



BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000

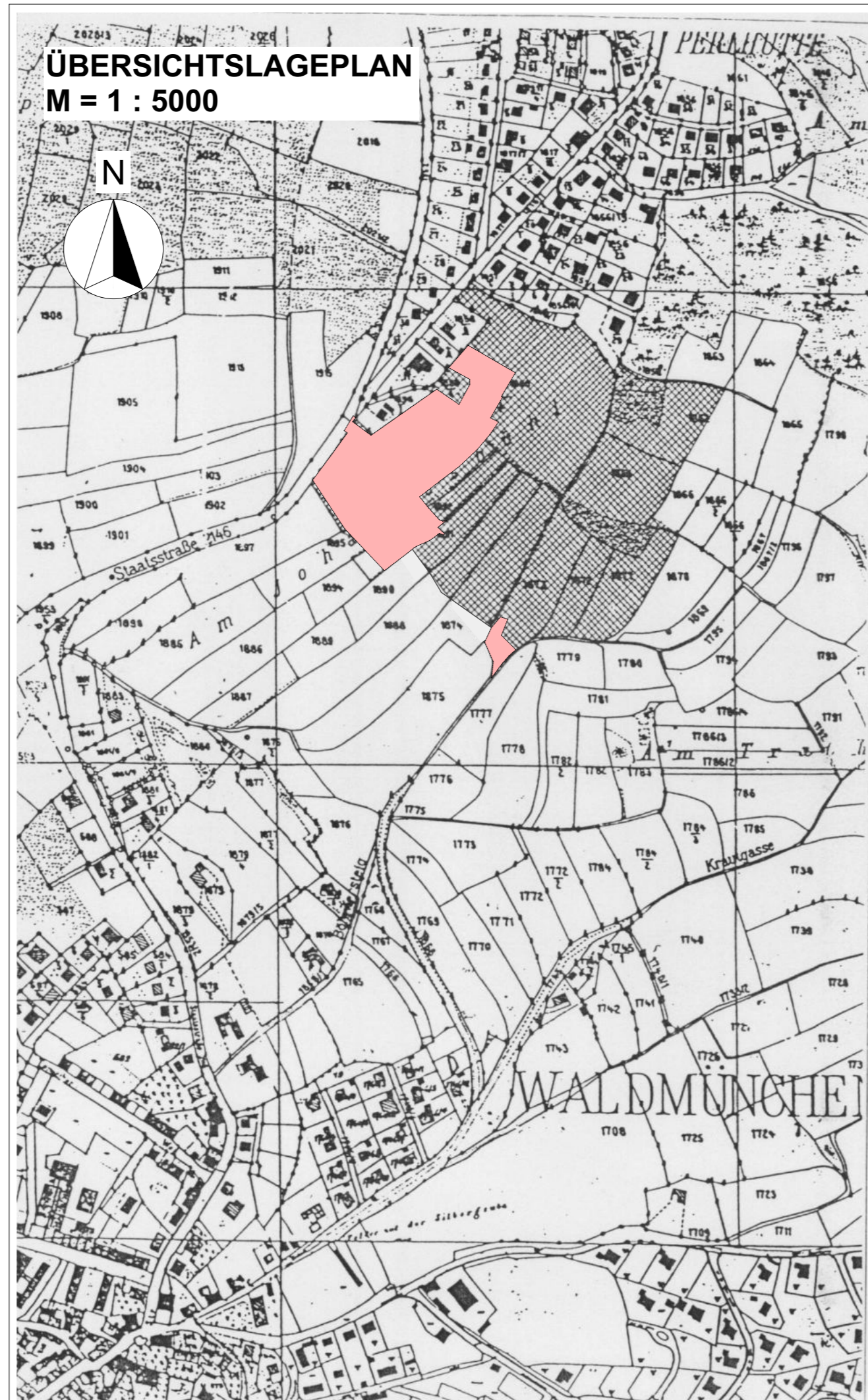
VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET " JOHANNESBÜHL "

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEMEINDE: WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REGIER.-BEZIRK: OBERPFALZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO

ORTSTEIL PERLHÜTTE



IM GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise Offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet; Gebäudetyp max. E+U+D - 3 Vollgeschosse möglich; bei Gebäuden mit Pultdach ist anstelle Gebäudetyp max. E+U+D auch Gebäudetyp max. E+U+I mit 3 Vollgeschossen möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten; Für die Parzelle 1 und 2 gilt maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus

Wandhöhe max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D max. 8,50 m bei Gebäudetyp E+U+I (mit Pultdach) max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen max. 3,50 m im Mittel bei sonstigen Garagen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO. Als unterer Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände an der Außenwand.
Abstandsflächen Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen: Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach, Zeltdach und Pultdach; Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.

