



**Legende :**

**A. Planliche Festsetzungen**

- 1. Art der Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise
  - MI Mischgebiet (§6 BauNVO 1990) in offener Bauweise
- 2. Gebäude**
  - Geplantes Gebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Färbung. Möglich ist die Ausfertigung HD und I, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.
  - Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Färbung und der Zufahrt
- 3. Verkehrsflächen**
  - Strassenbegrenzungslinien
  - Öffentliche Verkehrsfläche
- 4. Grünordnung**
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche, Spielplatz
  - Strassenbegelgrün (Schotterrasen)
  - offene Vorgartenflächen, privat (dürfen bis zur Gebäudeflucht nicht eingezäunt werden)
  - öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugeländereintragung mit Pflanzstandort für heimische Bäume und Sträucher)
  - private Gartenfläche mit zweijähriger Ortsrandbegrenzung
  - zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich
- 5. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
  - Überschneidung mit gültigen Bebauungsplan "BRÜCKFELD" (Änderungsbereich)

**C. textliche Festsetzungen**

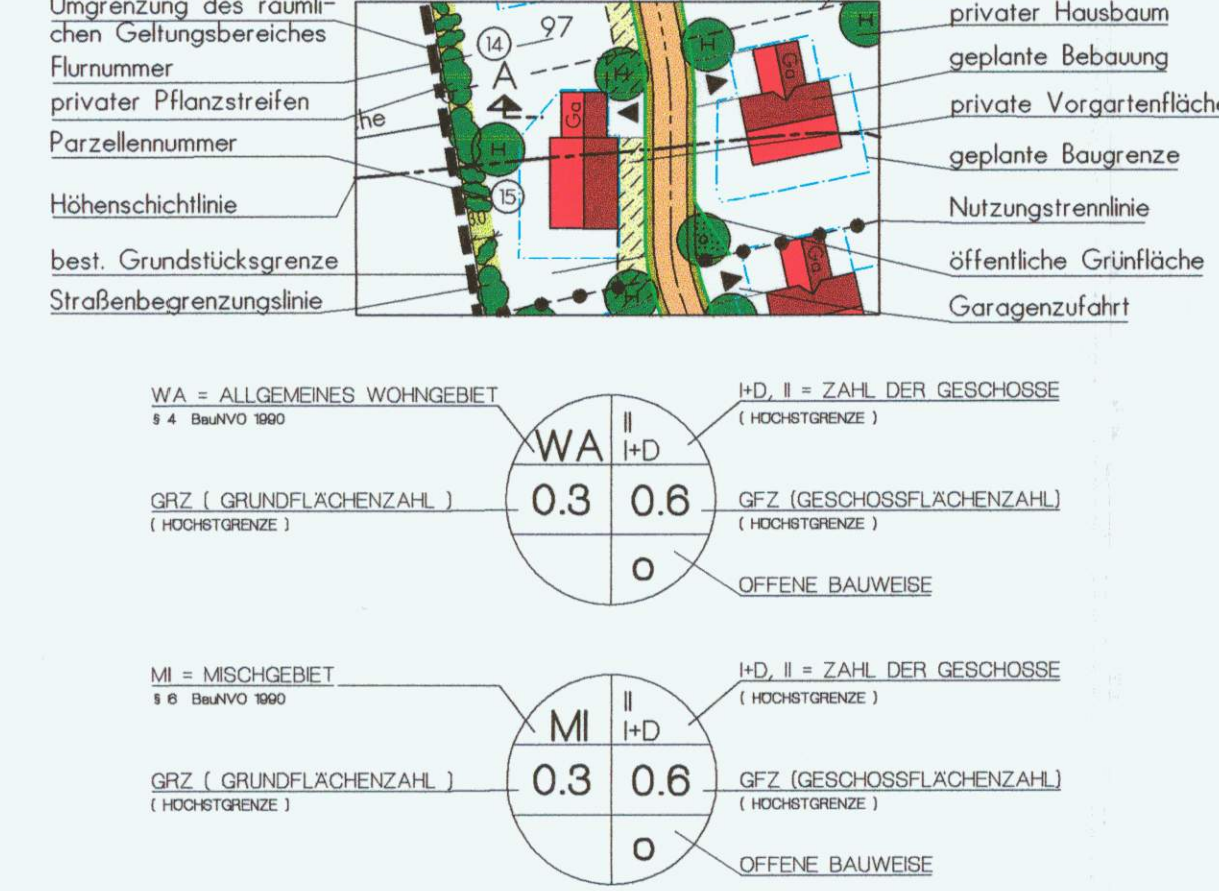
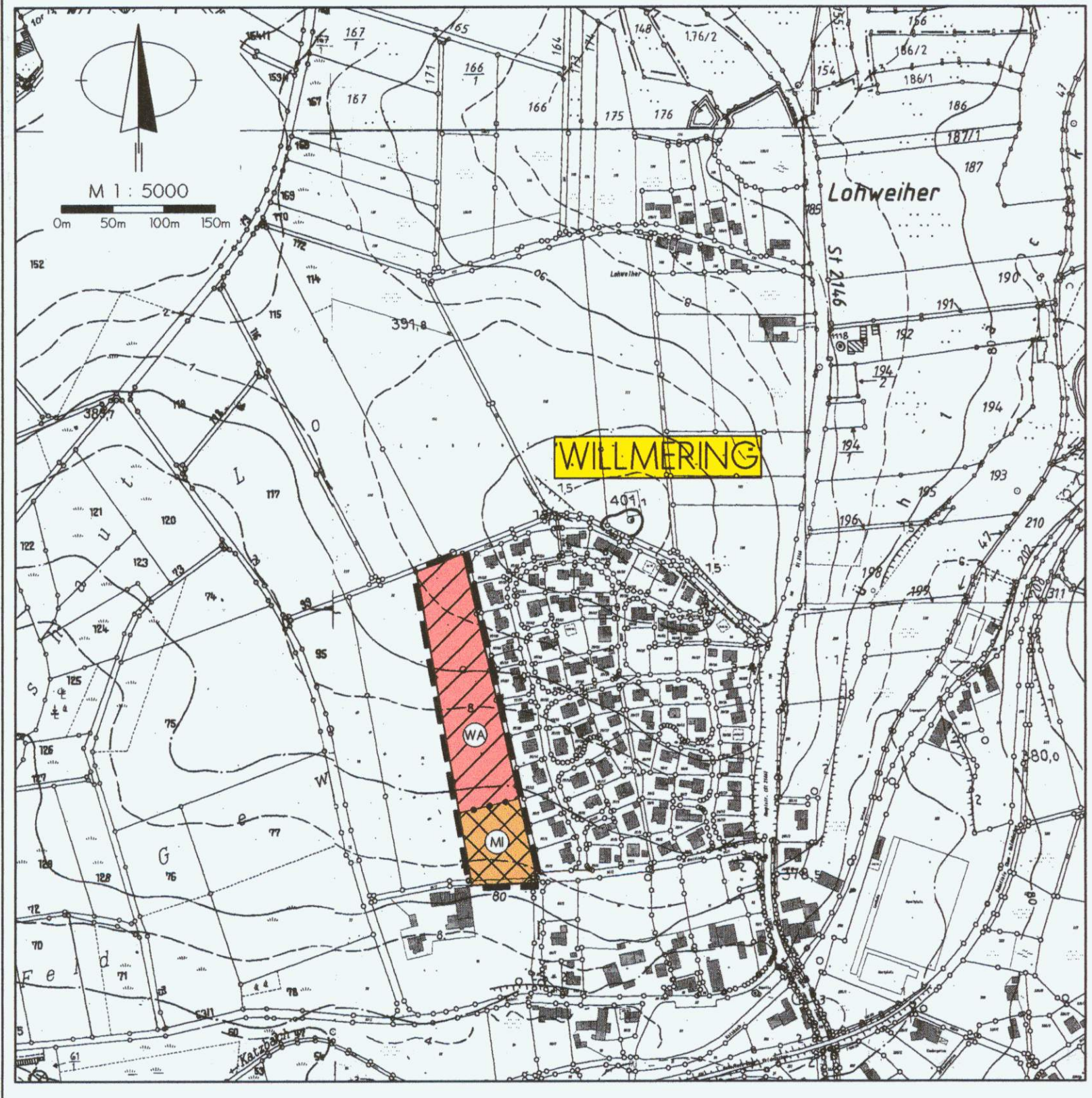
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

