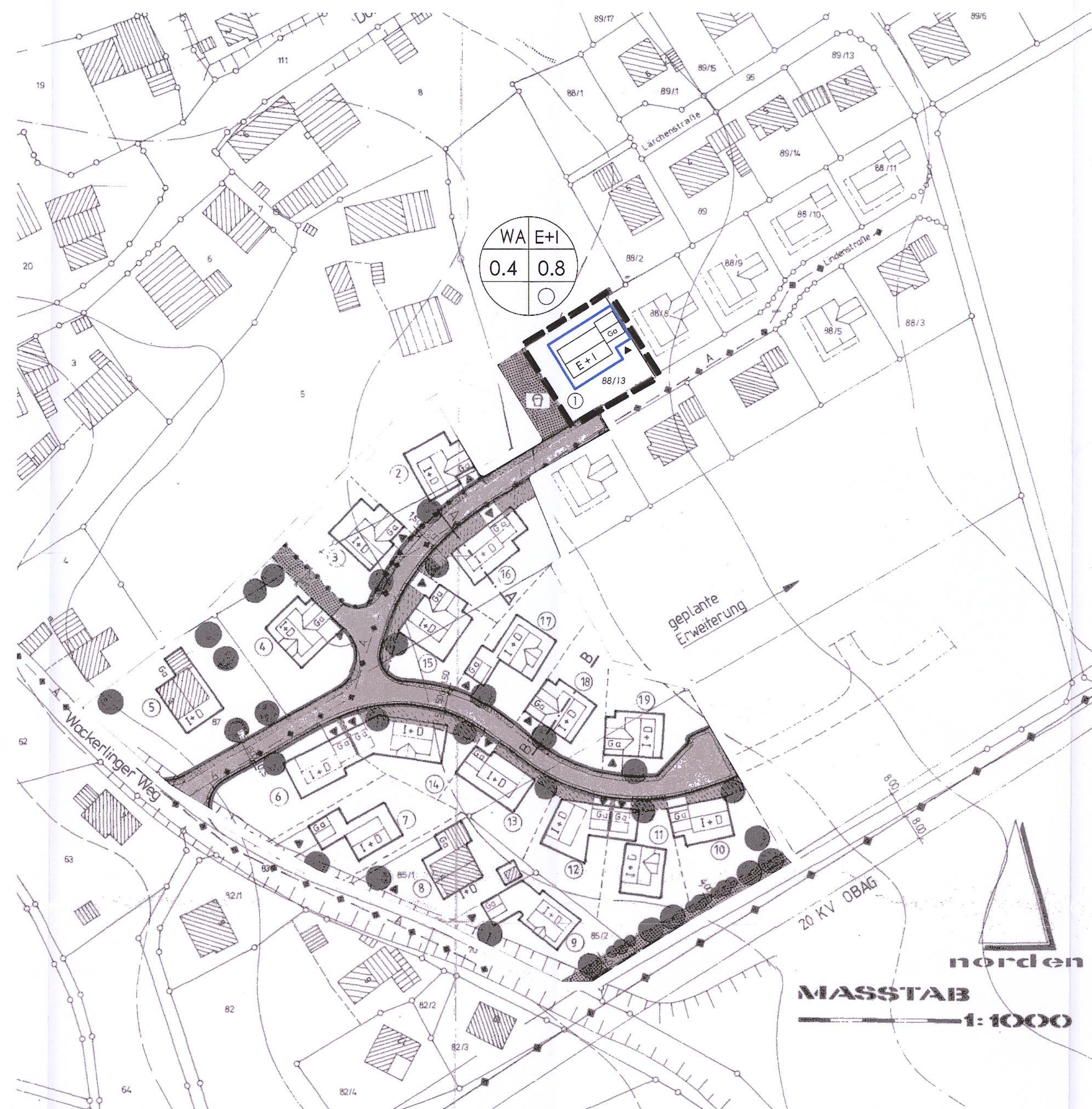




Rechtsgültiger Bebauungsplan vom 23.07.1996

norden
MASSTAB
1:1000



2. Änderung Bebauungsplan

norden
MASSTAB
1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

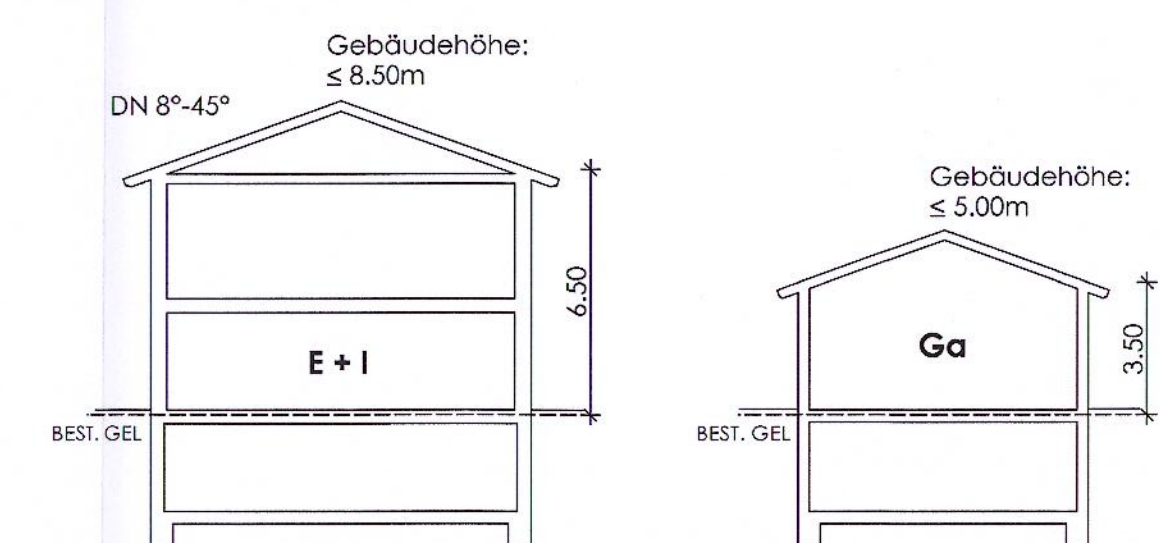
- DACHNEIGUNG:** Alle Dachformen sind zugelassen, außer Flachdach und Tonnendach. Dachneigung $\geq 8^\circ$ und $\leq 45^\circ$.
- DACHDECKUNG:** ROT- ODER ANTHRAXZIFARBEN
- DACHGAUBEN:** NUR ZUGELASSEN BEI DACHNEIGUNGEN $\geq 30^\circ$ ABSTAND VOM ORTGANG MIND. 2,0 m MIT EINER MAX. ANSICHTSFLÄCHE 3 m²
- GARAGEN:** DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE
- WANDHÖHE:**

WOHNGEBÄUDE	MAX.	6,50m
GARAGE	≤ MAX.	3,50m

 ALS WANDHÖHEN GILT DAS MASS VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEBEREICH BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUßENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT

IN ALLEN ÜBRIGEN PUNKTEN BLEIBEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "RANWALTING SÜD" UNBERÜHRT

REGELBEISPIEL M1:200



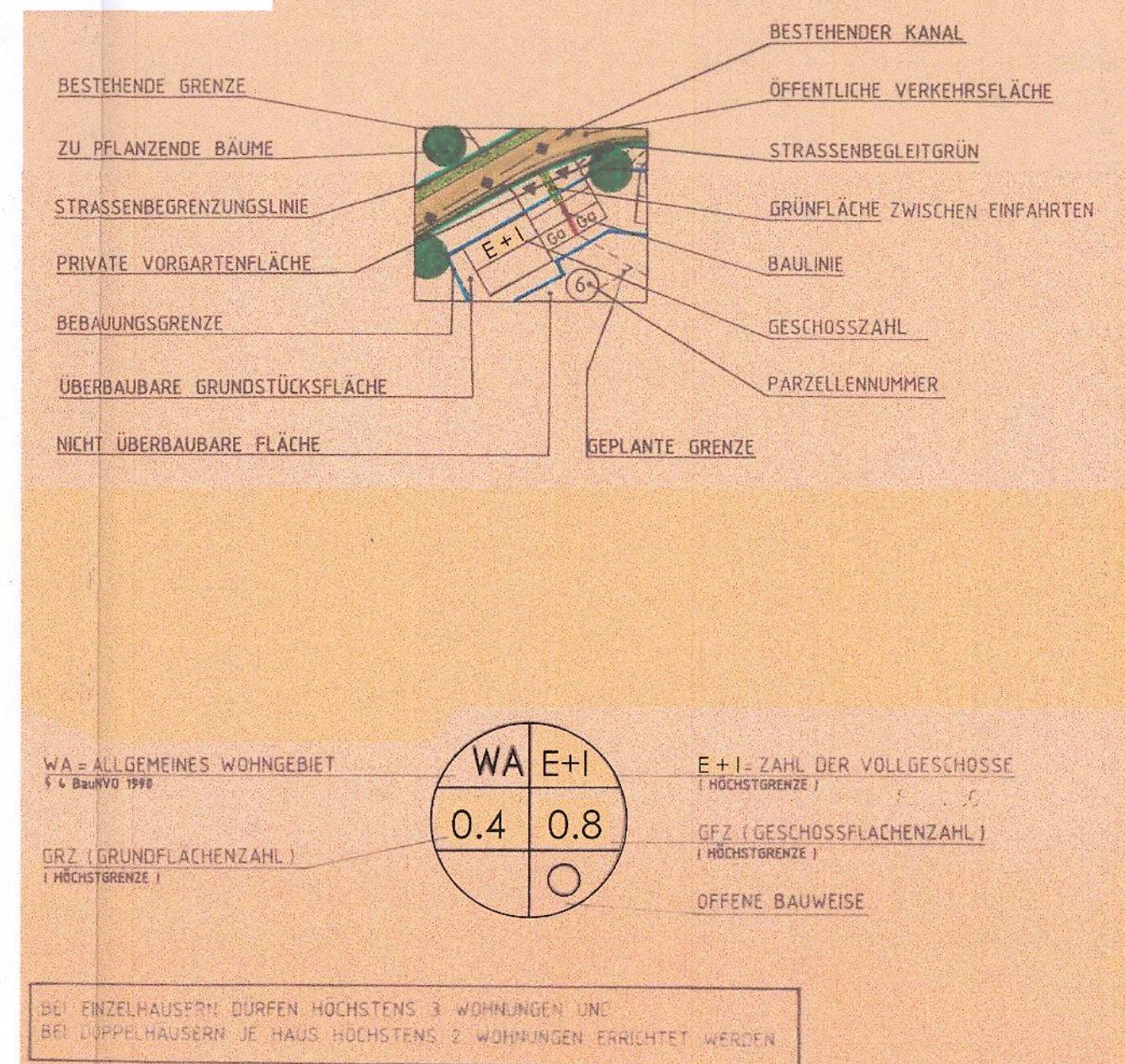
LEGENDE

HINWEISE

- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE BETRIEBS- UND NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRENZEN ENTFALLEN
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG
- PARZELLENUMMER
- FLURNUMMER
- STARKSTROMLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- HOHNENRICHTUNG
- BÖSCHUNG

PLANL. FESTSETZUNGEN

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauVVO 1999)
- ALS HOCHSTNUTZUNGSSTUFEN UND OBERGRENZE (E+1) BEI WA GRZ = 0,4 GRZ = 0,8 SONSTIGES FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN
- GEPLANTES WOHNGEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GEPLANTE GARAGE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GRÜNSTRASSEN
- BAUFLÄCHE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEDECKUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHER PFLANZSTREIFEN
- GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN ENFAHRTEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENBELEGTE GRÜNLÄCHEN (SCHOTTERPLÄTZE)
- PRIVATE VORGARTENFLÄCHEN WELCHE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN
- ZU PFLANZENDE BAUME UND STRÄUCHER, ÖFFENTLICH
- ZU PFLANZENDE BAUME UND STRÄUCHER, PRIVAT
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- SPIELPLATZ
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ZAUNPFLICHT



WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauVVO 1999
GRZ (GRÜNLÄCHENZAHLEN) (HOCHSTWERT)
E+1 = ZAHLE DER VOLLGESCHOSS (HOCHSTWERT)
GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN) (HOCHSTWERT)
OFFENE BAUWEISE

30 EINZELHAUSSTÜCKE DÜRFEN HÖCHSTENS 3 WOHNEINHEITEN UND 30 UNTERHAUSEN JE HAUS HÖCHSTENS 2 WOHNEINHEITEN ERHALTEN WERDEN

A. Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplan Rhanwaling Süd im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

- 1. Lage**
Der Gemeinderat Rhanwaling liegt ca. 1000m südwestlich von Waffernbrunn. Die Kreisstadt Cham liegt ca. 3 km östlich von Rhanwaling. Die Verbindung zur Kreisstadt und dem überregionalen Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße CHA 16 und die Bundesstraße B 22. Das für Bebauung vorgesehene Gelände fällt leicht nach Westen ab. Die 2. Änderung betrifft nur einen Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes "Rhanwaling - Süd".
- 2. Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz. In Richtung Osten ist eine sichere Erweiterung geplant, so dass am Ende der im Geltungsbereich liegenden Straße eine provisorische Wendeanlage angeordnet wird.
- 3. Hinweise zur Planungsänderung**
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches (mit 2. Änderung) eine geordnete, bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der modernen baulichen Entwicklung und neuer Bauweisen (2 Vollgeschosse), eine Nachverdichtung und bessere Baulandnutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundstücke für die erforderliche Erschließungsabstimmung sichergestellt werden. Die Innenentwicklung wird durch die bedarfsgerechten Änderungen gefördert. Flachdächer und Tonnendächer sind aus städtebaulicher Sicht nicht zugelassen, da nicht in das Ortsbild passend. Nicht veränderte Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.
- 4. Planungsrechtliche Situation**
Die in der vorliegenden 2. Änderung überplante Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Rhanwaling Süd.
- 5. Verfahrensablauf**
Das Bauleitverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 3 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zuständigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen.
- 6. Erfordernisse der geänderten Planaufstellung**
Den geänderten Bestimmungen der Bauernormen sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung als Geschossbauweise / E+1) Rechnung getragen werden.
- 7. Bodenverhältnisse**
Genauere Kenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit nicht vor. Es wird den Bauherren angefragt, Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.
- 8. Größe des Änderungsgebietes**
Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich 1 Parzelle mit ausreichender Grundstücksgröße. Die Änderungsgebiete besitzen sich auf 1 Grundstück.
- 9. Vor- und Entlosgung**
Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Chamier Gruppe gesichert. Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on. Die Kabelanschlüsse der einzelnen Haushalte im Planungsbereich erfolgen durch Erdkabel, ausreichend Platz für Trassen ist vorhanden.

Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat von Waffernbrunn hat in seiner Sitzung am 07.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung Baugbiet Rhanwaling Süd im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2013ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Waffernbrunn, den 22.03.2013
Wieg
Unterschrift 1. Bürgermeister/Hieg
- 2. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2013 bis 22.03.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
Waffernbrunn, den 22.03.2013
Wieg
Unterschrift 1. Bürgermeister/Hieg
- 3. Behörden- und Trägerbeteiligung**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2013 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2013 bis 25.02.2013 beteiligt.
Waffernbrunn, den 22.03.2013
Wieg
Unterschrift 1. Bürgermeister/Hieg
- 4. Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Waffernbrunn hat mit Beschluss vom 15.03.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2013 als Satzungsbeschluss.
Waffernbrunn, den 22.03.2013
Wieg
Unterschrift 1. Bürgermeister/Hieg
- 5. Ausfertigung**
Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 22.03.2013 ausfertigt.
Waffernbrunn, den 22.03.2013
Wieg
Unterschrift 1. Bürgermeister/Hieg
- 6. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss vom 15.03.2013 wurde am 25.03.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Waffernbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 4 sowie der § 214 und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Waffernbrunn, den 25.03.2013
Wieg
Unterschrift 1. Bürgermeister/Hieg



