

# GEMEINDE WAFFENBRUNN LKR. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

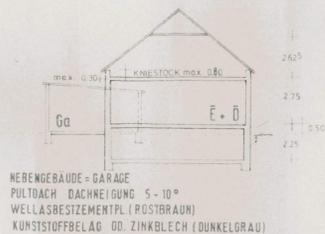
### BAUGEBIET „WAFFENBRUNN SÜDWEST“

ÜBERSICHT M 1:5000



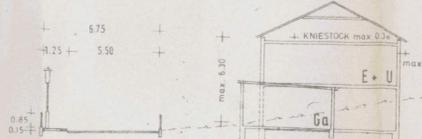
REGELBEISPIEL M 1:200

DACHNEIGUNG 32-38°  
 DACHDECKUNG ENGRIEBTE PFANNEN OD. RIBER OD.  
 WELLASBESTZEMENTPLATTEN (ROSTBRAUN)  
 DACHGAUPEN MAX. 2,00qm ANSICHTSFLÄCHE IM INNEREN  
 DER DACHFLÄCHE



NEBENGEBAUDE = GARAGE  
 PULTDACH DACHNEIGUNG 5-10°  
 WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
 KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH (DUNKELGRAU)

DACHNEIGUNG 22-26°  
 DACHNEIGUNG ENGRIEBTE FLACHDACHPF. (ROSTBRAUN)  
 KEINE DACHGAUPEN



STRASSENDECKE:  
 TEER OD. ASPHALT  
 SCHOTTERUNTERBAU  
 SAUBERKEITSSCHICHT

NEBENGEBAUDE = GARAGE  
 PULTDACH DACHNEIGUNG 5-10°  
 WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)  
 KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH (DUNKELGRAU)

LEGENDE

- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ZAHLE DER VOLLGESOSSE
- BAUGRENZE
- KOTIERTE HOHENSCHICHTEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DER ENZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
- VERKEHRSFLÄCHE
- FLURSTÜCKNUMMER
- FUSSWEG
- SICHTDREIECK
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGE DER FIRSTRICHTUNG UND GESOSCHSZAHL
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U, E+D MIT ANGE DER FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZE
- GEPLANTE GRENZE
- BESTEHENDE WALDUNGEN
- ABZUHOLZENDE WALDUNGEN

Begründung

Die Gemeinde Waffenbrunn verfügt über keinen Flächennutzungsplan, sie kann ihre bauliche Entwicklung auf der Grundlage von Bebauungsplänen regeln. Die ausgewiesene Fläche schließt unmittelbar an den westlichen Ortskern von Waffenbrunn. Im westlichen Teil des festgelegten Baugebietes (Parzelle 7) befindet sich bereits eine vom Landratsamt Cham genehmigte Wohnbebauung. Es handelt sich um ein leichtes Hanggelände, das nach Süden abfällt. Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und wirtschaftlich zu vertretende Erschließung sicherstellen. Auf die gegebenen topographischen Verhältnisse wurde durch die Wahl der E+U-Bebauung Rücksicht genommen. Die Erschließung des Baugebietes ist sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt durch eine vorhandene zentrale Anlage. Bis zur Erstellung einer Kanalisation werden die anfallenden Hausabwässer in ausreichend bemessenen 3-Kammer-Ausfallgruben (nach DIN 4261) geklärt und anschließend in den Untergrund eingeleitet. Eine entsprechende Fachplanung ist durchzuführen. Die verkehrliche Aufschließung des Baugebietes erfolgt über eine rückwärtige Erschließungsstraße, die Anschluß an die Kreisstraße findet. Die Stromversorgung kann sichergestellt werden.

Überschlägige Berechnung des Erschließungsaufwandes

Straßenflächen	ca. 2.500 m <sup>2</sup>	à	45,- DM	=	112.500,- DM
Wasserversorgung	ca. 320 lfdm	à	75,- DM	=	24.000,- DM
Abwasser (übergangsweise Einzelanlagen)				=	entfällt
Straßenbeleuchtung	ca. 8 Stück	à	1.000,- DM	=	8.000,- DM
Stromanschluß	ca: 21 Anschl.	à	500,- DM	=	10.500,- DM

