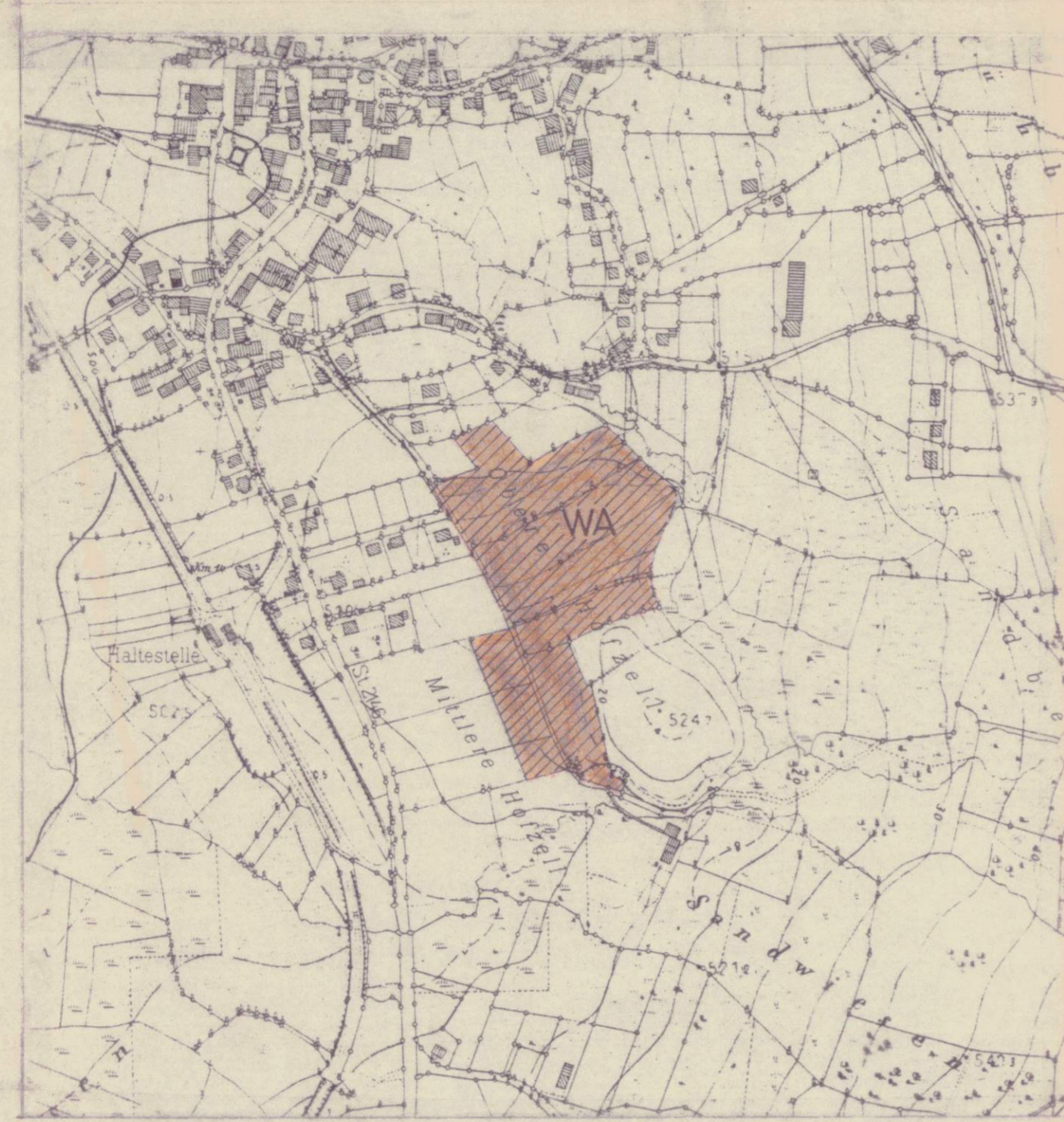


VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

STADT WALDMÜNCHEN LANDKREIS CHAM

FÜR DAS BAUGEBIET „Obere Hofzell“ IN GEIGANT

ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE

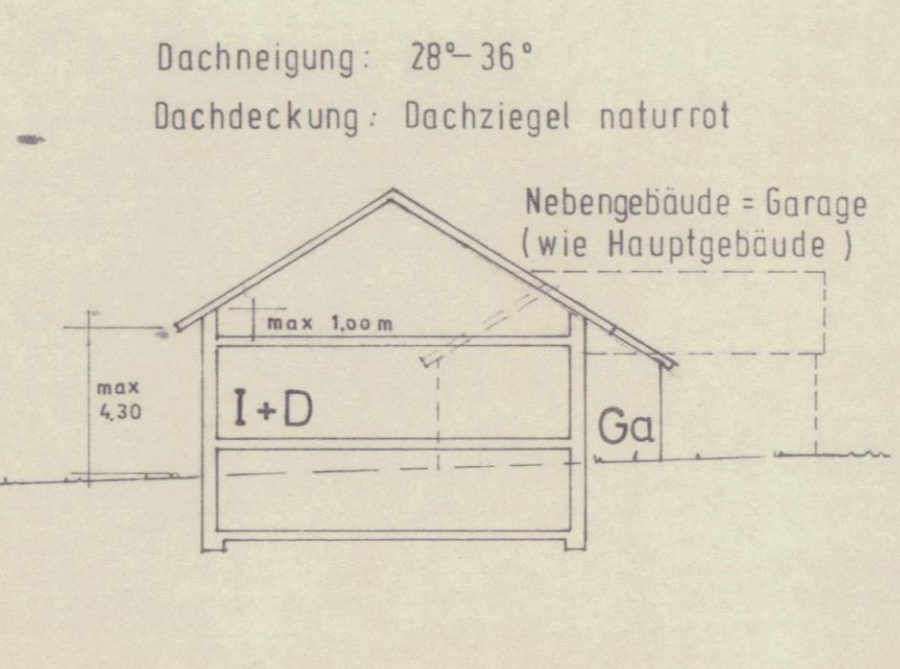
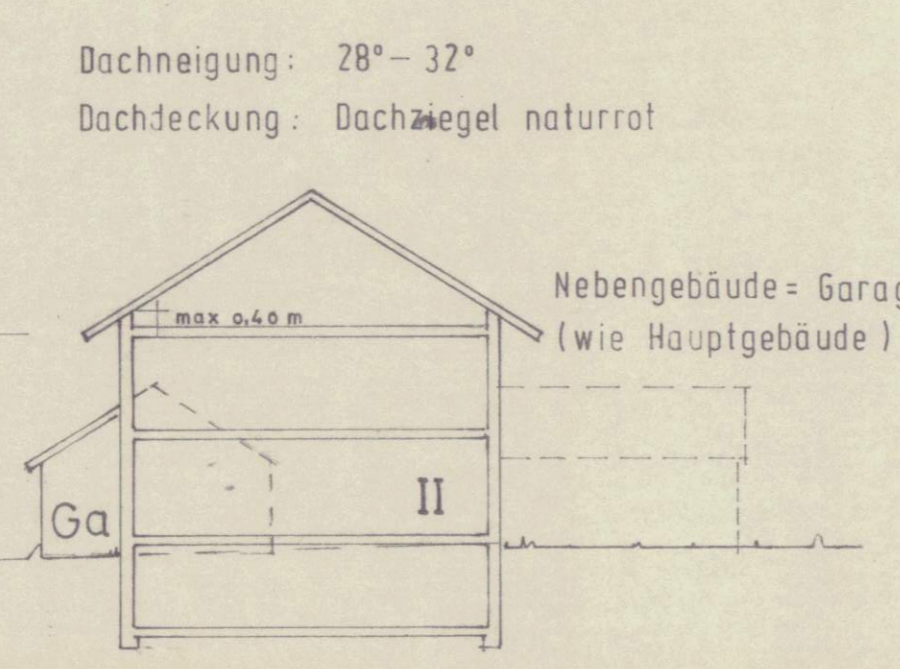


ÜBERSICHT: M = 1 : 5000

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO.
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
 - GARAGEN ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG
 - FUSSWEG
 - VERKEHRSFLÄCHE
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - BAUGRENZE
 - MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZZONE
 - TRAFOSTATION
 - GRÜNFLÄCHE (öffentlich)
 - SPIELPLATZ
 - BÄUME ZU PFLANZEN
 - BÄUME ZU ERHALTEN
 - BAUGEBIETSEINGRÜNUNG MIT RASENWEG
 - OFFENE VORGÄRTEN (private Grünfläche)
 - ZAUNFLUCHT
 - ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

- Hinweise**
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
 - BESTEHENDE GRENZEN
 - GEPLANTE GRENZEN
 - KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
 - 162 FLURSTÜCKNUMMER
 - 15 PARZELLENUMMER



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsart
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1757) in offener Bauweise.

