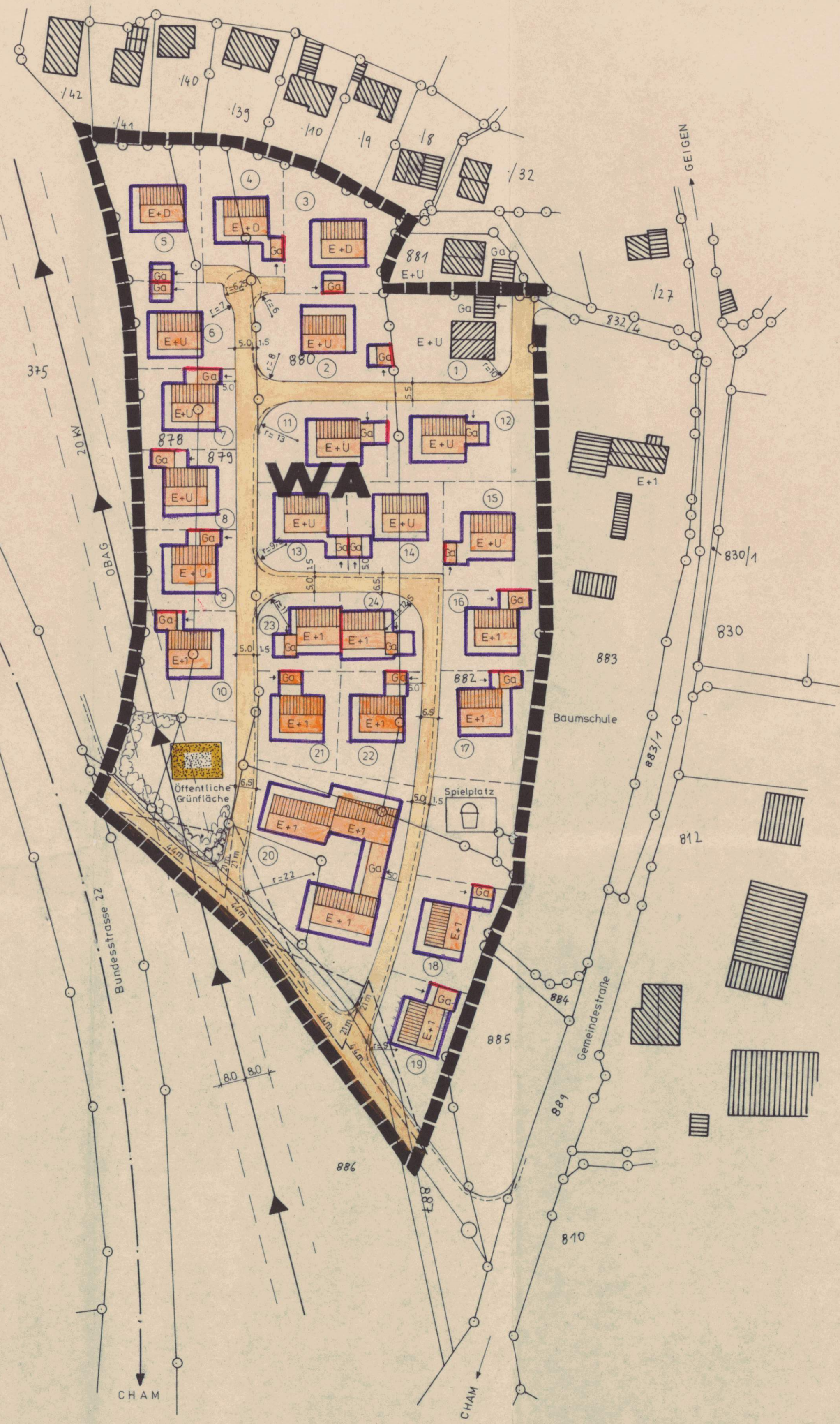
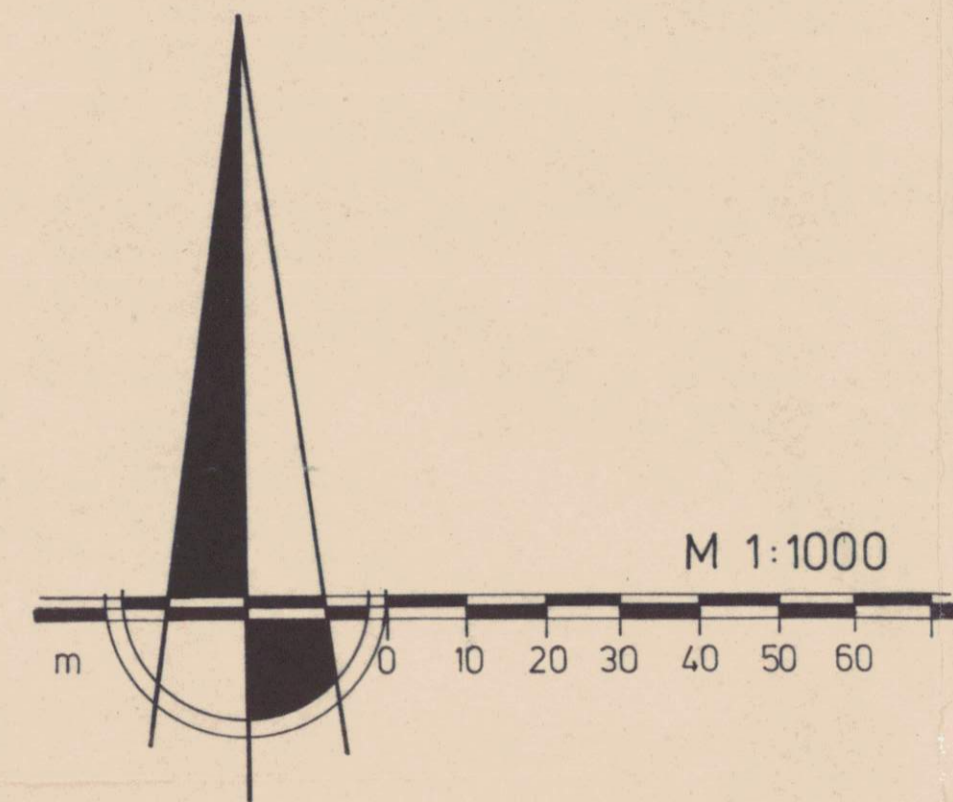


