

Bebauungsplan

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlfelder"

M 1:1000

J. POSEL Signaturbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Bauingenieur
Untere Regenstraße 24 • 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 • Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

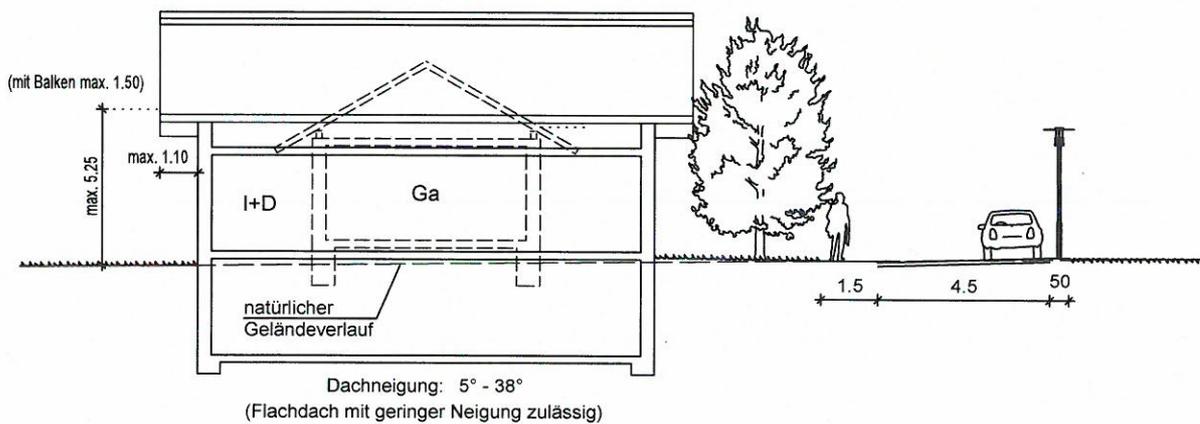
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IK-GIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>

H/B = 440 / 594 (0.26m²)

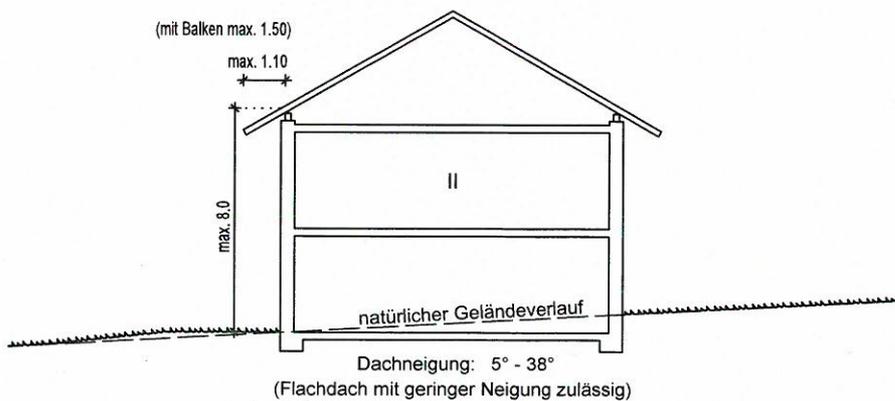
Regelbeispiele

M 1 : 200

Schnitt A - A (Beispiel I+D)



Schnitt B - B (Beispiel II)



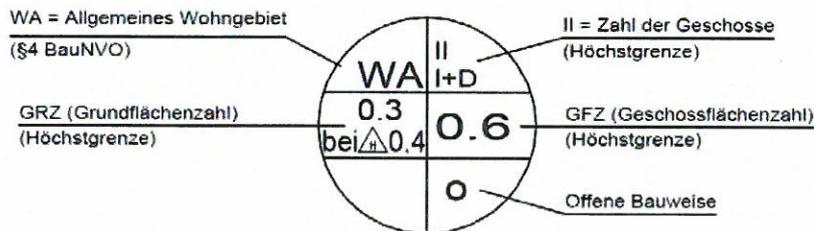
A. Planliche und Textliche Festsetzungen

Es gelten ausschließlich die planlichen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlfelder".

1. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)

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

1.2



2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **I+D** Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß auch zum Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

II Als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße
Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO) maximal,

2.2 max. Grundflächenzahl 0,3
Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) 0,4
max. Geschossflächenzahl 0,6
(§ 17 BauNVO)

2.3  Im Bereich der dargestellten Baugrenze sind nur Hausgruppen zulässig

2.4  Im Bereich der dargestellten Baugrenze sind nur Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzbebauung (PlanzV 90)

3.1  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

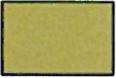
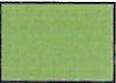
3.2 Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Verkehrsflächen (PlanzV 90)

4.1  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 4.2  Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)
- 4.3  private Verkehrsflächen
- 4.4  Fußgängerbereich

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PflanzV 90)

- 5.1  öffentliche Grünflächen mit Pflanzstandorten
- 5.2  öffentliches Straßenbegleitgrün (Schotterrasen) mit Pflanzstandorten für Laubbäume (z.B. Winterlinde); private Zufahrten werden vom Begleitgrün ausgesetzt
- 5.3  privates Straßenbegleitgrün (Schotterrasen) mit Pflanzstandorten für Laubbäume (z.B. Winterlinde); private Zufahrten werden ausgesetzt
- 5.4  ergänzende Bepflanzung auf öffentlichen Flächen mit Kleinbäumen: z.B. Hainbuche, Birke, Feldahorn, Eberesche
- 5.5  vorgeschlagener Standort für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0 m heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde) oder Obstbäume)
- 5.6 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.7 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.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bühlfelder“ (Änderungsbereich)
- 6.2  geplante Gebäude, Eine Firstrichtung ist nicht zwingend vorgegeben
- 6.3  vorgeschlagener Garagenstandort

7. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81. BayBO)

7.1 Dächer

- 7.1.1 Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach für Haupt und Nebengebäude, Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen Eine Firstrichtung ist nicht zwingend vorgegeben
- 7.1.2 Dachneigung 5° - 38°, (Flachdächer mit geringerer Neigung sind zugelassen)
- 7.1.3 Dacheindeckung harte Bedachung
- 7.1.4 Dachgauben zulässig als Satteldachgauben und Schleppgauben, Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m.
- 7.1.5 Dachüberstand:
- | | | |
|---------------------------|------|--------|
| -giebelseitig ohne Balkon | max. | 1,10 m |
| -giebelseitig mit Balkon | max. | 1,50 m |
| -traufseitig ohne Balkon | max. | 1,10 m |
| -traufseitig mit Balkon | max. | 1,50 m |

7.2 Baukörper

- 7.2.1 Anbauten (z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch 50% der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 7.2.2 Die maximale Wandhöhe vom neuen Gelände bis UK Sparren darf höchstens betragen bei:
- | | |
|---------------------------------------|--------|
| - I + D | 5,25 m |
| - II | 8,00 m |
| - Nebengebäude + Garagen | 3,75 m |
| - Grenzgaragen (maximaler Mittelwert) | 3,00 m |

7.3 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 m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. „Nasenschilder“ darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

7.4 Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie den Igel zu erhalten, sollte der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden mindestens 10 cm betragen.
Zaunhöhe max. 1,00 m ab fertigem Gelände.

8. Garagen

Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,5 m.

9. Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

10. Immissionsschutz Die Verkehrszählung an der Zählstelle auf der Kreisstraße CHA 55 bei km 4,6 hat folgende Ergebnisse hervorgebracht:
- | | | |
|-----------|------------|---------|
| PV | 3.781 | |
| <u>GV</u> | <u>343</u> | |
| DTV | 4.124 | Kfz/24h |
- (Auswertung des Straßenbauamtes vom 07.02.1997)
(*aktuellere Verkehrszahlen werden derzeit durch die Gemeinde eingeholt*)
11. Geh-/Fahrtrechte Einzelheiten über Herstellung, Materialwahl und Detailausbildung der mit Geh- und Fahrtrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit der Gemeinde zu regeln.
12. Gestaltung des Geländes Erforderliche Böschungen sind mit max. 1:1,5 an das Gelände anzuschließen. Grundsätzlich sind Abgrabungen bis maximal 0,80 m und Aufschüttungen bis maximal 2,00 m über Gelände zulässig. Zur Terrassierung der Grundstücke sind Mauern aus Naturstein bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
13. Solar- und Photovoltaikanlagen Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf den Dächern zugelassen.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans)



bestehendes Hauptgebäude



bestehende Garagen



bestehendes Betriebs- und Nebengebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Vorgeschlagener Grenzverlauf der Parzellen