1.2 Hauptgebäude
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper mit mittigem First zu konzipieren. Das Seitenverhältnis von Länge (Traufe) zu Breite (Giebel) darf nicht weniger als 5 : 4 betragen.

Vor- und Rücksprünge an der Gebäudefront (Loggien) sind zu vermeiden. Stattdessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen.

Der Außenputz ist in örtlichem Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben herzustellen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den von öffentlichem Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes sollte in naturfarbenen, nichtdeckenden, hellbraunen Holzschutzanstrichen erfolgen.

Hausüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Gartentore sind in Holz oder Holzausführung herzustellen.

Großflächige Treppenhauseingänge aus Glasbausteinen sind unzulässig.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzböller in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.

Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Einseitige Aufstellungen sind weitläufig anzuplanen. Harde Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 60 cm zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenbauern auszubilden.

1.3 Garagen und Nebengebäude
Garagen sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig, Putzart und Farbe wie Hauptgebäude. Mit dem Haus verbundene Nebengebäude sind in die Dachfläche einzuschließen. Bei Querstellung der Garage zum Wohnhaus ist diese einzuschließen. Das Abschleppen des Daches bei Einzelgaragen kann als Ausnahme zugelassen werden. Traufhöhe nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigelassen werden.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Sonstige Nebengebäude sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei sie außerhalb der überbaubaren Fläche eine Kubatur von 50 m³ nicht übersteigen dürfen.

1.4 Außenwerbung
Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäftsfächen oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,60 m² zu beschränken.

1.5 Abstandsfüllchen
Bezüglich der Abstandsfüllchen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht größere Abstände aufgrund der Baugrenze einzuhalten sind.

1.6 Einfriedigungen
Als straßenseitige Einfriedigung sind zulässig Holzlatzen- und Hantelstützen, senkrecht gelattet, sowie Hecken der unter 1,8 empfohlenen Arten mit einer Schnitthöhe von maximal 1,50 m. Bei einer oberflächenbehandlung des Holzes nur farbloses oder braunes Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbsatz. Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend. Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenebene maximal 1,0 m, Sockel höchstens 15 cm über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind auch Maschendrahtstüne bis 1,20 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

1.7 Freileitungen
Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

1.8 Bepflanzung
Private Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünflächen (einschließlich Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen auszuführen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum im Bereich der offenen Vorfläche an der Straße. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden.

Eingrünung des Baugebietes
Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Ortsränder im Westen und Osten zwingend erforderlich. Sie soll als eine aufgelockerte Abfolge von Baum- und Buschgruppen vorgenommen werden, die den Blick auf die Baumassen von außerhalb des Baugebietes weitestgehend verdecken.

Soweit als Einfriedigung des Ortsrandes ein Maschendrahtzaun zur Verwendung kommt sollte dieser 1 m nach innen versetzt und eine Strauchreihe außerhalb des Zaunes gepflanzt werden.

Artenauswahl

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Capinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
Sträucher:	
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus und lantana
Pfaffenhütchen	Buonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum, sanguineum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora
Holunder	Salix rubra, spinosissima, nitida, mayesii und hugonis
Strauchweiden	Sambucus nigra und racemosa
Schneebéere	Salix aurica, purpurea nana, caprea, smithiana, repens und wehrhahnii
	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpläume, Bluthassel, Bluthornbuche, Blaufriche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z. B.: Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Kreuz- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspalier.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Im WA-Gebiet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. GRZ und GFS nach § 17 der Bauutzungsverordnung.

