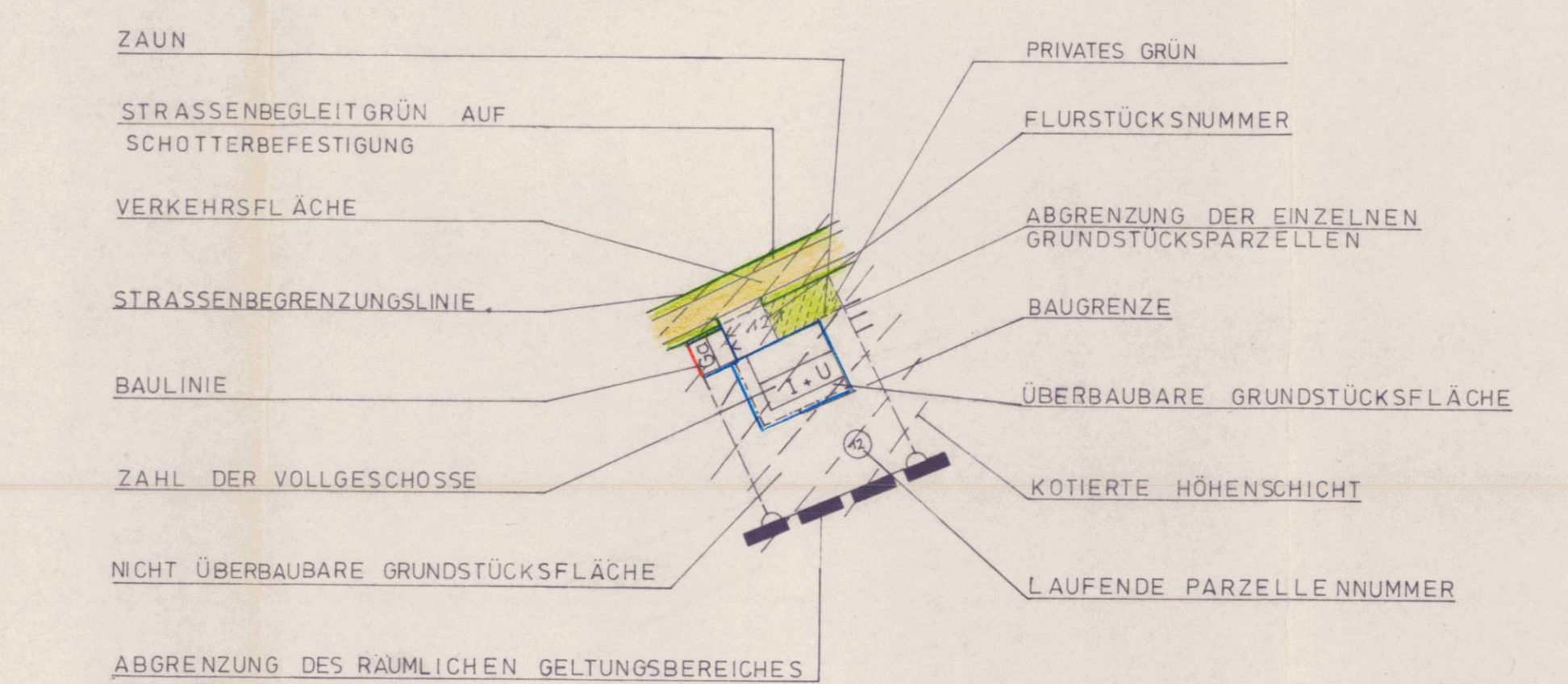
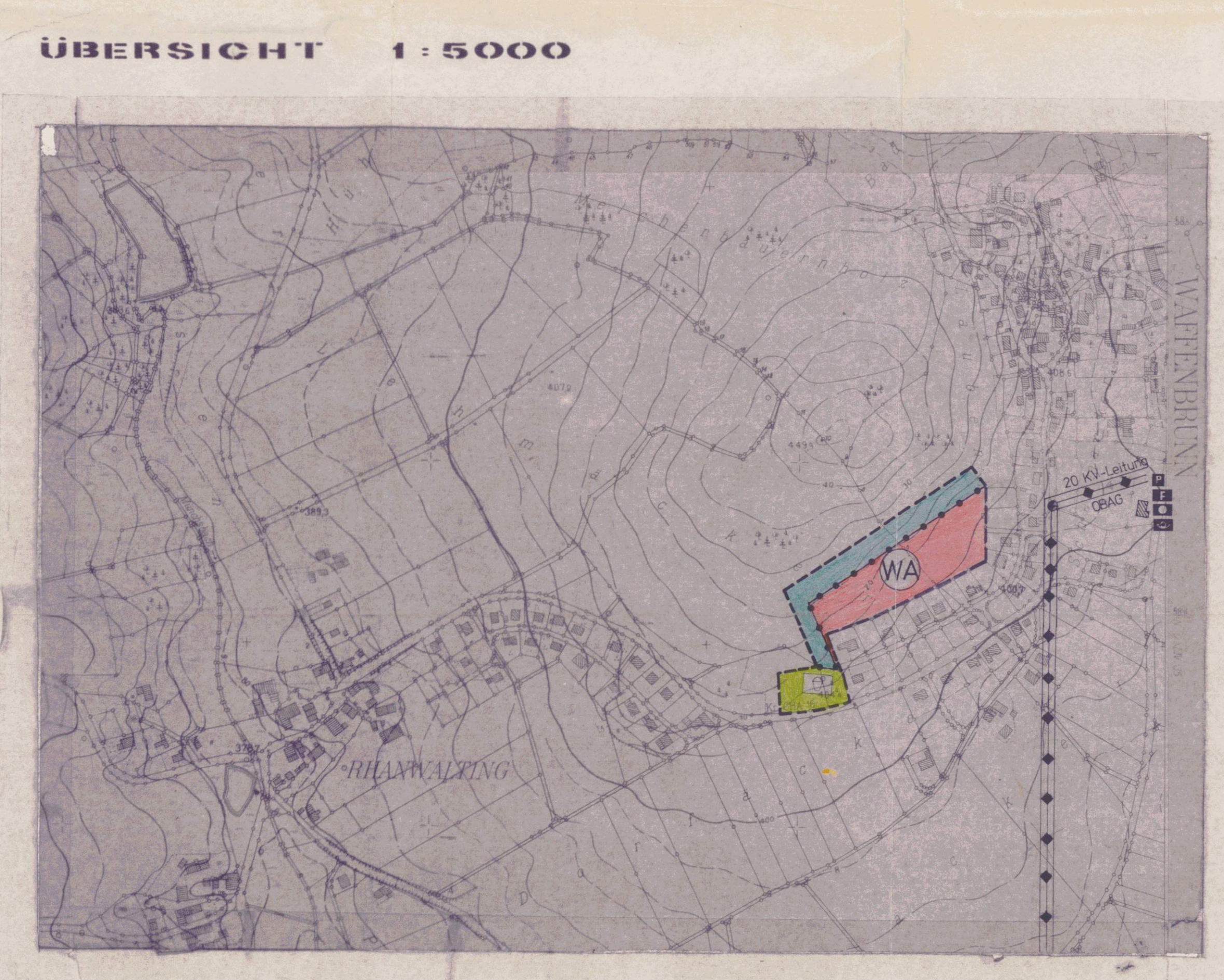




