

# ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

PRIENZING

In diesem Bereich weist nur die Flurkarte M-1:1000 den neuesten Stand aus

GETIGEN

## BEBAUUNGSPLAN STEIERBERG GEMEINDE WILLMERING LANDKREIS CHAM

### Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 54-35

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Cham, den 23.04.1924

Gemarkung Willmering

Vermessungsamt Cham

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

i.A.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

(Siegel)

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1: 5000 oder 1: 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

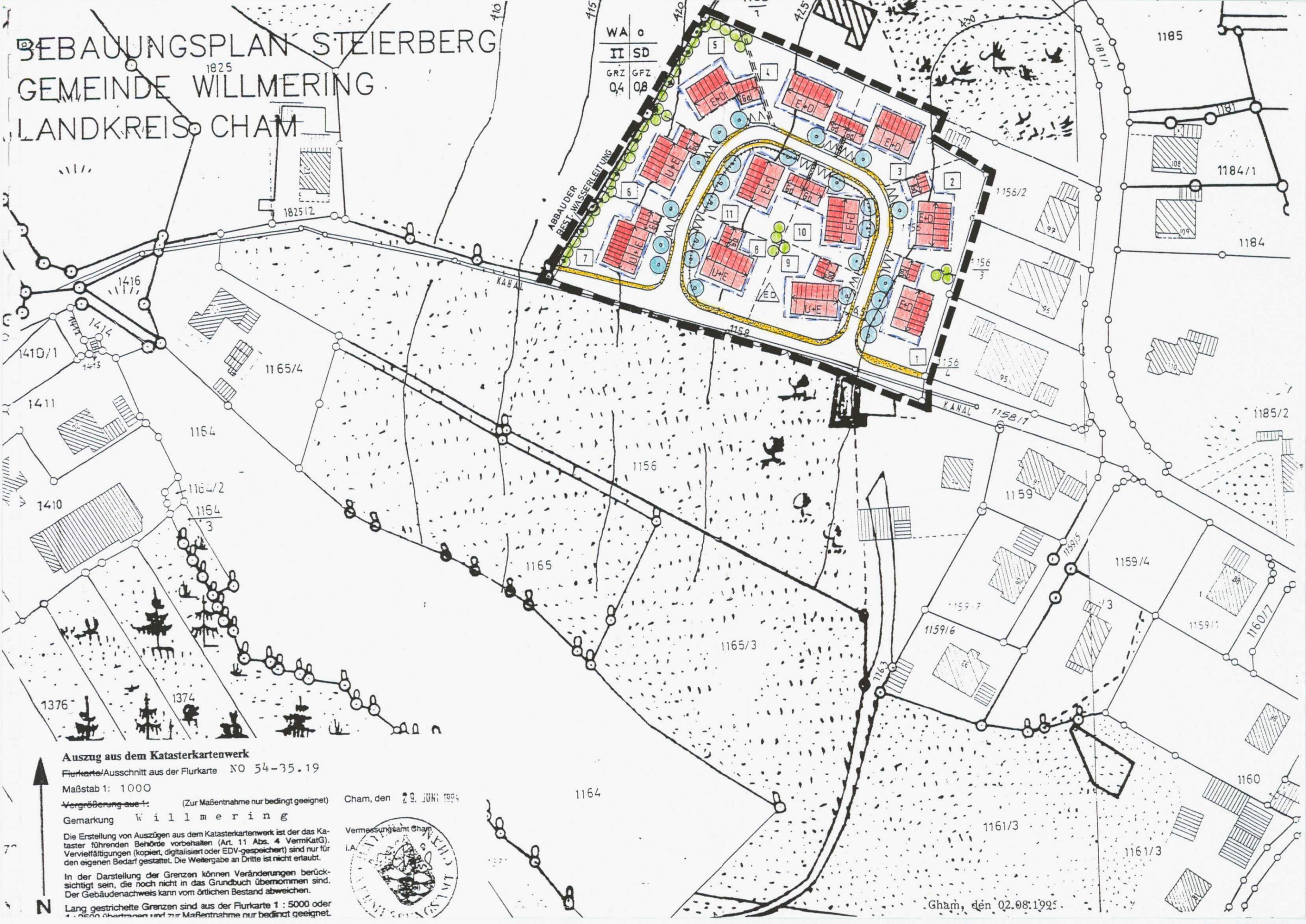
N

# BEBAUUNGSPLAN STEIERBERG

## GEMEINDE WILLMERING

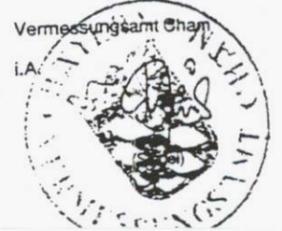
### LANDKREIS CHAM

WA	0
II	SD
GRZ	GFZ
0,4	0,8



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**  
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 54-35.19  
 Maßstab 1: 1000  
 Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)  
 Gemarkung Willmering

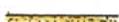
Cham, den 29. JUNI 1994