2.2 Geplante Wohngebäude mit eingetragenen Geschosshöhen
Mittelstrich = Firstrichtung

2.2.1 als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 36°
Ziegeldeckung in der Farbe naturrot
Dachgauben: sind ab 32° Dachneigung als Einzelgauben bis 1 m² Vorderansichtfläche bis maximal 3,0 m vom Ortsgang entfernt zulässig
Kniestock: zulässig bis maximal 1,0 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte
Sockelhöhe: maximal 0,30 m
Dachüberstände: traufseitig nicht über 4,30 m giebelseitig ohne Balkon 0,50 m giebelseitig mit Balkon 1,80 m traufseitig ohne Balkon 0,60 m traufseitig mit Balkon 1,50 m

2.2.2 als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein Obergeschoss
Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 32°
Dachdeckung: Ziegeldeckung in der Farbe naturrot
Dachgauben: nicht zulässig
Kniestock: bis maximal 0,40 m zulässig
Sockelhöhe: maximal 0,30 m
Traufhöhe: traufseitig nicht über 6,30 m giebelseitig ohne Balkon 0,50 m giebelseitig mit Balkon 1,80 m traufseitig ohne Balkon 0,60 m traufseitig mit Balkon 1,50 m

P R Ä M E L L E :
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

S a t z u n g
§ 1
Der Bebauungsplan "Obere Hofzell" in Geigant in der Fassung vom ... 30.11.1984 ... ist beschlossen.

§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3
Mit Geldbuße bis zu 100000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

(Siegel) Waldmünchen, den 19.08.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 21.11.1984 ... ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel) Waldmünchen, den 19.08.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAUG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 30.11.1984 ... hat in der Zeit vom ... 22.11.1984 ... bis ... 22.11.1985 ... stattgefunden.

Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... 2.08.1983 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 21.11.1984 ... ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel) Waldmünchen, den 19.08.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBAUG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 30.11.1984 ... hat in der Zeit vom ... 22.11.1984 ... bis ... 22.11.1985 ... stattgefunden.

(Siegel) Waldmünchen, den 19.08.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

3. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 30.11.1984 ... wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG in der Zeit vom ... 22.11.1984 ... bis ... 31.01.1985 ... öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Waldmünchen, den 19.08.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

4. Satzung:
Die Gemeinde Waldmünchen ... hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 11.09.1984 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG in der Fassung vom ... 30.11.1984 ... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Waldmünchen, den 19.08.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

5. Genehmigung:
Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ... 23.09.85 ... Nr. 54/30.11.1984 ... gemäß § 11 BBAUG genehmigt.

(Siegel) Landratsamt Cham, den 29.09.1985
Klinka, Regierungsrat

6. Inkrafttreten:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ... 24.07.1985 ... gemäß § 12 BBAUG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, 1. Stock, Zimmer 6 ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBAUG ist hingewiesen worden.

(Siegel) Waldmünchen, den 26.07.1985
Aumüller, 1. Bürgermeister

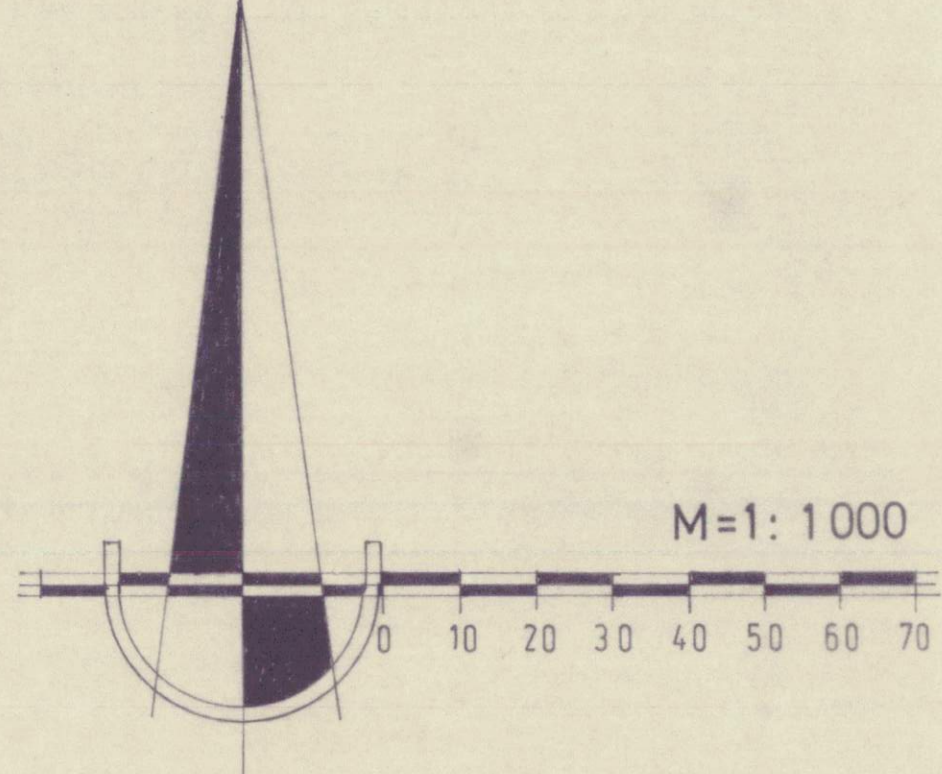
STADT WALDMÜNCHEN
Bebauungsplan
„OBERE HOFZELL“
in Geigant