# LEGENDE

## HINWEISE

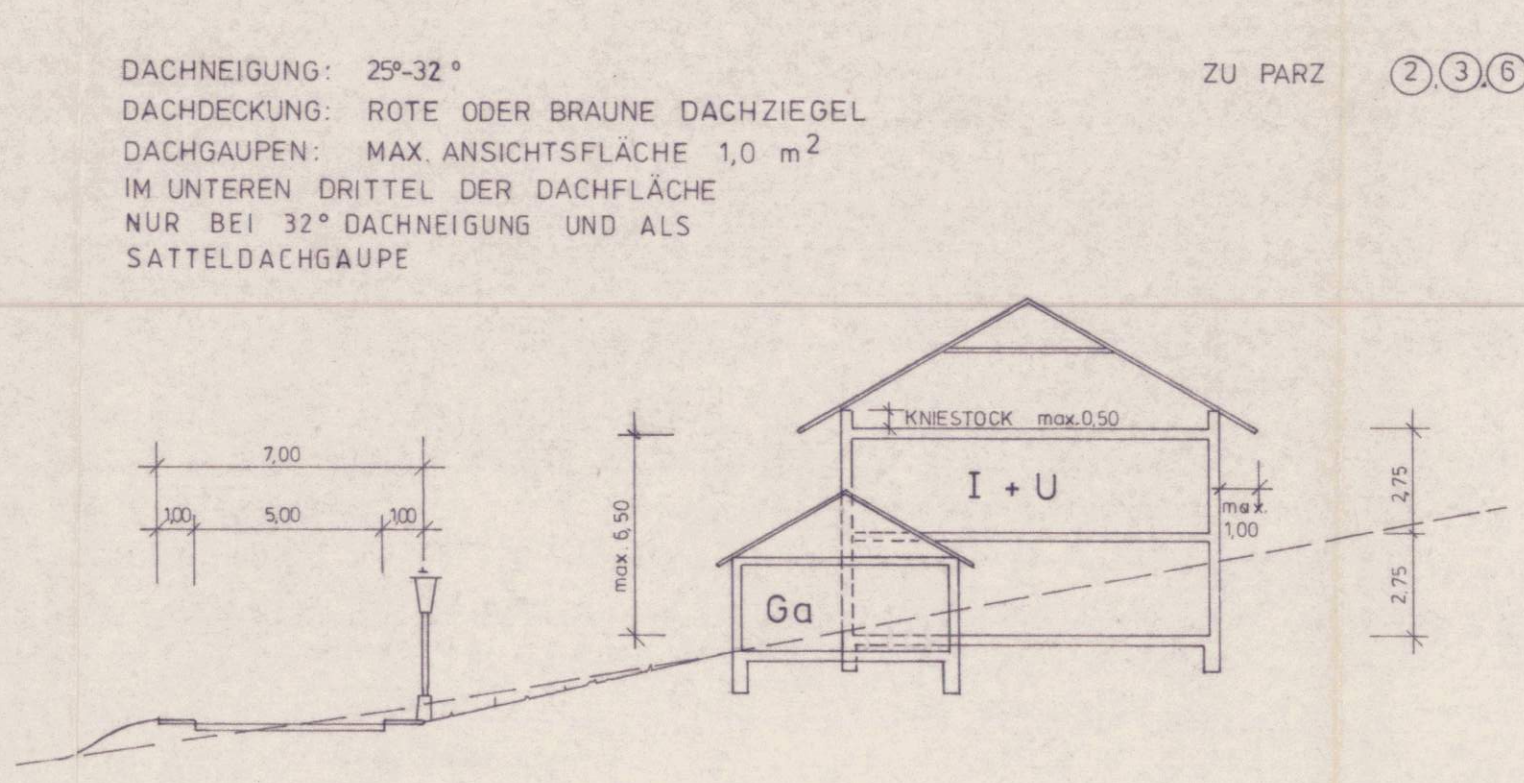
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- 20 KV MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- BESTEHENDE GRENZEN
- UMFORMERSTATION
- PARKPLATZ
- FEUERWEHR
- POST
- VERWALTUNGSGEBAUDE

