

Legende:

A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise

2. Gebäude

I+D Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D) mit Angabe der Firstrichtung, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

U+H+D Als Höchstgrenze Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+H+D) mit Angabe der Firstrichtung, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

Ga Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und der Zufahrt

St Stellplätze

3. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)

— Öffentlicher Wiesenweg

— Gehweg

4. Grünordnung

Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen

— Öffentliche Grünfläche

— Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)

— Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)

— Zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebietes (§9 Abs. 7 BauGB)

— Baugrenze

B. Planliche Hinweise

21 Bestehendes Wohngebäude

Bestehendes Betriebs- und Nebengebäude

211/1 Bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

— Vorgeslagener Grenzverlauf

— Gemeindegrenze

— Höhenrichtlinien

5 Parzellennummer

Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartentfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m)

— einzu tragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohngebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)

— Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck

— Kinderspielfeld

C. Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- 1.2 Gebäude in Ausführung I+D und U+H+D, wobei Unter- und Obergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden können.
- 1.3 Zugelassen sind bei Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhaushäufen höchstens zwei Wohnungen.
- 1.4 Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt).
- 1.5 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- 2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und mit drei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen.
- 2.2 Gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten eine Pflanzstreifen von mind. 5,0m in Grundbreite anzulegen.
- 2.3 Aufstellfläche Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m.
- 2.4 Befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstückflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, ...)

3. Grünordnung, Geländemodellierung

- 3.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2 Innerhalb des Planungsbereichs und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher in kleineren Gruppen oder als Hecke zu pflanzen. Pflanzliste: siehe unter "D. Textliche Hinweise"
- 3.3 Beranikung Die Beranikung von fensterlosen Mauern ab 15m ist festgesetzt, die Beranikung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsbereich geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstapfelbaum, Geißblatt, ...
- 3.4 Müllstandplätze sind mit Holzflechtzäunen, Pergolen oder anderen Rankgerüsten zu umfassen und mit Rank-, Söhling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.5 Geländemodellierung, Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Ugelände bis 120cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingegliedert werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80cm Höhe mit einem Grenzabstand von mind. 1,0m zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländemodellierung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

- 4.1 Dächer Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszuliegen. Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
- 4.1.2 Dachneigung: 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°
- 4.1.3 Dachdeckung Aus natürlichen Dachsteinen
- 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig als Dachgauben mit max. 1,5m Anlechtsfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortsgang mind. 3,0m. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.1.5 Dachüberstand - giebelseitig ohne Balkon max. 0,90m - giebelseitig mit Balkon max. 1,50m - traufseitig ohne Balkon max. 1,00m - traufseitig mit Balkon max. 1,50m
- 4.1.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.

4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Grundrisproportionen Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden. (Bei Einzelhäusern Traufhöhe: Giebelseite mind. 1,2 : 1) Länge Traufseite bei Doppelhaushäufen max. 12,0m
- 4.2.2 Anbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei: -H+D 4,80m -U+H+D bergseitig 4,80m, talseitig 7,00m -Nebengebäude + Garagen 3,80m
- 4.2.4 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverkleidung herzustellen.
- 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverkleidungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes eingehalten werden.
- 4.2.6 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Baugebiet zugelassen. Die Gebäude sind zu überdecken. Die Balance des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.

4.2.7 Balkone

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.3 Abstandflächen

Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.4 Aussenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind 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 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatzen- und Hainbuche, senkrecht gealtert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunpfosten 0,10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenebene max. 0,80m, Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

D. Textliche Hinweise

- 1. Baugrunduntersuchungen Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 2. Bodenfunde Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Bauauftraggeber der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- 3. Altlasten Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffnenbrunn zu verständigen.
- 4. Schaltkästen Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzurichten.
- 5. Pflanzliste (Vorschlag) Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Steuweide, Vogelbeere, Traubeneiche, Linde, Spitzahorn, Eiche, Kastanie, Obstbäume, Wildobstgewächse Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Hartnagel, Schlehe, Schneeball, Pfleflingäpfelchen, Alpenahornleber, Holunder, Strauchweiden, Schneebere, Hainbuche, Wildrose, Ohrwald, Faulbaum, Felsenbirne, Weigee, Kollwitzkie, Schneidlingstrauch, Dornrose
- 6. Mutterboden Der Mutterboden ist zu schützen und wiederverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten geteigert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,00m und höher als 1,20m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind von Vererdung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsanleuchtung einzusäen.