Aufgestellt: Cham, den 30. November 1984

Landratsamt Cham
- Techn. Abt. Hochbau -

Obere Hofzell" IN GEIGANT


INGEBIET IN OFFENER BAUWEISE

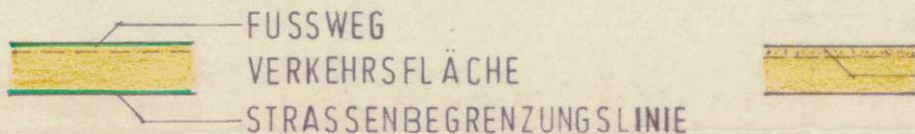



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO.

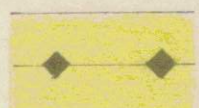
 GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL


 GARAGEN ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG

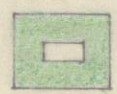

 FUSSWEG
VERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
FUSSWEG MIT SCHOTTERRASEN

 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE


 BAUGRENZE

 MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZZONE

 TRAFOSTATION

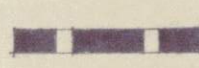
 GRÜNFLÄCHE (öffentlich)  SPIELPLATZ

 BÄUME ZU PFLANZEN  STRÄUER ZU PFLANZEN

 BÄUME ZU ERHALTEN

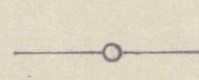
 BAUGEBIETSEINGRÜNUNG MIT RASENWEG

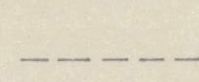

 OFFENE VORGARTEN (private Grünfläche)
ZAUNFLUCHT

 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Hinweise

 BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG

 BESTEHENDE GRENZEN 162 FLURSTÜCKSNUMMER

 GEPLANTE GRENZEN  15 PARZELLENUMMER

 KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl S. 1757) in offener Bauweise.

1.2 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper mit mittigem First zu konzipieren. Das Seitenverhältnis von Länge (Traufe) zu Breite (Giebel) darf nicht weniger als 5 : 4 betragen.

Vor- und Rücksprünge an der Gebäudefront (Loggien) sind zu vermeiden. Stattdessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen.

Der Außenputz ist in ortsüblichem Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben herzustellen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den von öffentlichem Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes sollte in naturfarbenen, nichtdeckenden, hellbraunen Holzschutzanstrichen erfolgen.

Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Garagentore sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Großflächige Treppenhausöffnungen aus Glasbausteinen sind unzulässig.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.

Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 60 cm zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig, Putzart und Farbe wie Hauptgebäude. Mit dem Haus verbundene Nebengebäude sind in die Dachfläche einzubinden. Bei Querstellung der Garage zum Wohnhaus ist diese einzuschiften. Das Abschleppen des Daches bei Einzelgaragen kann als Ausnahme zugelassen werden. Traufhöhe nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

Sonstige Nebengebäude sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei sie außerhalb der überbaubaren Fläche eine Kubatur von 50 m³ nicht übersteigen dürfen.

1.4 Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,60 m² zu beschränken.

1.5 Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht größere Abstände aufgrund der Baugrenze einzuhalten sind.