## FESTSETZUNGEN

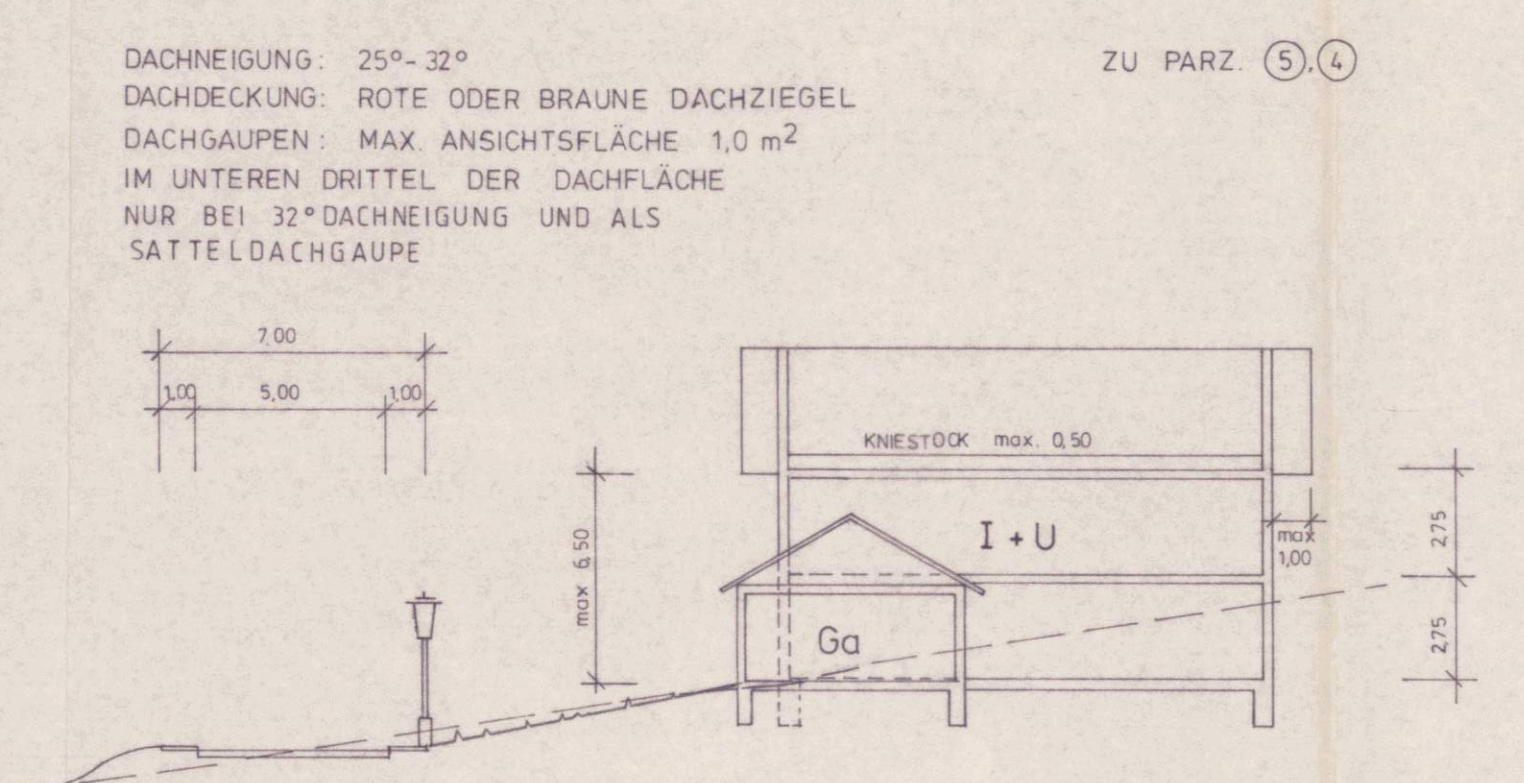
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG I+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHUNG
- Ga = GARAGE
- UMGRENZUNG DER BEPFLANZUNG (BÄUME UND STRÄUCHER)
- GEPLANTE GRENZEN
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 Bau NVO
- SPIELPLATZ
- GRENZE ZWISCHEN GRÜNGÜRTEL UND WOHNBEBAUUNG
- ALS HÖCHSTSTRECKE ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS (I+UG) BEI WA GRZ-03, GRZ-08, SOWEIT SICH NICHT AUS DEN SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN
- ZAUN
- ÖFFENTLICHES GRÜN
- PRIVATES GRÜN (OFFENE VORGÄRTEN)
- PRIVATER GRÜNGÜRTEL
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- BESTEHENDE BEPFLANZUNG (ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHER)
- ABWASSERLEITUNG
- FUßWEG