Parzellennummer



öffentlicher Ver- und Entsorgungstreifen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc. mit Schutzstreifen)



Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck



Höhenlinien

C. Textliche Hinweise

Garagen, Stellplätze	<p>Es wird vorgeschlagen, auf dem Baugrundstück bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) je 30m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.</p>
Garagen an der Grundstücksgrenze	<p>Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sollte zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze von mind. 50 cm je Grundstück angelegt werden.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.</p>
Niederschlagswasser	<p>Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern.</p>
Denkmalschutz	<p>Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.</p>
Altlasten	<p>Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding bzw. das zuständige Landratsamt Cham zu verständigen.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.</p> <p>Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind möglichst zusammenzufassen, und einzugrünen.</p> <p>Auf Fl.Nr. 353 quert ein bestehender Mischwasserkanal die Parzellen 66 und 67. Vor Bebauung der Grundstücke ist der bestehende Kanal entsprechend zu verlegen.</p>
Planunterlagen	<p>Amtliche Flurkarte 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.</p>
Niederschlagswasser	<p>Auf den Grundstücken sollten Anlagen zur Speicherung von Niederschlagswasser für die WC-Spülung und zur Gartenbewässerung vorgesehen werden (Regenwassernutzung).</p>

Bepflanzung

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollten vermieden 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 sollte 10% nicht überschreiten.

Pflanzvorschlag für ergänzende Bepflanzung mit Sträuchern:

z.B. Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Heckenrose, Öhrchenweide, Schlehe

Straßenbeleuchtung

Zum Schutz der nützlichen heimischen Insektenwelt werden für den Außenbereich nur insektenunschädliche Lampen empfohlen.

E. Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Weiding die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlfelder" in der Fassung vom 29.11.2013 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

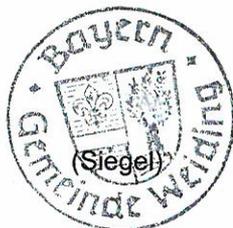
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bühlfelder“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Änderungen ergeben sich aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil.

§3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bühlfelder“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Weiding, den 22.03.2016
Gemeinde Weiding

Paul

Paul (1. Bürgermeister)

F. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiding hat in seiner Sitzung am 21.08.2013 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bühlfelder“ im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Weiding, den 22.03.2016
Gemeinde Weiding

.....
Paul (1. Bürgermeister)

2. Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.07.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.09.2013 bis 20.10.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

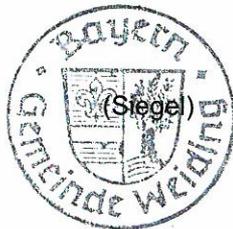


Weiding, den 22.03.2016
Gemeinde Weiding

.....
Paul (1. Bürgermeister)

3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.07.2013 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2013 bis 20.10.2013 beteiligt.

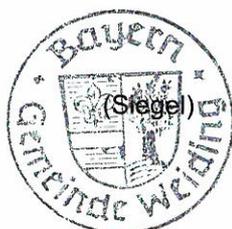


Weiding, den 22.03.2016
Gemeinde Weiding

.....
Paul (1. Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiding hat mit Beschluss vom 12.12.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2013 als Satzung beschlossen.

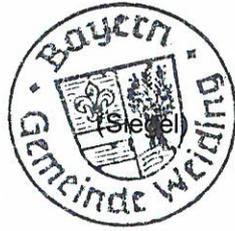


Weiding, den 22.03.2016
Gemeinde Weiding

.....
Paul (1. Bürgermeister)

5. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 29.11.2013 ausgefertigt.



Weiding, den 22.03.2016
Gemeinde Weiding

.....
Paul (1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 12.12.2013 wurde am 29.03.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bühlfelder“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Weiding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Weiding, den 30.03.2016
Gemeinde Weiding

.....
Paul (1. Bürgermeister)