E. Begründung

1. Lage

Die Gemeinde Waffnenbrunn liegt ca. 4km nördlich der Kreisstadt Cham im Landkreis Cham. Die Verbindung des zu bebauenden Gebietes mit dem übergeordneten Straßennetz erfolgt über die Bahnhofstraße (gemeindliche Innerortsstraße) bzw. über die Staatsstraße 2146. Das geplante 'Allgemeines Wohngebiet' liegt ca. 150 Meter vom Ortskern von Waffnenbrunn entfernt. Im Norden, Süden und Westen des Baugebietes befindet sich bereits eine bestehende Wohnbebauung. Im Osten wird durch die vorgesehene Bebauung ein Ortsrandcharakter geschaffen und die Baulücke geschlossen. Das überplante Gebiet weist ein Gefälle nach Osten auf und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz. Die gestalterische Ausbildung der Erschließungsstraßen ist Bestandteil des Baugebietes. Die Kanalisierung erfolgte teilweise bereits bei der allgemeinen Ortskanalisation im Hinblick auf eine spätere Baugebietsausweisung, welche jetzt realisiert werden soll. Die Trassierung erfolgte entsprechend dem Geländeverlauf und der vorgenommenen Parzellierung.

3. Hinweis und Planung

Mit der Aufstellung des Baugebietes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssetzung sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Planung soll durch entsprechende bauordnungsgerechte und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsveränderlichen Flächenmanagement (incl. der 7. Änderung) der Gemeinde Waffnenbrunn ist das neue Baugebiet als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' ausgewiesen.

5. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Ortschaft Waffnenbrunn liegt im ländlichen Raum. Der Anlass zur Aufstellung des Baugebietes 'Bachstelzenweg' ist das Bestreben, der regen Nachfrage nach Bauland abzuhelfen und einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung entgegenzuwirken. Die verfügbaren Wohngebiete im Kernort sind weitestgehend bebaut, sofern unbebaut besteht ein Mangel an Grundstückeigentümern keine Verkaufsbereitschaft. Die Gemeinde ist daher angehalten, ein neues Baugebiet auszuweisen.

6. Hinweise zur Grünplanung

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird das Wohngebiet an der Ostseite durch einen neu anzulegenden Grünstreifen aus Böschchen, Sträuchern und Bäumen eingegrenzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §45 f BauGB sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren und die öffentlichen Flächen abzumarkieren.

8. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit nicht vor, da kein Bodengutachten vorliegt. Aufgrund der im Nachbarbereich bereits durchgeführten Baumaßnahmen ist mit sandigen, mit Steinen durchsetzten Lehmböden und mit Hang-, Schichten- und Grundwasser zu rechnen.

9. Größe des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Baugebietes sind insgesamt 19 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausreichend großen Grundstücken geplant. Es entstehen hier ca. 25 neue Wohnungen für insgesamt 50 Einwohner. Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt ca. 1,66 ha (Geltungsbereich des Baugebietes). Von dieser Fläche entfallen ca. 0,35 ha auf befestigte Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche. Hiernach beträgt das Nettowohnbauland ca. 1,31 ha.

10. Ver- und Entsorgung

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet. Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON. Die Kabelanschlüsse der einzelnen Haushalte im Planungsbereich erfolgen durch Erdkabel.

11. Durchführung des Baugebietes

Die Durchführung des Baugebietes wird in mehreren Bauabschnitten in den Jahren 2003 bis 2006 erfolgen.

12. Eingriffsregelung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem zugehörigen Ausgleichsbauplanung nach 20.03.2003 festgesetzt und dargestellt.

F. Erschließungskostenannahme

(Brutto, ohne Grunderwerb und Nebenkosten)

Straßen, öffentliche Flächen 240m x 4,52	=	115.680 €
Kabelbau, Straßenbeleuchtung psch.	=	19.500 €
Mischwasserkanal 290m x 208,00 €	=	60.320 €
Hausanschluss (Kanal) 195L x 560,00 €	=	10.640 €
Wasserleitung 290m x 112,00 €	=	29.120 €
Hausanschluss (Wasser) 195L x 490,00 €	=	9.310 €
Garteneingrenzung, Bäume psch.	=	3.430 €
Kosten für Ausweichflächen psch.	=	16.000 €
Erschließungskosten	=	284.000 €

Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugebetschubes in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waffnenbrunn den Baugebietesplan "Bachstelzenweg" in der Fassung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossen.

