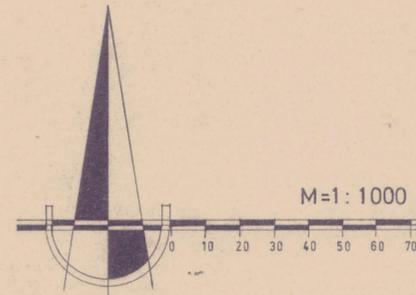


VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

STADT WALDMÜNCHEN LANDKREIS CHAM

BAUGEBIET „Haschaberg - Almosmühle - Erweiterung“

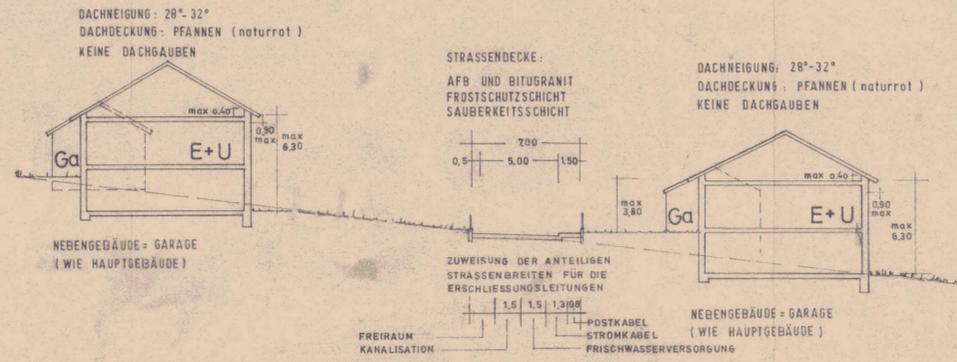
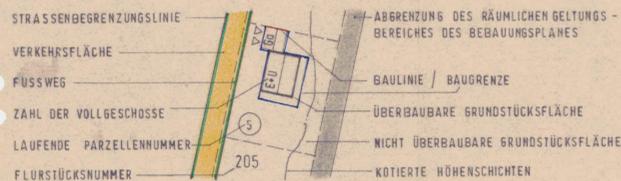
ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