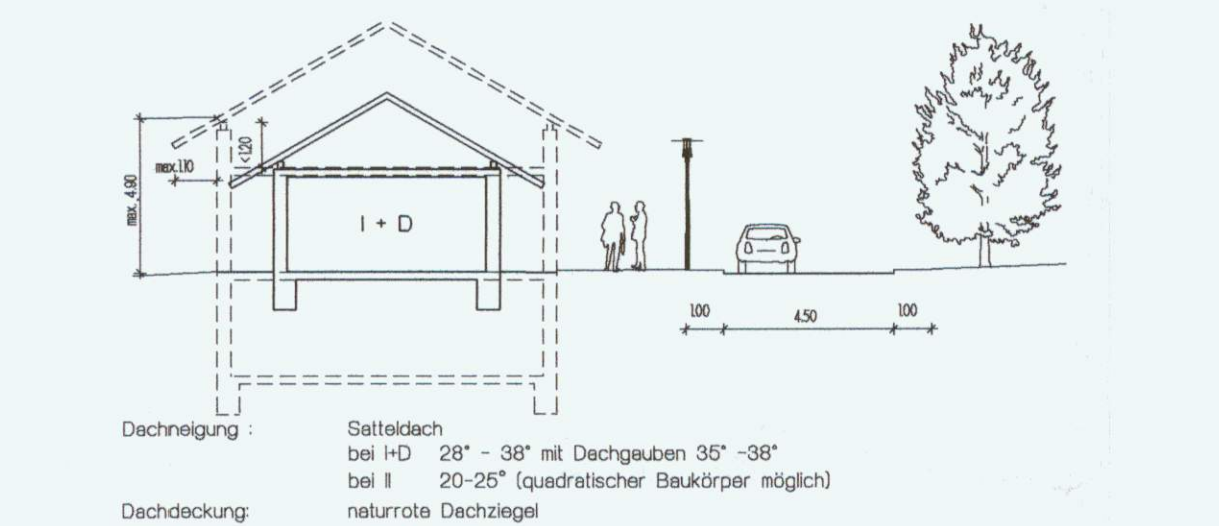
  - 11 Gebäude in der Ausführung HD (das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebaut werden) und I max. Grundflächenzahl 0,3
  - 12 max. Geschossflächenzahl 0,6
  - 14 max. 2 Wohnungen je Gebäude
- 2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten**
  - 2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, und bei Nutzungen nach § 9 BauNVO (Treiberflur) je 30m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
  - 2.2 Aufstellfläche Garagenbestand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m (Aufstellfläche)
  - 2.3 Aufbau Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigen Aufbau auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Steinpflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kies, ...)
- 3. Grünordnung**
  - 3.1 nicht überbaute Flächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünlich zu gestalten.
  - 3.2 Berenkung Für die Berenkung von Wänden und Mauern sind alle Elevationen und Wider Wän, sowie Oberkanten, ... zulässig.
  - 3.3 landschaftsfremde Pflanzen Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
    - I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadeloberfläche, wie z.B. Blaubuche, Blauplatane, Blaubirne, Blauborste, Blaueiche (Picea pungens (glauca)), sowie alle gelbblühenden Schmetterlings- oder Ebenarten
    - II. Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsförmern, wie z.B. Trauerweide, Trauerbuche, Trauerahorn, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Schatzpflanze (Chamaecyparis), des Lebensbäumchens (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Espeichen (Thuja sylvatica).
    - III. Fichten sind nicht zugelassen.
- 4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO**
  - 4.1 Dächer Dachform: Satteldach, oder bei quadratischen Baukörpern Zeltdach, bei Haupt- und Nebengebäuden, bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Putzfelder zulässig. Firste sind mittig zum Baukörper auszurichten. Zwerchgiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
  - 4.2 Dachneigung 28° - 38°, mit Dachgauben 30° - 38° bei HD 20° - 25° bei I
  - 4.3 Dachdeckung aus rustrierten Dachziegeln oder Gründächer
  - 4.4 Dachgauben, Aufbauten zulässig als Dachgauben mit max. 15 m<sup>2</sup> Anschlagfläche bei 35° Dachneigung. Abstand von Ortsgang mind. 3,00 m. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
  - 4.5 Dachüberstand
    - gebäudeflügel ohne Balkon max. 0,90 m
    - gebäudeflügel mit Balkon max. 1,50 m
    - traufseitig ohne Balkon max. 1,10 m
    - traufseitig mit Balkon max. 1,50 m
  - 4.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.
  - 4.7 Außenwände Die Gebäude sind als kleine, rechteckige Baukörper ohne Erker (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite: Gebäudehöhe mind. 1:3) max. Länge Traufseite 14,00 m. Bei Hausly 1 (H=1) ist auch ein quadratischer Baukörper zulässig. (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
  - 4.8 Wandhöhen Die maximale Wandhöhe von natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Außenkante Dachstuhl darf betragen:
    - HD 4,90m
    - I (H=1) 6,50m
    - Nebengebäude + Garagen 3,70m
    - Grenzgaragen (mittlere Wandhöhe) 3,00m
  - 4.9 Kniestock maximale Kniestockhöhe von OK Rohdecke bis OK Fußplatte
    - HD 1,20m
    - I 1,10m
  - 4.10 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder als Holzwerkstoff herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortsypische Putzfelder an Gebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufrichtiger Weise erlaubt.
  - 4.11 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalenungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
  - 4.12 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zulässig und sind als Bebauungsplan gekennzeichnet zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.
  - 4.13 Begriffe Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.