§1	Räumlicher Geltungsbereich
§2	Bestandteile der Satzung
§3	Inkrafttreten

Der Baugebietesplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil. Dieser Baugebietesplan tritt mit seiner ortsbekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.12.2000 die Aufstellung des Baugebietesplan beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 31.01.2001 ortsbekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Baugebietesplan in der Fassung vom 03.01.2001 hat in der Zeit vom 07.02.2001 bis 07.03.2001 stattgefunden.



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.02.2001 bis 06.03.2001



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

Der Entwurf des Baugebietesplan in der Fassung vom 07.10.2002 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2003 bis 13.02.2003 öffentlich ausgestellt.



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

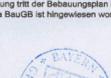
Die Gemeinde Waffnenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2003 den Baugebietesplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossen.



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

Der Baugebietesplan wurde am 27.03.2003 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsbekanntgemacht. Der Baugebietesplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Waffnenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

Mit der Bekanntmachung tritt der Baugebietesplan 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.



Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

IS Nr. 33.18.
Bestandskatastr. Nr. 27.03.03
Sg. 60.1

GEMEINDE WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

"BACHSTELZENWEG"

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. ING. JOHANN POSEL
BERATENDER INGENIEUR
93413 CHAM • UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL (09971) 6036 • TELEFAX (09971) 6035

Waffnenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffnenbrunn

Aufgestellt: Cham, den 07.10.2002
Gebildet: Cham, den 20.03.2003

Projektnummer: 4500

H/B = 594,0 / 1010,0 (0,60m²)

Platzer
Platzer (2. Bürgermeister)

BYTİK BAU
10090
VERBAND DER ÖFFENTLICHEN BAUFACHKRÄFTE



395

Grundschule

Turnhalle

214/8

214/7

214/6

211/7

393

201

200

Katzbach

226/3

218/1

214/3

214/5

211/2

214/2

Fasanenweg

213/1

211/5

214/1

211/1

211/3

211/4

③

④

⑧

⑨

⑩

211/6

Bahnhofstr.

