga = GARAGEN MIT ANGABEN DER ZUFAHRTEN UND FIRSTRICHTUNG



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



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



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS (II)
BEI WA GRZ = 0,3 , GFZ = 0,5 , SOWEIT SICH NICHT AUS
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



SPIELPLATZ



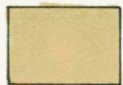
BAUGRENZE



BAULINIE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER (BESTAND)



GEPLANTE BÄUME / STRÄUCHER

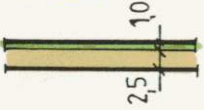


ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)



PRIVATE VORGÄRTEN (DIE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN)



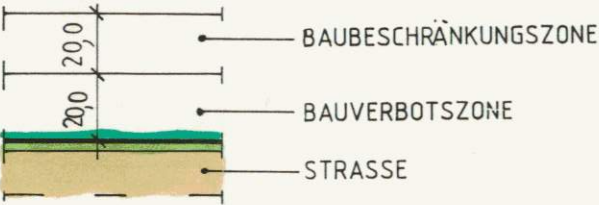
GEH - UND RADWEG + GRÜNSTREIFEN



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN (SCHULISCHEN BEDARF)



BUSHALTEBUCHT



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (BESTEHENDE BÄUME UND STÄUCHER)



UMGRENZUNG DER PARZELLEN 1- 7, BEI DENEN DIE WOHN - UND SCHLAFRÄUME AN DER STRASSENABGEWANDTEN SEITE UNTERGEBRACHT WERDEN SOLLN.



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

LAUFENDE PARZELLENUMMER

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

FLURSTÜCKSNUMMER

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE

EINFAHRT

GRÜNSTREIFEN (SCHOTTERRASEN)

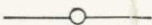
PRIVATER VORGARTENBEREICH (OHNE UMGRENZUNG)


ZAUNFLUCHT



HINWEISE

 BESTEH. WOHNBEBAUUNG

 BESTEH. GRENZEN

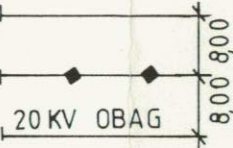
 GEPLANTE GRENZEN

 SCHULE

 KIRCHE

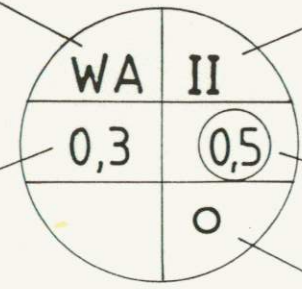
 KINDERGARTEN

 FRIEDHOF

 STARKSTROMLEITUNG MIT
SCHUTZSTREIFEN (BESTAND)
WIRD IN DEN STRASSENBEREICH
VERLEGT UND VERKABELT

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
(HÖCHSTGRENZE)



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

GEZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(HÖCHSTGRENZE)

○ OFFENE BAUWEISE

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WAFFENBRUNN-OST"
=====

TEIL - "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"
=====

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGB1. I, S. 132) 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° - 38°
- Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln
- Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1,5 m² Ansichtsfläche ab 35 ° Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.
- Kniestock: Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m;
bei I + U und II max. 0,50 m
von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette
- Dachüberstand:
 - giebelseitig ohne Balkon max. 0,90 m
min. 0,30 m
 - giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
 - traufseitig ohne Balkon max. 1,10 m
min. 0,40 m
 - traufseitig mit Balkon max. 1,50 m

- Traufhöhe: talseitig nicht über 4,50 m bei I + D
talseitig nicht über 6,50 m bei I + U und II
gemessen ab natürlichem Gelände
- Sockelhöhe: max. 0,30 m
max. Grundflächenzahl GRZ = 0,3
max. Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5

- 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 nicht-deckende 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 sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1:2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 0,60 m zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Grundstücke, nicht aber auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Statt der Stützmauern könnten auch Böschungen bis maximal 1:1 angelegt werden, die mit einheimischen Gehölzen, die für den Lebendverbau von Hängen besonders geeignet sind, wie *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix viminalis*, bepflanzt werden.
- 2.12 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.
- 2.13 Der Ausbau der festgesetzten Dach- und Untergeschoße ist als Vollgeschoße zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Nebenräume im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO und überdachte Freisitze zulässig.
- 3.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traufhöhe beträgt im Mittel 2,75 m. Kellergaragen sind zulässig.

3.3 Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzaustrichtung herzustellen.

3.4 Die Zufahrten zu den Garagen sollen in einem anderen Material als die Straße ausgeführt werden. Die Flächen sollen versickerungsfähig bleiben.

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 m² zu beschränken.

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 jeweils gültigen Fassung.

6. Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägnierungsmittel. 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.

An der Ostseite der Parzellen 1-7, 18-22, 40-46 sowie an der Nordseite der Parzellen 10, 11, 24 und 25 sind offene Vorgärten zwingend vorgeschrieben. Die Zaunflucht muß hier auf einem 5,00 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

7. Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln. Die vorhandene 20 kV-Freileitung wird abgebaut und im Zuge der Straßenbaumaßnahme verkabelt.