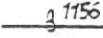
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.  
 Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

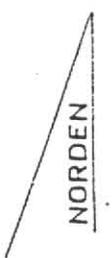
Cham, den 02.08.1995

# ZEICHENERKLÄRUNG

-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II 2 VOLLGESCHOSSE HOCHSTGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE (§22(2) Bau NVO)
-  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD SATTELDACH
-  VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
-  BAUGRENZE (§23(3) BauNVO)
-  FAHRBAHN FAHRBAHNBREITE
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- AA GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
-  GARAGENVORFELD, STAURAUM
-  GARAGE
-  HAUPTGEBÄUDE
- E+D ERD-UND DACHGESCHOSS
- U+Ue UNTER-UND ERDGESCHOSS
-  ZAUNFLUCHT
-  PFLANZGEBOT BÄUME PRIVAT
-  STRÄUCHER PRIVAT
-  GELTUNGSBEREICH
-  STRASSENBEGLEITGRÜN ÖFFENTLICH

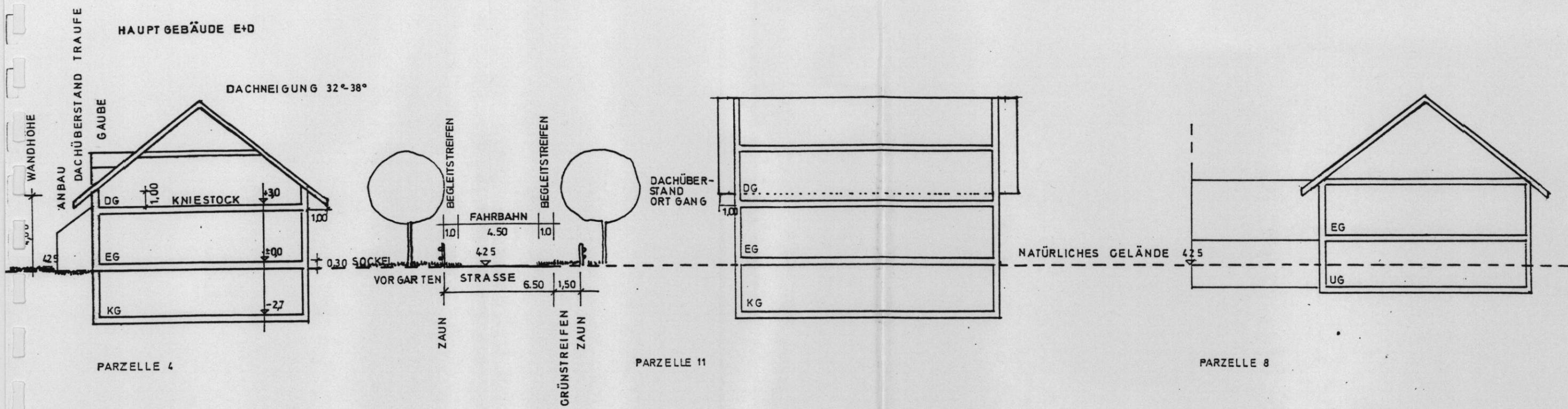
## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  PARZELLEN NR.
-  BEST. FLURSTÜCKSGRENZEN, -NUMMERN
-  GEBÄUDEBESTAND
-  HÖHENLINIEN
-  WASSERLEITUNG (mit Leitungsrecht zu belastende Fläche)