# GEMEINDE WILLMERING LDKR. CHAM

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „DER MÜHLWIESE“-TEILGEBIET

### VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) DECKBLATT NR.1

#### ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



#### LEGENDE:

#### WA

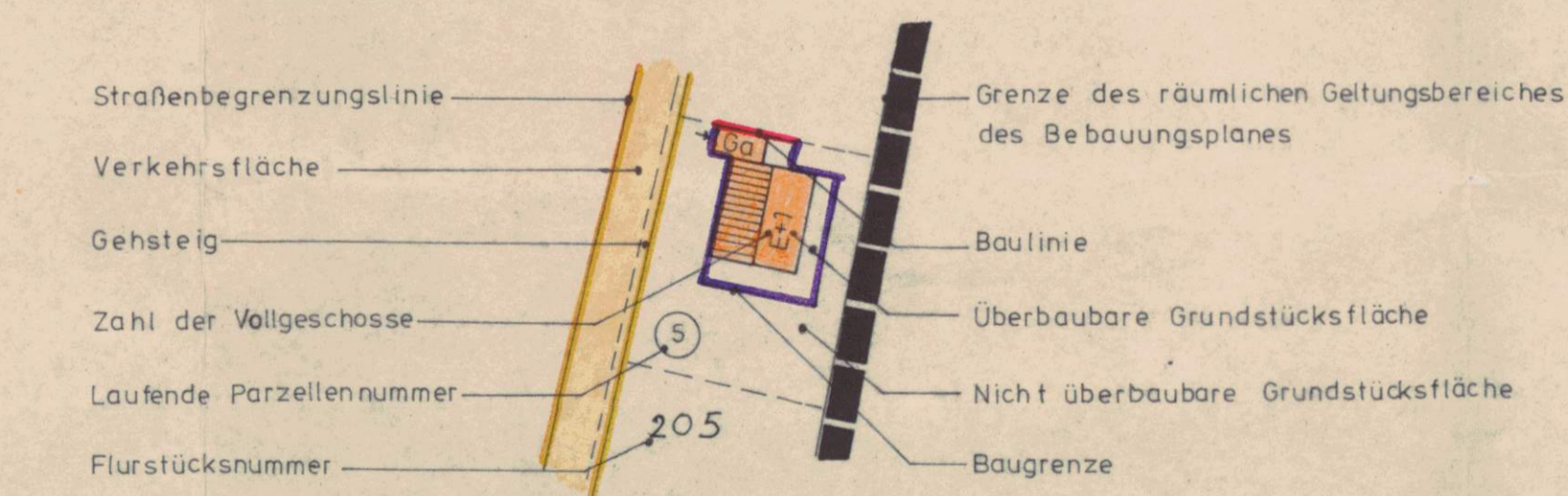
- ①-⑭ Laufende Parzellennummer
- E+1, E+0, E+U Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Baugrenze
- Baulinie
- Grundstücksgrenze, geplant
- Grundstücksgrenze, vorhanden
- Strassenbegrenzungslinie
- Gehsteig
- Mittelspannungleitung 20 kV mit Schutzzone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestehendes Wohnhaus mit Angabe der Geschosshöhe und Firstrichtung
- Geplantes Wohnhaus mit Angabe der Geschosshöhe und Firstrichtung sowie Garage
- Bestehendes Nebengebäude
- Freizuhaltendes Sichtdreieck
- Öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

