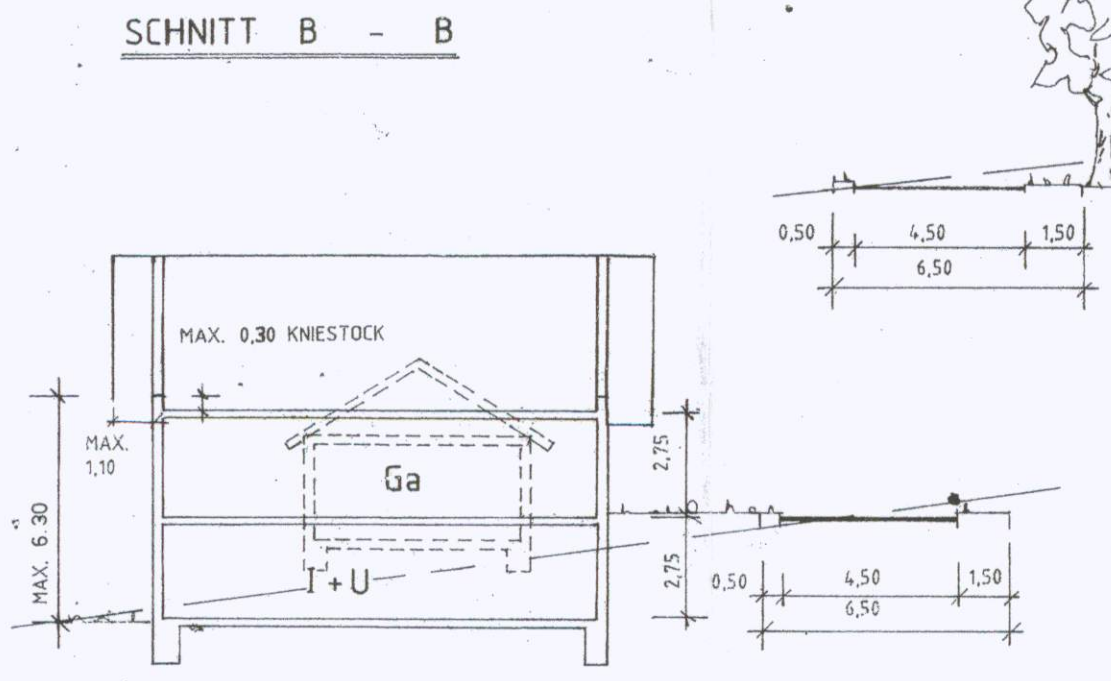
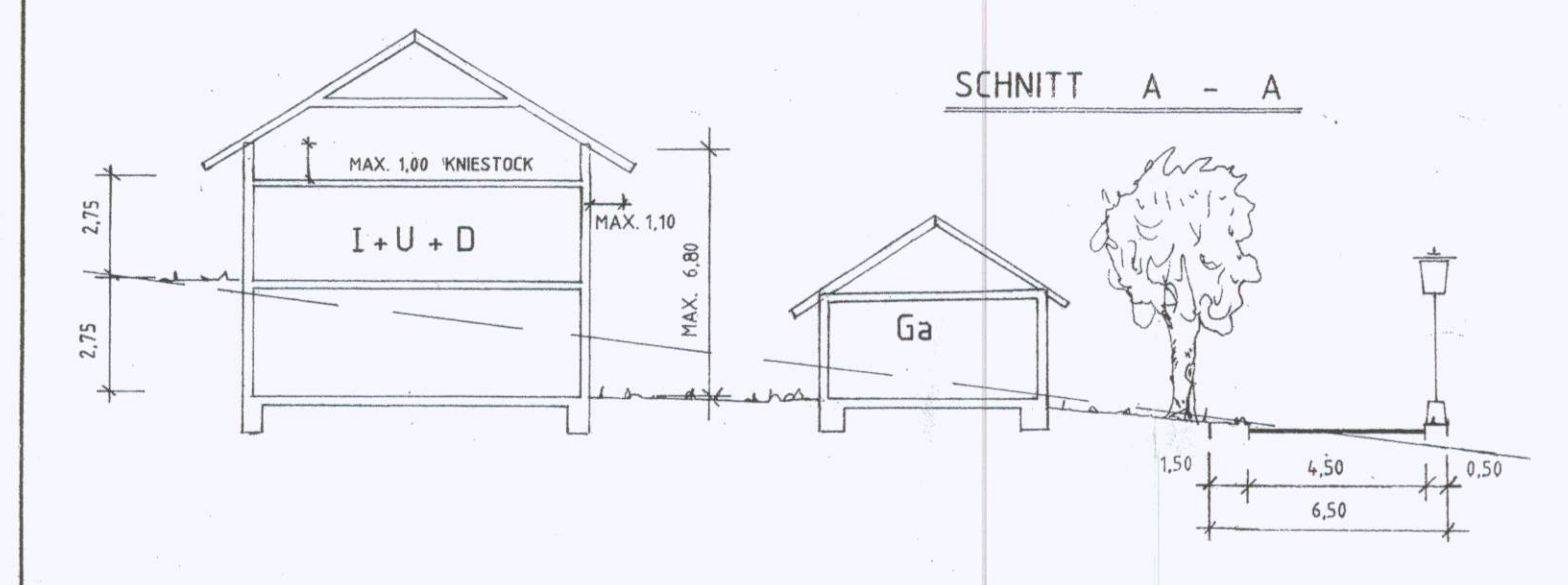
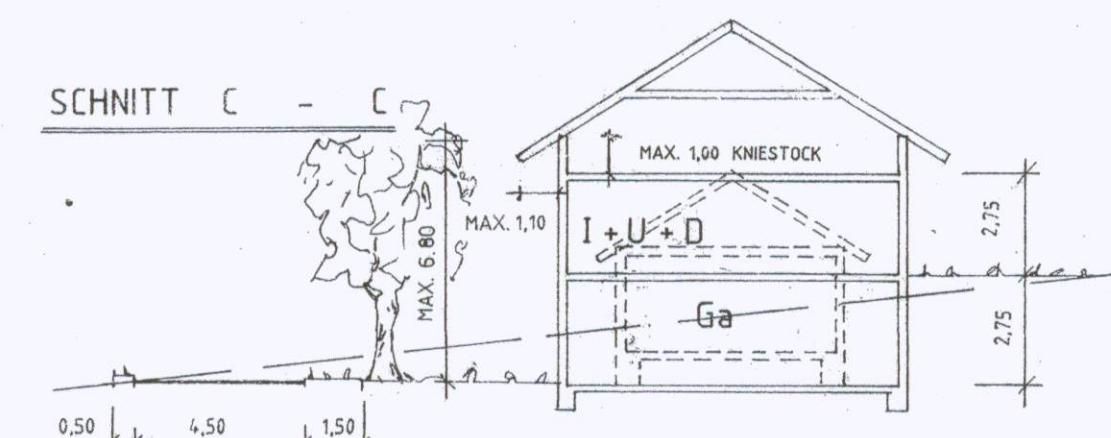
