

GEMEINDE

WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

5. Änderung des

BEBAUUNGSPLANES

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

„Waffenbrunn Ost“

Vorhabensträger:

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Waffenbrunn, den 13.04.2022

Aufgestellt: Cham, den 01.10.2020
Geändert: Cham, den 20.01.2021

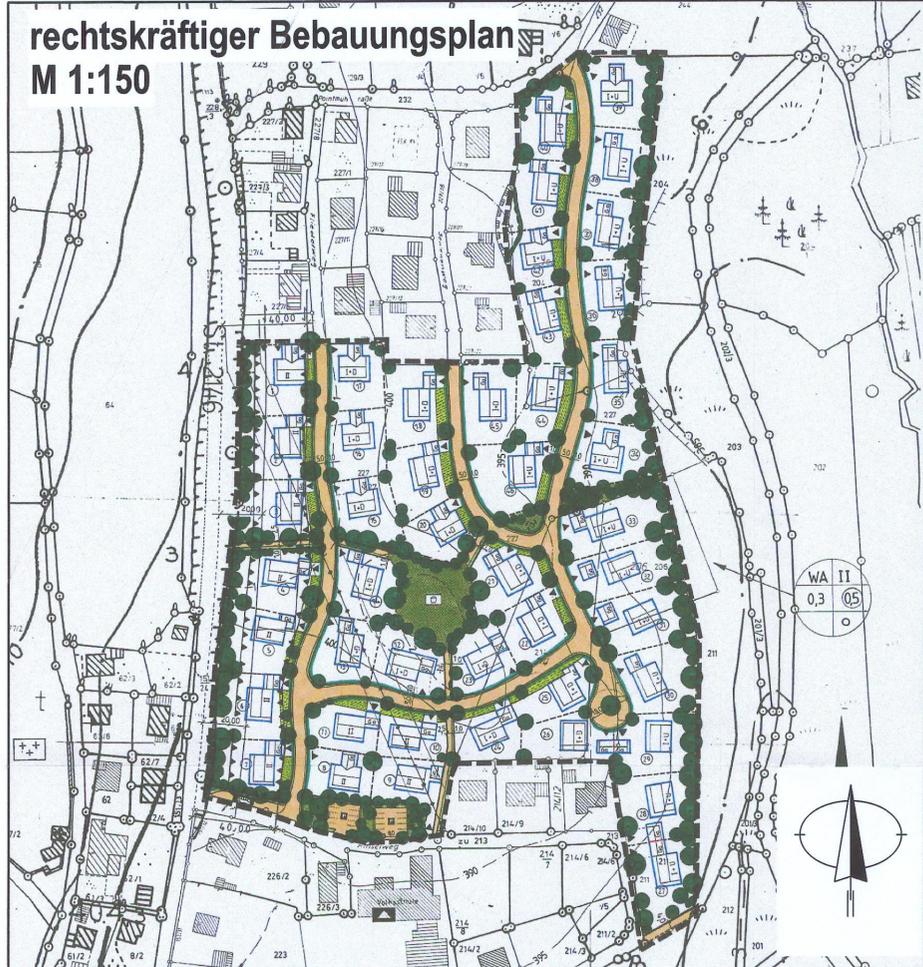
.....
1. Bürgermeister Ederer

.....
Projekt Nr. 5982

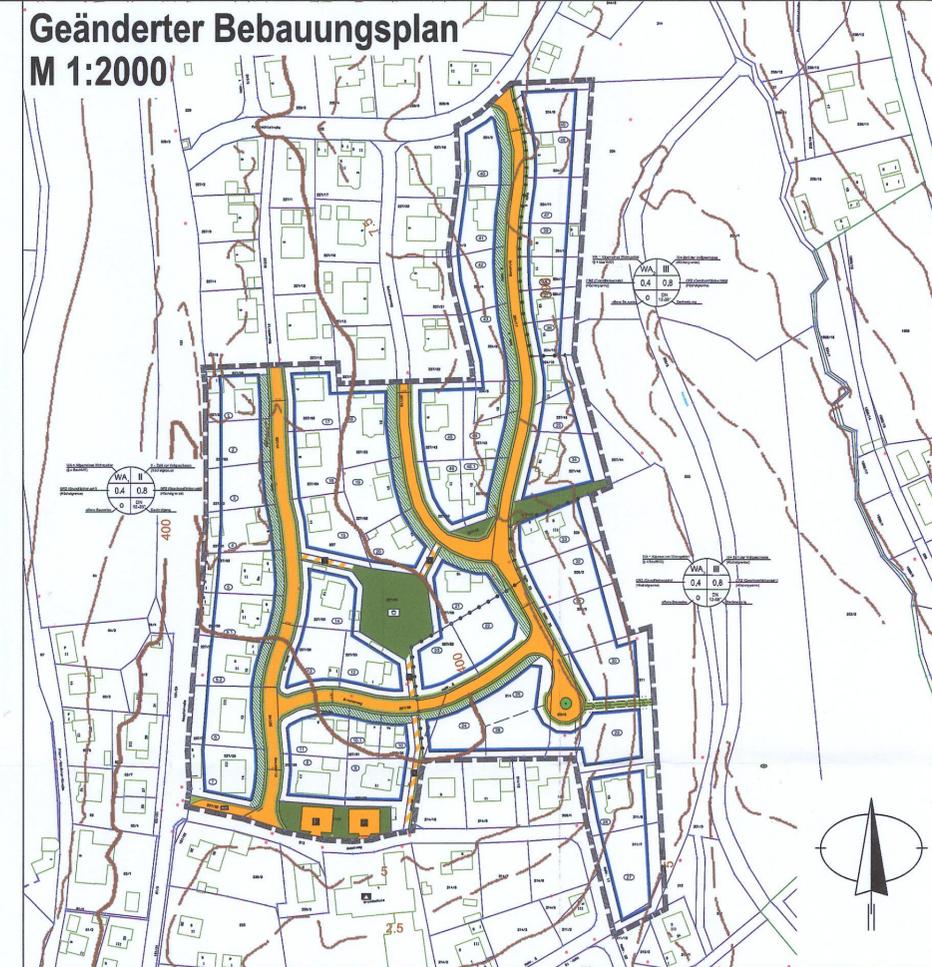
Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite 2
	Regelbeispiele Teil 1	Seite 3
	Regelbeispiele Teil 2	Seite 4
	Regelbeispiele Teil 3	Seite 5
B.	Änderungen / Ergänzungen	Seite 6
C.	Textliche Festsetzungen	Seite 7
D.	Textliche Hinweise	Seite 15
E.	Begründung	Seite 18

