

Legende :

A. Planliche Festsetzungen

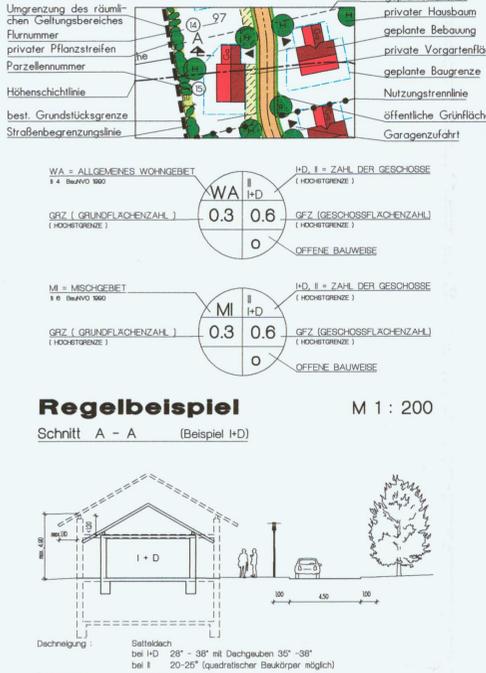
1. Art der Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise
 - MI Mischgebiet (§6 BauNVO 1990) in offener Bauweise
2. Gebäude
- Geplantes Gebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Firsthöhe. Möglich ist die Ausfertigung HD und I, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.
 - Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firsthöhe und der Zufahrt
3. Verkehrsflächen
- Streifenbegrenzungslinien
 - Öffentliche Verkehrsfläche
4. Grünordnung
- öffentliche Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche, Spielplatz
 - Streifenbegelgrün (Schotterrasen)
 - offene Vorgartentflächen, privat (dürfen bis zur Gebäudeflucht nicht eingezäunt werden)
 - öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugartengrün mit Pflanzenstandorten für heimische Bäume und Sträucher)
 - private Gartentfläche mit zweijähriger Osteranderbegrünung
 - 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 "BRÜCKELFELD" (Änderungsbereich)
- B. Planliche Hinweise
- bestehende Wohngebäude
 - bestehende Betriebs- und Nebengebäude
 - bestehende Grenze
 - vorgeschlagene Grenze
 - Höhenschichtlinie
 - Flurstücksnummer
 - Parzellennummer
 - Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartentfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m)

C. textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 91 BayVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Gebäude in der Ausführung HD (das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebaut werden) und I
max. Grundflächenzahl 0,3
max. Geschossflächenzahl 0,6
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 (Treiberuffahrt) je 30m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- 2.2 Aufstellfläche Garagenabstand 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 Berankung Für die Berankung von Wänden und Mauern sind alle Eleanarten und Wilder Wein, sowie Obstespaliere, ... zulässig.
- 3.3 landschaftsfremde Pflanzen Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadeloberfläche, wie z.B. Blühbuche, Blühplatanne, Blühahorn, Blühberberitze, Blühliche Picea pungens (glauca), sowie alle gelbblühenden Schmetterlings- oder Ebenarten
II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsfornen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbäumchens (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Espeichen (Thuja sibirica)
III. Fichten sind nicht zugelassen.
- 3.4 Geländeeröschung, Stützmauern Aufschüttungen und Abtragungen sind ab Uferlinie bis 80 cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingetieft werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80 cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig.
4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayVO
- 4.1 Dächer Dachform: Satteldach, oder bei quadratischen Baukörpern Zeltdach, bei Haupt- und Nebengebäuden, bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Putzblech zulässig. Firste sind mittig zum Baukörper auszurichten. Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudehöhe 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 m² Anschlagfläche ab 35° Dachneigung. Abstand von Ortsgang mind. 3,00 m. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.5 Dachüberstand - gebäudeseitig ohne Balkon max. 0,90 m
- gebäudeseitig mit Balkon max. 1,50 m
- traufseitig ohne Balkon max. 1,10 m
- traufseitig mit Balkon max. 1,50 m
- 4.6 Sommerkollatoren Sommerkollatoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.
- 4.7 Baukörper und Außenwände Die Gebäude sind als kleine, rechteckige Baukörper ohne Erker (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite: Gebäudehöhe min. 13 : 1) max. Länge Traufseite 14,00 m
Bei Haus 1 (H1) ist auch ein quadratischer Baukörper zugelassen (z.B. Wintergarten) 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 bei:
- HD 4,90m
- I (H1) 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
kein Kniestock zulässig
- 4.10 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder als Holzwerkstoff herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortsypische Putzglieder an Giebel, 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 zugelassen und als in Bebauungsplan gekennzeichnet zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.
- 4.13 Begrünung Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.
- 4.14 Es gilt die Bayerische Bauordnung unter Beachtung der Maße nach Art 7 Abs. 4 BayVO (max. Wandhöhe 8m, max. Wandhöhe I, M, 3m und max. Nutzfläche 50m²), d. h. Garagen und Nebengebäude sind dreifach in die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,00m entfernt zu errichten.
Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Dachhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzuschließen.
- 4.15 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen, insbesondere sind unorginisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
Art. 7 Abs 1 Bay BO kommt nicht zur Anwendung
- 4.16 Außenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn die nicht verunstalten. Selbstklebende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Neonzeichen" darf nicht mehr als 80 cm Tiefe betragen.
- 4.17 Einfriedung Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlästen- und Henicelzläne, senkrecht gestellt zulässig. Zaunhöhen vor Zaunposten 0,30m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den weißlichen und rötlichen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 100cm 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, Heirbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Bergahorn, Traubeneiche, 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 Gründungserschließung 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:

- § 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 Bavorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
- § 3 Mit Gebäude bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorläufig oder fehlerlos einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bavorschrift zuwiderhandelt.

Willmering, den 15.11.1999
Gemeinderat Willmering
Danke! (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 öffentlich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)

Willmering, den 15.11.1999
Gemeinderat Willmering
Danke! (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans 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
Gemeinderat Willmering
Danke! (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.1999 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.09.1999 genehmigt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.1999 bis einschließlich 19.10.1999 öffentlich ausgestellt.

Willmering, den 15.11.1999
Gemeinderat Willmering
Danke! (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
Gemeinderat Willmering
Danke! (1. Bürgermeister)

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.

Willmering, den 15.11.1999
Gemeinderat Willmering
Danke! (1. Bürgermeister)

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.

Willmering, den 15.11.1999
Gemeinderat Willmering
Danke! (1. Bürgermeister)

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

GEMEINDE WILLMERING

LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

" BRÜCKELFELD II "

UND ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN " BRÜCKELFELD "

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

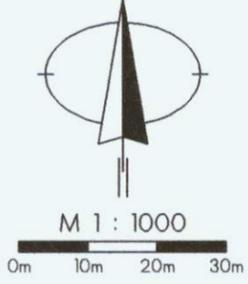
Aufgestellt: Cham, den 10.04.1999
Geändert: Cham, den 08.08.1999
Cham, den 25.10.1999
Cham, den 10.11.1999

Projektumfang: 4240

BYJK BAU 10990

1/6 = 6850 / 9000 (0,62%)

"Brückfeld II"



WA		I+D
0.3		0.6
		0

M		I+D
0.3		0.6
		0



Legende :

A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

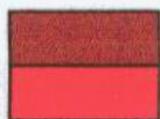


Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990)
in offener Bauweise



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.