# REGELBEISPIELE M 1:200

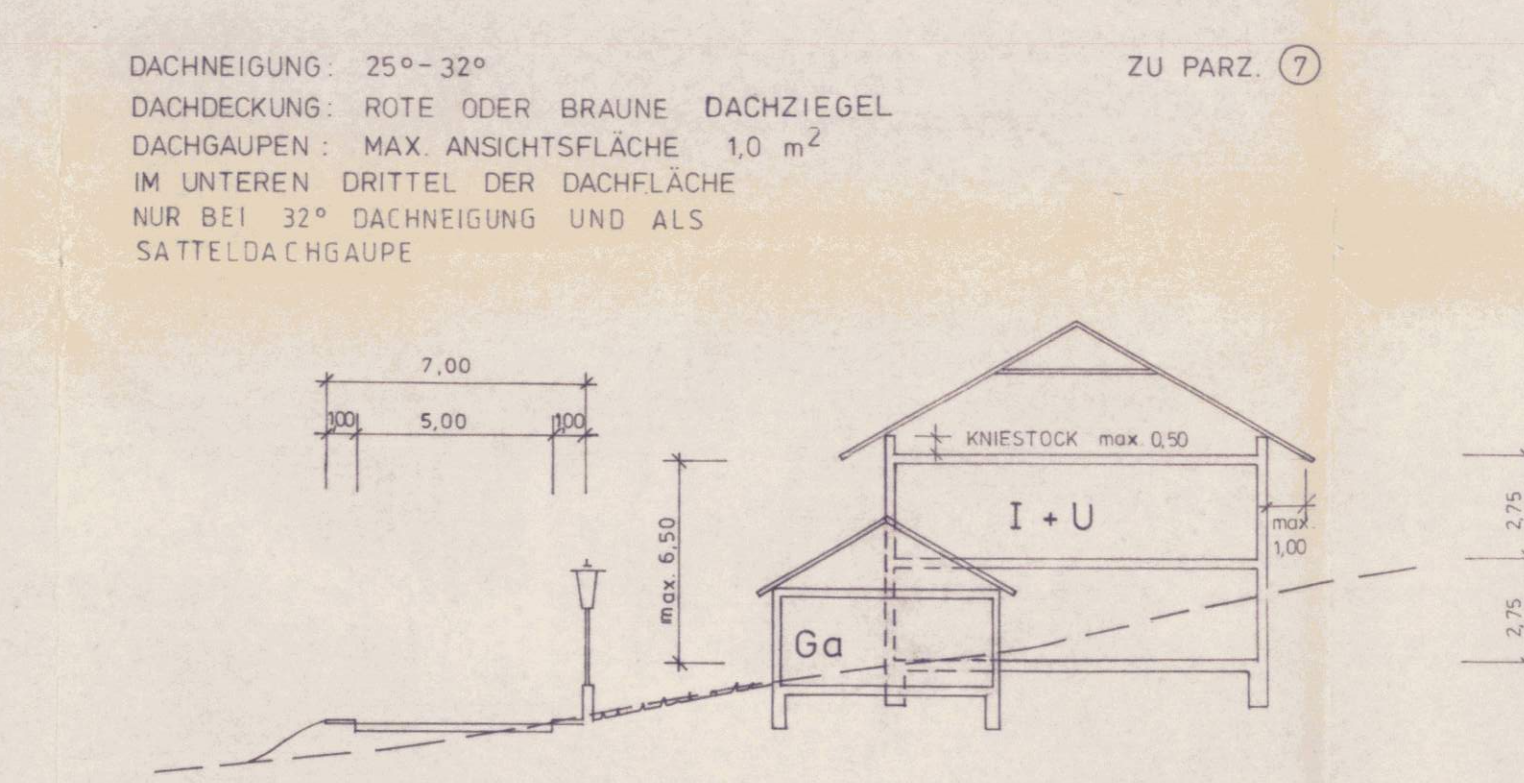
## Nr. 1



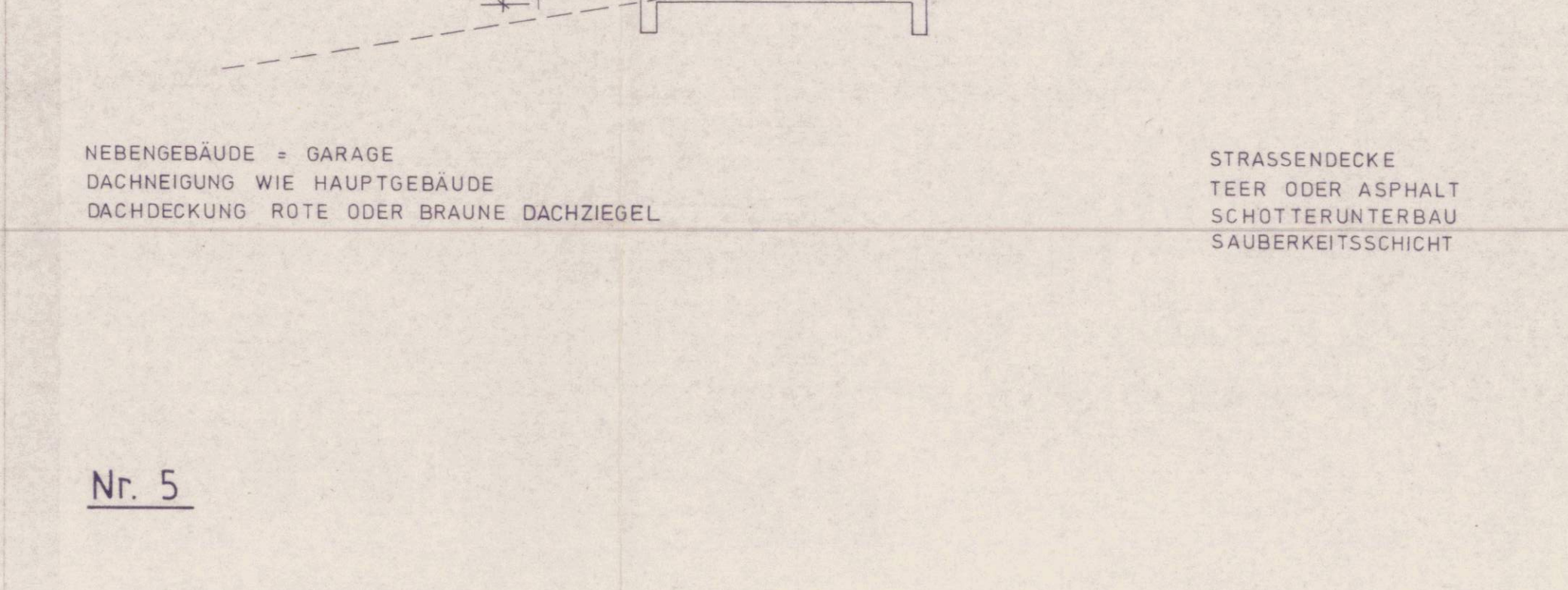
## Nr. 2



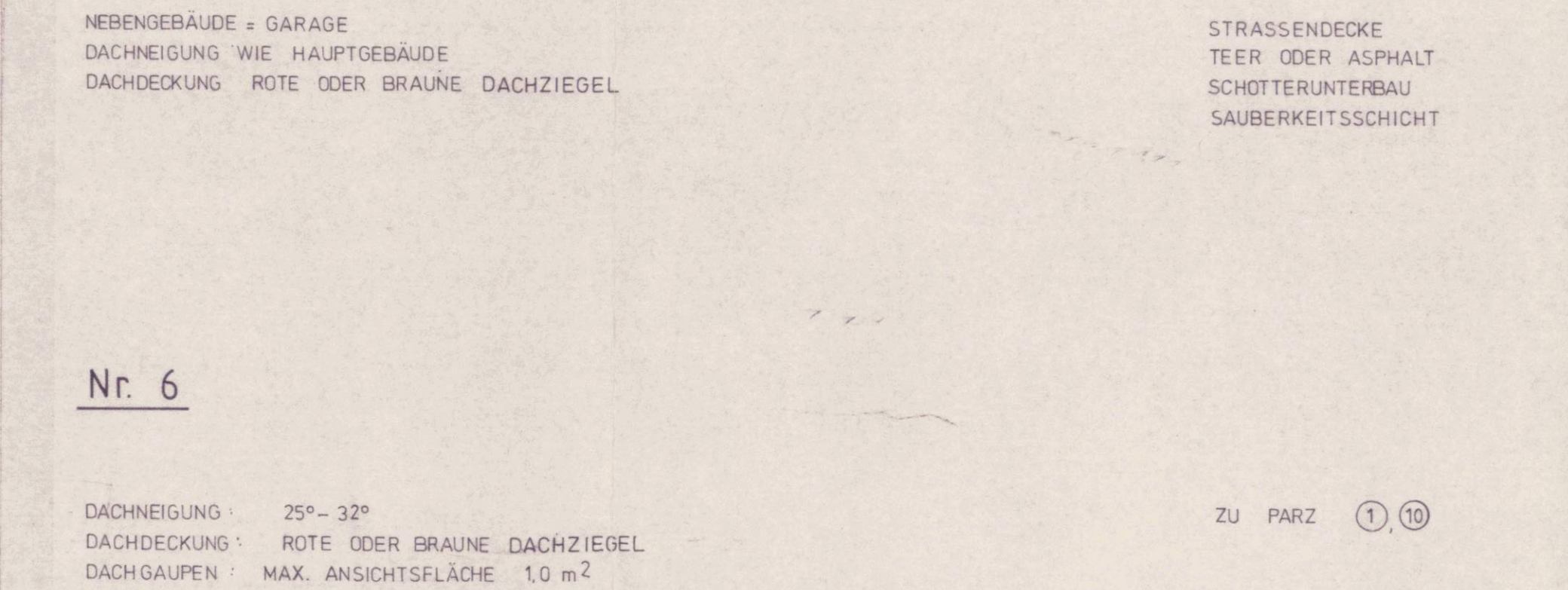
## Nr. 3



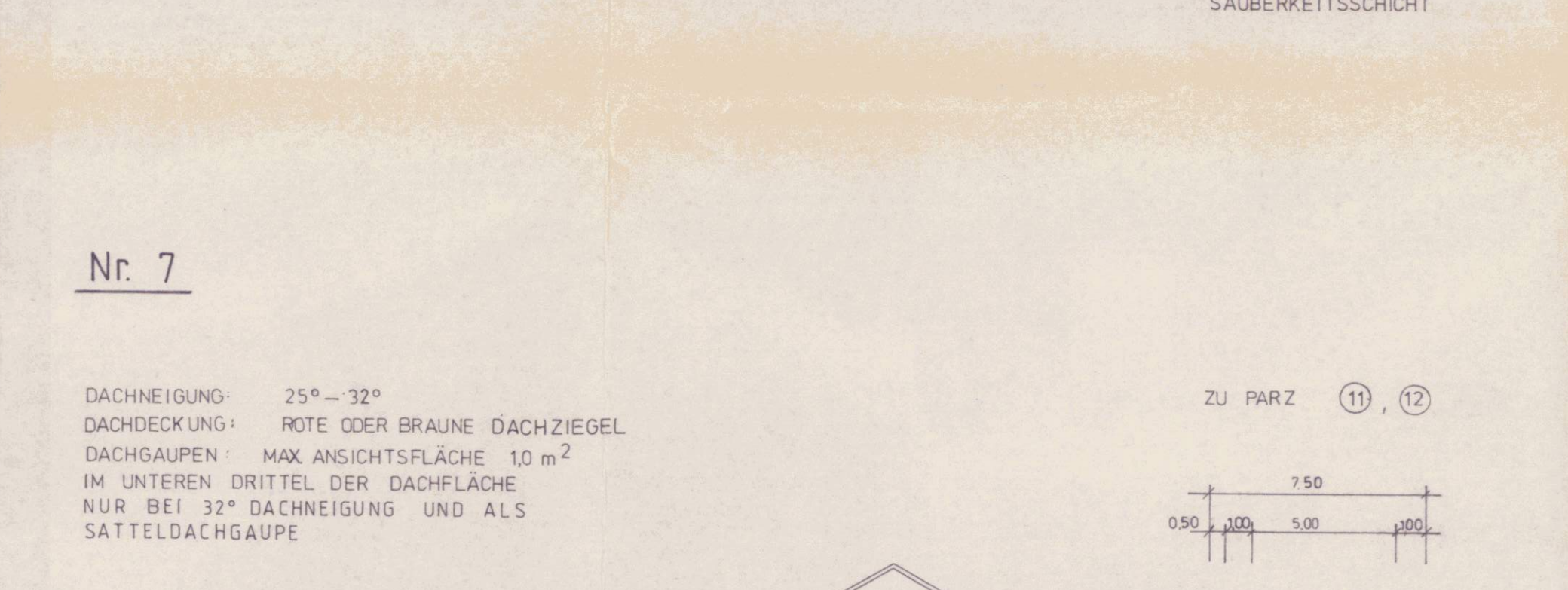
## Nr. 4



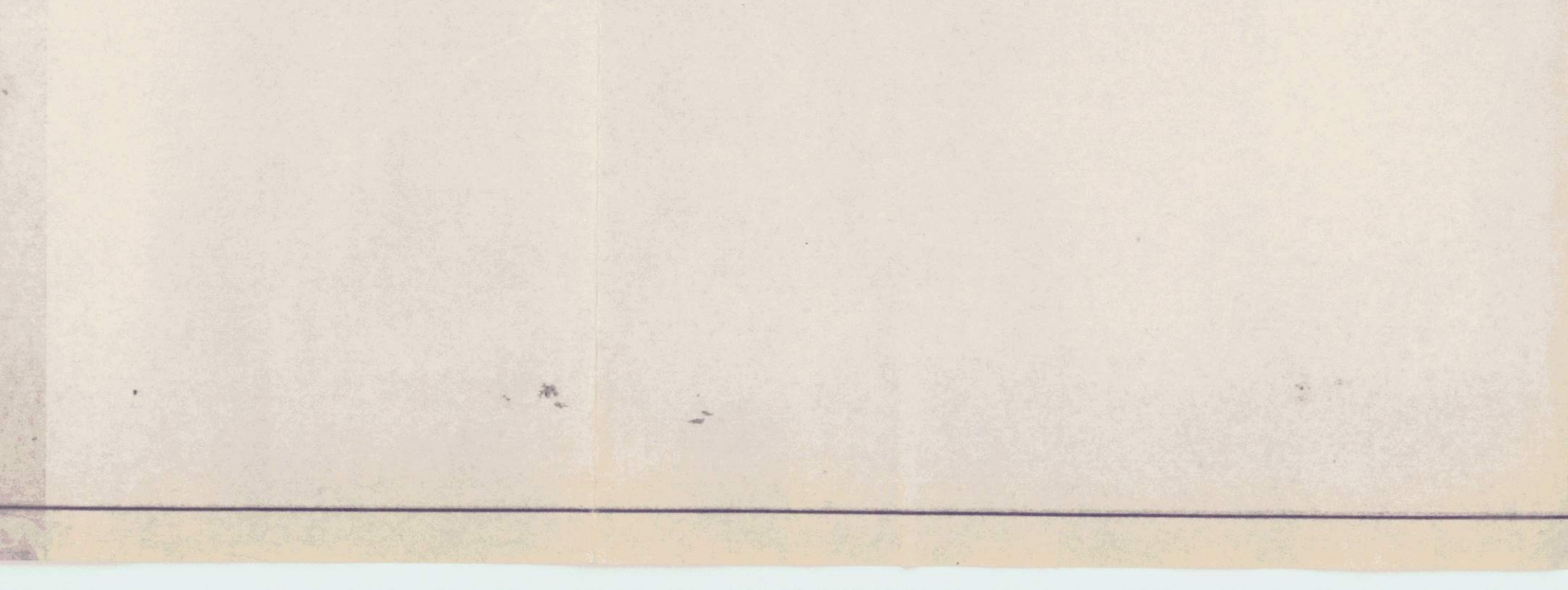
## Nr. 5



## Nr. 6



## Nr. 7



# GEMEINDE WAFFENBRUNN LANDKREIS CHAM

## VERBINDLICHER BAULEIT- PLAN (BEBAUUNGSPLAN) ERWEITERUNG BAUGEBIET "SÜDWEST" ALLG. WOHNGEBIET

**PRÄAMBEL:**  
Zur Ausführung des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1976 (BGBl. I S. 2156, 2471) zuletzt geändert am 18.2.1986 (BGBl. I S. 265) und Art. 9 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (BayRS 2132 - I - 1) erläßt der Gemeinderat von Waffenbrunn folgende

**Satzung**  
§ 1  
Der Bebauungsplan Erweiterung Waffenbrunn - Südwest in der Fassung vom 03.03.1986 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.

§ 3  
Mit Geldbußen bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Waffenbrunn, den 20.11.1986  
(Gemeinde)