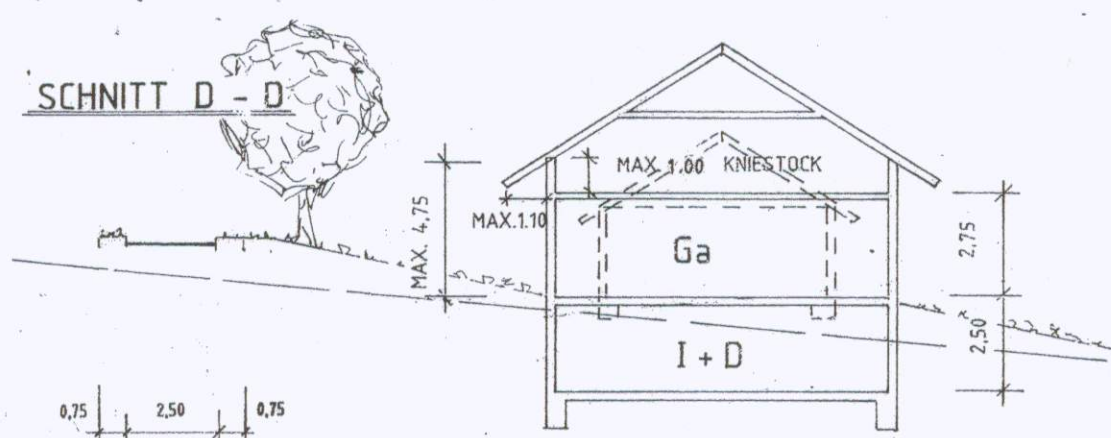
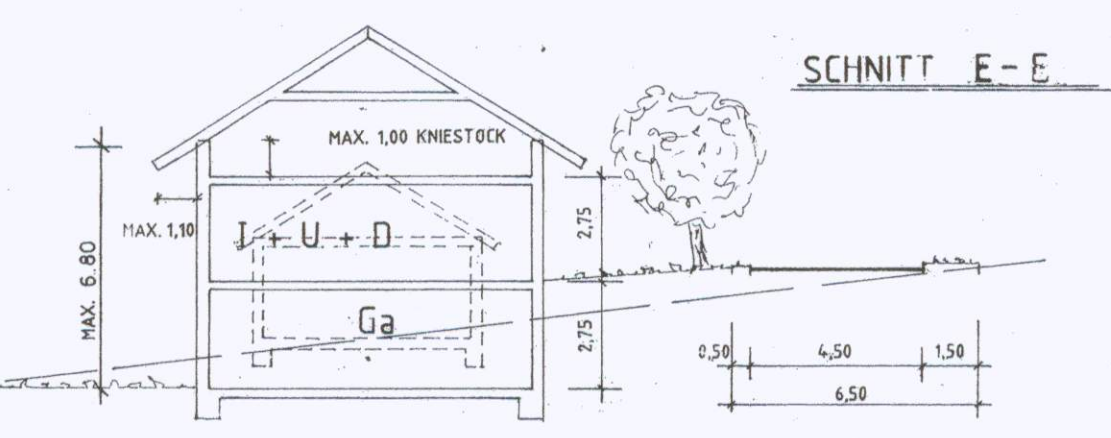