Fläche insgesamt: 31 738,61 m<sup>2</sup>  
 Fläche der Verkehrsflächen: 4 893,71 m<sup>2</sup>  
 Eingeplante Grundstücke:  
 879  
 879  
 880  
 882  
 teilweise:  
 886  
 887  
 883

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



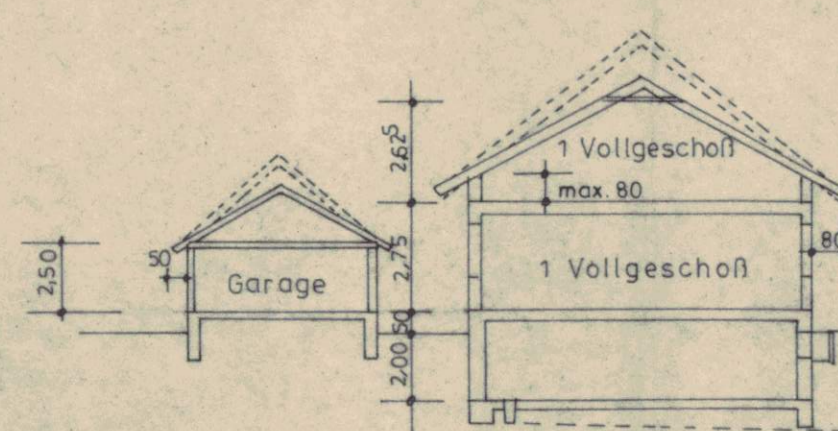
#### ERLÄUTERUNG:



#### REGELBEISPIELE M 1:200

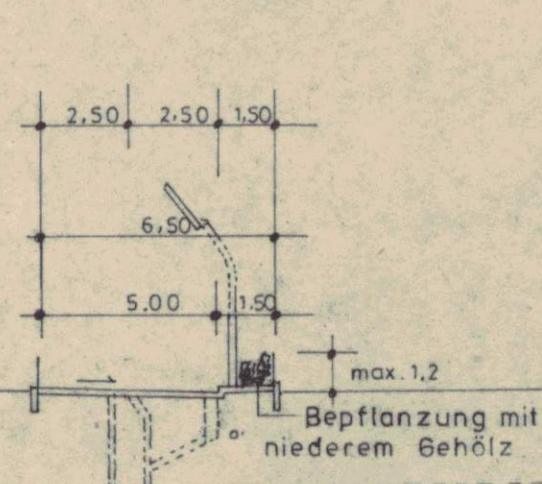
##### Wohngebäude E+D

Dachneigung 34° - 38°  
 Dachdeckung engoberte Platten  
 keine Dachgäuben



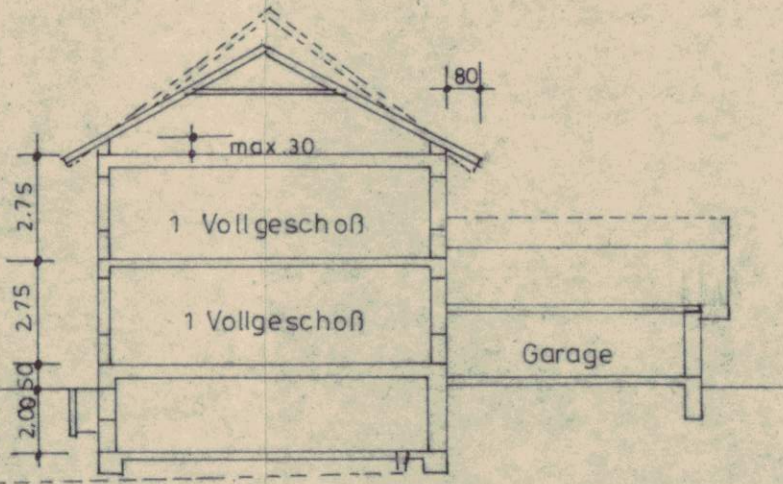
##### Strassen

1) Dicke Feer oder Asphaltstreifenmaximal 7cm, nach TV bit. 2/56 + 2.2.  
 2) Unterbau Schotterunterbau nach RU bit 60, 20 cm stark.  
 3) Sauberkeitsschicht 10 cm Schotter 55 / 85 mit Kleinschotter abgewälzt.



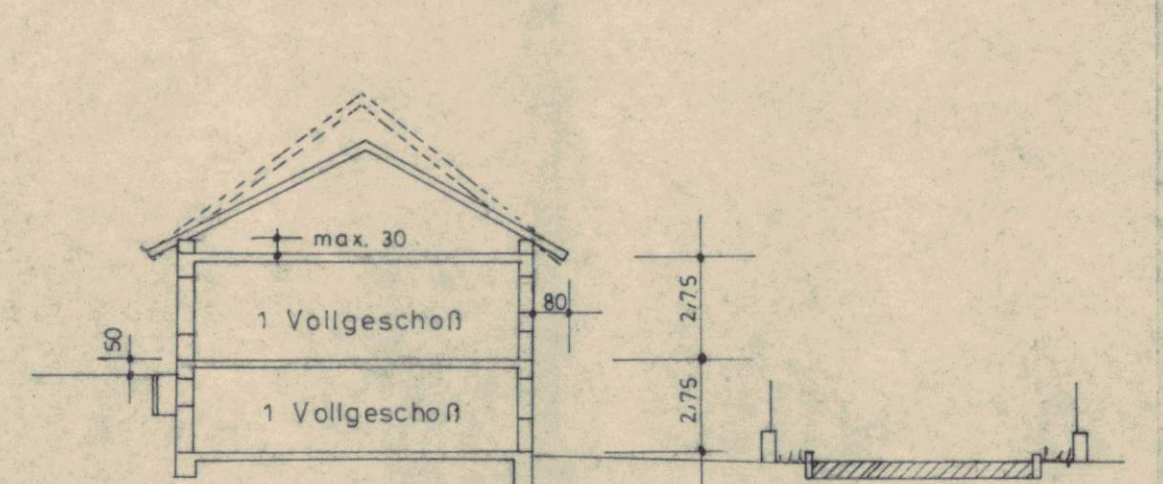
##### Wohngebäude E+1

Dachneigung 28° - 34°  
 Dachdeckung engoberte Platten  
 keine Dachgäuben



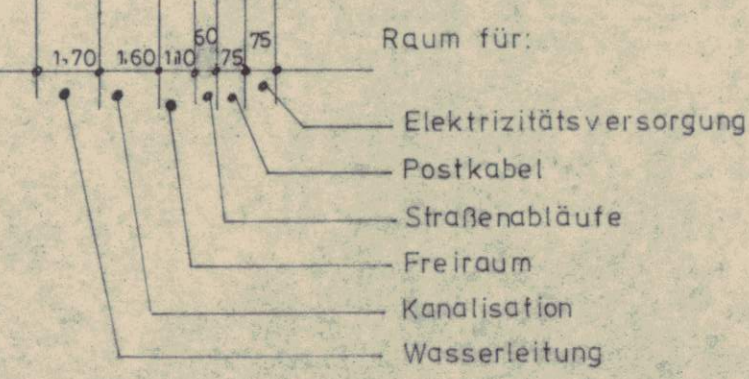
##### Wohngebäude E+U

Dachneigung 28° - 34°  
 Dachdeckung engoberte Platten  
 keine Dachgäuben



##### Nebengebäude (Garage) freistehend

Dachneigung 28°-38°  
 Dachdeckung engoberte Platten



##### Nebengebäude (Garage) angebaut

Dachneigung 28°-38°  
 Dachdeckung engoberte Platten  
 Firstrichtung rechtwinklig zum First des Hauptgebäudes



