

BINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN

STADT WALDMÜNCHEN LANDKREIS CHAMPEL

DAS BAUGEBIET „Obere Hofzell“ IN GEIGANT

ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG nach § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und § 10 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.0 Art der baulichen Nutzung

Bu. 367.1 III
Bestandskraft: 21.09.2006
§ 50

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. Das gilt nicht für die Dachform „Zeltdach“.

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.

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 Thujaen 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 Geschößzahlen

Mittelstrich = Firstrichtung

2.2.1

| | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I+D | als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, ausgenommen versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 36° versetztes Pultdach 15-25° Krüppelwalmdach 22-36° Walmdach 22-32° Zeltdach 22-32°
Dachdeckung: ziegelgedeckt in der Farbe naturrot
Dachgauben: sind ab 32° Dachneigung als Einzelgauben bis 1 m² Vorderansichtsfläche bis maximal 3,0 m vom Ortgang entfernt zulässig zulässig bis maximal 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
Kniestock: maximal 0,30 m
Sockelhöhe: talseitig nicht über 4,30 m
Traufhöhe: giebelseitig ohne Balkon 0,50 m giebelseitig mit Balkon 1,80 m traufseitig ohne Balkon 0,60 m traufseitig mit Balkon 1,50 m
Dachüberstände: maximal 0,30 m

2.2.2

| | |
|----|-------------------------------------------------|
| II | als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Obergeschoß |
|----|-------------------------------------------------|

Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 32° versetztes Pultdach 15-25° Krüppelwalmdach 22-36° Walmdach 22-32° Zeltdach 22-32°
Dachdeckung: ziegelgedeckt 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

Präambel

Nach § 13 i.V. mit § 10, § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat Waldmünchen am 19.09.2006 die

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell, Geigant

in der Fassung vom 15. September 2006 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“ in der Fassung vom 30.11.1984 gilt unverändert fort.

§ 2 Änderung der Textlichen Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“ für den Geltungsbereich nach § 1 werden unter 1.2, 2.2.1 und 2.2.2 geändert. Als Dachformen sind neben dem Satteldach künftig die Dachformen versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Zeltdach zugelassen.

Das gilt für das ganze Baugebiet. Das Plangebiet ändert sich nicht.

Bei 1.2 (Hauptgebäude) Satz 1 ist festgesetzt: Das gilt nicht für die Dachform Zeltdach.

Bei 2.21 (bei den geplanten Wohngebäuden mit eingetragenen Geschößzahlen, Höchstgrenze I+D) sind neben dem Satteldach, die Dachformen „Versetztes Pultdach Dachneigung 15-25°, Krüppelwalmdach 22-36°, Walmdach 22-32°, Zeltdach 22-32°“, festgesetzt.

Bei 2.2.2 (Höchstgrenze II Erdgeschoß und Obergeschoß) sind neben dem Satteldach Versetztes Pultdach 15-25°, Krüppelwalmdach 22-36°, Walmdach 22-32°, Zeltdach 22-32°, festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Textliche Festsetzungen
Begründung vom 15.09.2006

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“, Geigant für den Geltungsbereich (§ 1) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alle bisherigen Festsetzungen, Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. November 1984 bleiben in Vollzug. Ausgenommen davon sind die geänderten Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung, des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 15.09.2006.

Waldmünchen, den 20.09.2006



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG nach § 13 IV. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauVB und § 10 BauAB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

B.M. 36.7.1 III
Bestandskraft, "21.09.2006"
Sg 50

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. Das gilt nicht für die Dachform „Zelt Dach“.

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

Der Außenputz ist in ortsüblichem 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.

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.

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 Geschöszahlen

Mittelstrich = Firstrichtung

- 2.2.1

| |
|-------|
| |
| I + D |

 als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, *ausgenommen: versetztes Pultdach, Krüppelwalm-dach, Walmdach, Zeltdach*
- Dachform/Dachneigung: Satteldach 28 - 36° *versetztes Pultdach 15-25° Krüppelwalmdach 22-36° Walmdach 22-32° Zeltdach 22-32°*
- 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 Fußpfette
- 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° *versetztes Pultdach 15-25° Krüppelwalmdach 22-36° Walmdach 22-32° Zeltdach 22-32°*
- 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

Präambel

Nach § 13 i.V. mit § 10, § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat Waldmünchen am 19.09.2006 die

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell, Geigant

in der Fassung vom 15. September 2006 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“ in der Fassung vom 30.11.1984 gilt unverändert fort.