**REGELBEISPIELE M 1:200**

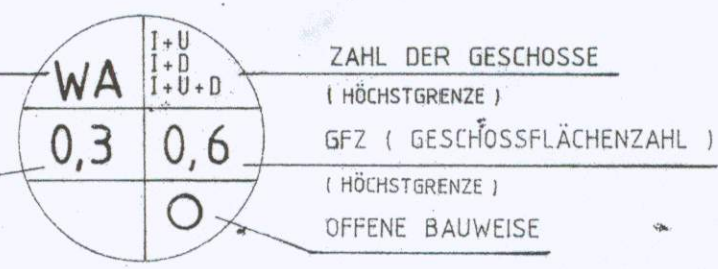
DACHNEIGUNG: SATTELDACH 28° - 30°, MIT DACHGAUBEN 35° - 38°  
 DACHDECKUNG: NATURROTE DACHZIEGEL  
 DACHGAUBEN: MAX. ANSICHTSFLÄCHE 1,5m², ABSTAND VOM ORTGANG MIND. 3,0m  
 GARAGEN: DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE



**LEGENDE**

- HINWEISE**
- Bestehende Wohngebäude
  - Bestehende Betriebs- und Nebengebäude
  - Flurstücksnummer
  - Bestehende Grenze entfällt
  - Bestehende Grenzen
  - Geplante Grenzen
  - Höhenschichtlinien
  - Parzellennummer
- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- I+U**: ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS (I+U) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.
  - I+D**: ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN. DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.
  - I+U+D**: ALS HÖCHSTGRENZE UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS U. DACHGESCHOSS (I+U+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.
  - WA**: ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO 1990)
  - Ga**: GEPLANTE GARAGE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
  - GEPLANTE HAUPTGEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
  - GRUNDSTÜCKSEINFART
  - BAULINIE
  - BAUGRENZE
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - PFLASTERFLÄCHE
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERRASEN)
  - FELDWEG
  - BIOTOP AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE (RANKEN)
  - PARZELLENNUMMER
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSEINFÄHRE
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - STRASSENBEGLEITGRÜN
  - SCHOTTERRASEN
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
  - 70 kV MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
  - HAUSBAUM
  - ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
  - ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
  - GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN EINFARTEN
  - FUSSWEG UND RADWEG IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE
  - FUSSWEG IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
  - 25,00m SICHERHEITSBAND ZUR WALDGRENZE
  - GIEPLANTER KANAL (EINZUTRAGENDES LEITUNGSRECHT NACH § 9 ABS. 1 NR. 21 BAU BG)
  - BIOTOP AUF ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSEINFÄHRE
  - BAUGRENZE
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
  - ÖFFENTLICHER FELDWEG

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO 1990  
 GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL) (HÖCHSTGRENZE)  
 ZAHLE DER GESCHOSS (HÖCHSTGRENZE)  
 GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) (HÖCHSTGRENZE)  
 OFFENE BAUWEISE



DAS BEILIEGENDE GEHT IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES

**PRÄAMBEL**  
 § 1  
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 BayGO erläßt der Gemeinderat von Waffernbrunn folgende:

§ 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.

