






















Bebauungsplan „Am Forst“ Gemeinde Waldbrunn

2. - 7. Änderung

I. Festsetzungen gemäß BauGB, Art. 91 BayBO

a. durch Planzeichen

		Grenze des Geltungsbereiches
1.1		Aufhebung der Geltungsbereichsgrenze des rechtsgültigen Bebauungsplanes
2.	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Bau NVO 1990
3.	II	Zulässig bis 2 Vollgeschosse
3.1		offene Bauweise
3.2		nur Einzelhäuser + Doppelhäuser mit max. 2 WE zulässig
3.3	GRZ	im WA: 0,4
	GFZ	im WA: 0,8
4.	MI	Mischgebiet gemäß §6 BauNVO 1990
5.	II	Zulässig bis 2 Vollgeschosse
5.1	III	Zulässig bis 3 Vollgeschosse
5.2		offene Bauweise
5.3		nur Einzelhäuser
5.4	GRZ	im MI 1 + 2: 0,4
	GFZ	im MI 1: 0,8; im MI 2: 1,0
5.5	BH	max. Bauhöhe 12,0m über OK natürl. Gelände
6.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.	GE	Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO 1990
8.	GRZ	im GE: 0,8
	GFZ	im GE: 1,6
8.1	BH	max. Bauhöhe 8,0 m über OK natürl. Gelände max. Bauhöhe 12,0 m über OK natürl. Gelände
9.		Baugrenze
10.		Straßenverkehrsfläche
10.1		Feldweg (keine Erschließungsstraße im Sinne der BayBO) bzw. Vorgehaltsfläche
10.2		Gehwege und Fußverbindungen
10.3		Straßenbegrenzungslinie
10.4		Straßenbegleitgrün mit Längsparkern und Garagenzufahrten bzw. Stellflächen für Müllbehälter
10.5		unzulässige Ein- und Ausfahrt
11.		Fläche für Versorgungsanlagen
11.1		Trafostation

12.		Grünflächen
12.1		öffentliche Grünflächen
12.2		private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung
13.		Baumfallgrenze 30m vom Waldrand; von jeglicher baulichen Anlage, außer Einfriedung und Stellplätze freizuhalten
14.	LW=65/50dB(A) _m ²	zulässige maximale flächenbezogene Schalleistung für Flächen für Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)
15.		Änderungsbereich
16.		

b. durch Text

1. Dachform und -neigung im WA- und in den MI-Gebieten

1.1	bei 1Z (E)	im WA	20° - 52° Satteldach und Walmdach symmetrisch DF + DN zusätzlich Pulldach ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegende Dachflächen.
1.2	bei 1Z (E)	im MI	30° - 52° Satteldach, Walmdach, symmetrisch DF + DN zusätzlich Pulldach ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegende Dachflächen.
1.3	bei 2Z (E+1)	im WA	20° - 37° Satteldach und Walmdach symmetrisch DF + DN zusätzlich Pulldach ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegende Dachflächen.
1.4	bei 2Z (E+1)	im MI	30° - 38° Satteldach, Walmdach, symmetrisch DF + DN zusätzlich Pulldach ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegende Dachflächen.
1.5	bei 3Z (E+2)		0° - 20° Flach-, Sattel-, Walmdach symmetrisch DF + DN
1.6	Entsteht bei Ausführung einer zulässigen steileren Dachneigung nach 1.1, 1.2 oder 1.4 im Dachraum ein Vollgeschoss (z.B. E+D, E+1+D), so ist dieses ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ von 0,8 nicht überschritten wird.		
1.7	Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude gilt folgende Dachneigung:		
1.7.1	eingeschossig (1Z)		15° - 38° Satteldach, Walmdach
1.7.2	zweigeschossig (2Z)		15° - 20° Satteldach, Walmdach
1.7.3	dreigeschossig (3Z)		0° - 20° Flach-, Sattel-, und Walmdach

- 1.8 Nebengebäude und Garagen müssen die, unter 1.1 bis 1.5 aufgeführten Mindestdachneigung aufweisen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Die Firstrichtung von Nebengebäuden und Garagen muss mit der des Hauptgebäudes verlaufen.
- 1.9 Garagen (und Carports) dürfen außerdem mit einem Flachdach versehen werden, wenn dieses extensiv begrünt wird. Für sonstige Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind auch Pultdächer zulässig.

2. Höheneinstellung im WA- und in den MI-Gebieten

2.1 Bei Bebauung nach 1.1 und 1.2

Die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf maximal 3,30m über OK des natürlichem Gelände liegen, wobei das ausnahmsweise zulässige Z nach 1.3 im Dachraum unberücksichtigt bleibt. Gemessen am topographisch höchsten Punkt innerhalb der Gebäudelänge.

Im WA-Gebiet gilt zusätzlich folgende Höhenbeschränkung entlang der Hochspannungsleitung. die Traufe darf an der, mit Bg1 gekennzeichneten Baugrenze maximal auf 317,00m ü.NN liegen.

2.2 Bei Bebauung nach 1.3 und 1.4

Die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf maximal 6,30m über OK des natürlichem Gelände liegen, gemessen am topographisch höchsten Punkt innerhalb der Gebäudelänge.

Im WA-Gebiet gilt zusätzlich folgende Höhenbeschränkung entlang der Hochspannungsleitung. Die Traufe darf an der mit Bg2 gekennzeichneten Baugrenze maximal auf 319,50m ü.NN liegen.

2.3 Bei Bebauung nach 1.5

Die maximale Bauhöhe der Gebäude darf 12,0m über OK natürlichem Gelände liegen, wobei entlang der Hochspannungsleitung an der, mit Bg3 gekennzeichneten Baugrenze eine maximale Bauhöhe von 325,00m ü.NN gilt. An der Bg4 darf die Bauhöhe auf maximal 321,00m ü.NN und an der Bg5 auf maximal 318,00m ü.NN liegen.