MASSTAB 1:1000

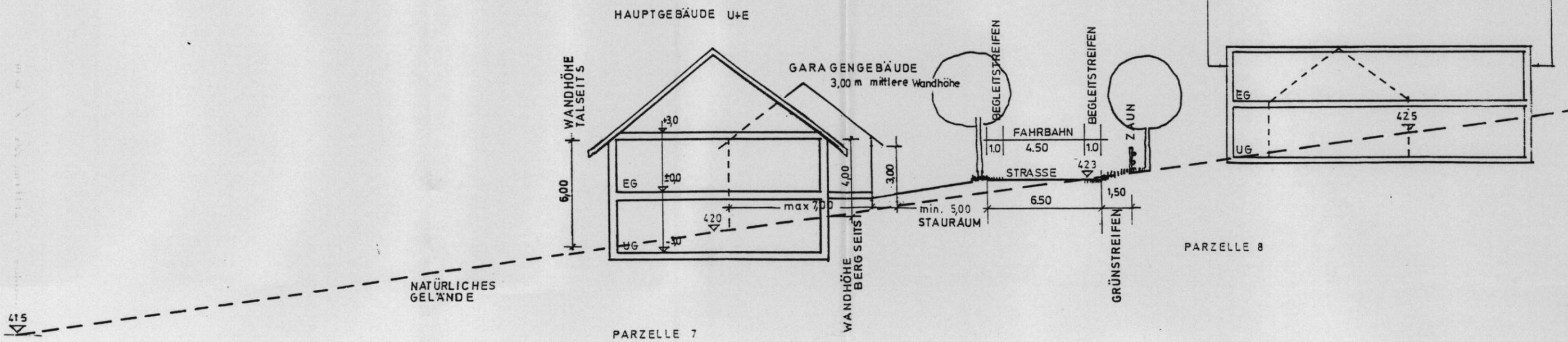
BEBAUUNGSPLAN STEIERBERG  
 GEMEINDE WILLMERING  
 LANDKREIS CHAM



PARZELLE 4

PARZELLE 11

PARZELLE 8



PARZELLE 7

PARZELLE 8

**M 1:200**

Cham, den 02.08.1995

# TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN STEIERBERG

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 - 3 Bau GB und §§ 1 - 23 BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.1.90

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet ( WA ) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GRZ 0,8  
Pro Gebäude sind max. 3 WE zulässig.

### 1.3 Bauweise und Abstandsflächen

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 , bzw. der entsprechende Artikel weiterer Nivellierungen kommt nicht zur Anwendung.

#### 1.3.1 Anbauten an das Hauptgebäude

Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m an das Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen überschreiten. Anbauten für Wohnzwecke müssen innerhalb der Abstandsflächen liegen.

### 1.4 Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze werden max. zwei Vollgeschosse festgelegt. Entweder

Erd- und Dachgeschoß E + D oder  
Unter- und Erdgeschoß U + E

Die tatsächlich mögliche Ausnutzung richtet sich nach den topographischen Gegebenheiten der Einzelgrundstücke unter Beachtung der Festsetzungen der Ziff. 2.1, 2.2 und der Regelbeispiele. Fällt das natürliche Gelände auf Gebäudetiefe von mehr als 1.5 m, so ist das Gebäude als E + U -Typ zu errichten.

### 1.5 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (Firstrichtungen und Traufhöhen)

Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen Boden.

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. ( Der ursprüngliche Geländeverlauf ist zu erhalten ).

Die Geschosshöhen, Kniestock- und Wandhöhen sind im Regelbeispiel enthalten.

### 1.6 Garagen und Stellplätze

Der Stauraum ( Zufahrt ) ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche und ist freizuhalten.