rechtskräftiger Bebauungsplan
M 1:150



Geänderter Bebauungsplan
M 1:2000



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 14.10.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung „Waffenbrunn Ost“ in der Fassung vom 14.10.2020 hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.11.2020 bis 21.12.2020.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 20.01.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ in der Fassung vom 20.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten**
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Bebauungsplanänderung „Waffenbrunn Ost“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Waffenbrunn, Rhanwallinger Str. 4, 93494 Waffenbrunn 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Waffenbrunn, den 13.04.2022
[Signature]
Ederer (Erster Bürgermeister)

A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)

0,8 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

II (WA1) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) WA1

III (WA2) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) WA2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

o Bauweise: offene Bauweise

B Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

S Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

St Straßenverkehrsflächen

F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1= Art der Baulichen Nutzung
2= Zahl der Vollgeschosse
3= Grundflächenzahl
4= Geschossflächenzahl
5= Bauweise: o= offene Bauweise
6= Dachneigung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Spielplatz



Grünfläche



Grünstreifen



Private Vorgärten



Geplante Bäume

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien (in m ü. NN)



Parzellenummer



Bushaltestelle



Parkplatz



Grundschule

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt die Gemeinde Waffenbrunn die Bebauungsplanänderung „Waffenbrunn Ost“ in der Fassung vom 20.01.2021 als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ ist der Lageplan vom 20.01.2021 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 20.01.2021.

§3 Inkrafttreten

Die 5. Bebauungsplanänderung „Waffenbrunn Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



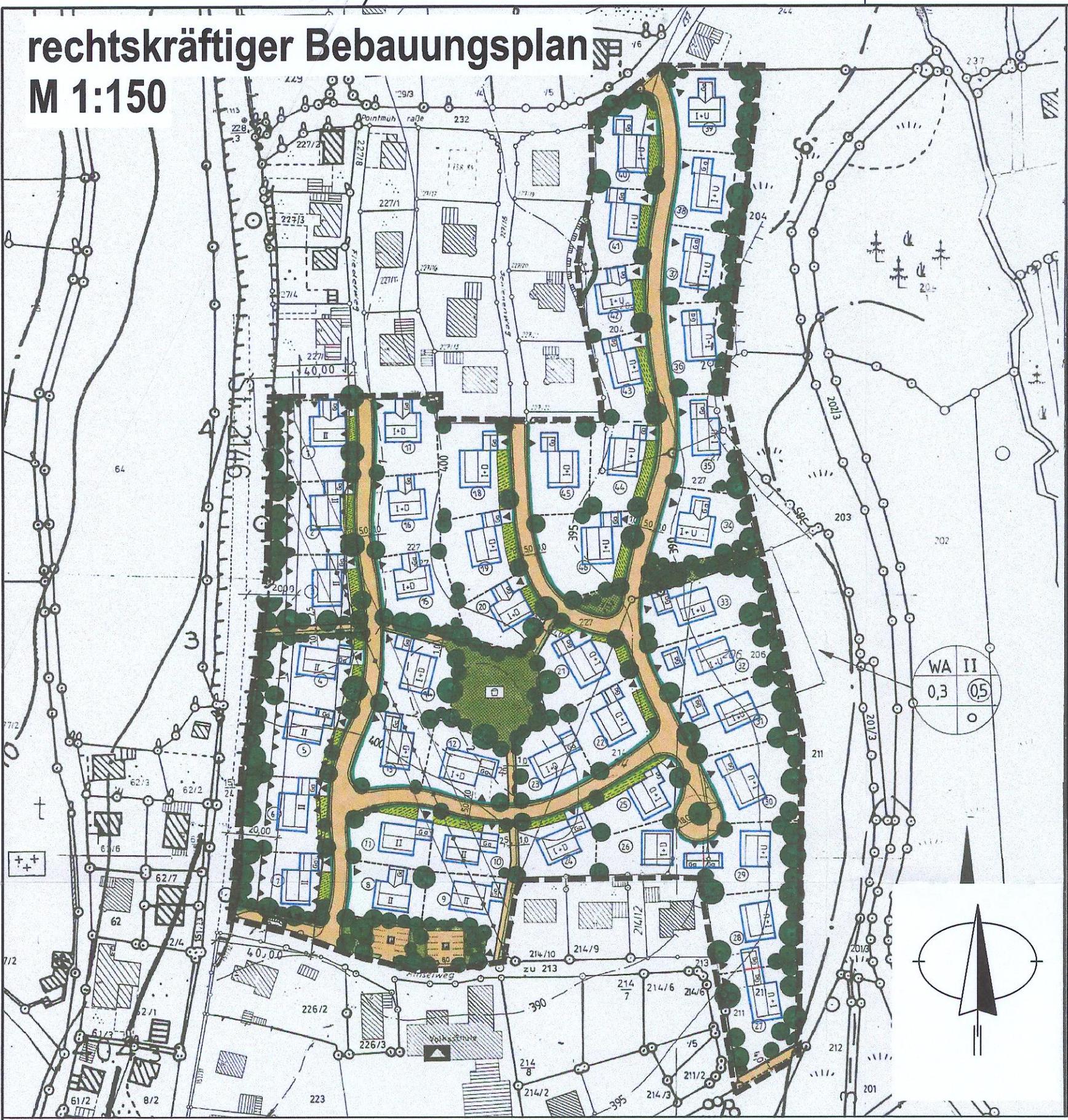
Waffenbrunn, den 20.01.2021
[Signature]
Ederer (Erster Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