Geschätzter Erschließungsaufwand 155.000,- DM

Bebauungsvorschriften

- 1) Nutzungsart  
 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Nov. 1966 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschöszahl bestimmt.
- 2) Hauptgebäude  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschöszahlen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den einzelnen Bauquartieren einheitlich. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen. Dachgaupen, die nur beim Typ "E+D" zulässig sind, dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, die Traufe darf dabei nicht unterbrechen werden; die Größe der Dachgaupe darf 2,00 m<sup>2</sup> Vorderfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe gemäß Regelbeispiel, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend. Dachüberstände und max. Traufhöhe sind in den Regelbeispielen festgelegt und dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist grundsätzlich an der Talseite ab natürlichem Gelände zu messen. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben.
- 3) Nebengebäude (Garagen)  
 Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzugleichen.
- 4) Außenwerbung  
 Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5) Einfriedungen  
 Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,0 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Die Säule müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Ausgänge bzw. Ausfahrten zur freien Strecke der Kreisstraße sind unzulässig.  
 Innerhalb der im Plan festgelegten Sichtfläche an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße dürfen keine Bäume und Sträucher von mehr als 1,0 m Höhe gepflanzt und unterhalten werden, keine Materialstapel und sonstige bauliche Anlagen von mehr als 1,0 m Höhe angelegt und keine Einfriedung über 1,0 m Höhe errichtet werden.
- 6) Terrassen  
 Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7) Bepflanzung  
 Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 8) Freileitungen  
 Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 9) Die Abstandsflächen  
 Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude zur seitlichen Nachbargrenze - haben bei den zulässigen Gebäudetypen E+U und E+I mind. 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus den Festlegungen der Baugrenzen größere Abstände ergeben.  
 Der Abstand der Wohngebäude zum Wald hat mind. 25 m zu betragen.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
 Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes  
 Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

18.08.31.5.74 u. 22.07.74  
 31.5.74  
 6.6. - 6.7.73  
 14.6. - 15.7.74

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn beschließt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 26.11.1960 (BGBl. I S. 1237) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 BayVO in ihrer Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 515) genehmigt durch Besatz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) und in Verbindung mit der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl. S. 502) den vom Ing.-Büro Dorfner, Cham am 25.6.1972 gefertigten Bebauungsplan (Planzeichnung und Satzungstext) für das Gebiet "Waffenbrunn-Südwest" in der Fassung vom 20.1.1973 als Satzung. Der Bebauungsplan (Planzeichnung und Satzungstext) ist Bestandteil dieser Beschlüsse.

CHAM, DEN 25.6.1972  
 PLANFERTIGER:

Geändert:  
 CHAM, DEN 20.7.1973

ING. BÜRO DORFNER  
 8400 CHAM/OT. WALDSCHEIDSTR. 2 TEL. 203

7.3.1977  
 10.3.77  
 Thurner  
 ORL



LAUFENDE PARZELLENUMMER

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GEL-  
TUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

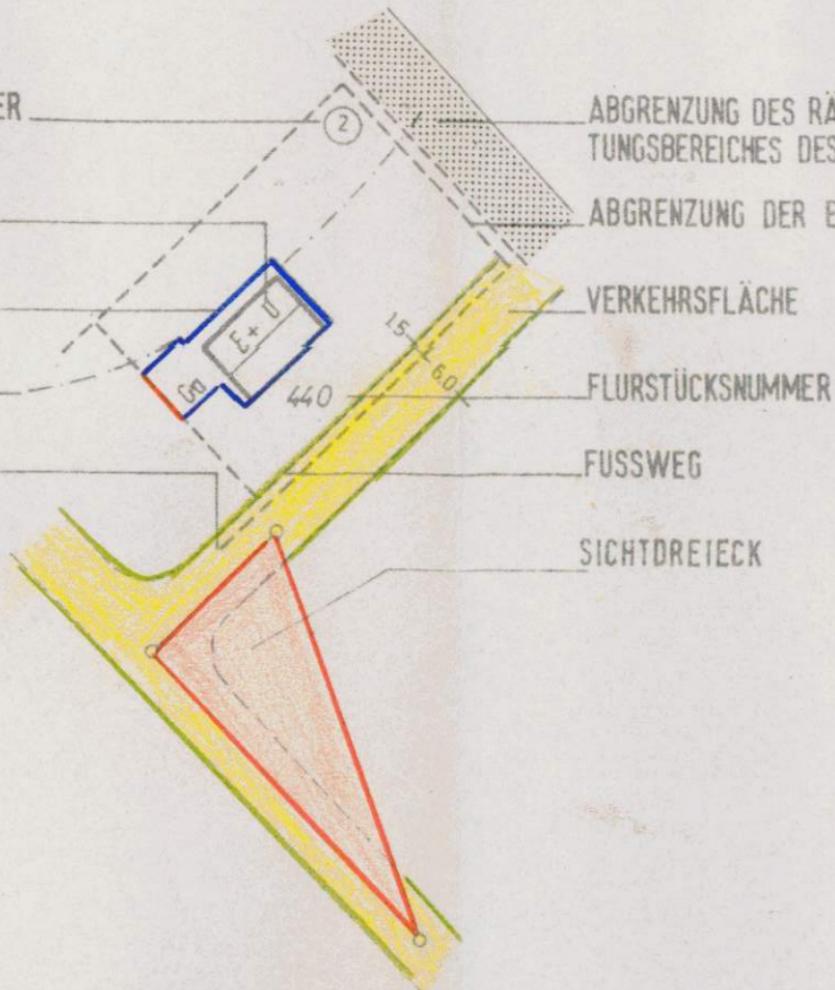
ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN

VERKEHRSFLÄCHE

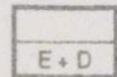
FLURSTÜCKSNUMMER

FUSSWEG

SICHTDREIECK



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE  
DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL



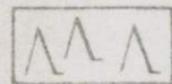
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U, E+D  
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



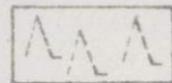
BESTEHENDE GRENZE



GEPLANTE GRENZE



BESTEHENDE WALDUNGEN



ABZUHOLZENDE WALDUNGEN

## 1) Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der über-baubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschößzahl bestimmt.

## 2) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den einzelnen Bau-quartieren einheitlich. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamt-form des Hauptgebäudes zuordnen. Dachgaupen, die nur beim Typ "E + D" zu-lässig sind, dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, die Traufe darf dabei nicht unterbrochen werden; die Größe der Dachgaupe darf 2,00 m<sup>2</sup> Vorderfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe gemäß Regelbeispiel, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend. Dachüberstände und max. Traufhöhe sind in den Regelbeispielen festgelegt und dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist grundsätzlich an der Talseite ab natürlichem Gelände zu messen. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

## 3) Nebengebäude (Garagen)

Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet wer-den dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Er-richtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dach-deckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzugleichen.

## 4) Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farb-mischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 5) Einfriedungen

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,0 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $1/4$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Die Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Ausgänge bzw. Ausfahrten zur freien Strecke der Kreisstraße sind unzulässig.

Innerhalb der im Plan festgelegten Sichtfläche an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße dürfen keine Bäume und Sträucher von mehr als 1,0 m Höhe gepflanzt und unterhalten werden, keine Materialstapel und sonstige bauliche Anlagen von mehr als 1,0 m Höhe angelegt und keine Einfriedung über 1,0 m Höhe errichtet werden.

## 6) Terrassen

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

## 7) Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

## 8) Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

## 9) Die Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude zur seitlichen Nachbargrenze - haben bei den zulässigen Gebäudetypen E + U und E + I mind. 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus den Festlegungen der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Der Abstand der Wohngebäude zum Wald hat mind. 25 m zu betragen.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des  
Bebauungsplanes

1.6.73, 31.5.74 u. 27.9.71

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des  
Bebauungsplanes

31.5.74

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung  
des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung,  
Legende und Bebauungsvorschriften

6.6. - 6.7.73  
14.6. - 15.7.74

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffnbrunn beschließt  
aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes  
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der derzeit gültigen  
Fassung in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 BayBO  
in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513)  
geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610)  
und in Verbindung mit der Verordnung über Fest-  
setzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161)  
und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern in der Neufassung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1974  
(GVBl. S. 502)  
den vom Ing.-Büro Dorfner, Cham am 25.6.1972  
gefertigten Bebauungsplan (Planzeichnung und  
Satzungstext) für das Gebiet "Waffnbrunn-Südwest"  
in der Fassung vom 20.7.1973 als Satzung.  
Der Bebauungsplan (Planzeichnung und Satzungstext)  
ist Bestandteil dieses Beschlusses.

..... 7.3.1977 .....

1. A  
Thurnor  
ORR

..... 15.3.77 .....

CHAM, DEN 25. 6. 1972  
PLANFERTIGER:

Geändert:

CHAM, DEN 20. 7. 1973

ING. BÜRO HANS DORFNER  
8490 CHAM/OPF. WALDSCHMIDTSTR. 2 TEL. 2813