

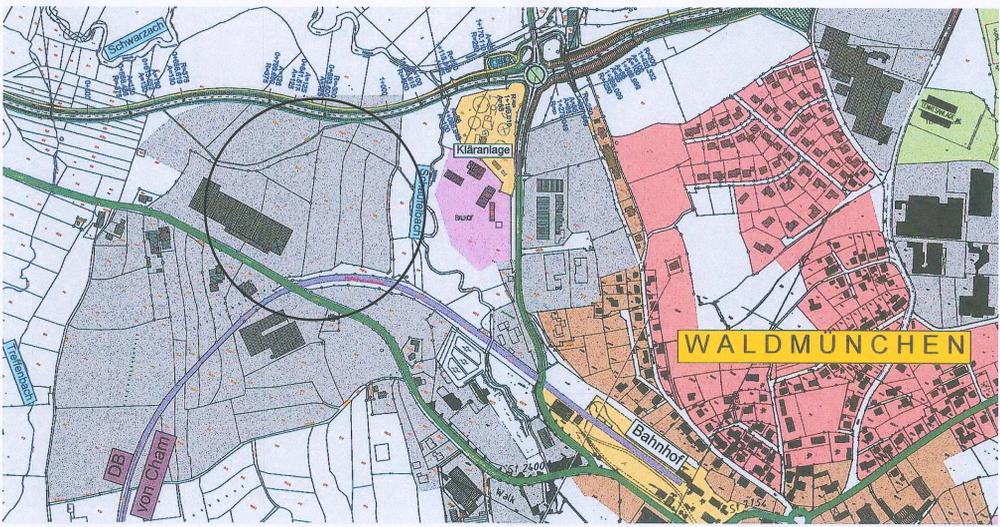
BEBAUUNGSPLAN "AN DER REGENSBURGER STRASSE"

2. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG

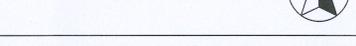
GEMEINDE : WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REG. BEZIRK: OBERPFALZ



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000



LAGEPLAN M 1:1000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GE Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
- Mass der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller VG zur Fläche des Baugrundstücks
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. Wandhöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise - Baukörperlänge bis 100 m
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: M = Mehrzweckstreifen, FZ = Feldzufahrten
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für die 2. Änderung Baugelbteit "An der Regensburger Straße"
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) des gesamten ursprünglichen Bebauungsplanes
 - Grenze bisheriger Geltungsbereich ohne Erweiterung
- Grünordnung (§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)**
 - zu pflanzende Einzelbäume: Pflanzgebot Laubbaum, Hochstamm, Pflanzanstellung legemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich)
 - zu pflanzende Strauchgruppen: Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke, Pflanzanstellung legemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
- Im Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" gelten ausschließlich folgende Festsetzungen und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" in Waldmünchen als
- Nutzungsart**
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Umwandlung des GI-Gebietes in ein GE-Gebiet.
 - Gebäudeform**
Dachneigung von 0° - max. 12° mit harter Deckung. Max. Wandhöhe vom Ugelände 9,0 m. Als weitere Dachform ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis max. 10° zulässig.
 - Außenwerbung**
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,00 m² Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig.
 - Einfriedigung**
Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedigung sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendraht- oder Industriezäune in grauen oder grünen Farbönen, mit innenliegenden Eisensäulen zulässig.
 - Abstandsflächen**
Die Gebäudeabstände innerhalb der bebauten Flächen regeln sich nach der derzeit gültigen Fassung der Bayer. Bauordnung Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.
 - Bauweise**
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt: "Abweichende Bauweise" - wie "offene Bauweise", Baukörperlänge bis 100 m.
 - Außenbeleuchtung**
Für die Außen- und Straßenbeleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme, wie warmweiße LED-Lampen, verwendet werden.
 - Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauer**
Der ursprüngliche Geländeverlauf sollte nicht wesentlich verändert werden. Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m erlaubt.
- Schemaschnitte**
-