- 1) **Nutzungsart:**  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) in offener Bauweise.
- 2) **Hauptgebäude:**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen sind verbindlich. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamthöhe des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 80 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E + U" an der Traufseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 4,00 m, beim Typ "E + U" 5,80 m und "E + U" 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgäuben erfolgt. Dachgäuben sind unzulässig. Außenputz als Glatte- oder Rauputz in gedeckten Farben.
- 3) **Nebengebäude (Garagen):**  
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart- und -farben wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan 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 Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22, Abs. 4 BauVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- 4) **Außenwerbung:**  
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farbschattierungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5) **Einfriedigung:**  
Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend anbracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Dort, wo im Straßenzug ein größerer Geländeeinschnitt notwendig wird, sind Sockelmauern bis 1,00 m Höhe erlaubt.
- 6) **Terrassen:**  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebene Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7) **Eingrünung und Bepflanzung:**  
Am westlichen Rand der Parzellen Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, und am südlichen Rand der Parzellen 19 und 20 (hier außerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke) sind jeweils im Abstand von 8 - 10 m Großgehölze der natürlichen potentiellen Vegetation (Eiche, Linde, Ulme, Ahorn) zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der Pflanzgehölze muß 10 cm und die Mindesthöhe 3,00 m betragen. Ersatzweise können auch Obstgehölze (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß) im gleichen Abstand gepflanzt werden. Die Mindesthöhe der Pflanzgehölze muß in diesem Fall 2,00 m betragen. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil von Nadelgehölzen darf im Vorgartenbereich 10 % der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten. Bei der Bepflanzung des öffentlichen Grünflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Auf die Bekannmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 Nr. 56 wird verwiesen.
- 8) **Freileitungen:**  
Freileitungen sind nicht vorgesehen, Versorgungsleitungen, wie Strom und Telefon sind zu verkabeln.
- 9) **Abstandsflächen:**  
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoss und 1 Obergeschosß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.
- 10) **Schallschutz:**  
Das Planungsgebiet wird von der Bundesstraße 22 beschallt. Unter Zugrundelegung der Daten der Straßenverkehrsplanung 1975 ergeben sich nach Normen DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" folgende äquivalente Dauerschallpegel:  

	tagsüber	nachts
in 50 m Abstand	58 dB (A)	51 dB (A)
in 60 m Abstand	57 dB (A)	50 dB (A)
in 70 m Abstand	56 dB (A)	49 dB (A)
in 100 m Abstand	55 dB (A)	48 dB (A)
in 200 m Abstand	52 dB (A)	45 dB (A)

 In dem als WA-Gebiet ausgewiesenen Bereich sind nach Normen DIN 18005 Planungsrichtpegel von tagsüber 55 dB (A), nachts 40 dB (A) einzuhalten. Die Planungsrichtpegel werden sonst tagsüber um 3 dB (A) und nachts um 11 dB (A) überschritten. Zur Minderung des tatsächlichen Dauerschallpegels sind in sämtlichen Wohngebäuden die Schlafräume (hier der Bundesstraße abgewandten Bereiche der Gebäude) zu legen. Sämtliche Fenster aller Wohngebäude sind als Schallschutzfenster der Klasse 1 nach VDI 2710 - Schallschutz für Fenster- auszubilden.