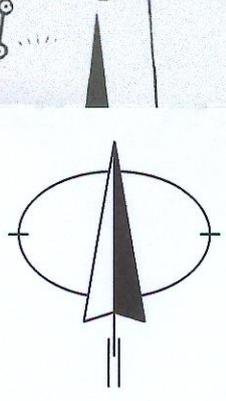
Entwurfsverfasser	J. POSEL INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH & Co. KG JP. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen UNTERE REGENSTRASSE 24 93413 CHAM +49(0)9971 - 769693-0 info@posel-ingenieure.de www.posel-ingenieure.de	Aufgestellt: Cham, den 01.10.2020 Geändert: Cham, den 20.01.2021	
	<i>[Signature]</i> J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG		
Bauherr	Gemeinde Waffenbrunn Rhanwallinger Str. 4 93494 Waffenbrunn	Waffenbrunn, den <u>13.04.2022</u> <i>[Signature]</i> 1. Bürgermeister Ederer	
Planinhalt	5. Änderung des Bebauungsplanes Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB "Waffenbrunn Ost"		
Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab	Plan.Nr.
DS	DM	1:2000/150	5982
Registergericht Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 21176451009 * Kerstin Posel & Dipl. Ing. (FH) Michael Haala EINE VERWEIHALTUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG! FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!			

rechtskräftiger Bebauungsplan

M 1:150

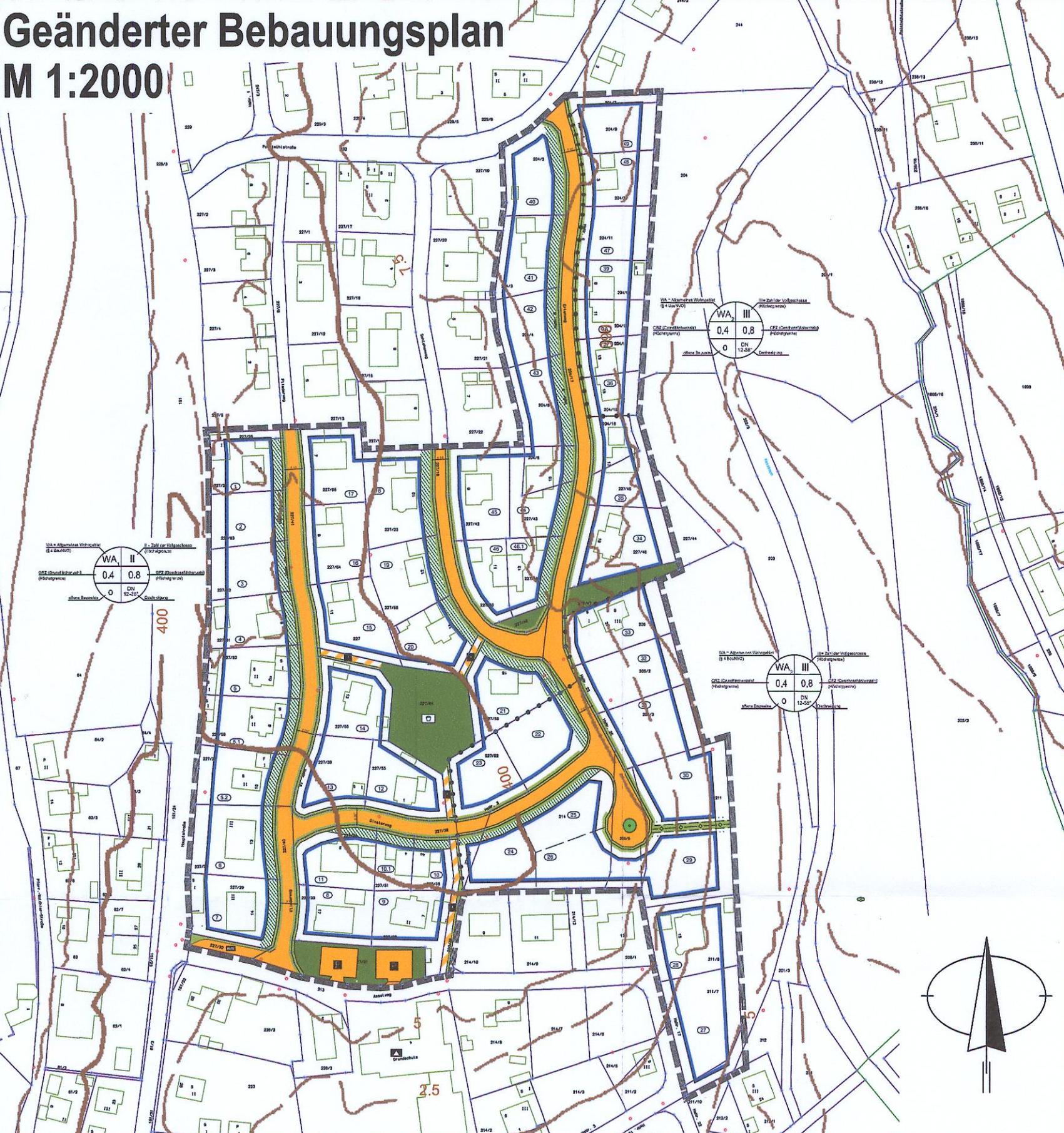


WA II
0,3 05



Geänderter Bebauungsplan

M 1:2000



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)

0,8 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

II (WA1) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) WA1

III (WA2) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) WA2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O Bauweise: offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsflächen

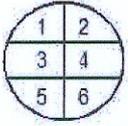


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

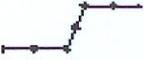


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

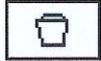


1= Art der Baulichen Nutzung
2= Zahl der Vollgeschosse
3= Grundflächenzahl

4= Geschossflächenzahl
5= Bauweise: o= offene Bauweise
6= Dachneigung



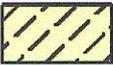
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Spielplatz



Grünfläche



Grünstreifen

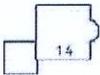


Private Vorgärten



Geplante Bäume

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien (in m ü. NN)



Parzellennummer



Bushaltestelle



Parkplatz



Grundschule

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 und Art. 79 abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt die Gemeinde Waffenbrunn die Bebauungsplanänderung „Waffenbrunn Ost“ in der Fassung vom 20.01.2021 als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ ist der Lageplan vom 20.01.2021 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 20.01.2021.

§3 Inkrafttreten

Die 5. Bebauungsplanänderung „Waffenbrunn Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



Waffenbrunn, den 20.01.2021


.....
Ederer (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 14.10.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung "Waffenbrunn Ost" in der Fassung vom 14.10.2020 hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.11.2020 bis 21.12.2020.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 20.01.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Waffenbrunn Ost" in der Fassung vom 20.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Bebauungsplanänderung "Waffenbrunn Ost" wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Waffenbrunn, Rhanwaltinger Str. 4, 93494 Waffenbrunn 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Waffenbrunn, den 13.04.2022

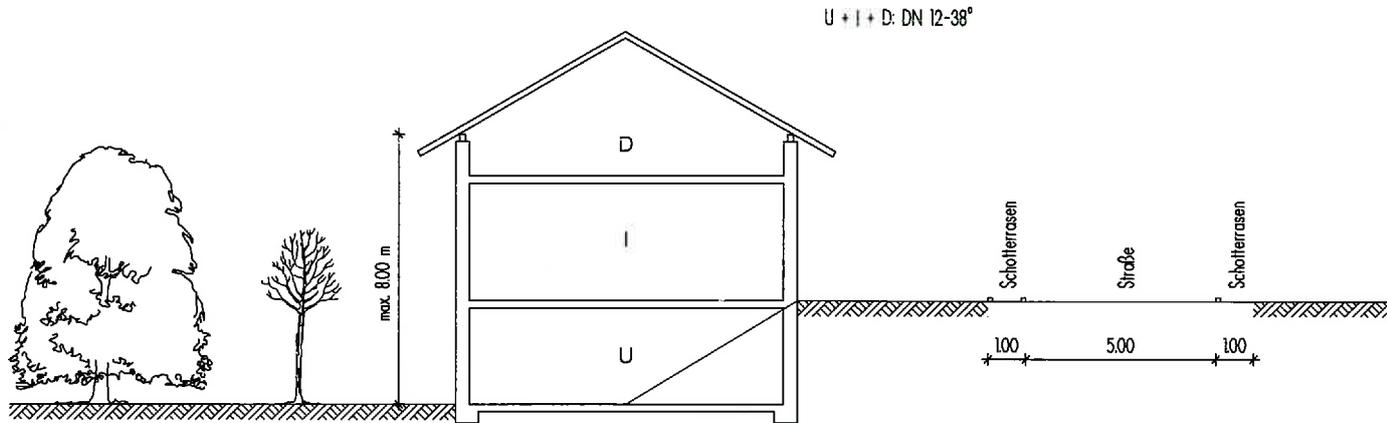
.....
Ederer (Erster Bürgermeister)

