

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990) MI - G (Mischgebiet-Gewerbe Parz. 1 u. 4) MI - W (Mischgebiet-Wohnen Parz. 2 u. 3)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2.1 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,4  
2.2 Geschosflächenzahl GFZ = max. 0,6
- Gebäude:**
- Zahl der Vollgeschosse**  
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl Mittelstrich = Firstrichtung  
als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschos gemäß BayBO zulässig)
- Dachform:** Satteldach, Krüppelwalmdach  
**Dachneigung:** Parz. 2-9 /32° bis 38°, Parz. 1/ 15°-18°  
**Dachdeckung:** Parz. 2-9 Pfannen oder Biben, natur- bis ziegelrot  
Parz. 1 Blechsandwichelemente im Farbton rot oder Pfannen ziegelrot zulässig ab 32° Giebel- und Schieppaugen  
**Dachgaupen:** Aneinandergereichte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 1,0 m betragen. Max. Breite 1,75 m, oberer Ansatz der Dachgaupe mind. 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes, Abstand von der Giebelwand mind. 2,5 m  
**Dachüberstände:** Ortsgang max. 1,0 m  
Traufe max. 1,0 m  
Kniestock: max. 1,0 m  
Gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand bei I+D max. 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche  
**Wandhöhe:** Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut  
**Seitenverhältnis:** Das Seitenverhältnis (Breite : Länge = Giebelseite : Traufseite) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten
- Bei Doppelhäusern** sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Bei sämtlichen Bauparzellen ist die FOK-Erdgeschoß max. 0,30 m über das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.
- Fassaden und Fassadenverkleidungen**  
sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben, oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Ausnahme Parzelle 1 = Wandelemente sind auch als Sandwichelemente zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterstellungen zulässig. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
- Geplante Zwerch- und Standleib müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf max. 1/4 der Dachlänge betragen.
- Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxierten Metall zu erstellen.
- Anzahl der Wohneinheiten:**  
Bei Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit I+D max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Alternative Energienutzung:**  
Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
- Schallschutz:**  
**Staatsstraßen St 2146**  
Die Grundrisse der Wohngebäude auf den Parzellen 4 und 6 sind nach Osten (Richtung Staatsstraße 2146) so anzuordnen, daß die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zu liegen kommen oder es sind Schallschutzfenster nach VDI 2719 mit integrierter Entlüftung einzubauen.
- Garagen und Nebengebäude:**  
2.4.1 Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und der erstgebaute Nachbargarage angegliedert werden. Punkt 2.4.1 hat Vorrang vor 2.4.2.  
2.4.2 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe: An der Fahrtrasse max. 3,50 m, Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze gem. BayBO (Grenzgarage Wandhöhe im Mittel max. 3,00 m)  
2.4.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
2.4.4 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.  
2.4.5 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume oder Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
- Anzahl der Stellplätze:**  
2.4.6 Bei Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro WE 2 Stellplätze nachzuweisen.  
2.4.7 Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Firstrichtung:**  
2.5 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.3.1 und 15.2.
- Gestaltung des Geländes:**  
2.6 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht ungenügend verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedigungen:**  
Art und Ausführung: **Straßenseitige Begrenzung**  
Holzlatten- und Flanchlitzzaun, Oberflächenbehandlung mit Holzgrünmittel ohne deckenden Farbsatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.  
Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
**Pfeiler für Gartentüre und Tore**  
In Mauerwerk verputzt, Naturstein oder Holz über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,20 m über Straßen bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m  
**Seitliche und rückwärts Begrenzung**  
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedigungen bis 1,50 m zulässig; wie straßenseitig, auch Maschendrahtzaun, hinterpfanzend, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.
- Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung:**  
Freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Kiefernen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken.
- Mindestgröße der Baugrundstücke:**  
2.8 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 600 qm  
Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushäuser ca. 400 qm
- BAUWEISE:**
- offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:**
- Sichtdreiecke
- VERKEHRSFLÄCHEN:**
- 2.6.1 Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)  
Straßenbegleitendes Grün
- Die südliche Ortsstraßenmündung (Baugebietszufahrt) wird nach Errichtung der Erschließung zum Dorfinneren aufgegeben.
- 2.6.2 Straßenbegrenzungslinie  
2.6.3 ST = private Stellplätze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- 2.7.1 Trafostation
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- 2.10.1 Bachgraben