III. TEXTLICHE HINWEISE

- Für Anlagen im 60-m-Bereich von Gewässern (Schaufelbach) besteht Genehmigungspflicht nach den Bestimmungen des Bay. Wassergesetzes. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der Bay. Bauordnung verfahrensfrei sind.
- Für Anlagen in hochwasserkritischen Bereichen (z.B. Erdgeschosse von Gebäuden Nord-Ost Ecke Parzelle 2) sollte eine Mindesthöhe von 477,3 mN eingehalten werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Waldmünchen am 10.04.2018 die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" in Waldmünchen als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 839 und 838 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 815/18 und 840, 840/2, 841/1, 873/3, 873/4, 868, 870, 871 alle Gemarkung Waldmünchen.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst zusätzlich Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 815/18, 840, 841/1 alle Gemarkung Waldmünchen.
Die genauen Abgrenzungen der Gebiete sind dem Lageplan M 1:1000 zu entnehmen, der Bestandteil des Planentwurfes vom 23.01.2018 ist.

§ 2 Festsetzungen
Der Bebauungsplan zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" in Waldmünchen wird wie in der Fassung des Planes des Architekturbüros Schneider in der Fassung vom 23.01.2018 dargestellt festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan zur 2. Änderung und 2. Erweiterung Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" in Waldmünchen besteht aus:
1. Übersichtsplan M 1:5000.
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, den Planlichen Festsetzungen und den Textlichen Festsetzungen.
3. Begründung mit Umweltbericht.

§ 4 Inkrafttreten
Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 13. JUNI 2018

(Siegel) Markus Ackermann
Erster Bürgermeister

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsbegleitende Grünflächen**
Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Zum öffentlichen Straßenraum hin ist eine Unterbrechung der Flächen im Bereich notwendiger Zufahrten bis zu 10 m Breite zulässig. Zur Eingrünung des Straßenraums sind zusätzlich innerhalb der verkehrsbegleitenden Grünflächen an den dargestellten Standorten hochstämmigen Laubgehölzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16-18, mB) zu pflanzen. Die Darstellung der Einzelbaumstandorte ist als Hinweis zu sehen und ist legemäßig nicht bindend, daher sind geringe Abweichungen unter Beibehaltung des grundsätzlichen Begrünungskonzepts zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB**
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 6.944 qm der Fl.Nr. 958, Gmkp, Waldmünchen festgesetzt. Entwicklungsziel ist extensives Grünland sowie eine Feuchtwiese und Uferabflachungen zur naturnahen Bächenentwicklung über Sukzession.
 - Arienschutzmaßnahmen**
Mögliche Rodungen bzw. Entfernung von Gehölzen sowie die Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Sofern dies nicht möglich ist, ist nachzuweisen, dass keine Brutvögel betroffen sind.
 - Öffentliche Grünfläche**
Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.
 - Flächen für Anpflanzungen innerhalb der Baufläche sowie Pflanzgebote für Bäume und Baum-/Strauchhecken**
Die konkrete Ausgestaltung der Pflanzgebote soll sich nach der geplanten Nutzung innerhalb der Bauflächen richten. Für Gebäude, die eine geringe optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen (Büro- und Ausstellungsgebäude etc.) soll die Eingrünung überwiegend in Form von hochstämmigen Laubgehölzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16-18, mB) erfolgen. Für Gebäude mit höherer optischer Beeinträchtigung (Lager- und Werkhallen sowie Lagerflächen etc.) hat die Randeingrünung überwiegend durch mind. 2-reihige, geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu erfolgen. Nicht beplanzte Randbereiche innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind als artenreiche Gras-Krautauflage (gelegentliche Mahd) zu entwickeln. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind auch Stauden/Bodendecker, Rasen oder Schotterrasen zulässig. Angrenzende Gehölze sind zu erhalten und ggf. im Eingrünungskonzept zu berücksichtigen bzw. zu integrieren.
Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen und zu konkretisieren.
 - An den künftigen Grundstücksgrenzen innerhalb des GE sind jeweils 3 m breite Grünstreifen herzustellen, naturnah zu gestalten (mind. 50 % der Fläche bepflanzen) und dauerhaft zu erhalten. Bepflanzungen in diesem Bereich müssen aus standortethemischen Gehölze bestehen.
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdrillfähige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
 - Zum Schutz der Bahnlinie vor Beeinträchtigungen sind im Abstand von 25 m zur Bahnlinie keine Baumpflanzungen (Hochstamm) vorzunehmen.
- Landschaftsarchitekt**
- TEAM 4 Bauernschmitt + Enders
Oedenburger Str. 65 90481 Nürnberg
Tel. 0911/39357-0 Fax 0911/3935799

BEBAUUNGSPLAN "AN DER REGENSBURGER STRASSE"

2. Änderung und 2. Erweiterung
GEMEINDE : WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REG. BEZIRK: OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung am 07.02.2017 die 2. Änderung und 2. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2017 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) und ist am 13. JUNI 2018 in Kraft getreten.

2. Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf der 2. Änderung und 2. Erweiterung in der Fassung vom 23.01.2018 hat in der Zeit vom 17.02.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2017 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.

4. Auslegung:
Die 2. Änderung und 2. Erweiterung in der Fassung vom 06.10.2017 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 10.10.2017 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgestellt.

5. Satzungsbeschluss:
Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2018 die 2. Änderung und 2. Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung:
Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 13. JUNI 2018 ausgefertigt.

7. Inkrafttreten:
Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" wurde am 13. JUNI 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und 2. Erweiterung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in der Stadt Waldmünchen zu jedermanns Einseht bereitzustellen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 13. JUNI 2018

(Siegel) Markus Ackermann, 1. Bürgermeister

(Siegel) Max Schneider
124 621
Odenburger Str. 2 90481 Waldmünchen
Tel. 0911/39357-0 Fax 0911/3935799

Architekturbüro
Waldmünchen, den 30.01.2017
geändert, den 24.07.2017
geändert, den 08.10.2017
ergänzt, den 23.01.2018



LAGEPLAN M 1:1000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet im Sinne des
§ 8 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

2.0 Mass der Baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller VG zur Fläche des Baugrundstücks
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. Wandhöhe

3.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baukörperlänge bis 100 m



Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: M = Mehrzweckstreifen
FZ = Feldzufahrten

5.0 sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
für die 2. Änderung Baugebiet "An der Regensburger Straße"



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



Grenze bisheriger Geltungsbereich ohne Erweiterung

6.0 Grünordnung (§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

zu pflanzende Einzelbäume:



Pflanzgebot Laubbaum, Hochstamm
Plandarstellung lagemäßig nicht bindend
(geringe Verschiebungen sind möglich)

zu pflanzende Strauchgruppen:



Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
Plandarstellung lagemäßig nicht bindend
(geringe Verschiebungen sind möglich)



Verkehrsbegleitende Grünfläche,
in Teilbereichen durch Zufahrten (max.
10 m Breite je Zufahrt) zu unterbrechen.

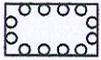


öffentliche Grünfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)



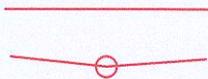
Fläche ohne Nutzungsänderung
(Fläche der Landwirtschaft)

7.0 Flächen und Massnahmen Naturschutz/Landschaftspflege (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

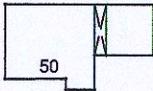


Fläche für Anpflanzungen
von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

8.0 Hinweise; Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen



bestehende Flurstücksgrenzen



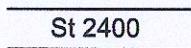
bestehende Bebauung

1255/1

Flurstücksnummern

475

Höhenlinie Bestand



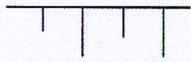
Straße mit Bezeichnung



Vorschlag Parzellierung der Baugrundstücke
mit Parzellenummer und Flächengröße



vorhandene Böschung



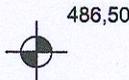
geplante Böschung



Vorschlag Einfahrtbereich



vorhandenes städtisches Kanalnetz, nachrichtliche Darstellung
mit Regenüberlaufbauwerk



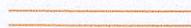
Höhenkote Straße



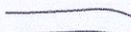
Gefahrenbereich Bahnübergang



Hydrantenstandort Bestand und Neu, nachrichtliche Darstellung



Gleisanlage DB - Bahnlinie CHA - WÜM



Feldweg, teilweise vorhanden



nachrichtliche Darstellung
Überschwemmungsgebiet (HQ 100), innerhalb Geltungsbereich



Überschwemmungsgebiet (HQ 100), außerhalb Geltungsbereich



Rechteckdurchlass Breite 3 m gem. Hochwassergutachten,
nachrichtliche Darstellung