②

211

①

③

④

⑤

⑬

⑭

⑮

⑯

⑪

390

178/5

178/4

178/3

398

178/6

TS

397

180

195/1

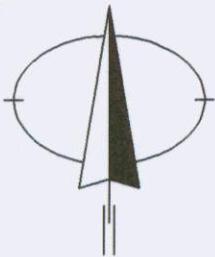
195/2

195/3

392

195/4

195



M 1 : 1000

WA	I+D
0.4	0.8
	0

Gepf. Grundstücksgrenze

Grundstückszufahrt

Straßenbegrenzungslinie

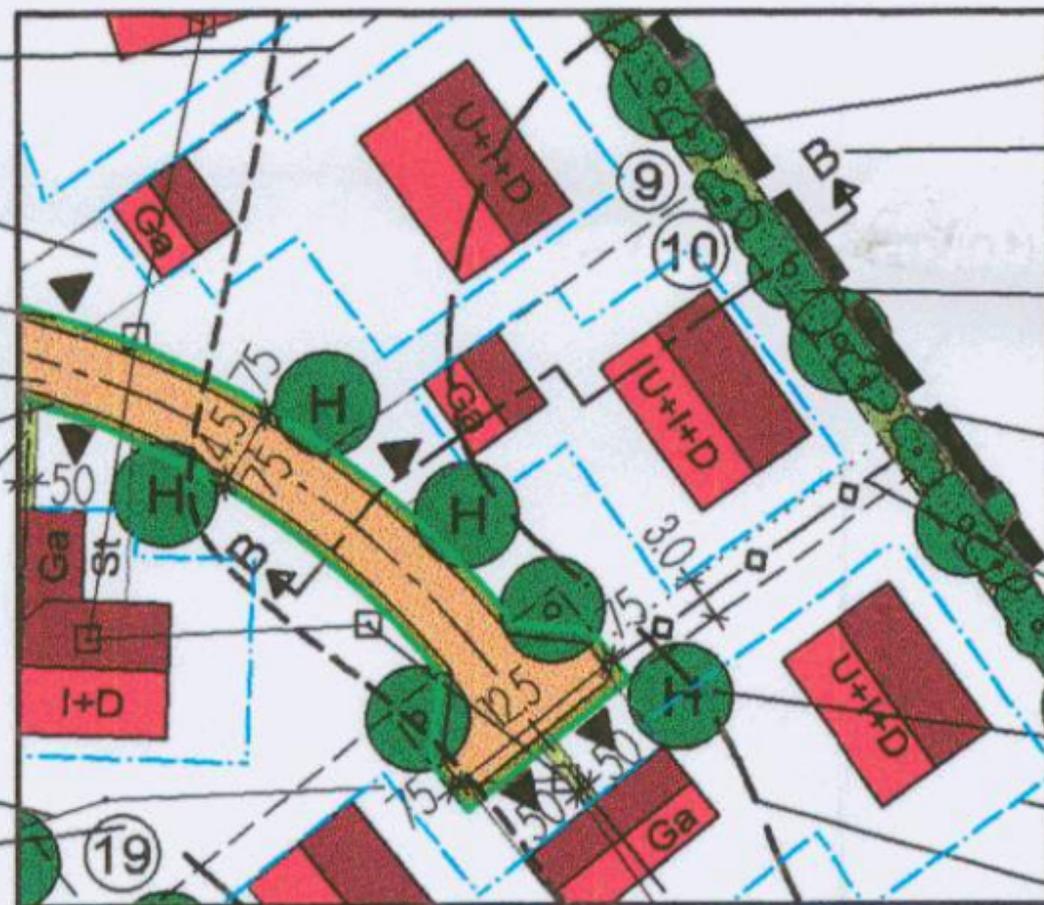
Öffentl. Verkehrsfläche

Straßenbegleitgrün

Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen

best. Grundstücksgrenze

Parzellennummer



Umgrenzung des Bebauungsplans

Schnittführung Regelbeispiel

Öffentl. Bäume und Sträucher

Baugebietseingrünung

Leitungsrecht mit Schutzstreifen

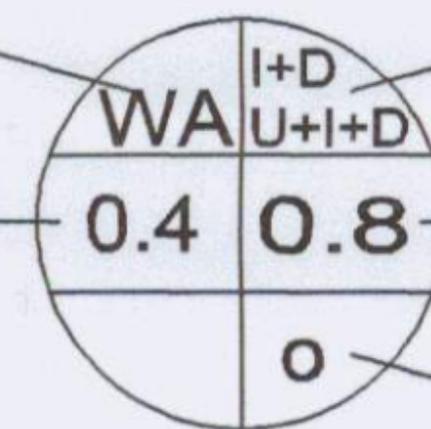
privater Hausbaum

Baugrenze

Höhenschichtlinie

WA = Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO 1990

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)



U+I+D = Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

Legende:

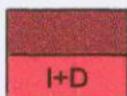
A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

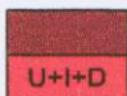


Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise

2. Gebäude



Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (I+D) mit Angabe der Firstrichtung, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.



Als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (U+I+D) mit Angabe der Firstrichtung, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.



Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und der Zufahrt



St

Stellplätze

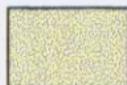
3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)

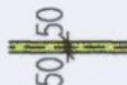


Öffentlicher Wiesenweg



Gehweg

4. Grünordnung



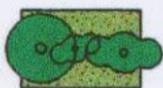
Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen



Öffentliche Grünfläche



Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
(Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)



Zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

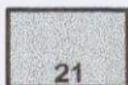


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

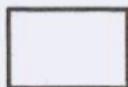


Baugrenze

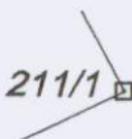
B. Planliche Hinweise



Bestehendes Wohngebäude



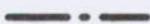
Bestehendes Betriebs- und Nebengebäude



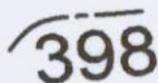
Bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Vorgeschlagener Grenzverlauf



Gemeindegrenze



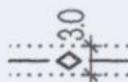
Höhenschichtlinien



Parzellennummer



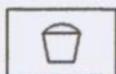
Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2.0m)



einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen
(Wohngebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)



Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck



Kinderspielplatz

C. Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- 1.2 Gebäude in Ausführung I+D und U+I+D, wobei Unter- und Obergeschoße als Vollgeschoße ausgebaut werden können.
- 1.3 Zugelassen sind bei Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhaushälften höchstens zwei Wohnungen.
- 1.4 Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt).
- 1.5 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- 2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und mit drei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen.
- 2.2 Gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen von mind. 50cm je Grundstück anzulegen.
- 2.3 Aufstellfläche Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m.
- 2.4 Befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrassen, ...)