**VERFAHRENSVERMERKE**  
- 6 -  
a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.1980, öffentlich bekannt gemacht.  
b) Die Bürgerbeihilge gemäß § 2a Abs. 2 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.1980 hat in der Zeit vom 23.07.1981 bis 08.08.1981 stattgefunden. Waffenbrunn, den 31.08.1981 (Gemeinde)

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.1980 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauG in der Zeit vom 11.09.1980 bis 10.09.1980 öffentlich ausgestellt. Waffenbrunn, den 30.09.1980 (Gemeinde)

d) Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.11.1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG in der Fassung vom 05.12.1980 als Satzung beschlossen. Waffenbrunn, den 22.01.1987 (Gemeinde)

e) Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid (Verfügung) vom 2.9.82... Nr. 5133/13... gemäß § 11 BauG genehmigt. Cham, den 2.9.1987 (Sitz der Genehmigungsbehörde)

f) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 14.09.1987 gemäß § 6 Abs. 6 BauG / § 12 BauG öffentlich bekannt gemacht.

g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 41c sowie des § 155a BauG ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den 16.09.1987 (Gemeinde)

gez. Klinker

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

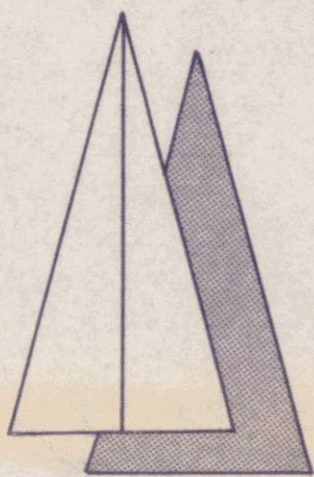
(Siegel)

(Siegel)

|                                                       |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BEBAUUNGSPLAN<br>ERWEITERUNG<br>WAFFENBRUNN "SÜDWEST" | PROJ. NR.<br>3003                                                                                                               |
| GEM. WAFFENBRUNN                                      | GEZ. 2006.83 POSEL I<br>GEZ. 03.03.86 POSEL I<br>GEZ. 20.01.87 POSEL I                                                          |
| M 1:1000                                              | INGENIEURBÜRO<br>JOHANN. POSEL<br>DIP. ING. FRIEDRICH<br>STATIK, TRAGWERKE, BAUGESTALTUNG<br>8590 CHAM, LUDWIGSTR. 8, TEL. 1721 |