**B. Planliche Hinweise**

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Betriebs- und Nebengebäude
- bestehende Grenze
- vorgeschlagene Grenze
- Höhenschichtlinie
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m)



**Regelbeispiel** M 1 : 200  
Schnitt A - A (Beispiel HD)



**D. textliche Hinweise und nachrichtliche übernehmen**

- 1. Pflanzliste (Vorschlag)**
  - Bäume: Bergahorn, Heirbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Bergahorn, Trauerbuche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume
  - Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebere
- 2. Mutterboden**

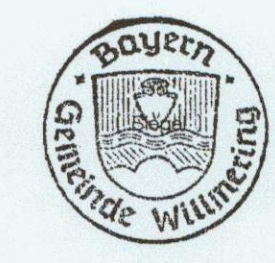
Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, daß er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Meten gelagert wird. Die Meten sollen nicht breiter als 3,00 m und höher als 1,20m geschüttet werden, damit die Bodenbewässerung erhalten bleibt. Die Meten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederwendung in einer Gründungsgrube einzulagern.

**Präambel**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Verfassung erläßt der Gemeinderat Willmering folgende Satzung:

**Satzung:**

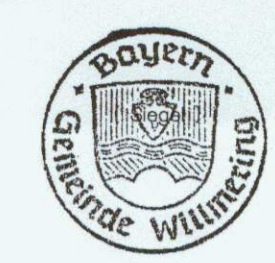
- Der Bebauungsplan für das Gebiet "Brückfeld II" in Willmering in der Fassung vom 10.11.1999 ist beschlossen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bavorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
- Mit Gebäude bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorläufig oder fehlerlos einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bavorschrift zuwiderhandelt.



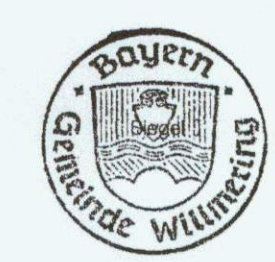
**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.1999 öffentlich bekanntgemacht. (12 Abs. 1 BauGB)

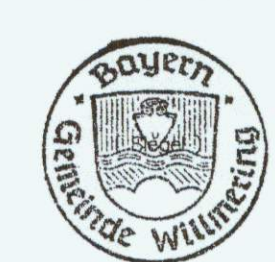
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.04.1999 hat in der Zeit vom 30.04.1999 bis 14.05.1999 stattgefunden.



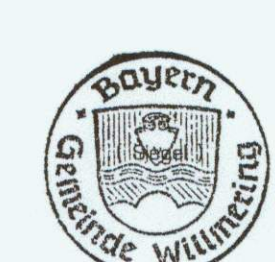
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.04.1999 hat in der Zeit vom 30.04.1999 bis 14.05.1999 stattgefunden.



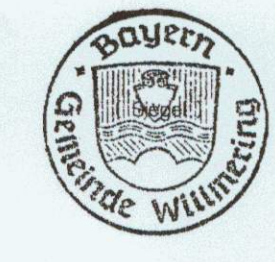
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.1999 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.08.1999 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.1999 bis einschließlich 19.10.1999 öffentlich ausgestellt.



Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.1999 als Satzung beschlossen.



Der Bebauungsplan wurde am 15.11.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering 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 §§ 24, 215 und 216 BauGB ist hingewiesen worden.

**GEMEINDE**  
B.Nr. 281/9  
Bauverwaltung  
Sg. 50 CH Schmidbauer

**WILLMERING**

**LANDKREIS CHAM**

**VERBINDLICHER BAULEITPLAN**

**( BEBAUUNGSPLAN )**

**" BRÜCKFELD II "**

**UND ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BRÜCKFELD"**

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL. ING. JOHANN POSEL  
BERATENDER INGENIEUR  
93413 CHAM • UNTERE REGENSTRASSE 24  
TEL. (09971) 6036 • TELEFAX (09971) 6037

Aufgestellt: Cham, den 19.04.1999  
Geändert: Cham, den 08.08.1999  
Cham, den 25.10.1999  
Cham, den 10.11.1999

Projektumfang: 4240

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

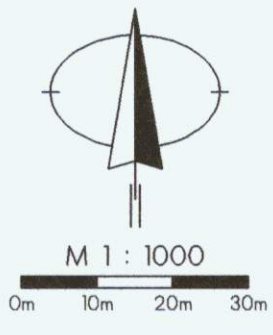
Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!

Willmering, den 15.11.1999  
Gemeinde Willmering  
Danke!



# "Brückfeld II"



WA		I+D
0.3		0.6
		0

MI		I+D
0.3		0.6
		0

evtl. spätere Bauentwicklungsfläche

evtl. spätere Bauentwicklungsfläche

evtl. spätere Bauentwicklungsfläche

evtl. spätere Baentwiclungsfläche





# Legende :

## A. Planliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990)  
in offener Bauweise



Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)  
in offener Bauweise

### 2. Gebäude



Geplantes Gebäude (Hauptgebäude)  
mit Angabe der Firstrichtung. Möglich ist  
die Ausführungsform I+D und II, wobei das  
Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut  
werden kann.



Geplanter Garagenstandort mit Angabe  
der Firstrichtung und der Zufahrt

### 3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien



Öffentliche Verkehrsfläche

## 4. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



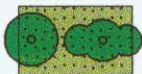
öffentliche Grünfläche, Spielplatz



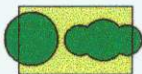
Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



offene Vorgartenflächen, privat  
(dürfen bis zur Gebäudeflucht nicht  
eingezäunt werden)



öffentliche Grünfläche mit Bäumen und  
Sträuchern (Baugebietseingrünung mit  
Pflanzstandorten für heimische Bäume  
und Sträucher)



private Gartenfläche mit zweireihiger  
Ortsrandeingrünung



zu pflanzende Bäume und Sträucher  
öffentlich

## 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Überschneidung mit gültigem Bebauungsplan "BRUCKLFELD" (Änderungsbereich)

## B. Planliche Hinweise



bestehende Wohngebäude



bestehende Betriebs- und Nebengebäude



bestehende Grenze



vorgeschlagene Grenze



Höhenschichtlinien

97

Flurstücksnummer

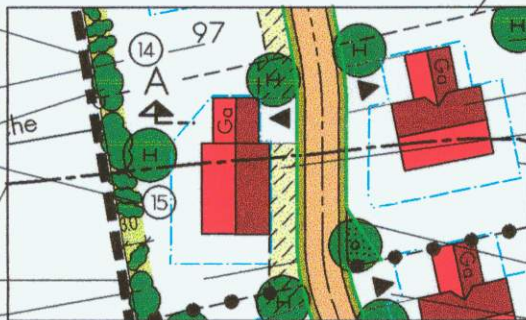


Parzellennummer



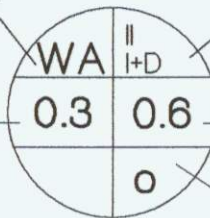
Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
 Flurnummer  
 privater Pflanzstreifen  
 Parzellennummer  
 Höhengichtlinie  
 best. Grundstücksgrenze  
 Straßenbegrenzungslinie



geplante Grenze  
 privater Hausbaum  
 geplante Bebauung  
 private Vorgartenfläche  
 geplante Baugrenze  
 Nutzungstrennungslinie  
 öffentliche Grünfläche  
 Garagenzufahrt