Aufgestellt Willmering, 15. September 1980

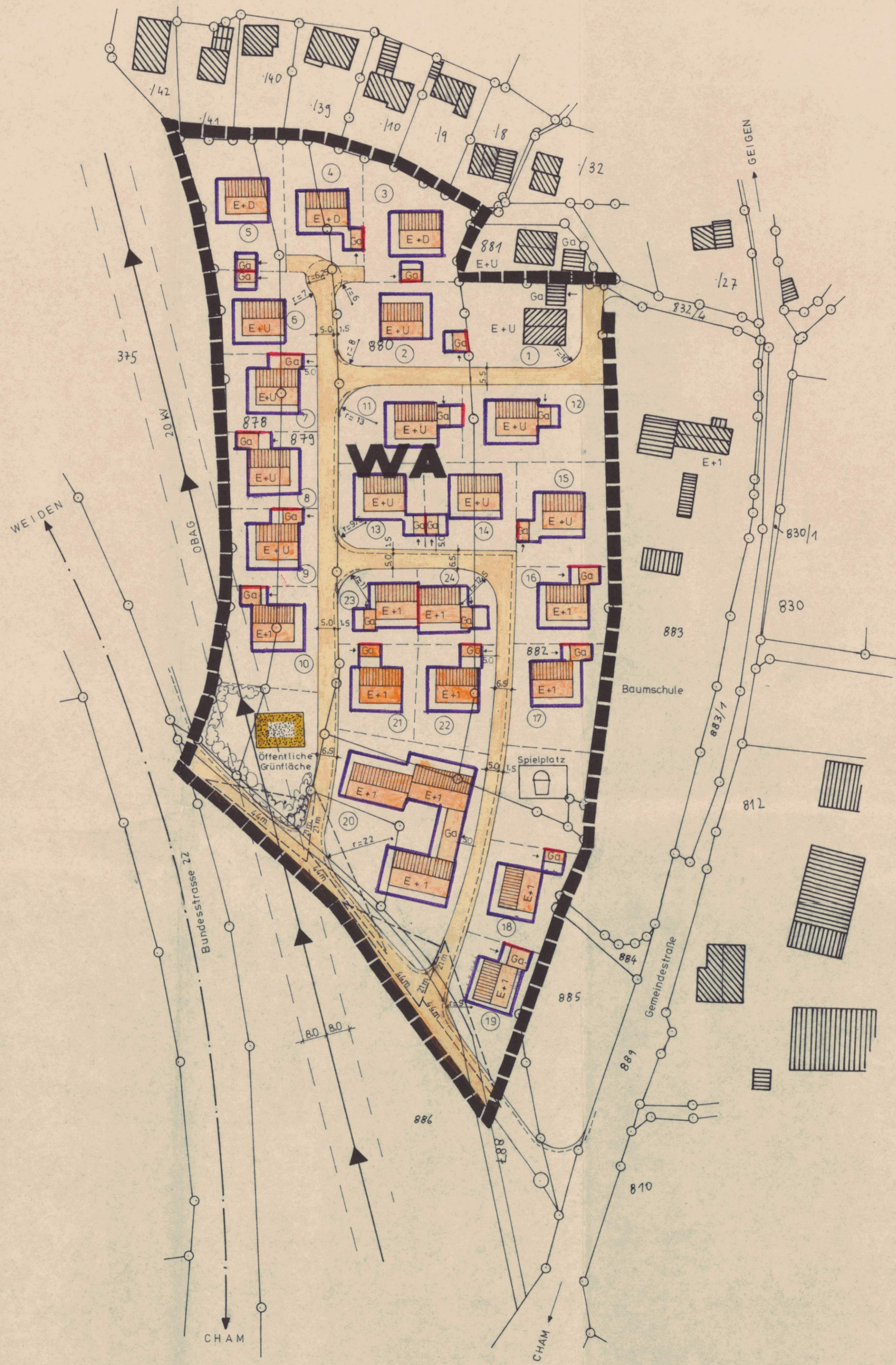
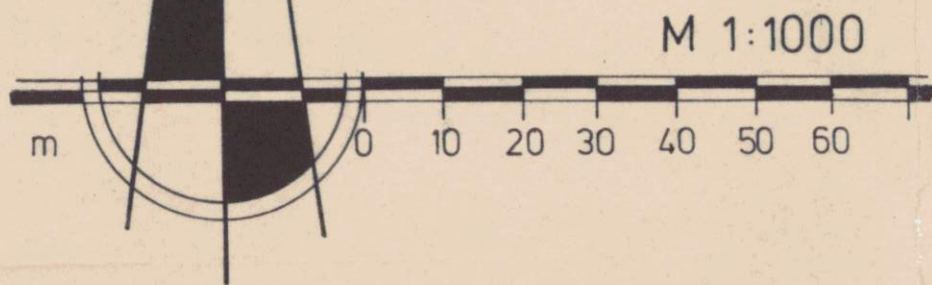
Ergänzt: 26.1.81  
 Ergänzt: 20.2.81