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRÜNDORDNUNG:**  
13.1 **Private Grünflächen und private Einfriedung des Baugebietes**  
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämmen gepflanzt werden.
- Private Einfriedung des Baugebietes**  
13.3 Die Einfriedung der östlichen Baugebietsgrenze ist teilweise ein 3-5 m und an der nördlichen Grenze ein ca. 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Der Grünstreifen ist mit einer Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste vorzunehmen.
- Für die Bepflanzung mit Einzelbäumen und der Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Pflanzliste vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20% Ziergehölze verwendet werden.
- Pflanzliste**
- Einzelbäume  
Großbaum
- Einzelbäume  
Kleinbaum
- Gehölzpflanzung (Sträucher)
- Baugebietseinfriedung (priv. Grünfläche)
- Großbäume**  
Hochstämmen, StU 12/14 cm
- Acer pseudoplatanus  
Betula verrucosa  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Acer platanoides
- Bergahorn  
Sandbirke  
Buche  
Esche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Spitzahorn
- Kleinbäume**  
Hochstämmen, StU 8/10 cm
- Acer campestre  
Prunus padus  
Alnus glutinosa  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia
- Feldahorn  
Traubenkirsche  
Schwarzerle  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

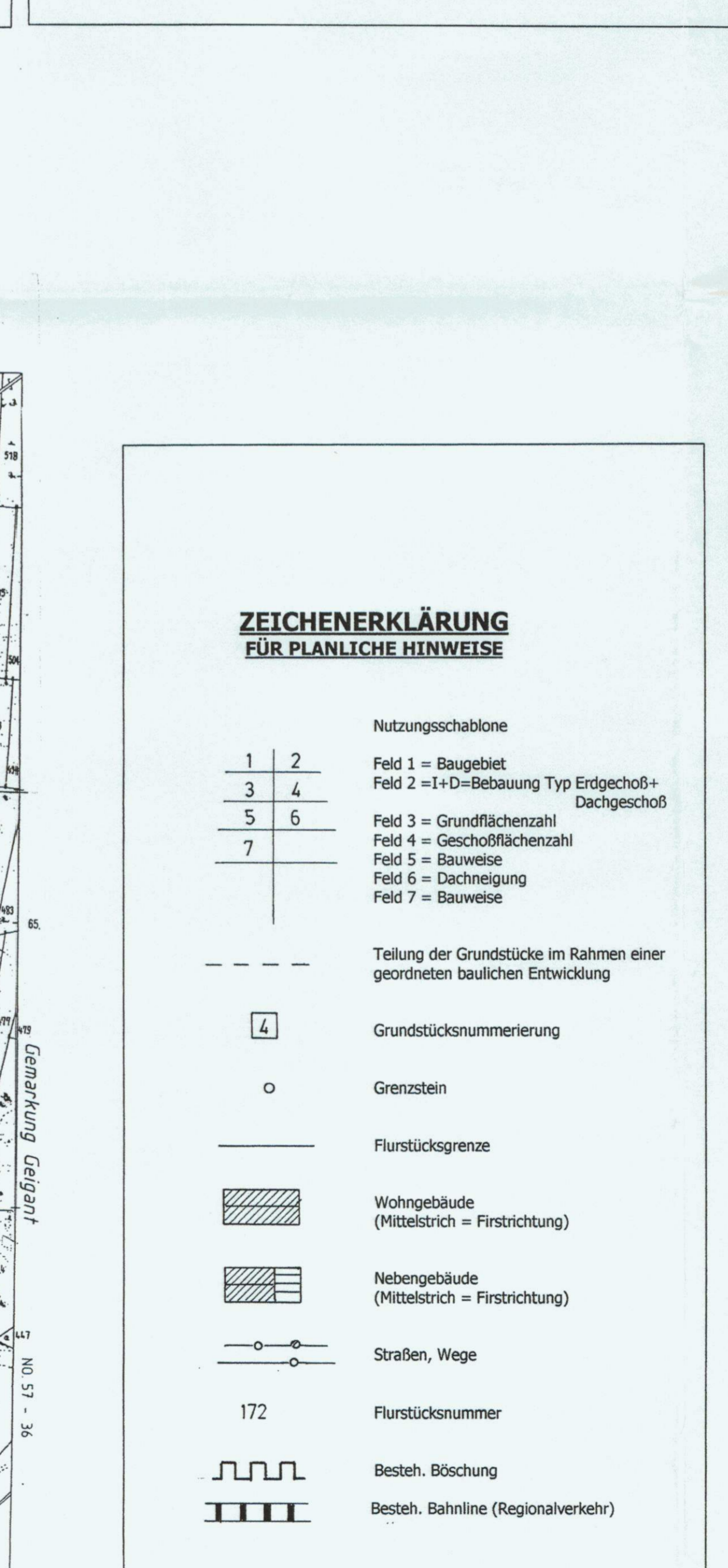
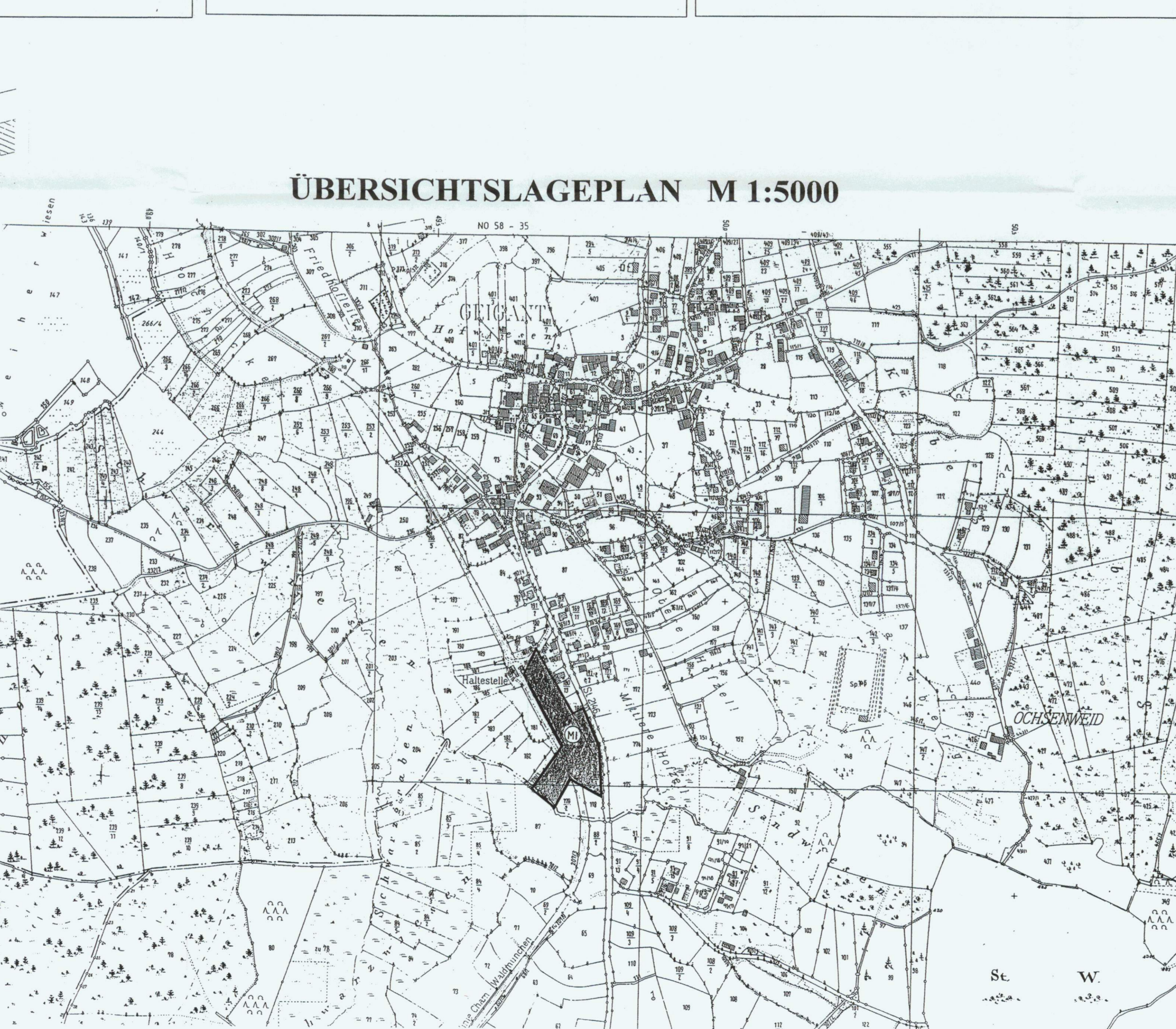
- Sträucher**
- Corylus avellana  
Corylus monogyna  
Sambucus nigra  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus frangula  
Ribes nigrum  
Viburnum lantana  
Prunus spinosa  
Rosa canina
- Haselnuß  
Weißdorn  
Schwarzer Holunder  
Roter Hartriegel  
Pfaffenkirsche  
Liguster  
Heckenkirsche  
Faulbaum  
Johannisbeere  
Wolliger Schneeball  
Schlehdorn  
Hundsrose
- Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen**
- Kleinbäume**
- Crataegus coccinea  
Crataegus leav. Paul's Scarlet  
Malus (alle Sorten)  
Prunus (alle Sorten)
- Scharlach-Dorn  
Rot-Dorn  
Zierapfel  
Zierkirsche
- Sträucher**
- Amelanchier canadensis  
Berberis (alle Arten)  
Buddleia (alle Arten)  
Buxus sempervirens  
Cornus alba  
Cornus mas  
Forsythia  
Kerria japonica  
Kolkwitzia  
ambilis  
Philadelphus coronarius  
Ribes sang. Atropubens  
Rosa (alle Arten)  
Spiraea vanhouttei  
Syringia (alle Arten)  
Weigelia
- Felsenbirne  
Berberitze  
Schmetterlingsstrauch  
Buchsbaum  
Hartriegel  
Kornelkirsche  
Forsythie  
Ranunkelstrauch  
Kolkwitzie  
Bauernjasmmin  
Blutjohannisbeere  
Wildrose  
Pracht-Spiree  
Flieder  
Weigelia