WA = ALLGEMEINES WOHNGBIET  
 § 4 BauNVO 1990



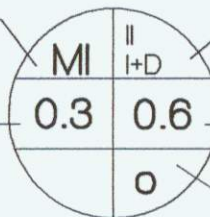
I+D, II = ZAHLE DER GESCHOSSE  
 (HOCHSTGRENZE)

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL.)  
 (HOCHSTGRENZE)

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL.)  
 (HOCHSTGRENZE)

OFFENE BAUWEISE

MI = MISCHGBIET  
 § 6 BauNVO 1990



I+D, II = ZAHLE DER GESCHOSSE  
 (HOCHSTGRENZE)

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL.)  
 (HOCHSTGRENZE)

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL.)  
 (HOCHSTGRENZE)

OFFENE BAUWEISE

# C. textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- |     |  |
|-----|--|
| 1.1 | Gebäude in der Ausführung I+D (das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß ausgebaut werden) und II |
| 1.2 | max. Grundflächenzahl 0.3  |
| 1.3 | max. Geschoßflächenzahl 0.6  |
| 1.4 | max. 2 Wohnungen je Gebäude  |

## 2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- |     |                     |  |
|-----|---------------------|--|
| 2.1 | Stellplätze, Anzahl | Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, und bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freibefähigt) je 30m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. |
| 2.2 | Aufstellfläche      | Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5.0m (Aufstellfläche)   |
| 2.3 | Aufbau              | Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Steinpflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrassen, Kies, ...)   |

## 3. Grünordnung

- |     |                                  |   |
|-----|----------------------------------|---|
| 3.1 | nicht überbaute Flächen          | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.  |
| 3.2 | Berankung                        | Für die Berankung von Wänden und Mauern sind alle Efeuarten und Wilder Wein, sowie Obstspalere, ... zulässig.   |
| 3.3 | landschaftsfremde Pflanzen       | Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden<br><ol style="list-style-type: none"><li>I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (<i>Picea pungens glauca</i>), sowie alle gelbnadeligen Scheinzypressen- oder Eibenarten.</li><li>II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (<i>Chamaexyparis</i>), des Lebensbaumes (<i>Thuja</i>) und der Säuleiben (<i>Taxus baccata</i>), sowie der Essigbaum (<i>Rhus typhina</i>).</li><li>III. Fichten sind nicht zugelassen.</li></ol> |
| 3.4 | Geländemodellierung, Stützmauern | Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 80 cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig.  |

## 4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

### 4.1 Dächer

#### 4.1.1 Dachart

Dachform: Satteldach, oder bei quadratischen Baukörpern Zeltdach, bei Haupt- 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° bei I+D  
20° - 25° bei II

#### 4.1.3 Dachdeckung:

aus naturroten Dachziegeln oder Gründächer

#### 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten

zulässig als Dachgauben mit max. 1.5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortgang mind. 3.00 m;  
Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

#### 4.1.5 Dachüberstand:

- giebelseitig ohne Balkon	max. 0.90 m
- giebelseitig mit Balkon	max. 1.50 m
- traufseitig ohne Balkon	max. 1.10 m
- traufseitig mit Balkon	max. 1.50 m

#### 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. (Traufseite : Giebelseite min. 1.3 : 1)  
max. Länge Traufseite 14.00 m  
Beim Haustyp II (=E+I) ist auch ein quadratischer Baukörper zugelassen.

#### 4.2.2 Anbauten

(z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

#### 4.2.3 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe von natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Außenkante Dachhaut darf betragen bei:

- I+D	4.90m
- II (=E+I)	6.50m
- Nebengebäude + Garagen	3.75m
- Grenzgaragen (mittlere Wandhöhe)	3.00m



4.2.4 Kniestock	maximale Kniestockhöhe von OK Rohdecke bis OK Fußpfette: - I+D 1,20m - II kein Kniestock zulässig
4.2.5 Massivbauweise	Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.
4.2.6 Holzbauweise	Holzkonstruktion und Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
4.2.7 Nebengebäude und Anbauten	<p>Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu plazieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.</p> <p>Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.</p> <p>Es gilt die Bayerische Bauordnung unter Beachtung der Maße nach Art 7 Abs. 4 BayBO (max. Wandlänge 8m, max. Wandhöhe i. M. 3m und max. Nutzfläche 50m<sup>2</sup>), d. h. Garagen und Nebengebäude sind direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.00m entfernt zu errichten.</p> <p>Bei Errichtung von 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.</p>
4.2.8 Balkone	Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
4.3 Abstandsflächen	Art. 7 Abs 1 Bay BO 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 0.80m <sup>2</sup> zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe betragen.