### 1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

## 2. Gestaltung der baulichen Anlage

### 2.1 Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach, 32° - 38° Dachneigung
Dachdeckung:	ziegelrote, kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton
Dachüberstand:	Traufe 100 cm Ortgang 100 cm bei Balkon max. 1.65 m
Dachgauben:	Dachgauben sind bei E+D ab Dachneigung 35° zugelassen; max. 2 Gauben bei E+D- Bebauung mindestens 3.0 m vom Ortgang entfernt, Ansichtsfläche ( Fensterfläche ) max. 1.50 qm.

### 2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge (Traufseite) zu Hausbreite (Giebelseite) mind. 5 : 4

Die Firstrichtung ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung, der First mittig zum Baukörper anzulegen.

Es ist ein klarer Baukörper auszubilden; Nischen bzw. Vor- oder Rücksprünge sind nur zulässig, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen ( max. 1/4 der Gebäudelänge bzw. -breite ).

Kniestock:

Kniestockhöhe bei E+D max. 1,00 m ab O.K. Rohdecke bis U.K.-Sparren an der Außenseite gemessen.

Kniestockhöhe bei U+E max. 0,30 m ab O.K. Rohdecke bis U.K.-Sparren an der Außenseite gemessen.

Wandhöhe:

Bei E + U talseitig max. 6,00 m, bergseitig 4.00 m

Bei E + D max. 4.00 m

Sockel:  
max. 30 cm über natürlichem Gelände. Anstrich wie Fassade, farbiges Absetzen ist nicht zulässig.

Balkone:  
sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion auszubilden.

Untergeordnete Anbauten wie Pergolen, Freisitz-Überdachungen oder Wintergärten sind zulässig.

### **2.3 Fassadengestaltung**

Putz- und Holzfassaden in gedeckten Farben, die das Landschaftsbild nicht stören.

Putzflächen: weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Farbtöne

Holzverschalung: helle Holzlasuren oder unbehandeltes Holz

Fenster, Türen, Tore: helle Holzlasuren oder helle Farbanstriche

### **2.4 Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einem einheitlichen Dach zusammenzufassen.  
Mittlere Wandhöhe max. 3.0 m für Grenzgaragen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.  
Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten. Zwischen den Zufahrten von aneinandergrenzenden Doppelgaragen ist ein 1.0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. ( Parz. 3 und 4, Parz. 10 und 11 ).

Der Nachbauende hat sich der äußeren Gestaltung an die bereits bestehende Garage anzupassen. Diese Vorschrift hat Vorrang vor Satz 1 .

## **3. Einfriedung**

Zum öffentlichen Raum ( Straße und Grünfläche ) sind nur senkrechte Holzlattenzäune naturbelassen oder in hell bis hellbraun lasiert zulässig.

Die Zaunhöhe darf max. 1.20 m über Straßen bzw. Gehwegoberkante betragen. Zäune nur mit Punktfundamenten ausbilden; zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1.0 m betragen. ( Richtlinien für Sichtfelder gem. RAL MABL Nr. 8/1977 ).

### **3.1 Innerörtliche Erschließungsstraße**

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße beträgt 4,50 m, beidseitig wird ein Grünstreifen von jeweils 1,00 m Breite angelegt.

### **3.2 Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend**

Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe höchstens 0.10 m über Straßen-Geländeoberkante; Pfeiler von Gartentüren sind in Mauerwerk verputzt oder Naturstein zulässig.

### **3.3 Seitliche und rückwärtige Einfriedung**

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit max. 1,20 m Höhe ab Geländeoberkante.

Die rückwärtigen Einfriedungen entlang der Westseite des Baugebietes sind aus landschaftsbildgestalterischen Gründen zu hinterpflanzen.

### **3.4 Müllbehälter**

sind nur in Zusammenhang mit der Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. ( Hinter gemauerten oder Holzlattenbehältern) .

Es sollte versucht werden, die Mülltonnenboxen in die Nebengebäude einzubinden.

### **3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Stützmauern sind nicht zulässig, außer im Einfahrtbereich von Garagen, max. Höhe 1.0 m in Natursteinmauerwerk.

Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

### **3.6 Werbeanlagen**

sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an den Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 qm zulässig; Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.