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:**
1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelwirkung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthase, Blauberberitze, Bläuholze (Picea pungens glauca), sowie alle gelbnadeligen Wacholder, Scheinzypressen- oder Ebenarten.
2. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsfornen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenzypresse, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Esigbaum (Rhus typhina).
- Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 ABGB einzuhalten.
- Der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten.
- Oberflächenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (nur bei Parzelle 1). Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze aus ökologischen Gründen versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen u.ä.).
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.1 Garagenzufahrt die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
- 15.2 Garagen mit festgesetzter Firstrichtung  
Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3 Firstrichtung
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE HINWEISE

- Empfehlung:**  
**Sicherungsmaßnahmen baulicher Anlagen**  
Zum Schutz gegen Oberflächen- und Grundwasserintritt bei Wohngebäuden wird der Bau einer wasserdichten Kellerumfassung empfohlen. Die baulichen Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanal zu sichern (Rückstaubeine = OK-Sträbe).
- Vorschlag zu Rückhaltmöglichkeiten**  
Von den Dachflächen anfallendes und unverschlammtes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenbecken oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.  
**Empfehlung:**  
Niederschlagswasser sammeln und für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen.



**PRÄAMBEL**

Die Stadt Waldmünchen

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 BayBO, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. U. 26.7.3  
Beschlusskraft: "13.07.98"  
Sg 50.1 (4 Sandwälder)

**BEBAUUNGSPLAN**  
"BAHNGELÄNDE - GEIGANT"

STADT: WALDMÜNCHEN  
LANDKREIS: CHAM  
REG. BEZIRK: OBERPFALZ

MASSTAB  
BEBAUUNGSPLAN 1:1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

**Planungsunterlagen:**  
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000.  
Stand der Vermessung: 17.01.1997. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme nicht geeignet.