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:5000

M 1:5000 / M 1:1000 / M 1:200

GEMEINDE WAFFENBRUNN

Landkreis Cham
Ortschaft Rhanwaling

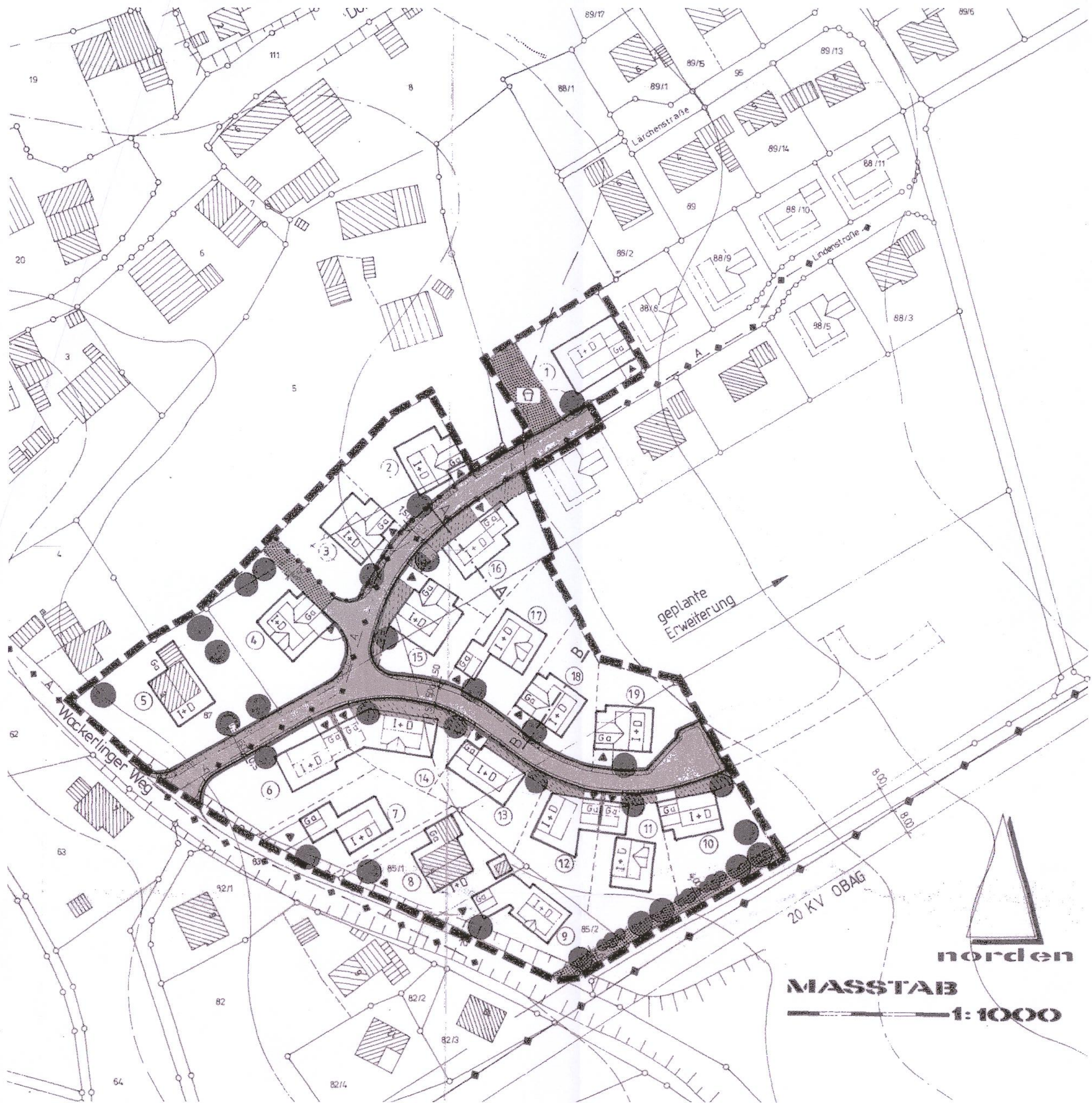
2. ÄNDERUNG BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET RHANWALTING - SÜD