Waffernbrunn, den 26.01.98  
 Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn

Hiegl (1. Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.95 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Waffernbrunn, den 21.07.95  
 Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn

Hiegl (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.07.95 hat in der Zeit vom 10.08.95 bis 25.08.95 stattgefunden.

Waffernbrunn, den 26.08.95  
 Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn

Hiegl (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.96 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 2.08.96 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.97 bis 15.03.97 öffentlich ausgestellt.

Waffernbrunn, den 15.03.97  
 Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn

Hiegl (1. Bürgermeister)

Die Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.04.97 als Satzung beschlossen.

Waffernbrunn, den 16.07.97  
 Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn

Hiegl (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 16.12.97, Az. 50.1-610/B.Nr. 33.2.2, 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 26.01.98 gemäß § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3, Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffernbrunn, den 26.01.98  
 Gemeindegemeinschaft Waffernbrunn

Hiegl (1. Bürgermeister)

AUFGESTELLT  
 CHAM, DEN 05.07.1995

GEÄNDERT  
 CHAM, DEN 30.11.1995  
 CHAM, DEN 12.02.1996  
 CHAM, DEN 29.04.1996  
 CHAM, DEN 09.08.1996  
 CHAM, DEN 11.04.1997

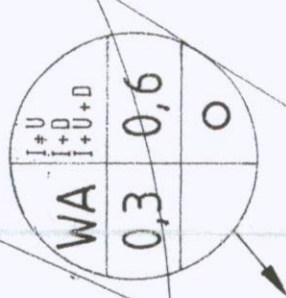
**GEMEINDE WAFFERBRUNN**  
 LANDKREIS CHAM  
 VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)  
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET "KOLMBERG"

**FESTSETZUNGSPLAN**  
 PROJ. NR.: 4110 m2 0,55

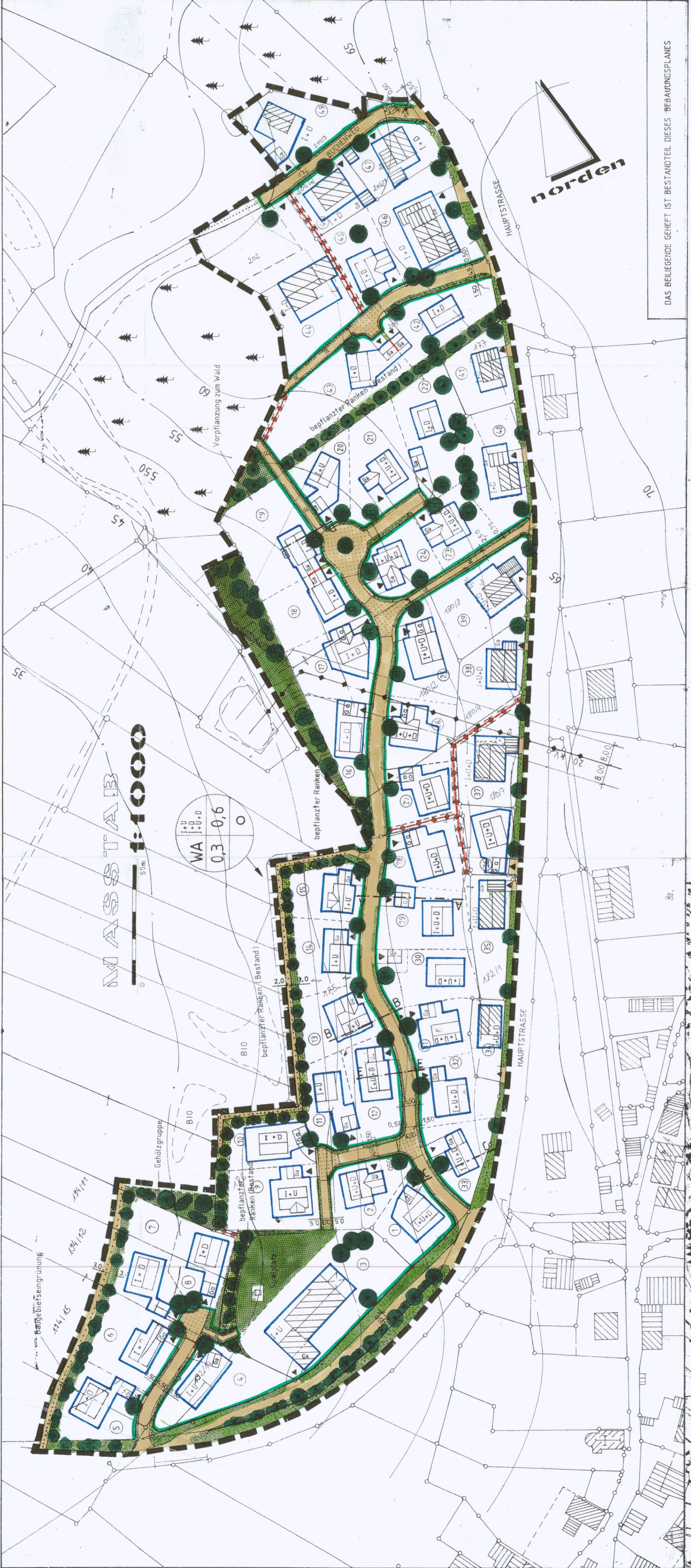
ING. BÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL. ING. JOHANN POSEL  
 BERATENDER INGENIEUR  
 93413 CHAM \* UNTERE REGENSTRASSE 24  
 TEL. (09971) 6036 \* TELEFAX (09971) 2266