3. Grünordnung, Geländemodellierung

- 3.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2 Innerhalb des Planungsgebietes und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume sowie Stäucher in kleineren Gruppen oder als Hecke zu pflanzen.
Pflanzliste: siehe unter "D. Textliche Hinweise"
- 3.3 Berankung Die Berankung von fensterlosen Mauern ab 15m² ist festgesetzt, die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsgebiet geeignet sind all Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Gelßblatt, ...
- 3.4 Müllstandplätze sind mit Holzflechtzäunen, Pergolen oder anderen Rankgerüsten zu umfrieden und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.5 Geländemodellierung, Stützmauern Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 120cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80cm Höhe mit einem Grenzabstand von mind. 1,0m zulässig.
Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

- 4.1.1 Dachart Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen. Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
- 4.1.2 Dachneigung: 28° - 38°; mit Dachgauben 35° - 38°
- 4.1.3 Dachdeckung Aus naturroten Dachsteinen
- 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig als Dachgauben mit max. 1.5m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortgang mind. 3.0m
Die Breite aller Dacheaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.1.5 Dachüberstand
- | | |
|----------------------------|------------|
| - giebelseitig ohne Balkon | max. 0.90m |
| - giebelseitig mit Balkon | max. 1.50m |
| - traufseitig ohne Balkon | max. 1.10m |
| - traufseitig mit Balkon | max. 1.50m |
- 4.1.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.

4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Grundrissproportionen Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden.
(Bei Einzelhäusern Traufseite : Giebelseite mind. 1.2 : 1)
Länge Giebelseite max. 11.0m
Länge Traufseite bei Doppelhaushälften max. 12.0m
- 4.2.2 Anbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Länge der Aussenwand nicht überschreiten.
- 4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei:
- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| - I+D | 4.80m |
| - U+I+D | bergseitig 4.80m, talseitig 7.00m |
| - Nebengebäude + Garagen | 3.80m |
| - Grenzgaragen | 3.00m (im Mittel) |
- 4.2.4 Massivbauweise Die Aussenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen.
- 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

4.2.6 Nebengebäude und Anbauten

Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d. h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.0m entfernt zu errichten).

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

4.2.7 Balkone

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.3 Abstandsflächen

Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.4 Aussenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind 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 0.80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzplatten- und Hainbucheisen, senkrecht gelattet, zulässig.

Zaunfelder vor Zaunpfosten 0.10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0.80m, Sockel sind nicht erlaubt.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1.00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

D. Textliche Hinweise

- Baugrunduntersuchungen** Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- Bodenfunde** Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- Altlasten** Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn zu verständigen.
- Schaltkästen** Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugraben.
- Pflanzliste (Vorschlag)**

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume, Wildobstgewächse

Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkappchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere, Hainbuche, Wildrose, Ohrweide, Faulbaum, Felsenbirne, Weigelle, Kolkwitzie, Schmetterlingsstrauch, Deutzie
- Mutterboden** Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3.00m und höher als 1.20m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waffenbrunn den Bebauungsplan "Bachstelzenweg" in der Fassung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil.

§3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Waffenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer

.....
Platzer

(2. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 31.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).



Waffenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer
.....
Platzer (2. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.01.2001 hat in der Zeit vom 07.02.2001 bis 07.03.2001 stattgefunden.



Waffenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer
.....
Platzer (2. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.02.2001 bis 06.03.2001



Waffenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer
.....
Platzer (2. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2002 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2003 bis 13.02.2003 öffentlich ausgelegt.



Waffenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer
.....
Platzer (2. Bürgermeister)

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2003 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer
.....
Platzer (2. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am 27.03.2003 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan 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 27.03.2003
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer
.....
Platzer (2. Bürgermeister)