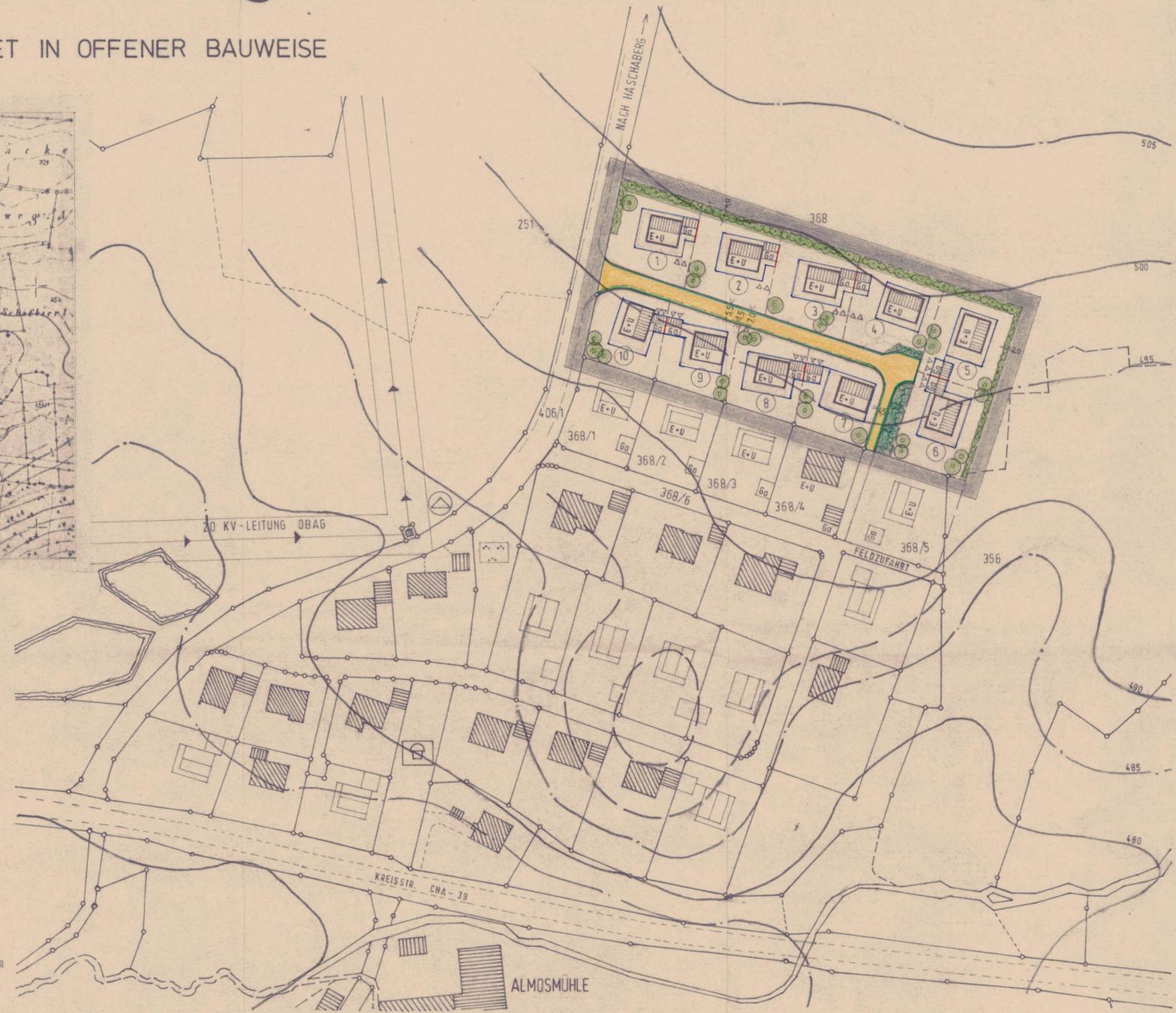
ÜBERSICHT : M=1:5 000

LEGENDE:

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
- E+U = ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV
- MIT SCHUTZZONE
- TRAFOSTATION
- GRÜNFLÄCHE (öffentlich)
- SPIELPLATZ
- BEPFLANZUNG:
- GRÜNFLÄCHE (privat) MIT FESTSETZUNG DER BEPFLANZUNG. SH. ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG
- BÄUME ZU PFLANZEN
- STRÄUCHER ZU PFLANZEN



REGELBEISPIEL : M=1:200



- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
- 1) **Nutzungsart:**
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 (BGB1 I S. 1763) in offener Bauweise.
 - 2) **Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenseiten einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 90 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Talseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.
 - 3) **Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
 - 4) **Außenwerbung:**
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
 - 5) **Einfriedigungen:**
Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,00 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden. An der Nord- und Ostgrenze des Baugebietes sind die Fundamente für Einfriedigungen mit dem anschließenden Gelände höhenleich zu machen.
 - 6) **Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
 - 7) **Bepflanzung:**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Alle vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Je 300 m² Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum (auch Obst-Hochstamm) zu pflanzen. Die private Grünfläche ist nach beigefügter Festsetzung zu bepflanzen (siehe Anhang zur Begründung).
 - 8) **Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
 - 9) **Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.

Landratsamt Cham
-Techn. Abt. Hochbau-
Aufgestellt: Cham, den 28. April 1982
Geändert: Cham, den 1.10.1982

B.Nr. 26.3.A.I.
(Erweiterung) rechtskräftig seit 20.06.83

1 AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 B Bau G vom 8. 12. 1982 bis 01. 01. 1983 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 3. 11. 1982 ortstüblich durch Ausladung an den Markt bekanntgemacht. Waldmünchen, den 24. 01. 1983
A. Bürgermeister

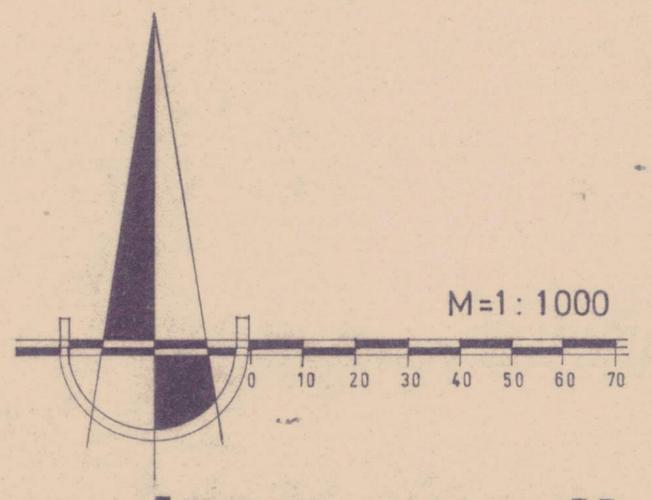
2 SATZUNG
Die Stadt / Markt / Gemeinde / Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadt / Markt - Gemeinderates gemäß § 10 B Bau G und Artikel 107 Abs. 4 Bny Bauordnung den Bebauungsplan-Erweiterung als Satzung beschlossen. Waldmünchen, den 24. 01. 1983
A. Bürgermeister