MASSSTAB 1:1000



DAS BELIEGENDE GEHT IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES





# LEGENDE

## HINWEISE



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDE BETRIEBS - UND  
NEBENGEBÄUDE

202

FLURSTÜCKSNUMMER

BESTEHENDE GRENZE ENTFÄLLT

BESTEHENDE GRENZEN

GEPLANTE GRENZEN

HÖHENSCHICHTLINIEN

PARZELLENUMMER

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS (I+U)  
BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS  
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D)  
BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6: SOWEIT SICH NICHT AUS  
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.  
DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.



ALS HÖCHSTGRENZE UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS U. DACHGESCHOSS  
(U+I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6: SOWEIT SICH NICHT AUS  
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.



ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 BauNVO 1990)



GEPLANTE GARAGE MIT  
ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GEPLANTE HAUPTGEBÄUDE MIT  
ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GRUNDSTÜCKSEINFAHRT



BAULINIE  
BAUGRENZE



20 kV MITTELSPANNUNGSLEITUNG  
MIT SCHUTZSTREIFEN



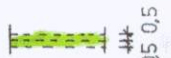
HAUSBAUM



ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER



ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER



GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN EINFAHRTEN

0,75 0,5 0

BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PFLASTERFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

STRASSENBEGLEITGRÜN  
(SCHOTTERRASEN)

FELDWEG

BIOTOP AUF ÖFFENTLICHER  
GRÜNFLÄCHE (RANKEN)



FUSSWEG UND RADWEG IN  
WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE



FUSSWEG IN  
WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH  
25,00m SICHERHEITSABSTAND ZUR  
WALDGRENZE



SPIELPLATZ



GEPLANTER KANAL (EINZUTRAGENDES LEITUNGS-  
RECHT NACH § 9 ABS.1 NR.21 BAU BG)

BIOTOP AUF ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

BAUGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

ÖFFENTLICHER FELDWEG

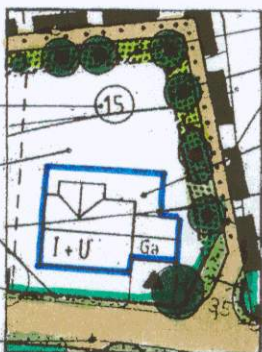
PARZELLENUMMER

NICHT ÜBERBAUBARE  
GRUNDSTÜCKSFÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENBEGLEITGRÜN  
SCHOTTERRASEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

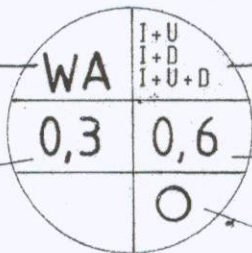


WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET

4 BauNVO 1990

GRZ ( GRUNDFLÄCHENZAHL )