§ 2 Änderung der Textlichen Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“ für den Geltungsbereich nach § 1 werden unter 1.2, 2.2.1 und 2.2.2 geändert.

Als Dachformen sind neben dem Satteldach künftig die Dachformen versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Zeltdach zugelassen.

Das gilt für das ganze Baugebiet. Das Plangebiet ändert sich nicht.

Bei 1.2 (Hauptgebäude) Satz 1 ist festgesetzt: Das gilt nicht für die Dachform Zeltdach.

Bei 2.21 (bei den geplanten Wohngebäuden mit eingetragenen Geschößzahlen, Höchstgrenze I+D) sind neben dem Satteldach, die Dachformen „Versetztes Pultdach Dachneigung 15-25°, Krüppelwalmdach 22-36°, Walmdach 22-32°, Zeltdach 22-32°“, festgesetzt.

Bei 2.2.2 (Höchstgrenze II Erdgeschoß und Obergeschoß) sind neben dem Satteldach Versetztes Pultdach 15-25°, Krüppelwalmdach 22-36°, Walmdach 22-32°, Zeltdach 22-32°, festgesetzt.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Textliche Festsetzungen
Begründung vom 15.09.2006

§ 4
Inkrafttreten


Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“, Geigant für den Geltungsbereich (§ 1) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alle bisherigen Festsetzungen, Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauplanes in der Fassung vom 30. November 1984 bleiben in Vollzug. Ausgenommen davon sind die geänderten Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung, des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 15.09.2006.

Waldmünchen, den 20.09.2006



Stadt Waldmünchen

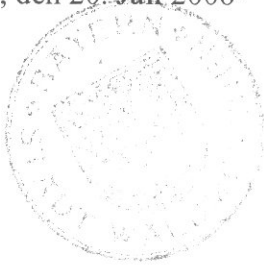

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat Waldmünchen hat in seiner Sitzung am 04.07.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“, Geigant im vereinfachten Verfahren (§ 13 i.V. mit § 10, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Waldmünchen, den 20. Juli 2006-



Löffler
Erster Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung durch Auslegung:

Den Bürgern wurde in der Zeit vom 17.08.2006 bis einschließlich 18.09.2006 Gelegenheit gegeben die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2006 (Textliche Änderungen) samt Begründung (07.08.2006) bei der Stadt Waldmünchen, Bauamt, Zimmer Nr. 6, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, einzusehen (Auslegung) und während dieser Zeit Anregungen, Bedenken und Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

Waldmünchen, den 20.09.2006

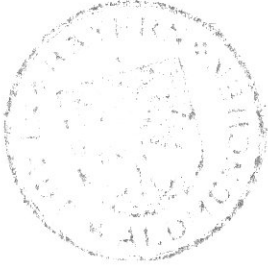


Löffler
Erster Bürgermeister

3. Satzung:

Der Stadtrat Waldmünchen hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“, Geigant in der Fassung vom 15.09.2006 samt Begründung (15.09.2006) mit der Änderung der Textlichen Festsetzungen im vereinfachten Verfahren (§ 13 i.V. mit § 10, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, den 22.09.2006



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Löffler', written in a cursive style.

Löffler
Erster Bürgermeister

4. Inkrafttreten:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung mit Begründung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung (durch Anschlag an der Amtstafel) in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.09.2006. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Hofzell“ als Satzung mit Begründung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB (Entschädigungsansprüche) und § 44 Abs. 4 (Erlöschen dieser) und auf §§ 214 Abs. 1 Satz 1-3 (Verletzung Formvorschriften und Abwägungsmängel) und deren Unbeachtlichkeit (2-Jahre ab Bekanntmachung) wurde hingewiesen.

Der Änderungsbebauungsplan samt Begründung wird seit dem Tag der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. 6, Bauamt, für jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben

Waldmünchen, den 29.09.2006



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Löffler', written in a cursive style.

Löffler
Erster Bürgermeister