NORDEN



MASSTAB 1:1000



ZAUN

STRASSENBEGLEITGRÜN AUF  
SCHOTTERBEFESTIGUNG

VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAULINIE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANS

PRIVATES GRÜN

FLURSTÜCKSNUMMER

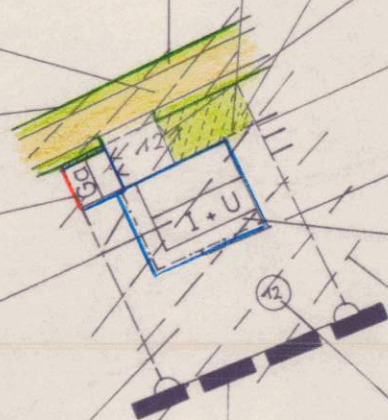
ABGRENZUNG DER EINZELNEN  
GRUNDSTÜCKSPARZELLEN

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

KOTIERTE HÖHENSCHICHT

LAUFENDE PARZELLENUMMER

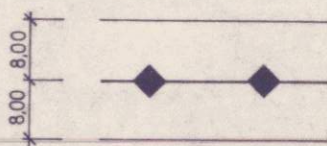


# LEGENDE

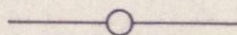
## HINWEISE



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG



20 KV MITTELSPANNUNGSLEITUNG  
MIT SCHUTZSTREIFEN



BESTEHENDE GRENZEN



UMFORMERSTATION



PARKPLATZ



FEUERWEHR



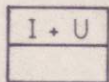
POST



VERWALTUNGSGEBÄUDE



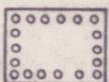
# FESTSETZUNGEN



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG I + U  
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



Ga = GARAGE



UMGRENZUNG DER BEPFLANZUNG  
(BÄUME UND STRÄUCHER)



GEPLANTE GRENZEN



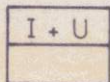
ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 Bau NVO



SPIELPLATZ



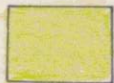
GRENZE ZWISCHEN GRÜNGÜRTEL  
UND WOHNBEBAUUNG



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

-----

ZAUN



ÖFFENTLICHES GRÜN



PRIVATES GRÜN (OFFENE VORGÄRTEN)



PRIVATER GRÜNGÜRTEL



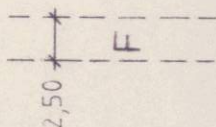
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN  
UND STRÄUCHERN



BESTEHENDE BEPFLANZUNG (ERHALTUNG  
VON BÄUMEN UND STRÄUCHER)



ABWASSERLEITUNG



FUSSWEG

# ANHANG\_ZUM\_BEBAUUNGSPLAN

## ERWEITERUNG\_WAFFENBRUNN\_SÜDWEST

### "\_TEIL\_-TEXTLICHE\_FESTSETZUNG\_"

#### B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

##### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

##### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke bei geplanten Einzelgrundstücken = 720 m<sup>2</sup>

##### 3. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Es sind nur längliche Baukörper mit rechteckigem Grundriß, Verhältnis Länge zu Breite mindestens 5:4 zulässig. Quadratische Baukörper sind unzulässig. Anbauten und Ausbauten sind gestattet, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Dachform: Satteldach 25 - 32°  
Bei nebeneinanderstehenden Gebäuden mit gleicher Firstrichtung darf die Abweichung der Dachneigung nur max. 3° aufweisen.

Dachdeckung: rote oder braune Dachziegel

Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung von 32° bis zu 1,00 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche im unteren Drittel der Dachfläche und im Abstand von mind. 3,00 m vom Ortgang; Ausführung nur als Satteldachgaupe

Kniestock: Von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenwand gemessen bei I + U max. 50 cm.

- Ortgang: Überstand mind. 0,30 m, nicht über 0,80 m bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig.
- Traufe: Überstand mind. 0,40 m, nicht über 1,00 m bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig.
- Traufhöhe: bei I + U talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Fassade: "Außenwände in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Im Obergeschoß ist Holzverkleidung zulässig.
- Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Für die farbige Behandlung des Holzes dürfen nur nicht-deckende Holzschutzmittel in Braun- oder Naturtönen verwendet werden. Fensteröffnungen sind als stehende Rechteckformate auszubilden.
- Baustoff für Haustüren und Garagentore sollte in erster Linie Holz sein, jedoch ist bei Garagentoren auch Metall zulässig. Diese sind putzbündig anzuordnen.
- Loggien über Eck sind unzulässig. Überhaupt sollten statt Loggien freitragende, überdachte Balkone gewählt werden.
- Nicht zugelassene Baustoffe: Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff, Metall- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidung, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton o. künstl. strukturierte Betonoberflächen.

#### 4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachdeckung anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig. Die Garagenzufahrten der Parzellen 9-13 liegen seitwärts zur Straße. Bei aneinandergebauten Grenzgaragen hat sich die nachfolgend gebaute Garage den Vorgaben der ersterrichteten Garage anzupassen.



#### 5. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von  $1,00 \text{ m}^2$  zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von  $0,30 \text{ m}^2$  und eine Ausladung von  $0,60 \text{ m}$  nicht überschreiten.

#### 6. Einfriedung

Straßenseitige Begrenzung der nördl. Parzellenreihe mit Holzlatten- u. Hanichelzaun. Oberfläche entweder naturbelassen oder Behandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten  $0,10 \text{ m}$  niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. Höhe des Zaunes über der Straßen bzw. Grünstreifenoberkante höchstens  $0,80 \text{ m}$ , Sockelhöhe höchstens  $0,10 \text{ m}$ . An der Nordgrenze dieser Parzellen sollen keine Sockelmauern zum Wald hin erstellt werden, sondern nur Zäune oder Bepflanzung.