- 2.4 Flächen für Geländeänderungen die im Rahmen der Erschließung hergestellt werden, sind von den vorstehenden Festlegungen ausgenommen. Das bezeichnete gebiet wird entsprechend einer noch durchzuführenden Tiefbauplanung durch Aufschüttungen und Abgrabungen modelliert.

3. Höhenbeschränkungen MI-Gebiet

3.1 Für den Bereich südlich der Planstraße „A“

Entlang der Hochspannungsleitung darf an der mit Bg6 gekennzeichneten Baugrenze die maximale Bauhöhe auf 321,00m ü.NN liegen. An der Bg7 darf die Bauhöhe auf maximal 318,50m ü.NN und an der Bg8 auf maximal 316.50m ü.NN liegen.

3.2 Für den Bereich nördlich der Planstraße „B“

Entlang der Hochspannungsleitung darf an der, mit Bg9 gekennzeichneten Baugrenze die maximale Bauhöhe auf 319,00m ü.NN liegen. An der Bg10 darf die Bauhöhe auf maximal 318,00 ü.NN und an der Bg11 auf maximal 317,00m ü.NN liegen.

4. Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 2,50m nicht überschreiten, wobei die Gesamtlänge aller Gauben maximal 30% der Traulänge betragen darf.

5. Garagen/ Carports/ Stellplätze im WA- und MI 1 Gebiet

Garagen und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig, jedoch nicht hinter der Rückwärtigen Baugrenze.

6. Einfriedungen

im WA und in den MI-Gebieten:

Einfriedungen an der Straßenseite, wenn möglich, aus senkrechten Holzlattenzäunen oder senkrechten Metallgitterzäunen bis 1,20m Höhe einschließlich Sockel von 0,30m. Ansonsten sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun maximal 1,20m hoch zulässig.

Hiervon abweichend sind auch massive Einfriedungen zulässig, wenn sie die Funktion einer Stützmauer haben und den Bestimmungen von Stützmauern unter Textziffer 7 entsprechen.

im Gewerbegebiet:

Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,80m aus senkrechten Metallgitterzaun, oder Maschendrahtzaun plus 0,30m Stacheldrahtaufsatz, nach innen geneigt.

Zäune entlang der Straßenfront sind zu hintergrünen.

7. Gelände

Im Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet sind Aufschüttungen talseitig und Abgrabungen bergseitig bis zu 2/3 des Höhenunterschiedes zwischen dem höchsten Grenzpunkt und dem tiefsten Grenzpunkt des betroffenen Baugrundstücks zulässig.

Die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,20 m übersteigen bzw. unterschreiten.

Die maximale Höhe der Stützmauern wird auf höchstens 2/3 des Höhenunterschiedes zwischen dem höchsten Grenzpunkt und dem tiefsten Grenzpunkt des betroffenen Baugrundstückes festgesetzt. Die Höhe der Stützmauer darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,20 m übersteigen.

8. Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5

9. Mindestgrundstücksgröße

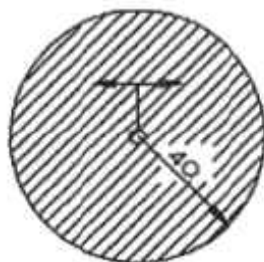
im WA-Gebiet:	bei Einzelhausbebauung	400 m ²
	bei Doppelhausbebauung je	250 m ²
im Mischgebiet:		1100 m ²
im Gewerbegebiet:		1500 m ²

10. Abstandsflächen

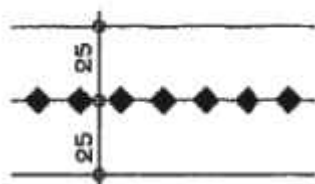
Die Abstandsflächen sind gemäß §6 und §7 BayBO festzustellen.

II. Nachrichtliche Übernahme

Hochspannungsmast mit Radiusangabe der Bauverbotszone



Hochspannungsmast mit Radius der Baubeschränkungszone



Hochspannungsfreileitung mit Angabe der beiderseitigen Beschränkungszone

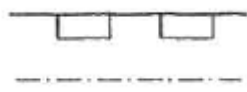
Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH errichtet werden. Im Zuge des Bauantragsverfahren sind der Bayernwerk Netz GmbH deshalb die einzelnen Bauvorhaben zwecks endgültiger Stellungnahmen noch vorzulegen.

Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen, Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muss der Aufstellort und die Auslegerhöhe mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

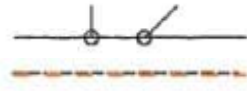
Im Leitungsbereich dürfen Fahnenstangen, Reklametafeln, höhere Gerüste und dergleichen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH aufgestellt werden.

Außerdem dürfen im Leitungsbereich nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden.

III. Hinweise



Geltungsbereich benachbarter, rechtsverbindlicher
Bebauungspläne
Gemarkungsgrenze



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenze

1581

Flurnummer



Höhenschichtlinie



Bestehende Gebäude



Maßangaben



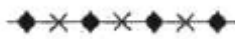
Vorhandene Trafostation außerhalb des Geltungsbereiches



Vorhandenes Fangbecken mit Pumpstation außerhalb des
Geltungsbereiches



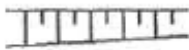
Waldrand außerhalb des Geltungsbereiches



20 kV-Leitung des ÜWU - soll im Zuge der Erschließung
abgebaut werden



Geplantes 20 kV - Kabel



Vorhandene Böschung

Hinweis:

Die Stellplatz- und Garagensatzung sowie die Gestaltungssatzung vom 07.07.1995 der Gemeinde Waldbrunn sind zu beachten.