**Untergrund:**  
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Waldmünchen, den 14.7.1998

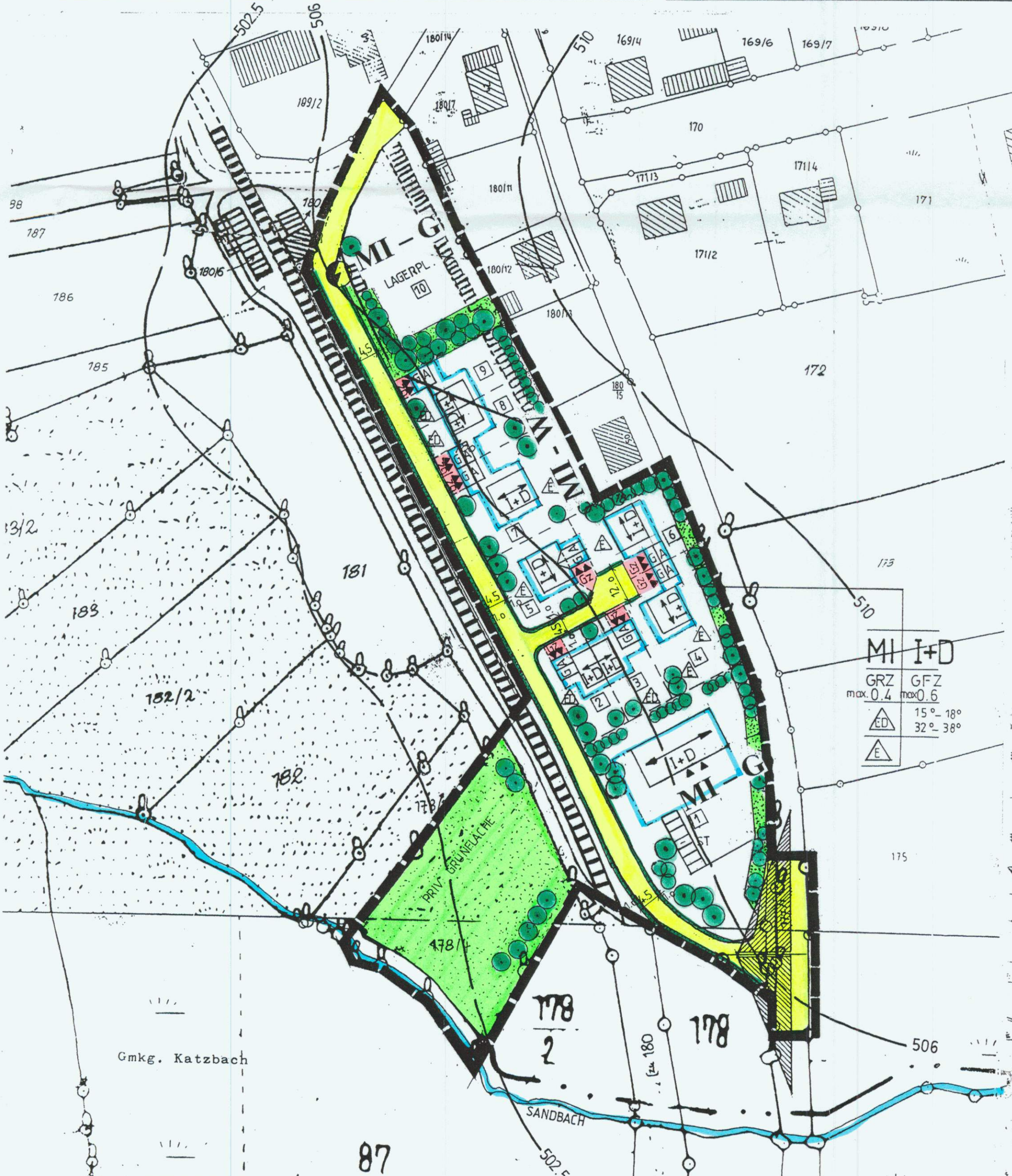
Aumüller, 1. Bürgermeister

EZ 23.01.98  
GEAND. 02.04.98

Geigant, den 23.01.1998

BAU BERATUNG - BAU BETREUUNG LIEGL  
BÄCKERGASSE 11 - 93449 GEIGANT - TEL/FAX: (0 99 75) 10 89





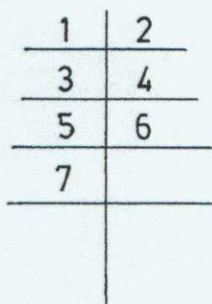
**LAGEPLAN - MASSTAB 1 : 1000**



# ZEICHENERKLÄRUNG

## FÜR PLANLICHE HINWEISE

### Nutzungsschablone



Feld 1 = Baugebiet

Feld 2 = I+D=Bebauung Typ Erdgeschoß+  
Dachgeschoß

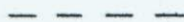
Feld 3 = Grundflächenzahl

Feld 4 = Geschoßflächenzahl

Feld 5 = Bauweise

Feld 6 = Dachneigung

Feld 7 = Bauweise



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



Grundstücksnummerierung



Grenzstein



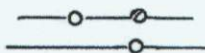
Flurstücksgrenze



Wohngebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Nebengebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Straßen, Wege

172

Flurstücksnummer



Besteh. Böschung



Besteh. Bahnline (Regionalverkehr)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MI**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)

**MI - G** (Mischgebiet-Gewerbe) Parz. 1. u. 10  
**MI - W** (Mischgebiet-Wohnen) Parz. 2-9

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

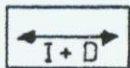
2.1 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,4

2.2 Geschößflächenzahl GFZ = max. 0,6

## 2.3 Gebäude:

### 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl  
Mittelstrich = Firstrichtung



als Höchstgrenze Erdgeschoß  
und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach

Dachneigung: Parz. 2-9 /32° bis 38°, Parz. 1/ 15°-18°

Dachdeckung: Parz. 2-9 Pfannen oder Biber, natur- bis ziegelrot

Parz. 1 Blechsandwichelemente im Farbton rot oder Pfannen ziegelrot

Dachgaupen: zulässig ab 32°, Giebel- und Schleppgaupen

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die  
Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte  
in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind.

1,0 m betragen. Max. Breite 1,75 m, oberer Ansatz der Dachgaupe mind.

0,75 m unterhalb des Hauptfirstes, Abstand von der Giebelwand mind. 2,5 m

Dachüberstände: Ortgang max. 1,0 m

Traufe max. 1,0 m

Kniestock: max. 1,0 m

Gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand

Wandhöhe: bei I+D max. 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten

Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge= Giebelseite : Traufseite) darf 1 : 1,25  
nicht unterschreiten

2.3.2. Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden.

### 2.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Bei sämtlichen Bauparzellen ist die FOK-Erdgeschoß max. 0,30 m über das  
Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen.

### 2.3.5. Fassaden und Fassadenverkleidungen

sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben, oder in Holz auszuführen.

Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Ausnahme Parzelle 1 – Wandelemente sind auch als Sandwichelemente zulässig.



- 2.3.6 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilen zulässig. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
- 2.3.7 Geplante Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf max.  $\frac{1}{4}$  der Dachlänge betragen.
- 2.3.9 Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxierten Metall zu erstellen.
- 2.3.10 **Anzahl der Wohneinheiten:**  
Bei Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit I+D max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.3.11 **Alternative Energienutzung:**  
Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
- 2.3.13 **Schallschutz:**  
**Staatsstraßen St 2146**  
Die Grundrisse der Wohngebäude auf den Parzellen 4 und 6 sind nach Osten (Richtung Staatsstraße 2146) so anzuordnen, daß die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zu liegen kommen oder es sind Schallschutzfenster nach VDI 2719 mit integrierter Entlüftung einzubauen.
- 2.4 **Garagen und Nebengebäude:**
- 2.4.1 Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und der erstgebauten Nachbargarage angegliedert werden. Punkt 2.4.1 hat Vorrang vor 2.4.2
- 2.4.2 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe: An der Zufahrtsseite max. 3,50 m. Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze gem. BayBO (Grenzgarage Wandhöhe im Mittel max. 3.00 m)
- 2.4.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 2.4.4 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4.5 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
- 2.4.6 **Anzahl der Stellplätze:**  
Bei Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro WE 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.4.7 Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.5 **Firstrichtung:**  
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.3.1 und 15.2.
- 2.6 **Gestaltung des Geländes:**  
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m.