### **3.7 Schutzstreifen für mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Die an der Westgrenze bestehende Wasserleitung wird verlegt. Die neue Trasse wird mit Grunddienstbarkeit über Parzelle 4 verlegt.

## **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

1. Die in § 9 (1) Ziff. 25 BauGB angeführten Festsetzungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

### **2. Schutz des Oberbodens**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **3. Schutzstreifen entlang von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Es ist ein beidseitiger 2,5 m breiter Schutzstreifen von Bäumen und Großsträuchern freizuhalten. ( Im Bereich der Grüninsel ).

4. **Grenzabstände bei Pflanzungen**

Gemäß Bayerischem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBAB) vom 9.6.1899 Art. 71 - 78

5. **Straßenbegleitgrün**

Entlang der südlichen Erschließungsstraße ist ein öffentlicher Grünstreifen eingeplant. Ebenso beidseitig der Ringstraße ein 1,00 m breiter Schotterrasenstreifen.

In den privaten Hausvorgärten können Pflanzen aus Liste 10.2 gruppenweise gepflanzt werden.

Wegen der Raumwirkung zur Straße sind heckenartige Pflanzungen nicht zulässig.

6. **Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild**

An der Westgrenze des Baugebietes ist als Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzriegel aus heimischen Sträuchern ( Pflanzen aus Liste 10.5 ) auszuführen.

7. **Private Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum ( z. B. Obstbaum ) zu pflanzen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind zur Gliederung heimische Sträucher gemäß Liste 10.5 zu pflanzen und mit Bäumen aus Liste 10.3 und 10.4 zu überstellen.

Entlang der Ringstraße sind Einzelbäume aus Liste 10.1 zu pflanzen.

Die Einfriedungen sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Sträucherauswahl aus Liste 10.5 .

Die Begrünung kahler Wandflächen wird empfohlen. Kletterpflanzen aus Liste 10.6 .

Es sind nur die in den Listen aufgeführten Baum- und Straucharten zulässig.

8. **Vermeidung der Bodenversiegelung**

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung. Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Verflutern. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken.

Regenwasserrückhaltung zur Nutzung als Brauchwasser empfohlen.

9. **Zufahrten, Zugänge, Stauraum vor Garagen**

sind in Schotterrasen oder mit Rasenpflaster oder mit Granitpflaster auszuführen, um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

## 10. Pflanzlisten

### 10.1 OBSTBÄUME IN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  
Artenauswahl: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge

### 10.2 OBSTBÄUME IM VORGARTENBEREICH

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm  
Artenauswahl: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge

### 10.3 BÄUME I. ORDNUNG

Bergahorn,  
Esche,  
Stieleiche,  
Traubeneiche,  
Winterlinde,  
Sommerlinde,  
Wildbirne

als Einzelbäume: Stammumfang 16 - 18 cm

im Heckenverbund: Heister 2 x v 150 - 200 cm

### 10.4 BÄUME II. ORDNUNG

Wildapfel,  
Vogelkirsche,  
Hainbuche,  
Eberesche,  
Obstbäume ( robuste Sorten )

als Einzelbäume: Stammumfang 16 - 18 cm

im Heckenverbund: Heister 2 x v 150 - 200 cm

### 10.5 STRÄUCHER HEIMISCHE ARTEN

Roter Hartriegel,  
Hasel,  
Weißdorn,  
Schlehe,  
Hundsrose,  
Schwarzer Holunder,  
Traubenholunder,  
Schneeball

### 10.6 KLETTERPFLANZEN

Wilder Wein,  
Efeu,  
Knöterich,  
Wildrosen in allen Arten

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Hinweis:

- zu 1) Auf Wunsch der Gemeinde wurde der Straßenraum von 6.50 m wie folgt unterteilt : 4.50 m Fahrbahn ( Asphalt ) und beidseitig 1.00 m Straßenbegleitgrün ( Schotterrasen ). Zur Auflockerung wurden entlang der Ringstraße die Zäune um 1.50 m zurückgesetzt.
- zu 2) berücksichtigt
- zu 3) berücksichtigt
- zu 4) Die Festsetzungen zu Nadelgehölzanteil max. 10 %, landschaftsfremden Pflanzen und der Zeitpunkt der Pflanzung sind in keinem Baugebiet der Gemeinde bisher getroffen worden, sie würden zu einem Bezugsfall führen, der nicht gewünscht ist.
- zu 5) nicht der Fall, da Garagen in 5.0 m Entfernung zur Straße stehen.

