

# 1. ÄNDERUNG 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; Gebäudetyp E + U + D - 3 Vollgeschosse möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten.

**Wandhöhe** max. 7,00 m bei Gebäudetyp E + U + D 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°  
Aneinandergebauete Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

**Dachdeckung** naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig

**Dachaufbauten** Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfäche Einzelgaube max. 2 m<sup>2</sup>, Ansichtsfäche Doppelgaube max. 3 m<sup>2</sup> zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.

**Einfriedigungen** Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlaten herzustellen. Heimsche Hecken (keine Schmitzhecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzaune 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.

## B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

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

— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

— Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

▲ Garagenzufahrten

Grünflächen  
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

10 m  
100 m  
Sichtdreieck zur Staatsstraße

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Kinderspielplatz

Bäume in öffentlichem Grün

Gehölzpflanzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäude mit Garage

bestehende Gebäude

Höhenlinie

Parzellennummer

1856/7 Bestehende Flurnummer

## 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, Rotbuche, Hartnagel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wogiger 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, Pfaffenhüchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlie, Hundrose, Schneeball, Schneebere.

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

## Satzung

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „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 17.09.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „für das Allgemeine Wohngebiet Ulrichsgrüner-Tal II, in der Fassung vom 10.05.2002 als

Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulrichsgrüner-Tal II“ in der Fassung vom 02.02.2000 zuletzt geändert am 30.05.2000 gilt unverändert fort. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Ulrichsgrüner-Tal II ändert den Geltungsbereich nicht.

### § 2 Änderung der „Textlichen Festsetzungen“

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ulrichsgrüner-Tal II in der Fassung vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000 werden wie folgt geändert:

1. Bauweise: Gebäudetyp E+U+D – 3 Vollgeschosse möglich
2. Wandhöhe: max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D.

### § 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus  
1. Übersichtslageplan M 1:25000  
2. Lageplan M 1:1000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweise  
3. Begründung vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000.

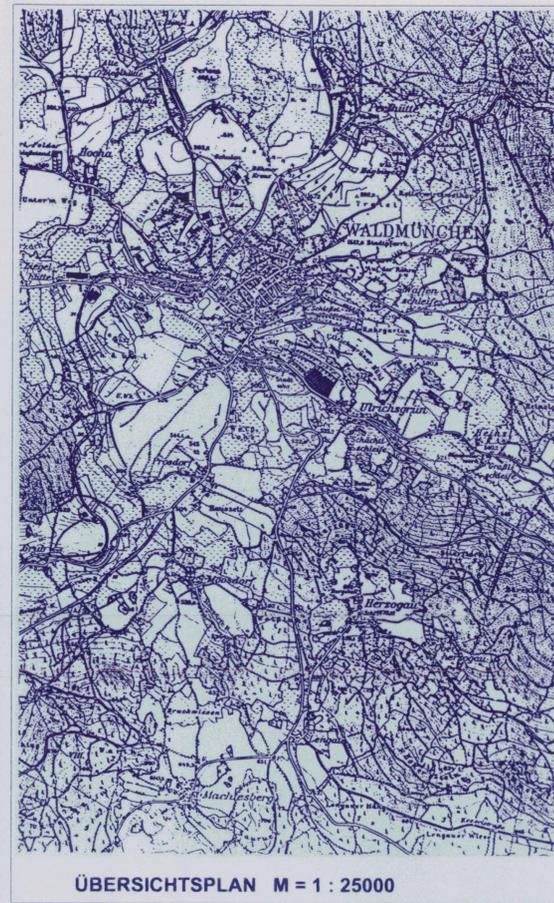
### § 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ulrichsgrüner-Tal III“ tritt mit der ertüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 07.10.2002



Stadtdirektor  
Löffler  
Erster Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN "ULRICHSGRÜNER TAL II", 1. ÄNDERUNG

STADT: WALDMÜNCHEN  
LANDKREIS: CHAM  
REG. BEZIRK: OBERPFALZ

1. Änderungsbeschluss:  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung:  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 hat in der Zeit vom 24.06.2002 bis 15.07.2002 stattgefunden.

3. Auslegung:  
Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2002 bis 16.09.2002 öffentlich ausgestellt.

4. Satzung:  
Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.09.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2002 als Satzung beschlossen.