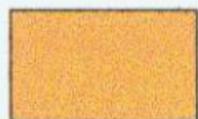


Geplanter Garagenstandort mit Angabe
der Firstrichtung und der Zufahrt

3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien



Öffentliche Verkehrsfläche

4. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



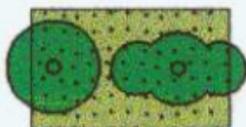
öffentliche Grünfläche, Spielplatz



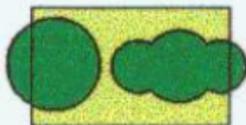
Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



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



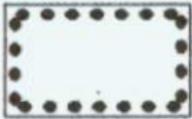
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze

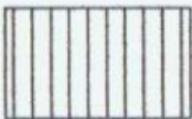


Überschneidung mit gültigem Bebauungsplan "BRUCKLFELD" (Änderungsbereich)

B. Planliche Hinweise



bestehende Wohngebäude



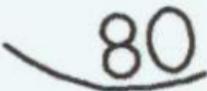
bestehende Betriebs- und Nebengebäude



bestehende Grenze



vorgeschlagene Grenze



Höhenschichtlinien

97

Flurstücksnummer

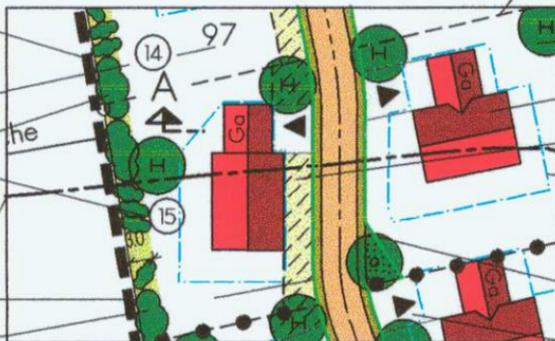


Parzellennummer



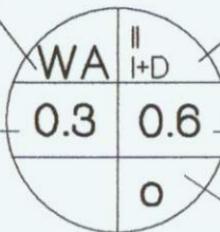
Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m)

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



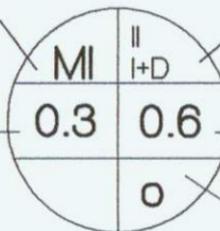
I+D, II = ZAHL DER GESCHOSSE
 (HOCHSTGRENZE)

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)
 (HOCHSTGRENZE)

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)
 (HOCHSTGRENZE)

OFFENE BAUWEISE

MI = MISCHGBIET
 § 6 BauNVO 1990



I+D, II = ZAHL 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 (freibefuglich) je 30m ² 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
<ol style="list-style-type: none">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.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>).Fichten sind nicht zugelassen. |
| 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 m² 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 50m²), 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 ² 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

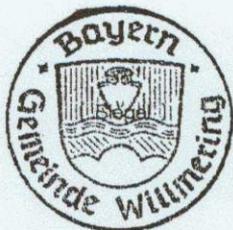
Der Bebauungsplan für das Gebiet "Brückfeld II" in Willmering in der Fassung vom 10.11.1999 ist beschlossen.

§ 2

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

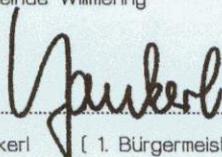
§ 3

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



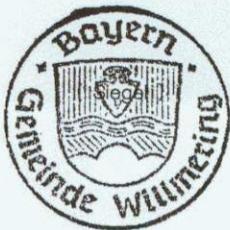
Willmering, den 15.11.1999

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)

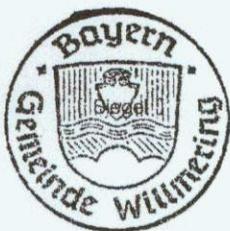


Willmering, den 15.11.1999

Gemeinde Willmering

Dankerl (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.

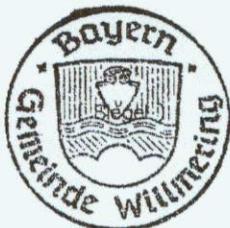


Willmering, den 15.11.1999

Gemeinde Willmering

Dankerl (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.

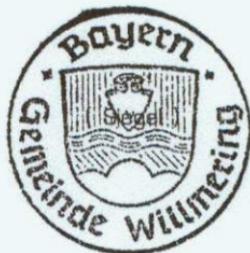


Willmering, den 15.11.1999

Gemeinde Willmering

Dankerl (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)