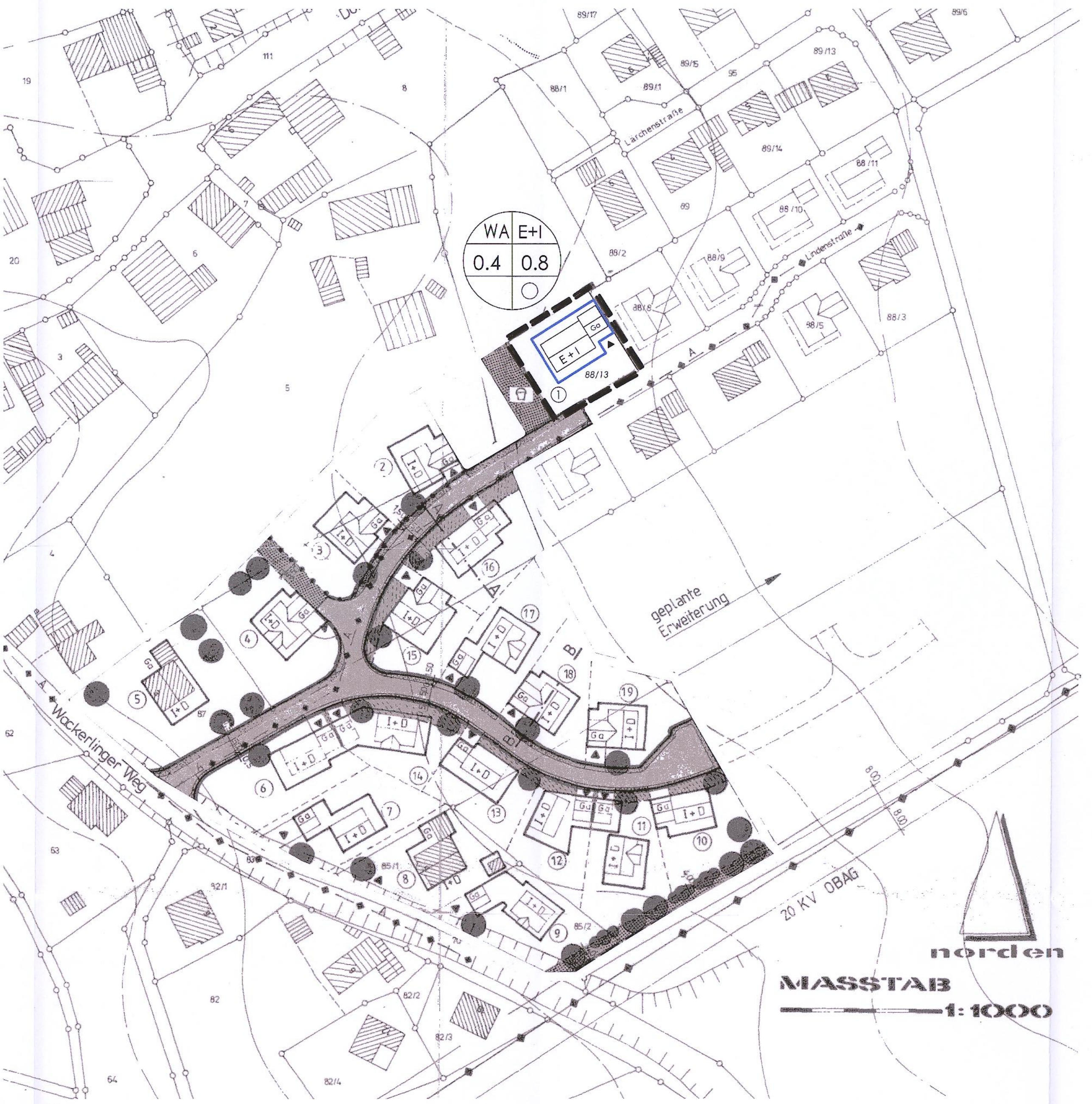
Michael Dankerl Bau GmbH
Zilling-Bierl 1
93497 Wilmering b. Cham
Tel. 09971 - 4005-0
Fax. 09971 - 400570

