

BEBAUUNGSPLAN ULRICHSGRÜNER TAL II

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REGIER.BEZIRK: OBERPFALZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO (1990)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise	offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet; Gebäudety E + U - 2 Vollgeschosse möglich; Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten.
Wandhöhe	max. 6,50 m bei Gebäudety E + U max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO, Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Kruppelwalmdach auszuführen.
Dachneigung	24° - 34° Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Dachdeckung	naturrelle Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig; Ansichtsfäche Einzeldachgaube max. 2 m²; Ansichtsfäche Doppeldachgaube max. 3 m² zulässig; Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig; Dachanschnitte sind unzulässig.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sie sind aus senkrechten Holzlatten oder mit heimischen Hecken 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 Oberlieggers.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
Aufschüttungen/Abgrabungen	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig; Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Private Stellplätze	Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasser-durchlässigen Belägen befestigt werden.
Müllcontainer	Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
	Garagenzufahrten
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche
	Sichtdreieck zur Staatsstraße
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Kinderspielfläche
	Bäume in öffentlichem Grün
	Gehölzpflanzung
	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Gebäude mit Garage
	bestehende Gebäude
	Höhenlinie
	Parzellennummer
	Bestehende Flurnummern

1856/7

D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:

Bäume: Ahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Linden, heimische Obstbaumarten.

Heckenanpflanzungen: Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotzuche, Hartnagel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca.

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Großbäume über 15 m Höhe: Linde, Eiche, Ahorn, Esche

Kleinbäume bis 15 m Höhe: Hainbuche, Vogelkirsche, alle Obst- und Nußbäume

Gehölze unter 4 m Höhe: Roter Hartnagel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebere.

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

Satzung über den Bebauungsplan „Ulrichsgrüner Tal II“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 06.06.2000 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Ulrichsgrüner Tal II“ in der Fassung vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000, als

Satzung

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Er ist wie folgt begrenzt:

Westen: Ortsstraße Fichtenweg
 Süden: Kreisstraße CHA 40 (Waldmünchen – Ulrichsgrün – Althütte – Furth im Wald)
 Norden: Südliche Grenzen der Wohngrundstücke Birkenweg Hs.Nrn. 13, 15, 17, 19, 21, 23
 Osten: Westliche Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1439/2, 1430 und 1433

Alle Flurnummern liegen in der Gemarkung Waldmünchen

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan desselben vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