Zur Schaffung eines grünen Straßenraumes müssen bei den Parzellen 9 - 16 die Zäune an der Nordfront entlang der Straße auf die Flucht der Hausfronten zurückgesetzt werden.

#### 7. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis  $60 \text{ cm}$  Höhe mit Bepflanzung.

#### 8. Bepflanzung

Die zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca.  $200 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Baum, standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen



sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thujen, Scheinzypressen und buntlaubigen Gehölze verwendet werden dürfen.

Die Bepflanzung der privaten Vorgärten ist landschaftsrecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf im Vorgartenbereich 10 % der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten.

Für abschirmende Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von mind. 1,00 m einzuhalten (Artenauswahl siehe Eingrünung).

Ersatzweise können auch Obsthochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß) im gleichen Abstand gepflanzt werden. Die Mindesthöhe der Pflanzgehölze muß in diesem Fall 2,00 m betragen. Bei der Bepflanzung des Spielplatzes der öffentlichen Grünfläche dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 Nr.56 wird verwiesen.

Buntlaubige und rotlaubige Gehölze sind in diesem Bereich nur beschränkt zu verwenden. Zur Pflanzung im Vorgartenbereich sind nicht zugelassen:

Coloradotanne (*Abies concolor*), Koreatanne (*A. koreana*), Nikkotanne (*A. homolepis*), Blau-Silbertanne (*A. nobilis glauca*).

Alle Wacholderarten, ausgenommen sind *Juniperus communis* und *Juniperus sabina*-Arten;

Sämtliche Fichten-Zwerg- und Hängeformen;

ebenso alle Blaufichten- und *Picea orientalis*-Arten sowie alle Thuja (Lebensbaum-Arten).

Ebenfalls nicht zugelassen sind *Cedrus* - Zedern;

*Chamaecyparis* - Scheinzypresse; *Metasequoia glyptostroboides* - Mammutbaum; *Pseudotsuga menziesii caesia* - Douglasfichte; *Sciadoptys verticillata* - Japanische Schirmtanne; *Sequoia gigantea* - Mammutbaum; *Taxus distichum* - Sumpfzypresse:

#### 9. Eingrünung

Beim Kinderspielplatz ist die Teilfläche bestehend aus Fl. Nr. 113 bereits durch bestehende heimische Gehölze bepflanzt. Der restliche Teil des Spielplatzes im Bereich von Fl.Nr.



114 wird an den Rändern zur freien Landschaft hin bepflanzt. Eine weitere öffentliche Grün- und Pflanzfläche ist an der Nordwestecke des Baugebietes zwischen Parzelle 7 u. 8, nördlich der Wendeschleife eingeplant. Zusätzlich dient auch der nach Norden anschließende, 30 m breite Grüngürtel aus Niederholz der Eingrünung des Baugebietes.

Die Bepflanzung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen wobei dafür geeignete Arten sind: Berg- u. Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Salweide, Hasel, Heckenrose, Hartriegel, Kornelkirsche. Die Bepflanzung des vorgesehenen Grüngürtels und des Kinderspielplatzes ist im Einvernehmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Gartenbau und Naturschutz vorzunehmen.

Entlang der Erschließungsstraße, die eine befestigte Breite von 5,00 m erhält, wird beidseitig ein öffentlicher Grünstreifen auf Schotterbefestigung von 1,00 m Breite angelegt.

#### 10. Freileitungen

Freileitungen sind im Baugebiet nicht zulässig. Stromanschluß, Fernmeldeleitungen etc. sind mit Erdkabeln herzustellen.

#### 11. Abstandflächen

Die Abstandflächen - Abstand Hauptgebäude- seittl. Nachbargrenze - regeln sich nach der Bayer. Bauordnung Art. 6, soweit sich nicht aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

#### 12. Solarheizungen

Solarheizungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

Aufgestellt:

Cham den 20.06.1983

JOHANN POSEL Dipl. Ing. (FH)

Beratender Ing. für Bauwesen BDAB

8490 Cham, Ludwigstraße 6, Tel. 09971/1731

geändert: 03.03.1986

geändert: 20.01.1987

JOHANN POSEL Dipl. Ing. (FH)

Beratender Ing. für Bauwesen BDAB

8490 Cham, Ludwigstraße 6, Tel. 09971/1731



P R Ä A M B E L :

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 18.2.1986 (BGBl. I S. 265) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (BayRS 2132 - 1 - I) erläßt der Gemeinderat von Waffenbrunn folgende

S a t z u n g  
§ 1

Der Bebauungsplan Erweiterung Waffenbrunn - Südwest in der Fassung vom .03.03.1986..... 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.

§ 3

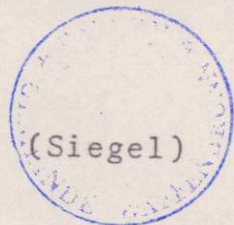
Mit Geldbußen bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Waffenbrunn, den ..20.11.1986.....  
.....





- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.12.1980 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.1983 hat in der Zeit vom 23.07.1984 bis 08.08.1984 stattgefunden.



Wafftenbrunn ..... den 31.08.1984  
(Gemeinde)

*[Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 12.05.1986 bis 13.06.1986 öffentlich ausgelegt.



Wafftenbrunn ..... den 30.06.1986  
(Gemeinde)

*[Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

- d) Die Gemeinde Wafftenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 03.03.1986 als Satzung beschlossen.



Wafftenbrunn ..... den 22.01.1987  
(Gemeinde)

*[Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

- e) Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid (Verfügung) vom 2.9.87... Nr. 51-33, 1,5... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Cham ..... den 2.9.1987  
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

(Siegel)

gez. Klinke

- f) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 14.09.1987 gemäß § 6 Abs. 6 BBauG / § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
- g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Wafftenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.



Wafftenbrunn ..... den 14.09.1987  
(Gemeinde)

*[Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)