Aufgestellt:
Wilmering, 23.01.2013

MICHAEL DANKERL Bau GmbH
Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau, schlüsselfertiges Bauen
Zilling-Bierl 1
93497 Wilmering
Tel. 09971 - 4005-0
Fax. 09971 - 400570



Rechtsgültiger Bebauungsplan vom 23.07.1996



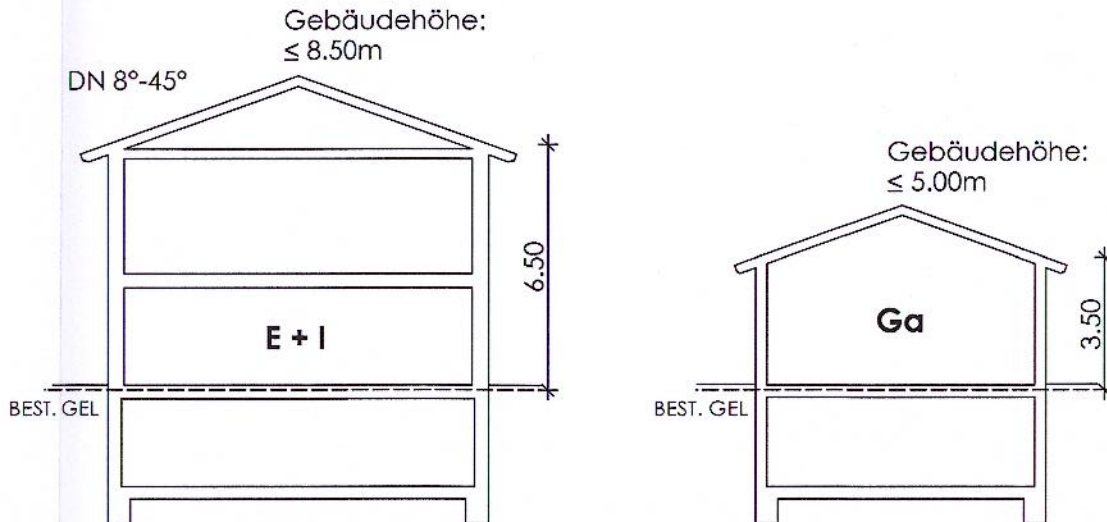
2. Änderung Bebauungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- DACHNEIGUNG: Alle Dachformen sind zugelassen, außer Flachdach und Tonnendach
Dachneigung $\geq 8^\circ$ und $\leq 45^\circ$
- DACHDECKUNG: ROT- ODER ANTHRAZITFARBEN
- DACHGAUBEN: NUR ZUGELASSEN BEI DACHNEIGUNGEN $\geq 30^\circ$
ABSTAND VOM ORTGANG MIND. 2,0 m MIT EINER MAX. ANSICHTSFLÄCHE 3 m²
- GARAGEN: DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE
- WANDHÖHE: WOHNGEBÄUDE MAX. 6,50m
GARAGE \leq MAX. 3,50m
ALS WANDHÖHEN GILT DAS MASS VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE
BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT

IN ALLEN ÜBRIGEN PUNKTEN BLEIBEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES "RAHNWALTING SÜD" UNBERÜHRT

REGELBEISPIEL M1:200



LEGENDE

HINWEISE



BESTEHENDE WOHNGEBAUDE



BESTEHENDE BETRIEBS- UND NEBENGEBAUDE



BESTEHENDE GRENZEN ENTFALLEN



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG

3

PARZELLENNUMMER

19

FLURNUMMER



STARKSTROMFREILEITUNG MIT
SCHÜTZSTREIFEN



HÖHENSCHICHTLINIE



BÖSCHUNG

PLANL. FESTSETZUNGEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO 1990)



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS (E+I)
BEI WA GRZ=0.4, GFZ=0.8 SOWEIT SICH NICHT AUS
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



GEPLANTES WOHNGEBAUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GEPLANTE GARAGE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GRUNDSTÜCKSZUFAHRT



BAULINIE



BAUGRENZE



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



OFFENTLICHER PFLANZSTREIFEN



GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN EINFahrTEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERRASEN)



PRIVATE VORGARTENFLÄCHEN, WELCHE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZAUNT WERDEN DÜRFEN



ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRAUCHER, OFFENTLICH



ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRAUCHER, PRIVAT



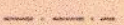
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