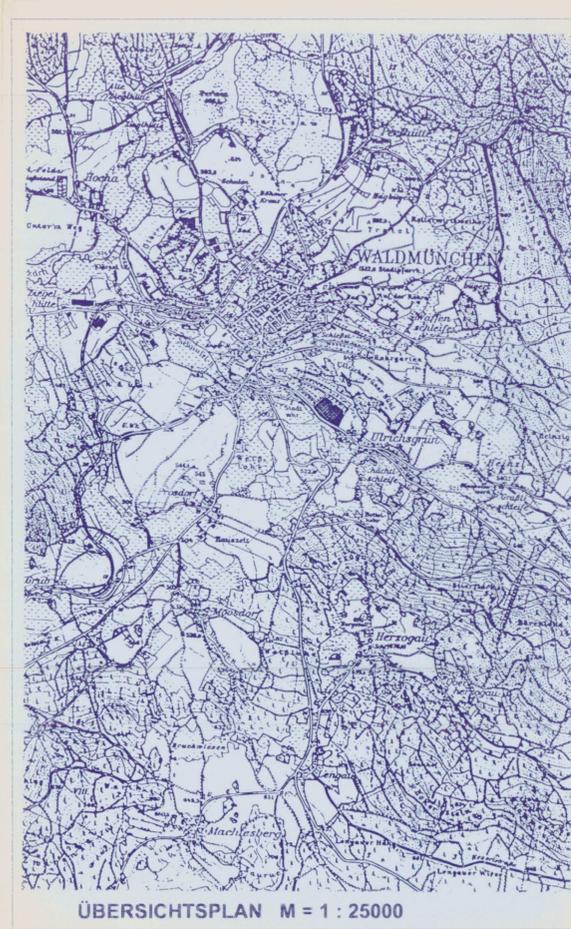
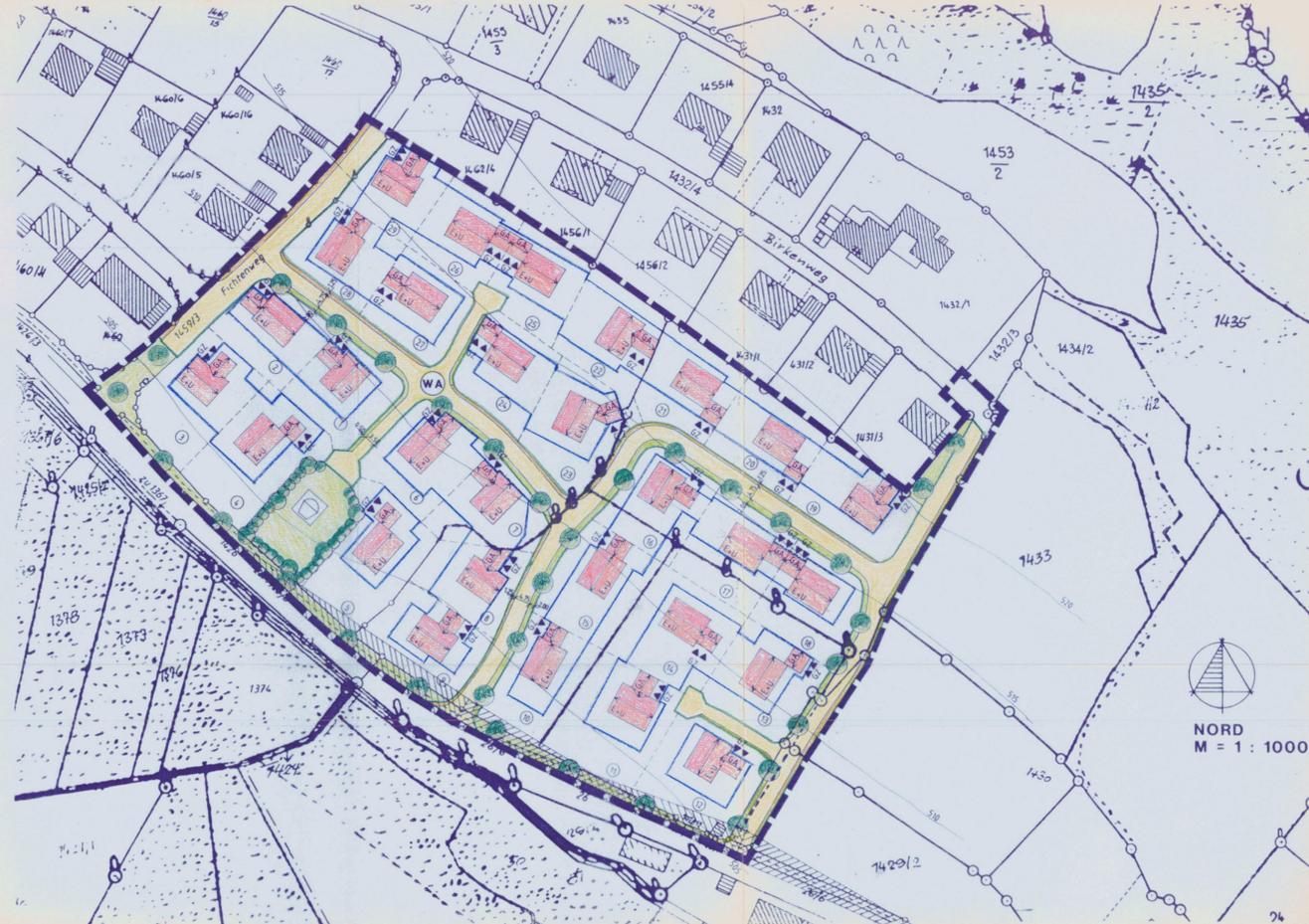
Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:25.000
2. Lageplan M 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweisen.
3. Begründung vom 02.02.2000

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Waldmünchen, den 28.06.2000

Stadt Waldmünchen
 Aumüller
 Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "ULRICHSGRÜNER TAL II"