3 GENEHMIGUNG
Die Regierung Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 22. 4. 83 Nr. 50-6/83 gemäß § 11 B Bau G genehmigt. Cham, den 22. 4. 83
Bürgermeister

4 INKRAFTTRETEN
Die Stadt / Markt / Gemeinde / Waldmünchen hat am 15. 06. 1983 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach 12 Satz 1 B Bau G ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 B Bau G rechtsverbindlich. Waldmünchen, den 15. 06. 1983
Bürgermeister

BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

MÜNCHEN LANDKREIS CHAM



schaberg - Almosmühle - Erweiterung"

IN OFFENER BAUWEISE



LEGENDE:

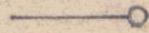


BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG

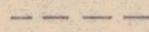


GEPLANTE WOHNBEBAUUNG

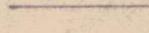
E+U = ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV

MIT SCHUTZZONE



TRAFOSTATION



GRÜNFLÄCHE (öffentlich)



SPIELPLATZ

BEPFLANZUNG:



GRÜNFLÄCHE (privat)

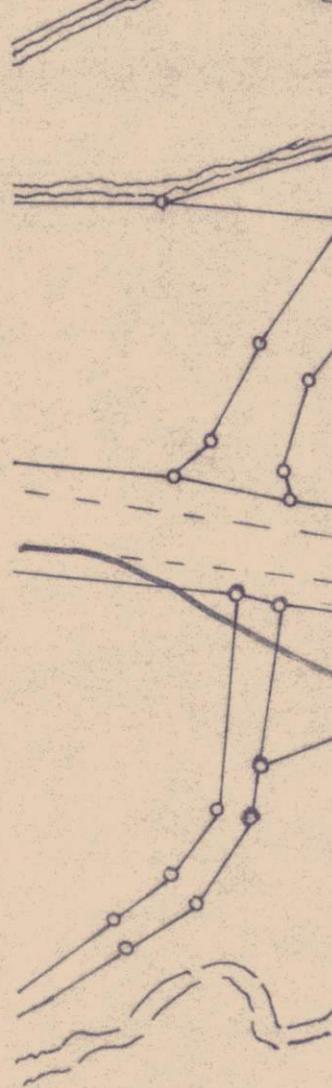
MIT FESTSETZUNG DER BEPFLANZUNG. SH. ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG



BÄUME ZU PFLANZEN



STRÄUCHER ZU PFLANZEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE

FUSSWEG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

LAUFENDE PARZELLENUMMER

FLURSTÜCKSNUMMER



ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS -
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

BAULINIE / BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 (BGBl I S. 1763) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 90 cm, am Ortgang bis max. 100 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Talseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4) Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,00 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

An der Nord- und Ostgrenze des Baugebietes sind die Fundamente für Einfriedungen mit dem anschließenden Gelände höhengleich zu

6) Terrassen: machen.

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Alle vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Je 300 m² Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum (auch Obst-Hochstamm) zu pflanzen. Die private Grünfläche ist nach beigefügter Festsetzung zu bepflanzen (siehe Anhang zur Begründung).

8) Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.

(Erweiterung) rechtswirksam seit 20.06.83

1 AUSLEGUNG



Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 B Bau G vom 9. 12. 1982 bis 10. 01. 1983

öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30. 11. 1982 ortsüblich durch *Ausschlag an den Aufstapeln* bekanntgemacht. Waldmünchen, den 24. 01. 1983

1. Bürgermeister *Klein*

2 SATZUNG



DIE Stadt / Markt / Gemeinde / Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadt- / Gemeinde-rates gemäß § 10 B Bau G und Artikel 107 Abs. 4 Bay Bauordnung den *Bebauungsplan-Erweiterung* als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, den 24. 01. 1983

1. Bürgermeister *Klein*

3 GENEHMIGUNG



Die ~~Regierung~~ Das Landratsamt *Cham* hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22. 4. 83 Nr. 510-610 gemäß § 11 B Bau G genehmigt.

Cham, den 22. 4. 83

I. A.

Brey
Brey

4. INKRAFTTRETEN



Die Stadt / Markt / Gemeinde hat am ^{Regierungsrat} 15. 06. 1983 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach 12 Satz 1 B Bau G ortsüblich bekannt gemacht Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 B Bau G rechtsverbindlich.

Waldmünchen, den 15. 06. 1983

1. Bürgermeister *Klein*