Regelbeispiele Teil 1

nicht Maßstabsgetreu

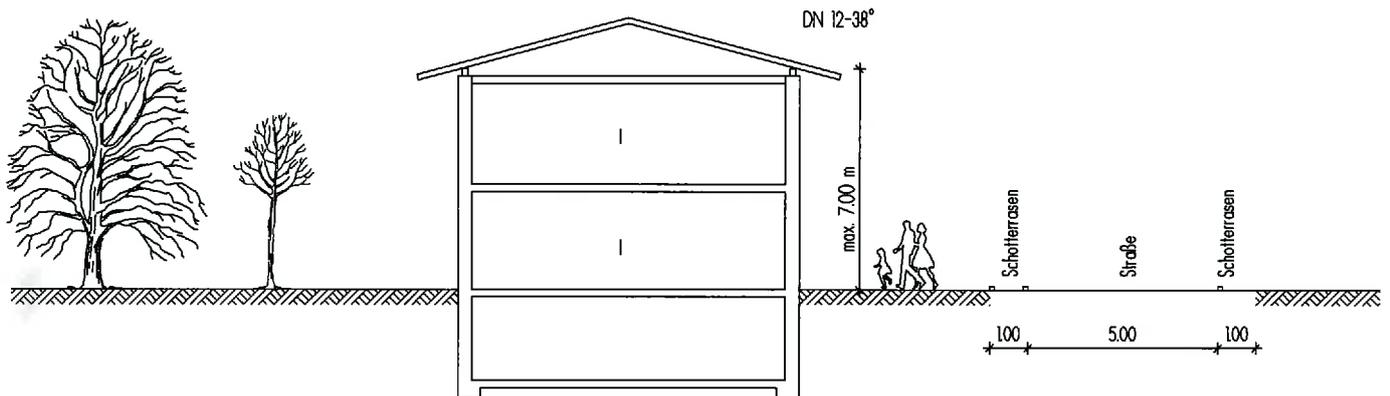
Bautyp U+I+D

in Parzelle 36 - 39, 47 - 49



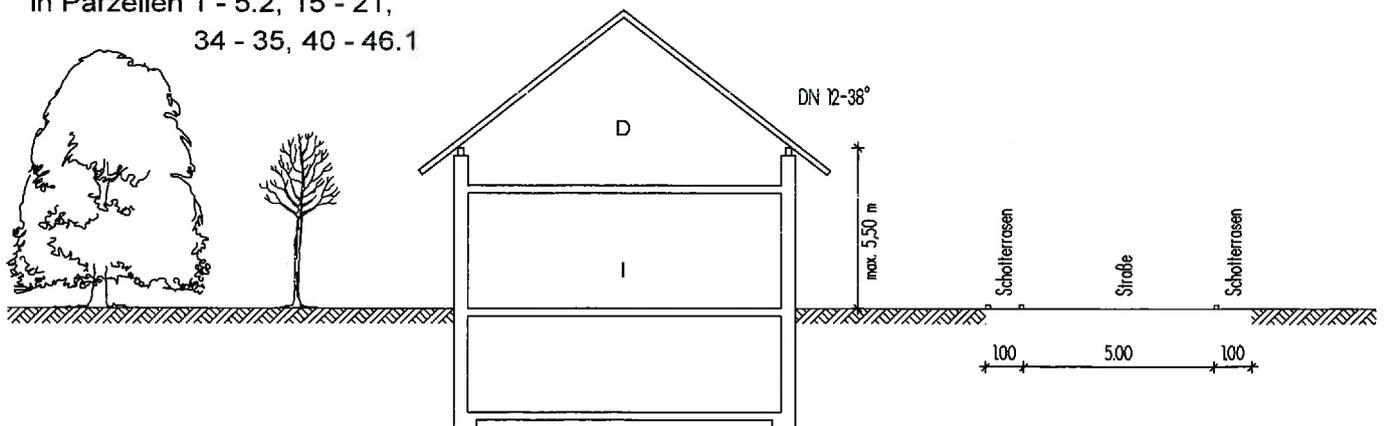
Bautyp II

in den Parzellen 6 - 14



Bautyp I+D

in Parzellen 1 - 5.2, 15 - 21,
34 - 35, 40 - 46.1

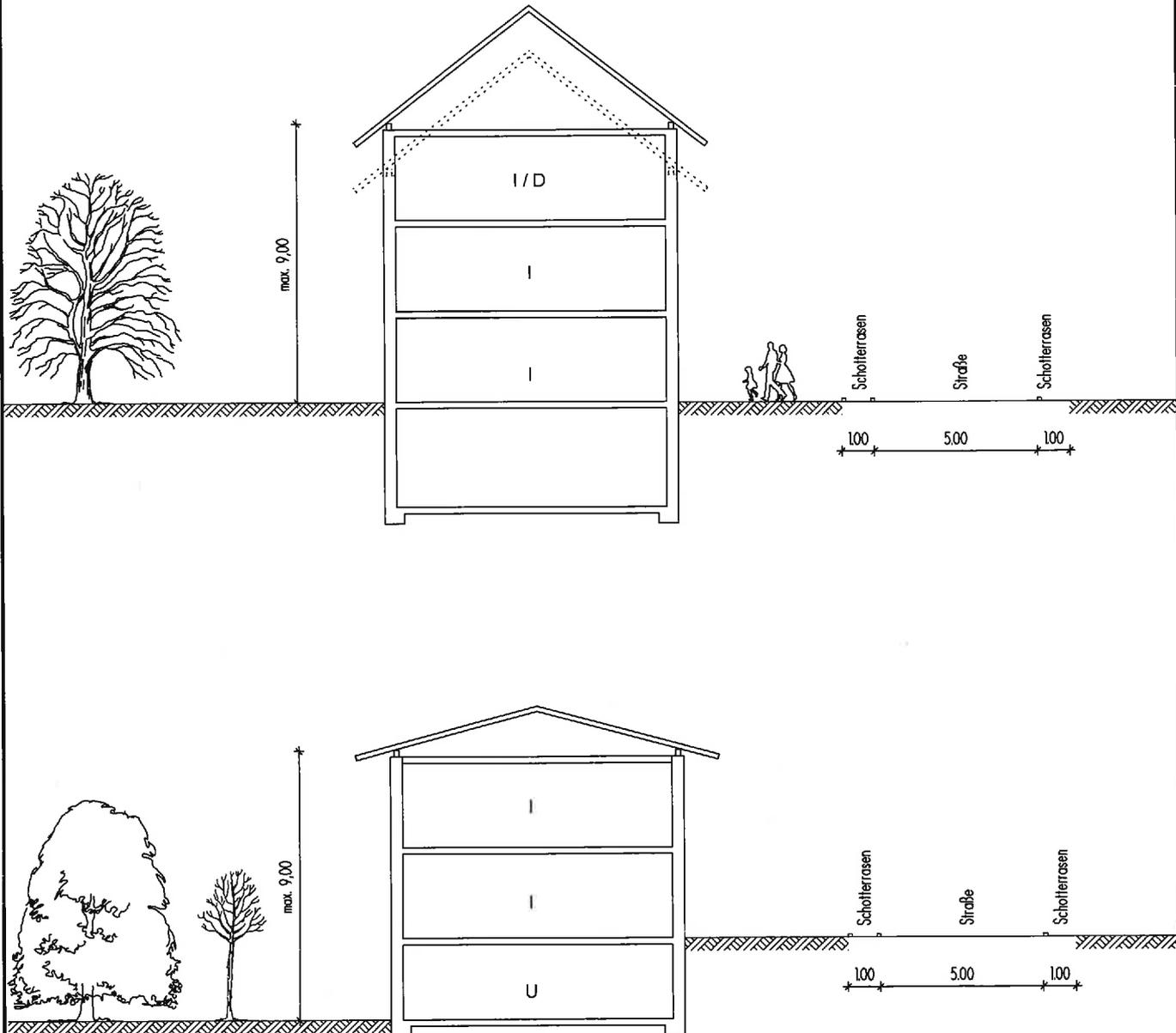


Regelbeispiele Teil 2

nicht Maßstabsgetreu

Bautyp III

in Parzelle 22 - 32

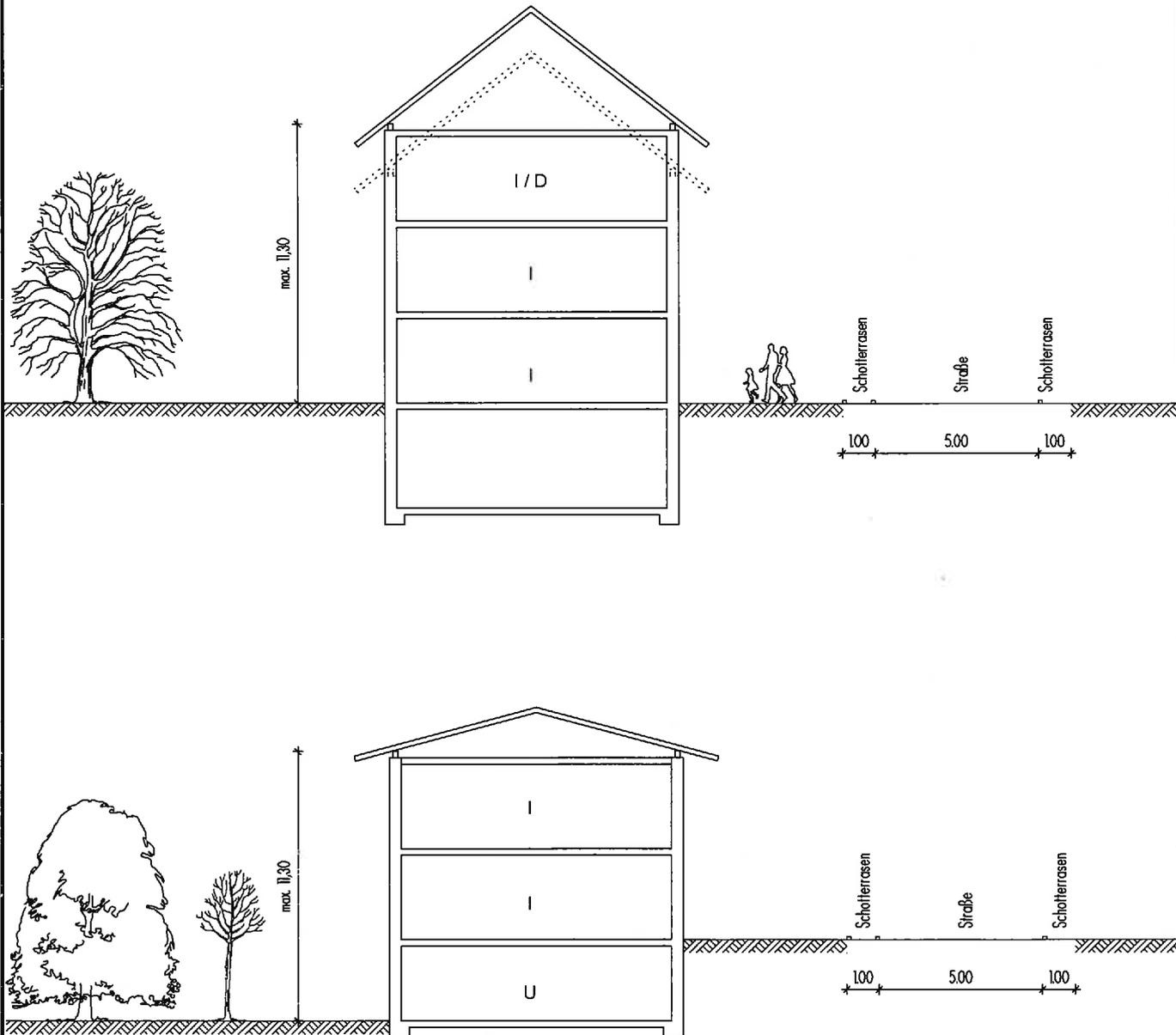


Regelbeispiele Teil 3

nicht Maßstabsgetreu

Bautyp III

in Parzelle 33



B. Änderungen / Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 27.03.1992 in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham wurde durch die Bekanntmachung vom 05.10.1994 in Kraft gesetzte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham inhaltlich aktualisiert.

Die mit Bekanntmachung vom 05.10.1994 in Kraft gesetzte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham wurde durch die Bekanntmachung vom 23.04.1997 in Kraft gesetzte 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham inhaltlich aktualisiert.

Die mit Bekanntmachung vom 23.04.1997 in Kraft gesetzte 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham wurde durch die Bekanntmachung vom 01.02.2000 in Kraft gesetzte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham inhaltlich aktualisiert.

Die mit Bekanntmachung vom 01.02.2000 in Kraft gesetzte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham wurde durch die Bekanntmachung vom 08.08.2014 in Kraft gesetzte 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham inhaltlich aktualisiert.

Die mit Bekanntmachung vom 08.08.2014 in Kraft gesetzte 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich aktualisiert.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ gilt der Lageplan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ in der Fassung vom 01.10.2020 (5. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“), welcher den rechtskräftigen Bebauungsplan „Waffenbrunn Ost“ in der Fassung vom 18.05.1991 (geändert 16.10.1991) mit den Änderungen 1 - 4 ersetzt.