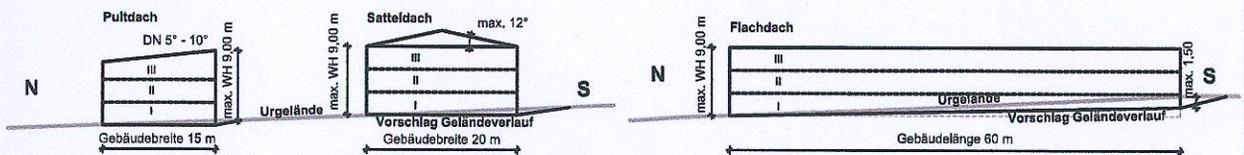
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Regensburger Straße" gelten ausschließlich folgende Festsetzungen und sind Bestandteil dieser Satzung:

1. Nutzungsart
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Umwandlung des GI-Gebietes in ein GE-Gebiet.
2. Gebäudeform
Dachneigung von 0° - max. 12° mit harter Deckung. Max. Wandhöhe vom Urgelände 9,0 m. Als weitere Dachform ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis max. 10° zulässig.
3. Außenwerbung
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,00 m² Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig.
4. Einfriedung
Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendraht- oder Industriezäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen zulässig.
5. Abstandsflächen
Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der derzeit gültigen Fassung der Bayer. Bauordnung Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.
6. Bauweise
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt: "Abweichende Bauweise" - wie "offene Bauweise", Baukörperlänge bis 100 m.
7. Außenbeleuchtung
Für die Außen- und Straßenbeleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme, wie warmweiße LED-Lampen, verwendet werden.
8. Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauer
Der ursprüngliche Geländeverlauf sollte nicht wesentlich verändert werden. Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m erlaubt.

Schemaschnitte



III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Für Anlagen im 60-m-Bereich von Gewässern (Schaufelbach) besteht Genehmigungspflicht nach den Bestimmungen des Bay. Wassergesetzes. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der Bay. Bauordnung verfahrensfrei sind.
2. Für Anlagen in hochwasserkritischen Bereichen (z.B. Erdgeschoss von Gebäuden Nord-Ost Ecke Parzelle 2) sollte eine Mindesthöhe von 477,3 mNN eingehalten werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 1.1 Verkehrsbegleitende Grünflächen

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Zum öffentlichen Straßenraum hin ist eine Unterbrechung der Flächen im Bereich notwendiger Zufahrten bis zu 10 m Breite zulässig. Zur Eingrünung des Straßenraums sind zusätzlich innerhalb der verkehrsbegleitenden Grünflächen an den dargestellten Standorten hochstämmigen Laubgehölzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zu pflanzen. Die Darstellung der Einzelbaumstandorte ist als Hinweis zu sehen und ist lagemäßig nicht bindend, daher sind geringe Abweichungen unter Beibehaltung des grundsätzlichen Begrünungskonzepts zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.
 - 1.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 6.944 qm der Fl.Nr. 958, Gmkg. Waldmünchen festgesetzt. Entwicklungsziel ist extensives Grünland sowie eine Feuchtmulde und Uferabflachungen zur naturnahen Bachentwicklung über Sukzession.
 - 1.3 Artenschutzmaßnahme

Mögliche Rodungen bzw. Entfernung von Gehölzen sowie die Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Sofern dies nicht möglich ist, ist nachzuweisen, dass keine Brutvögel betroffen sind.
 - 1.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.
 - 1.5 Flächen für Anpflanzungen innerhalb der Baufläche sowie Pflanzgebote für Bäume und Baum-/Strauchhecken