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REG. BEZIRK: OBERPFALZ

B.Nr. 36 1.8.1.
 Bestandskraft:
 "14.09.2000"
 Sg 50

- 1. Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2000 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 02.02.2000 hat in der Zeit vom 18.02.2000 bis 06.03.2000 stattgefunden.
- 3. Auslegung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2000 geändert am 14.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2000 bis 26.05.2000 öffentlich ausgelegt.
- 4. Satzung:** Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.06.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2000 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.02.2000 (nur textlich zum Entwurf v. 14.03.2000) zuletzt geändert am 30.05.2000 (nur textlich zum Entwurf v. 14.03.2000) beschlossen.
- 5. Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan wurde am 14.09.2000 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. 6 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, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 14.09.2000
 Aumüller
 1. Bürgermeister

Architekturbüro Schneider & Partner
 Waldmünchen, den 02.02.2000
 geändert: 14.03.2000
 geändert: 30.05.2000

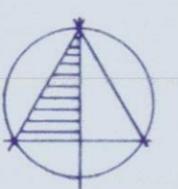
Schneider & Partner
 Am Königgarten 9 93449 Waldmünchen
 Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031



Fichtenweg

Birkenweg

WA



NORD
M = 1 : 1000

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



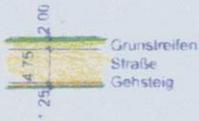
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



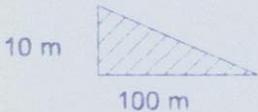
Garagenzufahrten



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



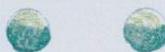
Sichtdreieck zur Staatsstraße



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Kinderspielplatz



Bäume in öffentlichem Grün



Gehölzpflanzung



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



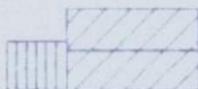
Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude mit Garage



bestehende Gebäude



Höhenlinie

①

Parzellennummer

1856/7

Bestehende Flurnummern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise	offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet: Gebäudetyp E + U - 2 Vollgeschosse möglich Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten.
Wandhöhe	max. 6,50 m bei Gebäudetyp E + U max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Dachneigung	24° - 34° Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Dachdeckung	rotbraune Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m ² , Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m ² 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 Holzlatten oder mit heimischen Hecken 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 Oberliegers.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.
Private Stellplätze	Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasser-durchlässigen Belägen befestigt werden.
Müllcontainer	Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:

Bäume : Ahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume,
Linden, heimische Obstbaumsorten.

Heckenanpflanzungen :

Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere,
Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen,
Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball,
Walldhasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca.

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Großbäume über 15 m Höhe :

Linde, Eiche, Ahorn, Esche

Kleinbäume bis 15 m Höhe :

Hainbuche, Vogelkirsche, alle Obst- und Nußbäume

Gehölze unter 4 m Höhe :

Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden
Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

Nadelgehölze sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

Straßenseits und zur freien Landschaft sind Schnitthecken unzulässig.
Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen.

Satzung über den Bebauungsplan „Ulrichsgrüner Tal II“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 06.06.2000 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Ulrichsgrüner Tal II“ in der Fassung vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000, als

Satzung

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Er ist wie folgt begrenzt:

- Westen: Ortsstraße Fichtenweg
- Süden: Kreisstraße CHA 40 (Waldmünchen – Ulrichsgrün – Althütte – Furth im Wald)
- Norden: Südliche Grenzen der Wohngrundstücke Birkenweg Hs.Nrn. 13, 15, 17, 19, 21, 23)
- Osten: Westliche Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1429/2, 1430 und 1433

Alle Flurnummern liegen in der Gemarkung Waldmünchen

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan desselben vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

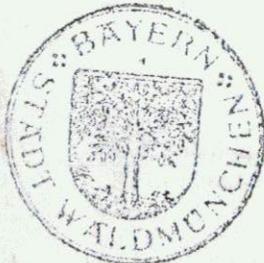
Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:25.000
2. Lageplan M 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweisen.
3. Begründung vom 02.02.2000

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 28.06.2000



Stadt Waldmünchen


Aumüller
Erster Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2000 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 02.02.2000 hat in der Zeit vom 18.02.2000 bis 06.03.2000 stattgefunden.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2000 ^{geändert am 14.03.2000} wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2000 bis 26.05.2000 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.06.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2000 als Satzung beschlossen.
zuletzt geändert am 30.05.2000 (nur textlich zum Entwurf v. 14.03.2000)

5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 14.09.2000 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. 6 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, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 14.09.2000


Aumüller, 1. Bürgermeister



Architekturbüro

Waldmünchen, den 02.02.2000

geändert: 14.03.2000

geändert: 30.05.2000

Schneider & Partner

Am Rohrgarten 9 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031