( HÖCHSTGRENZE )



ZAHL DER GESCHOSSE

( HÖCHSTGRENZE )


GFZ ( GESCHÖSSFLÄCHENZAHL )

( HÖCHSTGRENZE )

OFFENE BAUWEISE

B. FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990) in offener Bauweise

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 I + U Ein Vollgeschoß und ein Untergeschoß möglich

3.2 I + D Ein Vollgeschoß der Ausführung I+D möglich, wobei das Dachgeschoß auch zum Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

3.3 I + U + D Ein Untergeschoß, ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß möglich

Wenn das natürliche Gelände in der Haus-  
tiefe um mehr als 1,50 m fällt, ist das  
Gebäude in der Ausführung E+U+D und nicht  
E+D zu errichten.

max. Grundflächenzahl 0,3  
max. Geschoßflächenzahl 0,6


3.4 Die Anzahl der Wohnungen darf bei Doppel-  
haushälften 2 und bei Einzelgebäuden 3 nicht  
überschreiten.


3.5 Soweit sich aus der Ausnutzung der über-  
baubaren Flächen nicht geringere Werte  
ergeben, sind die festgesetzten Grund- und  
Geschoßflächenzahlen zulässig.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,  
Grenzbebauung

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke  
ca. 650 m<sup>2</sup>.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen







4.2.1  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Auf die Baulinie muß gebaut werden.

4.2.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Innerhalb der Baugrenze kann gebaut  
werden.



- 4.2.3 Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## 5. Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3  Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise
- 5.4  Fuß- und Radweg in wasserdurchlässiger Bauweise
- 5.5  Pflasterflächen
- 5.6  Feldweg in wasserdurchlässiger Bauweise


## 6. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei 3 Wohnungen mind. 4 Stellplätze und bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

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

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite pro Grundstück auszulegen.

- 6.1 

festgesetzter Garagenstandort

- 6.2 

festgesetzte Grundstückszufahrt

## 7. Grünordnung

7.1 

öffentliches Straßenbegleitgrün mit Pflanzenstandorten für Laubbäume (z.B. Winterlinde)

7.2 

Öffentliche Grünfläche mit bestehenden zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern

7.3 

Biotop auf öffentlicher Grünfläche (Ranken)

7.4 

öffentliche ortsrandsbegrenzende und gliedernde Grünflächen mit Pflanzstandorten für hochstämmige, heimische Laubbäume (z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde) und Sträuchern

ergänzende Bepflanzung mit:

Kleinbäumen: z.B.

Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche, Obstbaum-Hochstämme, Walnuß

Sträuchern: z.B.

Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn, Traubenkirsche, Schlehe, Holzbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Heckenrose, Öhrchenweide, Grauweide, Bruchweide, Purpurweide, Mandelweide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder

7.5

Private Grünflächen mit Pflanzstandorten und Pflanzvorschlägen für heimische Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Stieleiche, Esche, Winterlinde) oder Obstbäume  
ergänzende Pflanzliste: siehe Punkt 7.4

7.6

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

7.7

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 im Vorgartenbereich darf 10 % nicht überschreiten.

7.8 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.


7.9  Grünstreifen zwischen Garageneinfahrten

7.10 Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 60 cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Eventuell zu errichtende Mauern sind als Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig. Die Einrichtung von kleinen Stützmauern ( $h < 0,60$  m) ist nur im Bereich von Garageneinfahrten zulässig, sofern es die Gelände- neigung erfordert. Als Ausführungsart sind Natursteinmauern, Trockenmauern oder mit Kletterpflanzen oder Sträuchern hinterpflanzte Betonmauern zu wählen.

## 8. Bauliche Gestaltung nach Art. 98 BayBO

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.

8.1.2  Vorgeschriebene Firstrichtung des Daches

Dachneigung: 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°

8.1.3 Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln

8.1.4 Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig; Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m. Zwerchgiebel sind zulässig, ihre Breite ist auf 1/3 der Gebäudelänge zu begrenzen.