Die konkrete Ausgestaltung der Pflanzgebote soll sich nach der geplanten Nutzung innerhalb der Bauflächen richten. Für Gebäude, die eine geringe optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen (Büro- und Ausstellungsgebäude etc.) soll die Eingrünung überwiegend in Form von hochstämmigen Laubgehölzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) erfolgen. Für Gebäude mit höherer optischer Beeinträchtigung (Lager- und Werkshallen sowie Lagerflächen etc.) hat die Randeingrünung überwiegend durch mind. 2-reihige, geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu erfolgen. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind als artenreiche Gras-Krautsäume (gelegentliche Mahd) zu entwickeln. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind auch Stauden/Bodendecker, Rasen oder Schotterrasen zulässig. Angrenzende Gehölze sind zu Erhalten und ggf. im Eingrünungskonzept zu berücksichtigen bzw. zu integrieren.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen und zu konkretisieren.
 - 1.6 An den künftigen Grundstücksgrenzen innerhalb des GE sind jeweils 3 m breite Grünstreifen herzustellen, naturnah zu gestalten (mind. 50 % der Fläche bepflanzen) und dauerhaft zu erhalten. Bepflanzungen in diesem Bereich müssen aus standortheimischen Gehölze bestehen.
 - 1.7 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
 - 1.8 Zum Schutz der Bahnlinie vor Beeinträchtigungen sind im Abstand von 25 m zur Bahnlinie keine Baumpflanzungen (Hochstamm) vorzunehmen.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Waldmünchen am 10.04.2018 die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ in Waldmünchen als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Erweiterung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 839 und 838 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 815/18 und 840, 840/2, 841/1, 873/3, 873/4, 868, 870, 871 alle Gemarkung Waldmünchen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst zusätzlich Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 815/18, 840, 841/1 alle Gemarkung Waldmünchen.

Die genauen Abgrenzungen der Gebiete sind dem Lageplan M 1:1000 zu entnehmen, der Bestandteil des Planentwurfes vom 23.01.2018 ist.

§ 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ in Waldmünchen wird wie in der Fassung des Planes des Architekturbüros Schneider in der Fassung vom 23.01.2018 dargestellt festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur 2. Änderung und 2. Erweiterung Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ in Waldmünchen besteht aus:

1. Übersichtslageplan M 1:5000.
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, den Planlichen Festsetzungen und den Textlichen Festsetzungen.
3. Begründung mit Umweltbericht.

§ 4 Inkrafttreten

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den

1 3. JUNI 2018




.....
Markus Ackermann
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AN DER REGENSBURGER STRASSE"

2. Änderung und 2. Erweiterung

GEMEINDE : WALDMÜNCHEN
LANDKREIS : CHAM
REG. BEZIRK : OBERPFALZ



1. Aufstellungsbeschluss :

Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung am 07.02.2017 die 2. Änderung und 2. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waldmünchen
1. 3. JUNI 2018

Ort, Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister

Ackermann

Siegel

Erster Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf der 2. Änderung und 2. Erweiterung in der Fassung vom 30.01.2017 hat in der Zeit vom 17.02.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden.

Waldmünchen
1. 3. JUNI 2018

Ort, Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister

Ackermann

Siegel

Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange :

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2017 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.

Waldmünchen
1. 3. JUNI 2018

Ort, Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister

Ackermann

Siegel

Erster Bürgermeister

4. Auslegung :

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung in der Fassung vom 06.10.2017 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 10.10.2017 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Waldmünchen
1. 3. JUNI 2018

Ort, Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister

Ackermann

Siegel

Erster Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2018 die 2. Änderung und 2. Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2018 als Satzung beschlossen.

Waldmünchen
1. 3. JUNI 2018

Ort, Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister

Ackermann

Siegel

Erster Bürgermeister

6. Ausfertigung :

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 13.06.18 ausgefertigt.

Waldmünchen
1. 3. JUNI 2018

Ort, Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister

Ackermann

Siegel

Erster Bürgermeister

7. Inkrafttreten :

Die vom Stadtrat Waldmünchen in seiner Sitzung vom 10.04.2018 als Satzung beschlossene 2. Änderung und 2. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ wurde am 13.06.18 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Waldmünchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 1. 3. JUNI 2018

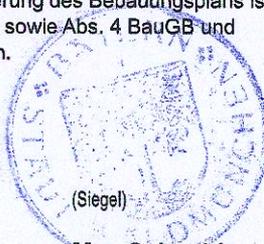
Markus Ackermann, 1. Bürgermeister

Architekturbüro

Waldmünchen, den 30.01.2017
geändert, den 24.07.2017
geändert, den 06.10.2017
ergänzt, den 23.01.2018

Max Schneider

Obere Bräuhhausstr. 2 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/3000727



(Siegel)



124 621