#### 4.5 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hainichelzäune, 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. An der Straßenseite sind die Zäune möglichst bis zur Gebäudekante zurückzusetzen.

### 5. Ableiten des Oberflächenwassers, Drainagen

- 5.1 Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 5.2 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.
- 5.3 Sofern Hausdrainagen erstellt werden, sind diese auf dem Grundstück zu versickern.

## D. textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Pflanzliste (Vorschlag)

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

Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere

#### 2. 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 3.00 m 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 Gründlungsmischung einzusäen.



3. Baugrunduntersuchung Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
4. Sammeln Niederschlagswasser Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte möglichst zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden.
- Das restliche, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern.
- Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden.
5. 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.
6. Altlasten Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Willmering zu verständigen.
7. Schaltkästen Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
8. Unfallverhütung Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Roding, in 93426 Roding, Johann-Vallant-Strasse 5, Tel. (09461) 956-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden ersucht, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht das OBAG-Regionalzentrum jederzeit zur Verfügung.
9. Planunterlagen: Entnommen aus amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.



# Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat Willmering folgende Satzung:

## Satzung:

### § 1

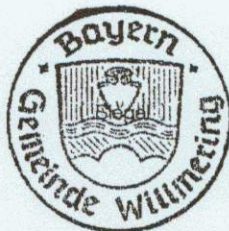
Der Bebauungsplan für das Gebiet "Brückfeld II" in Willmering in der Fassung vom 10.11.1999 ist beschlossen.

### § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

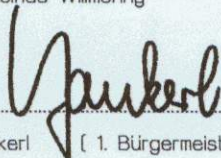
### § 3

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



Willmering, den 15.11.1999

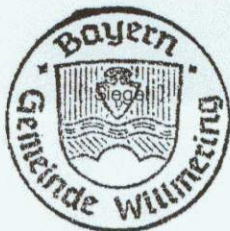
Gemeinde Willmering

  
.....  
Dankerl [ 1. Bürgermeister ]



# Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)



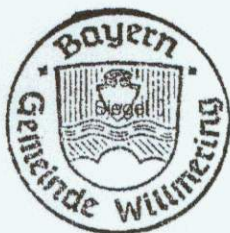
Willmering, den 15.11.1999

Gemeinde Willmering

*Dankerl*

.....  
Dankerl ( 1. Bürgermeister )

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.04.1999 hat in der Zeit vom 30.04.1999 bis 14.05.1999 stattgefunden.



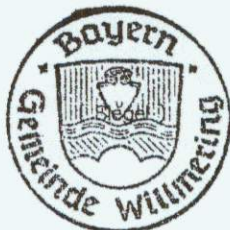
Willmering, den 15.11.1999

Gemeinde Willmering

*Dankerl*

.....  
Dankerl ( 1. Bürgermeister )

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.1999 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.09.1999 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.1999 bis einschließlich 19.10.1999 öffentlich ausgelegt.



Willmering, den 15.11.1999

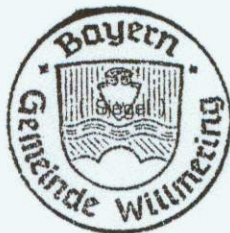
Gemeinde Willmering

*Dankerl*

.....  
Dankerl ( 1. Bürgermeister )



Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.1999 als Satzung beschlossen.



Willmering, den 15.11.1999

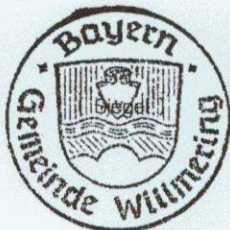
Gemeinde Willmering

Dankerl ( 1. Bürgermeister )

Der Bebauungsplan wurde am 15.11.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering 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.



Willmering, den 15.11.1999

Gemeinde Willmering

Dankerl ( 1. Bürgermeister )