- 8.1.5 Kniestock: Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m;  
Kniestockhöhe bei I + U + D max. 0,30 m;  
von Oberkante Rohdecke bis Oberkante  
Fußfette
- 8.1.6 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

Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

## 8.2 Baukörper und Außenwände

- 8.2.1 Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden.  
(Traufseite: Giebelseite mind 1,3 : 1)
- 8.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 8.2.3 Die maximale Wandhöhe vom neuen Gelände bis UK Sparren darf betragen bei:
- I + U 6,30 m
  - I + D 4,75 m
  - I + U + D 6,80 m
  - Nebengebäude + Garagen 4,00 m
- Bei Grenzgaragen darf eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.
- 8.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet.  
Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt. Holzkonstruktionen und Holzverschalte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.



- 8.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind gedeckte, erdige Farbtöne oder Weiß zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
- 8.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen. Als Fensterformate sind stehende Formate vorgeschrieben.
- Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen, z.B. 1,135 x 1,26 als zweiflügeliges Fenster 1,26 x 1,385 als zweiflügeliges Fenster. Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen. Glasbausteine sind unzulässig.
- 8.2.7 Nebengebäude und Anbauten
- Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material, Farbe und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen und, wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig. Der Punkt 4.2.3 hat Vorrang vor dieser Regelung.
- Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,00 m entfernt zu errichten.
- 8.2.8 Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache, senkrechte Verbratterung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nichtdeckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.
- 8.3 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 an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80 m<sup>2</sup> zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

8.4

#### Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatte- 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 nicht erlaubt. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden. Es ist jedoch anzustreben auf eine Einfriedung gänzlich zu verzichten.

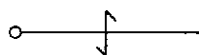

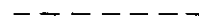
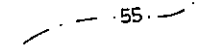


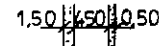


Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

9.

#### Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

### C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	entfallende Grundstücksgrenzen
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien mit Höhenangabe in m Ü NN
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	Maßzahl in m (Straßen- und Wegebreiten)
	Parzellennummer
	Flurstücknummer



Einzelheiten über Herstellung, Materialwahl und Detailausbildung der mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit der Gemeinde zu regeln.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern.

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

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

Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

Planunterlagen:

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

Niederschlagswasser:

Auf den Grundstücken sollten Anlagen zur Speicherung von Niederschlagswasser für die WC-Spülung und zur Gartenbewässerung vorgesehen werden.



C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..14.07.1995..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..21.07.1995..... bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Waffenbrunn, den ..21.07.1995.....  
Gemeinde Waffenbrunn

.....  
Hiegl, 1. Bürgermeister

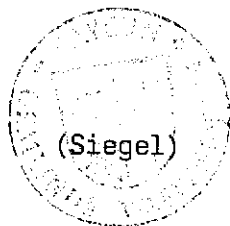
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..05.07.1995..... hat in der Zeit vom ..10.08.1995..... bis ..25.08.1995..... stattgefunden.



Waffenbrunn, den ..26.08.1995.....  
Gemeinde Waffenbrunn

.....  
Hiegl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..29.04.1996..... wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom ..02.08.1996..... gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..14.02.1997..... bis ..14.03.1997..... öffentlich ausgelegt.



Waffenbrunn, den ..15.03.1997.....  
Gemeinde Waffenbrunn

.....  
Hiegl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..11.07.1997... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..11.04.1997... als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den ..16.07.1997.....  
Gemeinde Waffenbrunn

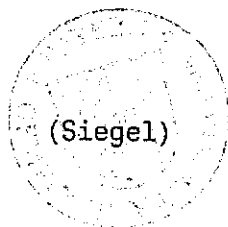
.....  
Hiegl, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom ..16.12.1997..... Az. 50.1-610/B.Nr. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. 33.2.2.



Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am .26.01.1998... 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Waffenbrunn, den .26.01.1998.....  
Gemeinde Waffenbrunn

.....  
Hiegl, 1. Bürgermeister

D. PRÄAMBEL

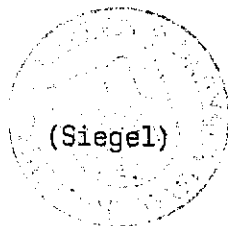
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 BayBO erläßt der Gemeinderat von Waffenbrunn folgende

Satzung  
§ 1

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Kolmberg" der Gemeinde Waffenbrunn in der Fassung vom .....<sup>11.04.1997</sup> 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 .26.01.1998.....  
Gemeinde Waffenbrunn

.....  
Hiegl, 1. Bürgermeister