Michael Dankert  
 Bauingenieur  
 85711 Willmering  
 Telefon 09371 / 1300

Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes am	
am	07.02.1980
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntgabe über die vorgezogene Bürgerbeteiligung	08.02.1980
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.04.1980
Beschluss der Gemeinde über die 1. Billigung des Bebauungsplanes	21.04. - 25.05.1980
Bekanntmachung über die Auslegung am	18.09.1980
Beschluss über die endgültige Billigung des Bebauungsplanes	20.07.1980
Bekanntmachung der erneuten Auslegung am	30.01.1981
Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz vom	03.04.1981
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham	24.06.1981
Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes am	29.10.1981
rechtskräftig seit	24.12.1981

Girindl Landrat  
 Willmering, den 30.12.1981  
 Dankert  
 1. Bürgermeister

B 37-1-2 (Deckblatt Nr. 1)  
 Willmering, den 26.11.81

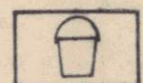
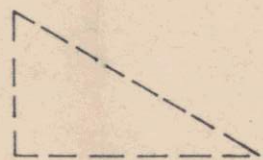
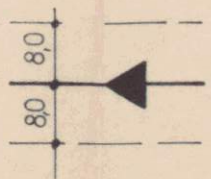
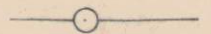
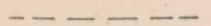


# LEGENDE:

## WA

① - ②

E+1, E+D, E+U;