Dachneigung 7° - 24° bei Pultdächern. 24° - 34° bei anderen Dächern Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Dacheindeckung Naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig; bei Pultdächern ist auch Titanblech in naturrot oder grau zulässig.

Dachaufbauten Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m², Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Einfriedungen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlaten herzustellen. Heimische Hecken (keine Schnitthecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m zulässig. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberlegers.

Grünordnung Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Aufschüttungen/ Abgrabungen Terrassen-/Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Garagenzufahrten Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
Private Stellplätze Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei den Mehrfamilienhausparzellen 1 und 2 ist für Wohneinheiten bis 70 m² nur 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

Niederschlagswasser Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist je Bauparzelle ein geeigneter Regenwasserspeicher einzubauen. Das Überwasser der Rückhaltebecken ist direkt zu versickern bzw. wird über eine Überlaufleitung im Trennsystem dem städtischen Kanal zugeführt.

Müllcontainer Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für die 5. Änderung und Erweiterung Baugebiet "Johannesbühl"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) des ursprünglichen gesamten Bebauungsplanes Baugebiet "Johannesbühl"

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fußweg in öffentlichen Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Abpflanzung 4,00 m breit

Private Grünfläche

Kinderspielfeld

Neue Bäume (Standortempfehlung)

Gehölzpflanzung (Standortheimische Pflanzen)

Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

Zusätzliche textliche Festsetzungen:

(1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 1 und 2 sowie 9 bis 12 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

IO und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R _{w,ges}	
		für Binnennutzung	für Büronutzung
Parzelle 10-11 NW Parzelle 10-11 NO	III	40	35
Parzelle 1 NW-SW Parzelle 2 NW Parzelle 9 NW Parzelle 10 SW Parzelle 11 SW Parzelle 12 NW	II	35	30

(3) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

(4) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

(5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

(6) Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

(7) Auf den Parzellen 10 und 11 sind nach Westen orientierte Schlafräume nur zulässig, wenn eine Belüftung zu lärmabgewandten Seiten gewährleistet ist.

(8) Im Baugenehmigungsverfahren der Parzellen 10 und 11 ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt

Parkplätze

Bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien

Parzellennummer

Flurnummer

Satzung über die „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“

Präambel:

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Waldmünchen die „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ ist der Lageplan M = 1:1000 maßgebend.

§ 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ wird nach dem Plan des Architekturbüros Schneider (Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22 u. 12.09.22) festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ in Waldmünchen besteht aus:
1. Übersichtslageplan M 1:5000,
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, Textlichen Festsetzungen, Planzeichen als Festsetzungen, Planzeichen als Hinweise und den textlichen Hinweisen,
3. Begründung zum Bebauungsplan.

§ 4 Inkrafttreten

Die „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldmünchen, den
Stadtrat Waldmünchen
(Siegel)

Ackermann
Erster Bürgermeister

D. TEXTLICHE HINWEISE

Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2146 ausgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen werden auf den Parzellen 1 und 2 sowie 9 bis 12 erforderlich.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen wird hingewiesen. Bei den Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:

Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten

Heckenanpflanzungen: Heibüchse, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinifolia, Rosa glauca

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Großbäume über 15 m Höhe: Linden, Eichen, Ahorn, Eschen

Kleinbäume bis 15 m Höhe: Hanbüchse, Vogelkirsche, Linde, Eiche, Ahorn, Esche, alle Obst- und Nußbäume

Gehölze unter 4 m Höhe: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schliehe, Hundrose, Schneeball, Schneebeere

Straßenseits und zur freien Landschaft sind Schnitthecken unzulässig. Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen. Nadelgehölze sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig!

" BEBAUUNGSPLAN JOHANNESBÜHL " 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEMEINDE : WALDMÜNCHEN

LANDKREIS : CHAM

REG. BEZIRK : OBERPFALZ

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss :

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johannesbühl", 5. Änderung u. Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22 und 12.09.22 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22 u. 12.09.22 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

4. Satzungsbeschluss :

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22 u. 12.09.22 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung :

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ausfertigt.

6. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den

(Siegel)

Ackermann, 1. Bürgermeister

Architekturbüro Waldmünchen, den 07.06.2022
geä.: 21.07.2022
geä.: 12.09.2022

Max Schneider
Obere Bräuhausstr. 2 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/3000727