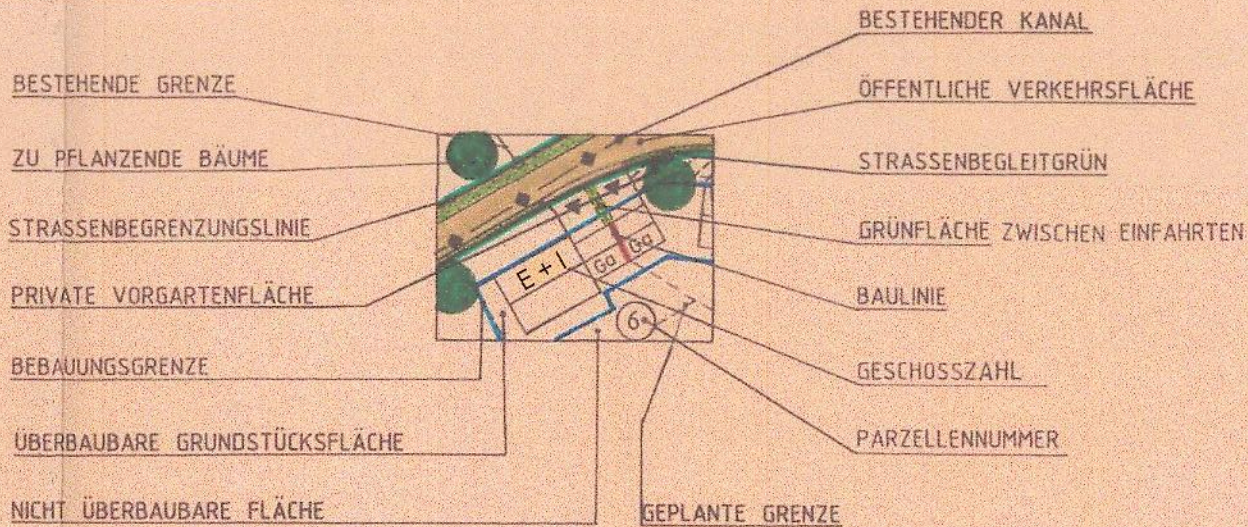
SPIELPLATZ



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

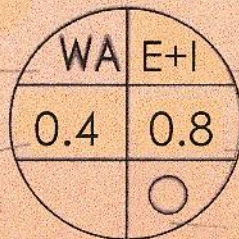


ZAUNFLUCHT



WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO 1990

GRZ (GRUNDFLACHENZAHL)
(HÖCHSTGRENZE)



E+I = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

GFZ (GESCHOSSFLACHENZAHL)
(HÖCHSTGRENZE)

OFFENE BAUWEISE

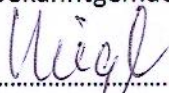
BEI EINZELHAUSERN DÜRFEN HÖCHSTENS 3 WOHNUNGEN UND
BEI DOPPELHAUSERN JE HAUS HÖCHSTENS 2 WOHNUNGEN ERRICHTET WERDEN

Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Waffenbrunn hat in seiner Sitzung am 07.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Änderung Baugebiet Rhanwalting Süd im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waffenbrunn, den 22.03.2013

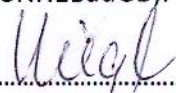

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Hiegl



2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs.
2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2013 bis 22.03.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der
Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen
während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten
Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Waffenbrunn, den 22.03.2013

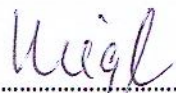

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Hiegl



3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2013 einschließlich der Begründung wurden
die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
zeitlich vom 30.01.2013 bis 25.02.2013 beteiligt.

Waffenbrunn, den 22.03.2013


.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Hiegl



4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss vom 15.03.2013 den Bebauungsplangem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2013 als Satzung beschlossen.

Waffenbrunn, den 22.03.2013

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Hiegl



5. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 22.03.2013 ausgefertigt.

Waffenbrunn, den 22.03.2013

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Hiegl



6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 15.03.2013 wurde am 25.03.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den 25.03.2013

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Hiegl