Flur-Nr.:

204/10; 204/11; 204/12; 204/13; 204/14; 204/15; 204/16; 204/17; 204/2; 204/3; 204/4; 204/5; 204/6; 204/7; 204/8; 206; 206/2; 206/3; 206/5; 211; 211/7; 211/8; 214; 227; 227/18; 227/23; 227/25; 227/26; 227/27; 227/28; 227/29; 227/30; 227/31; 227/32; 227/33; 227/34; 227/35; 227/36; 227/37; 227/38; 227/39; 227/40; 227/41; 227/42; 227/43; 227/45; 227/46; 227/47; 227/48; 227/49; 227/50; 227/51; 227/52; 227/53; 227/54; 227/55; 227/56; 227/57; 227/58; 227/59; 227/60; 227/61; 227/62; 227/63; 227/64; 227/65

Gemarkung: Waffenbrunn

Gesamtgröße: 53.631,36 m²

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

2.2 Geschossflächenzahl maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse WA₁: max. II (Bautypen I+D bzw. II)
WA₂: max. III (Bautypen III bzw. U+I+D)

2.4 Höhe baulicher Anlagen **Bautyp I+D:**
Für die Parzellen: 1-5.2; 15-21; 34-35; 40-46.1
maximale Wandhöhe: 5,50 m
(gem. Regelbeispiel)

Bautyp II:
Für die Parzellen: 6-14
maximale Wandhöhe: 7,00 m
(gem. Regelbeispiel)

Bautyp III:
Für die Parzellen: 22-32
maximale Wandhöhe: 9,00 m
(gem. Regelbeispiel)

Für die Parzelle 33
maximale Wandhöhe: 11,30 m
(gem. Regelbeispiel)

Bautyp U+I+D:
Für die Parzellen: 36-39; 47-49
maximale Wandhöhe: 8,00 m
(gem. Regelbeispiel)

Garagen und Nebengebäude:
mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Anschluss der Wand.

Die Firsthöhe ist zu messen senkrecht ab der natürlichen Urgeländeoberfläche bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante = maximale Gebäudehöhe über Urgelände.

2.5 Firstrichtung

Eine Firstrichtung ist nicht vorgegeben.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (siehe 5.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 nicht überbaubare
Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO). Wasserdurchlässige Befestigungen: Hauszugänge, Garagenzufahrten, Stellflächen, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-Splitdecke, Porenpflaster.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In WA₁ sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

In WA₂ sind höchstens drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m² überbauter Grundfläche begrenzt.

An der Ostseite der Parzellen 1-7, 18-22, 40-46 sowie an der Nordseite der Parzellen 10, 11, 24 und 25 sind offene Vorgärten zwingend vorgeschrieben. Die Errichtung von Nebenanlagen muss hier auf einem 5,00 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

5.2 Garagen

Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen / Nebengebäuden ist die Dachform und -deckung sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

5.3 Stellplätze, Anzahl

Auf dem Baugrundstück sind pro Wohnung in Gebäuden mind. drei Stellplätze nachzuweisen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Abgrabung, Auffüllung Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken.
- 6.2 Schutz des Oberbodens Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

7.1 Eingrünung/Durchgrünung Die unbebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück darzustellen.

Die einzelnen Parzellen sind ansprechend zu durchgrünen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume oder auch Obstbaumhochstämme einschließlich Walnuss zu pflanzen (Hausbäume).

Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

Zur Eingrünung ist entlang des westlichen Baugebietsrandes ein Grünstreifen aus heimischen Laubhölzern (Bäumen und Sträuchern) anzulegen und zu pflegen, je lfd. 10 m mindestens 8-10 Sträucher.

Zur Eingrünung ist entlang des östlichen Baugebietsrandes ein 3,00 m breiter Grünstreifen aus heimischen Laubhölzern (Bäumen und Sträuchern) anzulegen und zu pflegen. Der Eingrünungsstreifen ist aus einem mindestens 3-reihigen Gehölzstreifen herzustellen, je lfd. 10 m mindestens 20 Sträucher und je ein Baum zu pflanzen.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Gebäude erfolgt sein.

Pflanzliste (Vorschlag)

<u>Bäume:</u>	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
	Juglans regia	Walnuss
	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Obstbäume
		Wildobstgewächse

<u>Sträucher:</u>	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum opulus	Echter Schneeball
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix viminalis	Korbweide
	Rosa canina	Hundsrose
	Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten
- II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und -eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum
- III. Der Nadelholzanteil darf 10% nicht überschreiten.

7.2 öffentliches Grün

Die Erschließungsstraßen erhalten eine befestigte Breite von 5,00 m. Beiderseits der Fahrbahn wird ein jeweils 1,00 m breiter Grünstreifen mit Schotterterrassen angelegt. Am Ende der Wendefläche wird in der mittig liegenden Verkehrsinsel eine Linde (*Tilia cordata* H 14/16) gepflanzt.

8. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

Dachform	Flachdächer auf Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Auf Garagen und dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
Dachneigung	12° - 38° Bei Doppelhäusern ist seitens der Bauherrn zu gewährleisten, dass beide Doppelhaushälften jeweils mit gleicher Dachform- und -neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials errichtet werden.
Dachgauben	zulässig mit max. 8,0 m ² Ansichtsfläche Abstand vom Ortgang mind. 1,00 m. Neben Dachgauben sind auch alternativ sog. Zwerchgiebel oder Nebengiebel zulässig.
Dachdeckung	Die Dachdeckung auf Hauptgebäuden ist ausschließlich als harte Bedachung z. B. mit Dachziegeln oder Dachsteinen in gedeckten Farbtönen herzustellen. Blecheindeckungen in nicht glänzender Ausführung sind ebenfalls zulässig. Als Dachdeckung auf Nebengebäuden und Garagen sind nur Blecheindeckungen in glänzender Ausführung ausgeschlossen.
Dachüberstand	Ein Dachüberstand ist nicht vorgegeben, es sind auch Bauweisen ohne Dachüberstand zulässig.
Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind zulässig, und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Aufständereien sind nur auf Flachdächern zugelassen.

8.2 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Art. 9 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe.