1.6 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, sowie Hecken der unter 1.8 empfohlenen Arten mit einer Schnitthöhe von maximal 1,50 m. Bei einer Oberflächenbehandlung des Holzes nur farbloses oder braunes Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante maximal 1,0 m, Sockel höchstens 15 cm über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

1.7 Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

1.8 Bepflanzung

Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (einschließlich Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen auszuführen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum im Bereich der offenen Vorfläche an der Straße. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden.

Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Ortsränder im Westen und Osten zwingend erforderlich. Sie soll als eine aufgelockerte Abfolge von Baum- und Buschgruppen vorgenommen werden, die den Blick auf die Baumassen von außerhalb des Baugebietes weitestgehend verdecken.

Soweit als Einfriedung des Ortsrandes ein Maschendrahtzaun zur Verwendung kommt sollte dieser 1 m nach innen versetzt und eine Strauchreihe außerhalb des Zaunes gepflanzt werden.

Artenauswahl:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Capinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> , <i>sanguineum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> , <i>mayesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbicalatus</i> und <i>chenaultii</i> .

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z. B.: Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im WA-Gebiet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
GRZ und GFZ nach § 17 der Baunutzungsverordnung.

2.2 Geplante Wohngebäude mit eingetragenen Geschoszahlen

Mittelstrich = Firstrichtung

- 2.2.1

I+D

 als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 36°

Dachdeckung: Ziegeldeckung in der Farbe naturrot

Dachgauben: sind ab 32° Dachneigung als Einzelgauben bis 1 m² Vorderansichtsfläche bis maximal 3,0 m vom Ortgang entfernt zulässig

Kniestock: zulässig bis maximal 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußfette

Sockelhöhe: maximal 0,30 m

Traufhöhe: talseitig nicht über 4,30 m

Dachüberstände: giebelseitig ohne Balkon 0,50 m
giebelseitig mit Balkon 1,80 m
traufseitig ohne Balkon 0,60 m
traufseitig mit Balkon 1,50 m

- 2.2.2

II

 als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Obergeschoß

Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 32°

Dachdeckung: Ziegeldeckung in der Farbe naturrot

Dachgauben: nicht zulässig

Kniestock: bis maximal 0,40 m zulässig

Sockelhöhe: maximal 0,30 m

Traufhöhe: talseitig nicht über 6,30 m

Dachüberstände: giebelseitig ohne Balkon 0,50 m
giebelseitig mit Balkon 1,80 m
traufseitig ohne Balkon 0,60 m
traufseitig mit Balkon 1,50 m

P R Ä M B E L :

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Obere Hofzell" in Geigant
in der Fassung vom ~~30.11.1984~~... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Waldmünchen

19. 06. 1985

(Siegel)

.....
Aumüller, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ^{2. 08. 1983} die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ^{7. 11. 1984} ortsüblich bekanntgemacht.



Waldmünchen, den ^{19. 06. 1985}

(Siegel)

.....
Aumüller, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ^{30. 11. 1984} hat in der Zeit vom ^{13. 12. 1984} bis ^{28. 01. 1985} stattgefunden.



Waldmünchen, den ^{19. 06. 1985}

(Siegel)

.....
Aumüller, 1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ^{30. 11. 1984} wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ^{22. 04. 1985} bis ^{31. 05. 1985} öffentlich ausgelegt.



Waldmünchen, den ^{19. 06. 1985}

(Siegel)

.....
Aumüller, 1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Waldmünchen hat mit Beschluß
des Gemeinderates vom 1. 06. 1985 den Bebauungsplan gemäß
§ 10 BBauG in der Fassung vom 30. 11. 1984 als Satzung be-
schlossen.



(Siegel)

..... Waldmünchen , den 19. 06. 1985

.....
..... 1. Bürgermeister

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß
vom 18.7.1985 Nr. 51-36.7.1. gemäß § 11 BBauG genehmigt.



(Siegel)

..... Cham , den 18.7.1985

.....
..... Landratsamt Cham

J.A.

.....
..... Klinke

.....
..... Regierungsrat

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24. 07. 1985
gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den
üblichen Dienststunden im Reizhaus, I. Stock, Zimmer 6
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt
auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBauG ist
hingewiesen worden.



(Siegel)

..... Waldmünchen , den 26. 07. 1985

.....
..... 1. Bürgermeister