Allgemeines Wohngebiet

Laufende Parzellennummer

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Baugrenze

Baulinie

Grundstücksgrenze, geplant

Grundstücksgrenze, vorhanden

Straßenbegrenzungslinie

Gehsteig

Mittelspannungsleitung 20 kV  
mit Schutzzone

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes

Bestehendes Wohnhaus mit Angabe  
der Geschößzahl und Firstrichtung

Geplantes Wohnhaus mit Angabe der  
Geschößzahl und Firstrichtung sowie  
Garage

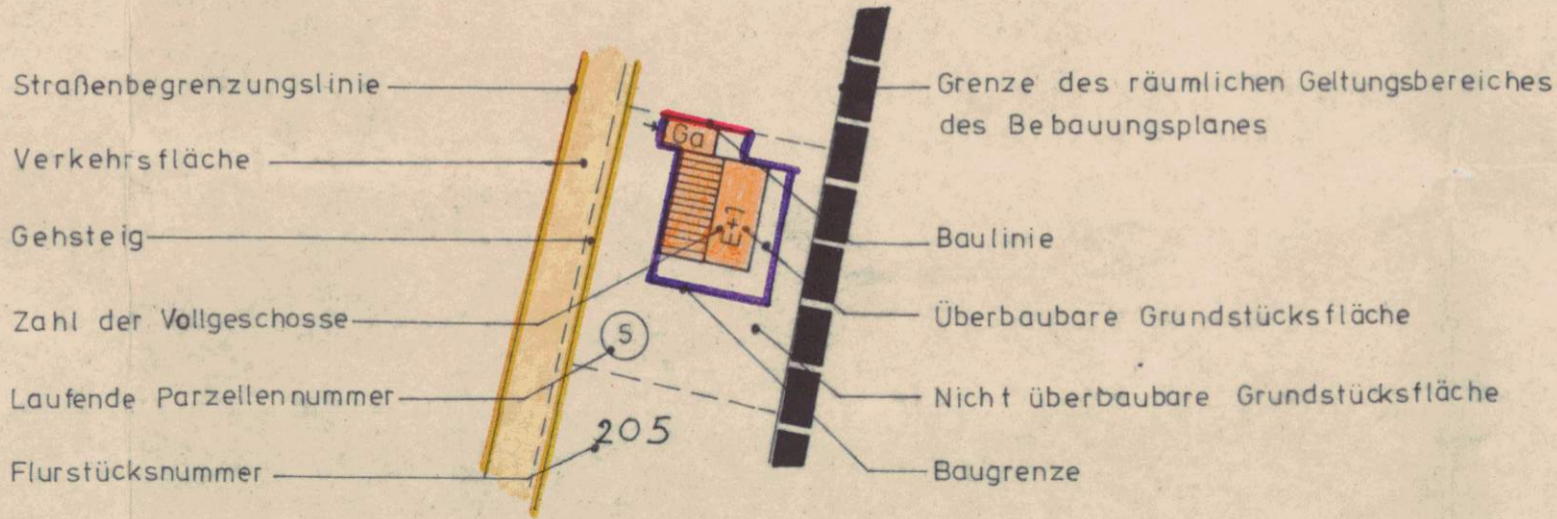
Bestehendes Nebengebäude

Freizuhaltendes Sichtdreieck

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

# ERLÄUTERUNG:



1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 80 cm, am Ortgang bis max. 100 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E + D" an der Talseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 4,00 m, beim Typ "E + U" 5,80 m und "E + 1" 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den um Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan 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 Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22, Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4) Außenwerbung:

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

5) Einfriedung:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen, Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Dort, wo im Straßenbereich ein größerer Geländeeinschnitt notwendig wird, sind Sockelmauern bis 1,00 m Höhe erlaubt.

## 6) Terrassen:

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

## 7) Eingrünung und Bepflanzung:

Am westlichen Rand der Parzellen Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, und am südlichen Rand der Parzellen 19 und 20 (hier außerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke) sind jeweils im Abstand von 8 - 10 m Großgehölze der natürlichen potentiellen Vegetation (Eiche, Linde, Ulme, Ahorn) zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der Pflanzgehölze muß 10 cm und die Mindesthöhe 3,00 m betragen.

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.

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil von Nadelgehölzen darf im Vorgartenbereich 10 % der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten.

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. 6.1976 Nr. 56 wird verwiesen.

## 8) Freileitungen:

Freileitungen sind nicht vorgesehen, Versorgungsleitungen, wie Strom und Telefon sind zu verkabeln.

## 9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.

## 10) Schallschutz:

Das Planungsgebiet wird von der Bundesstraße 22 beschallt. Unter Zugrundelegung der Daten der Straßenverkehrs-zählung 1975 ergeben sich nach Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" folgende äquivalente Dauerschallpegel:

	<u>tagsüber</u>	<u>nachts</u>
in 50 m Abstand	58 dB (A)	51 dB (A)
in 60 m Abstand	57 dB (A)	50 dB (A)
in 70 m Abstand	56 dB (A)	49 dB (A)
in 100 m Abstand	55 dB (A)	48 dB (A)
in 200 m Abstand	52 dB (A)	45 dB (A)

In dem als WA-Gebiet ausgewiesenen Bereich sind nach Vornorm DIN 18005 Planungsrichtpegel von tagsüber 55 dB (A), nachts 40 dB (A) einzuhalten.

Die Planungsrichtpegel werden somit tagsüber um 3 dB (A) und nachts um 11 dB (A) überschritten.

Zur Minderung des tatsächlichen Dauerschallpegels sind in sämtlichen Wohngebäuden die Schlafräume in die der Bundesstraße abgewandten Bereiche der Gebäude zu legen. Sämtliche Fenster aller Wohngebäude sind als Schallschutzfenster der Klasse 1 nach VDI 2710 -Schallschutz für Fenster- auszubilden.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
am

07.02.1980

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

08.02.1980

Bekanntgabe über  
die vorgezogene Bürgerbeteiligung

21.04.1980

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

21.04. - 25.05.1980

Beschluß der Gemeinde über die 1. Billigung  
des Bebauungsplanes

18.09.1980

Bekanntmachung der Auslegung am

20.07.1980

Beschluß über die endgültige Billigung des  
Bebauungsplanes

30.01.1981

Bekanntmachung der erneuten Auslegung am

03.04.1981

Beschluß des Bebauungsplanes durch die  
Gemeinde als Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz vom

24.06.1981

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das  
Landratsamt Cham

29.10.1981

Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes  
am

24.11.1981

rechtskräftig seit

bis 24.12.1981

Girmindl  
Landrat

Willmering, den 30.12.1981



*Dankerl*

Dankerl  
1. Bürgermeister