8. 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 Sträuchern 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 Westseite sind je lfd. 10 m mind. 8 - 10 Sträucher der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

Der neue Ortsrand an der Ostseite ist mit einem 3-reihigen Gehölzriegel der folgenden Gehölzauswahlliste zu pflanzen, so daß je lfd. 10 m mindestens 20 Sträucher und je ein Baum zu stehen kommt.

Artenauswahl: (mit Mindestgröße bei der Pflanzung)

Großbäume über 15 m Höhe (Hochstämme STU 12-14 oder Stamm-
büsche 350-400 cm Höhe):

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche),
Quercus robur (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde),
Acer platanoides (Spitzahorn), *Ulmus glabra* (Bergulme),
Betula pendula (Sandbirke).

Kleinbäume bis 15 m Höhe (Hochstämme STU 8-10 cm oder Stamm-
büsche 300-350 cm Höhe):

Acer campestre (Feldahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche),
Alnus glutinosa (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche),
Prunus avium (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche),
alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze über 4,00 m Höhe (Sträucher 125-150 cm Höhe):

Corylus avellana (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), *Salix purpurea nana*,
caprea, *smithiana* (Weiden).

Gehölze bis 4 m Höhe (Sträucher 80 - 100 cm):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Euonymus europaeus*
(Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera*
xylosteum (Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum),
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), *Prunus spinosa* (Schlehe),
Rosa canina (Hundsrose), *Viburnum opulus*, *lantana* (Schneeball),
Symphoricarpos albus (Schneebeere), *Salix aurita*, *repens* (Weiden).

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

Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich sollte auf 10 % beschränkt werden.

"Für den Bereich des Kinderspielplatzes wird eine gesonderte Eingrünungsplanung nach den Richtlinien des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 gem. § 21 Abs. 6 der 4. EVBay KiG erstellt.

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 pyramidalaufrechten 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*).

9. 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 Erschließungsstraßen erhalten eine mit Schwarzdecke befestigte Breite von 5,00 m. Beiderseits der Fahrbahn wird ein jeweils 1,00 m breiter Grünstreifen mit Schotterrasen angelegt. Am Ende der Wendefläche wird in der mittig liegenden Verkehrsinsel eine Linde (*Tilia cordata* H 14/16) gepflanzt. Die Gehwege werden mit einer wassergebundenen Decke versehen.

11. Immissionsschutz

Für die an der Staatsstraße liegenden Parzellen 1 - 7 wird der Schallorientierungswert am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Deshalb hat die Zimmeranordnung in diesen Gebäuden so zu erfolgen, daß die ruhebedürftigen Räume, wie z.B. Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer auf die von der Straße abgewandten Seite der Gebäude verlegt werden.

12. Parkplätze

Die vorgesehenen Stellplätze für Pkw und Busse werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt.

Aufgestellt:

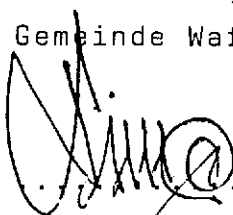
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Johann Posel
8490 Cham, Untere Regenstraße 24
Tel. 09971/6036, Telefax 2266

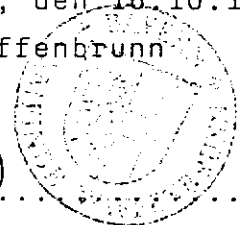
Cham, den 16.10.1991
Entwurfsverfasser


.....
Posel Johann



Waffenbrunn, den 16.10.1991
Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth, 1. Bürgermeister



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 Waffenbrunn folgende

S a t z u n g § 1


Der Bebauungsplan für das Baugebiet Waffenbrunn - Ost der Gemeinde Waffenbrunn in der Fassung vom . . 16. 10. 1991 ist beschlossen.

§ 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 30. 12. 1991

Gemeinde Waffenbrunn


.....
Simeth (1. Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.9. u. 16.11.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.11.90 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)



Waffenbrunn, den 26.11.1990
Gemeinde Waffenbrunn

[Signature]
Simeth (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.1991 hat in der Zeit vom 11.06.1991 bis 25.06.1991 stattgefunden.



Waffenbrunn, den 26.06.1991
Gemeinde Waffenbrunn

[Signature]
Simeth (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.1991 wurde mit Gemeinde-ratsbeschluß vom 18.10.1991 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.91 - 02.12.91 bis öffentlich ausgelegt.



Waffenbrunn, den 03.12.1991
Gemeinde Waffenbrunn

[Signature]
Simeth (1. Bürgermeister)

B. Nr. 33.3.2
rechts wirksam seit

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.12.1991 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.10.1991 als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den 30.12.1991
Gemeinde Waffenbrunn

[Signature]
Simeth (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 23.03.1992 Az. 50-610-B.Nr. 33.3.2 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 27.03.1992 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 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Waffenbrunn, den 27.03.1992
Gemeinde Waffenbrunn

[Signature]
Simeth (1. Bürgermeister)