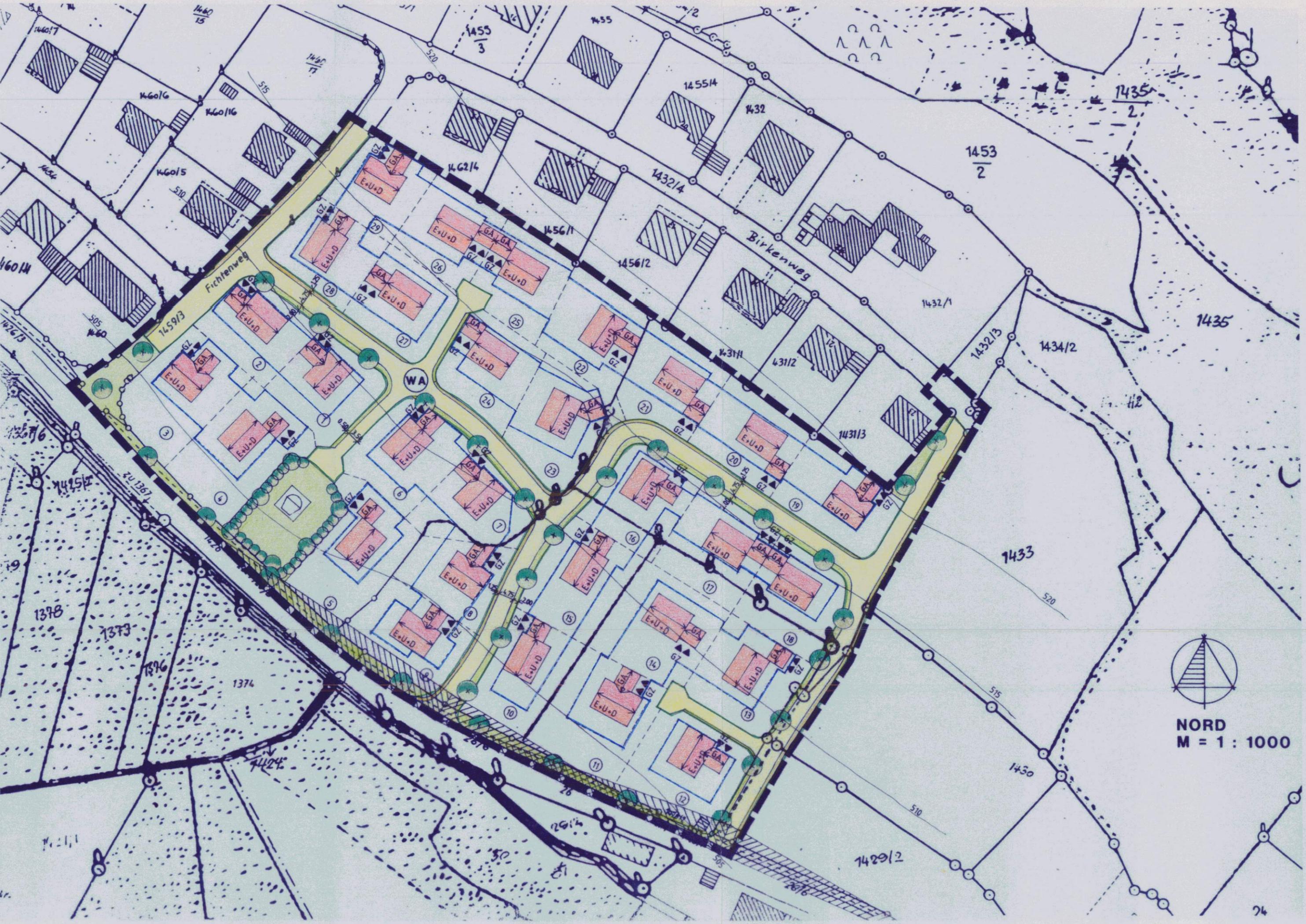
5. Inkrafttreten:  
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung 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 07.10.2002



Schneider & Partner  
Am Rohrgarten 9 93448 Waldmünchen  
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031



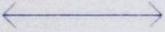
# B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



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



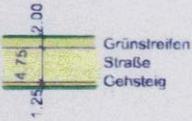
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



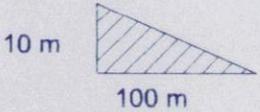
Garagenzufahrten



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



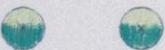
Sichtdreieck zur Staatsstraße



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Kinderspielplatz



Bäume in öffentlichem Grün

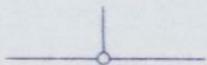


Gehölzpflanzung

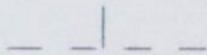


Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

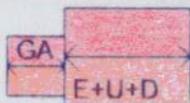
# C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
<b>GRZ</b>	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet: Gebäudetyp E + U + D - 3 Vollgeschosse möglich Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten.
<b>Wandhöhe</b>	max. 7,00 m bei Gebäudetyp E + U + D max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
<b>Abstandsflächen</b>	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

<b>Dachform</b>	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
<b>Dachneigung</b>	24° - 34° Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
<b>Dachdeckung</b>	naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig
<b>Dachaufbauten</b>	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m <sup>2</sup> , Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m <sup>2</sup> zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.
<b>Einfriedungen</b>	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzplatten 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 Oberliegigers.
<b>Grünordnung</b>	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
<b>Aufschüttungen/ Abgrabungen</b>	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.
<b>Private Stellplätze</b>	Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
<b>Garagenzufahrten</b>	Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasser-durchlässigen Belägen befestigt werden.
<b>Müllcontainer</b>	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,  
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 Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden  
Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

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

# Satzung

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „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 17.09.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „ für das Allgemeine Wohngebiet Ulrichsgrüner –Tal II, in der Fassung vom 10.05.2002 als

Satzung  
beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulrichsgrüner-Tal II“ in der Fassung vom 02.02.2000 zuletzt geändert am 30.5.2000 gilt unverändert fort. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Ulrichsgrüner-Tal II ändert den Geltungsbereich nicht.

### § 2

#### Änderung der „Textlichen Festsetzungen“

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ulrichsgrüner-Tal II in der Fassung vom 02.02..2000, zuletzt geändert am 30.05.2000 werden wie folgt geändert:

1. Bauweise: Gebäudetyp E+U+D – 3 Vollgeschosse möglich
2. Wandhöhe: max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D.

### § 3

#### Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:25000
2. Lageplan M 1:1000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweise
3. Begründung vom 02.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000.

### § 4

#### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ulrichsgrüner-Tal III“ tritt mit der örtüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 07.10.2002

Stadt Waldmünchen

  
Löffler

Erster Bürgermeister



### 1. Änderungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 15.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.  
21.

### 2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 hat in der Zeit vom 24.06.2002 bis 15.07.2002 stattgefunden.

### 3. Auslegung :

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2002 bis 16.09.2002 öffentlich ausgelegt.

### 4. Satzung :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.09.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2002 als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten :

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung 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 08.10.2002

Löffler, Bürgermeister

Architekturbüro

Waldmünchen, den 10.05.2002

Schneider & Partner

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