8.3 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune in einer maximalen Höhe von 1,00 m ab Urgelände zulässig. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch silbergraue Maschendrahtzäune mit 1,00 m Höhe ab Urgelände erlaubt.
An der Ostseite der Parzellen 1-7, 18-22, 40-46 sowie an der Nordseite der Parzellen 10, 11, 24 und 25 sind offene Vorgärten zwingend vorgeschrieben. Die Zaunflucht muss zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,0 m einhalten. Zwischen der Oberfläche des Geländes und der Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten, damit sich Kleintiere (z.B. Igel) ungestört über die Gärten hinwegbewegen können.

8.4 Geländeveränderungen

Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1 an das Urgelände bzw. das Niveau des Nachbargrundstückes anzuschließen.

8.5 Stützmauern

Zugelassen sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe.
In Hanglagen bei einer Geländeneigung von mehr als 10 % sind Stützmauern bis maximal 1,50 m Höhe bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern aus Natursteinen errichtet werden. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Grundstücksgrenze errichtet werden.

8.6 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

8.7 Stellplätze

Bei Stellplätzen und privaten Zufahrten hier auch Garagenzufahrten sind für die Art der Befestigung wasserdurchlässige Bauweisen zu wählen (z.B. Pflasterbauweise, wassergebundene Oberflächen wie Schotterrasen etc.). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Nachbargrundstück gelangen. Hierfür sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zum Ableiten von Oberflächenwasser vorzusehen.

8.8 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

8.9 Sonstiges

Die Festsetzungen zu den im Folgenden aufgeführten Punkten entfallen.

- Balkone (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.2)
- Fenster und Türen (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.3)
- Große Fensterfläche (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.4)
- Haustüren (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.5)
- Vordächer (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.6)
- Außenputz (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.8)
- Verkleidungen (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.9)
- Sockelputz (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.10)
- Außenwerbung (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 4.)
- Garagentore (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 3.3)
- Kniestock (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.1)
- Traufhöhe (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.1)
- Sockelhöhe (siehe BBP i. d. F. vom 16.10.1991, Punkt 2.1)

D. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke ausgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

5. Bodenverhältnisse

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei Gründungsarbeiten (Fundamente) kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die anfallenden Abwässer werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur gemeindlichen Kläranlage geleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf, Ettmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf, 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 Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Bei Erdgashochdruckleitungen beträgt der Schutzstreifen in der Regel 4,0 m beiderseits der Leitungachse. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

7. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Staatsstraße 2146 (Hauptstraße überörtlich) und den örtlichen Erschließungsstraßen, Flieder-, Erlen-, Schlehen- und Ginsterweg.

8. Oberflächenwasserabfluss

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es auch bei gering geneigten Flächen zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.

9. Kinderspielplätze

Ein Kinderspielplatz steht in der Mitte des Planungsgebietes zur Verfügung.

10. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) sicherzustellen:

- 10.1 Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- 10.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- 10.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 10.4 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- 10.5 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 0.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 10.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

E. Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Waffenbrunn liegt im Vorderen Bayerischen Wald, nordöstlich der Stadt Cham. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ liegt im Nordosten der Ortschaft Waffenbrunn.

2. Erfordernisse der Planänderung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Bautypen im Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen auf einigen Parzellen geändert, sowie Dachgauben zulässig werden. Des Weiteren sollen die veralteten Angaben des Bebauungsplanes inhaltlich aktualisiert werden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich folgender Punkte angepasst:

5. Änderung		4. Änderung		1991
Grundflächenzahl (siehe Punkt C. 2.1)	neu	alt	Punkt C. 2.1	Punkt 2.1
Geschossflächenzahl (siehe Punkt C. 2.2)	neu	alt	Punkt C. 2.1	Punkt 2.1
Zahl der Vollgeschosse (siehe Punkt C. 2.3)	neu	alt	Punkt C. 2.2	Planliche Festsetzung
Höhe baulicher Anlagen (siehe Punkt C. 2.4)	neu	alt	Punkt C. 2.3	Punkt 2.1
Firstrichtung (siehe Punkt C. 2.5)	neu	alt	Punkt C. 2.6	Planliche Festsetzung
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (siehe Punkt C. 4.)	neu	alt	Punkt C. 2.4	--
Nebenanlagen (siehe Punkt C. 5.1)	neu	--	--	Punkt 3.
Garagen (siehe Punkt C. 5.2)	neu	--	--	Punkt 3.
Stellplätze, Anzahl (siehe Punkt C. 5.3)	neu	--	--	--
Abgrabung, Auffüllung (siehe Punkt C. 6.1)	neu	alt	Punkt C. 3.7	--
Dächer (siehe Punkt C. 8.1)	neu	alt	Punkt C. 3.1 bis Punkt C. 3.5	Punkt 2.1
Abstandsflächen (siehe Punkt C. 8.2)	neu	--	--	Punkt 5.
Einfriedung (siehe Punkt C. 8.3)	neu	alt	Punkt C. 3.6	Punkt 6.
Geländeveränderungen (siehe Punkt C. 8.4)	neu	alt	Punkt C. 3.7	--
Stützmauern (siehe Punkt C. 8.5)	neu	alt	Punkt C. 3.7	--
Außenbeleuchtung (siehe Punkt C. 8.6)	neu	--	--	--
Stellplätze (siehe Punkt C. 8.7)	neu	--	--	--
Versiegelung (siehe Punkt C. 8.8)	neu	alt	Punkt C. 3.8	--
Sonstiges (siehe Punkt C. 8.9)	neu	--	--	--

Die zwingende Anpassung ergibt sich aus den veralteten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991. Die Gemeinde Waffenbrunn möchte mit den Änderungen bewirken, dass auch junge Generationen in der Gemeinde bleiben und ein Ausbau der bestehenden Gebäude nach modernen Vorstellungen möglich ist. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die bezugnehmende Grundfläche mit ca. 53.640 m² größer 20.000 m² und kleiner 70.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Die Änderung ist lediglich bautechnisch bedingt und hat keine erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter, oder dass bei der Planung Pflichten verletzt würden, die zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 (BImSchG) zu beachten wären.