2.7

**Einfriedungen:**

Art und Ausführung:

**Straßenseitige Begrenzung**

Holzlatte- und Hanichlzaun, Oberflächenbehandlung mit Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

**Pfeiler für Gartentüre und Tore**

In Mauerwerk verputzt, Naturstein oder Holz

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,20 m

Sockelhöhe:

über Straßen bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m

**Seitliche und rückwärts Begrenzung**

Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig; wie straßenseitig, auch Maschendrahtzaun, hinterpflanzt, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt..

**Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung:**

Freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken.

2.8

**Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 600 qm

Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften ca. 400 qm

3.

**BAUWEISE:**

3.1



offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2



Baugrenze

3.3



Nur Einzelhäuser zulässig

3.4



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.

**FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:**

5.1



Sichtdreiecke

6.

**VERKEHRSFLÄCHEN:**

6.1



Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)  
Straßenbegleitendes Grün

Die südliche Ortsstraßeneinmündung (Baugebietszufahrt) wird nach Errichtung der Erschließung zum Dorffinnern aufgegeben.

6.2



Straßenbegrenzungslinie

6.3



ST = private Stellplätze

7.

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

7.1



Trafostation

10.

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

10.1



Bachgraben



### 13. GRÜNDORDNUNG:

#### 13.1 Private Grünflächen und private Eingrünung des Baugebietes

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

#### 13.3 Private Eingrünung des Baugebietes

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist teilweise ein 3-5 m und an der nördlichen Grenze ein ca. 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Der Grünstreifen ist mit einer Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste vorzunehmen.

13.4 Für die Bepflanzung mit Einzelbäumen und der Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Pflanzliste vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20% Ziergehölze verwendet werden.

#### 13.5 Pflanzliste



Einzelbäume  
Großbaum



Einzelbäume  
Kleinbaum



Gehölzbepflanzung (Sträucher)



Baugebietseingrünung (priv. Grünfläche)

#### Großbäume

Hochstämme, StU 12/14 cm

Acer pseudoplatanus  
Betula verrucosa  
Fagus silvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Acer platanoides

Bergahorn  
Sandbirke  
Buche  
Esche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Spitzahorn

#### Kleinbäume

Hochstämme, StU 8/10 cm

Acer campestre  
Prunus padus  
Alnus glutinosa  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Alle Obst- und Nußbäume

Feldahorn  
Traubenkirsche  
Schwarzerle  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche

## Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose

## Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen

### Kleinbäume

Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus leav. Paul`s Scarlet	Rot-Dorn
Malus (alle Sorten)	Zierapfel
Prunus (alle Sorten)	Zierkirsche





### Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Berberis (alle Arten)	Berberitze
Buddleia (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Fosythia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sang. Atrorubens	Blutjohannisbeere
Rosa (alle Arten)	Wildrose
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringia (alle Arten)	Flieder
Weigelia	Weigelia



- 13.6 **Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:**
1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
  2. 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 Säuleneibe (*Taxus baccata*), sowie der Eßigbaum (*Rhus typhina*).
- 13.7 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 13.8 Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.
- 13.9 Der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten.
- 13.10 **Oberflächenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (nur bei Parzelle 1). Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze aus ökologischen Gründen versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen u. ä.).

15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 15.1  Garagenzufahrt die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
- 15.2  Garagen mit festgesetzter Firstrichtung  
Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3  Firstrichtung
- 15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# TEXTLICHE HINWEISE

1. **Empfehlung:**  
**Sicherungsmaßnahmen baulicher Anlagen**  
Zum Schutz gegen Oberflächen- und Grundwassereintritt bei Wohngebäuden wird der Bau einer wasserdichten Kellerumfassung empfohlen. Die baulichen Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanal zu sichern (Rückstauenebene = OK-Straße).
2. **Vorschlag zu Rückhaltungsmöglichkeiten**  
Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.  
**Empfehlung:**  
Niederschlagswasser sammeln und für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen.



# PRÄAMBEL

## **Die Stadt Waldmünchen**

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 BayBO , der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.