Verfahrensgrundlagen:

Baugesetzbuch ( BauGB ) vom 08.12.1986 ( BGBI I S. 2255 ) Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBI I S. 132 )

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 ( BGBI 1991 I S. 58 )

Bayerische Bauordnung ( BayBO ) in der Neufassung vom 18.4.1994 ( GVBl S 251 )

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ) vom 25.01.1952

( BayBS I S. 461 ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989

( GVBl 1989 S. 585 ).

Aufgestellt:  
Cham, den 05.04.1995

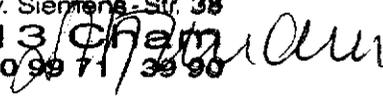
**Hans Zitzmann**

Betonwerk GmbH + Co

Werner-v. Siemens-Str. 38

93413 Cham

Telefon 0 99 71 39 90



B.N. 38.6.2.

Rechtswirksam seit "28.11.95"

Sg. 50 H. Schwickbauer

# Satzung

über den Bebauungsplan

**Steierberg**

**der Gemeinde Willmering**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 98 Abs. 3 BayBO und Art. 23 ff der GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Willmering den Bebauungsplan Steierberg als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus :

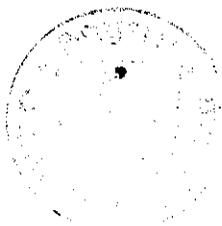
- 1) Übersichtplan vom 29. Juni 1994
- 2) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.08.1995
- 3) Grünordnungsplan integriert
- 4) Regelbeispiel vom 02.08.1995
- 5) Begründung 02.08.1995
- 6) Verfahrensvermerke

## § 3

### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Willmering, den 27.11.1995



*[Handwritten signature]*

Dankerl  
1. Bürgermeister

## PLANVERFAHREN

Die Gemeinde Willmering hat mit Gemeinderatsbeschuß vom 22.9.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Steierberg unter Anwendung des § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.12.94 durch Anschlag an den Amtstafeln gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.12.94 bis 30.12.94 .

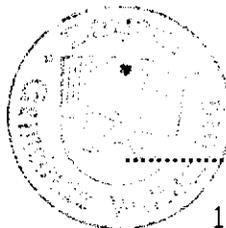
Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde am 13.12.94 .

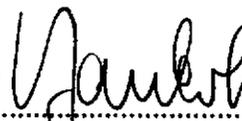
Der Entwurf des Bebauungsplanes Steierberg lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung vom 24.5.95 bis einschl. 23.6.95 öffentlich aus.

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel am 16.5.95 .

Die Gemeinde Willmering hat mit Gemeinderatsbeschuß Nr. ...3..... vom 08.08.1995 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den 29.08.1995



  
Dankerl  
1. Bürgermeister

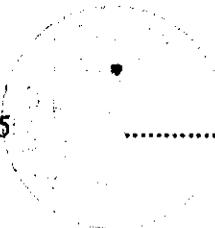
Der Bebauungsplan Steierberg wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 29.08.1995 gemäß § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz zur Genehmigung vorgelegt.

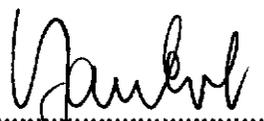
Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan

mit **Bescheid vom 21.11.1995 Nr. 50-610 B.Nr. 38.6.2** genehmigt.

Bekanntmachung über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie über die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 12 BauGB an der Amtstafel vom 28.11.1995 bis 12.12.1995 .  
Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 BauGB am 28.11.1995 in Kraft getreten.

Gemeinde Willmering, den 27.11.1995



  
Dankerl  
1. Bürgermeister