

A) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Ulrichsgrüner Bühl" hat eine Größe von ca. 8,2 ha und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Ulrichsgrün: Nr. 86/2 und 86, Gemarkung Waldmünchen: Nr. 1502/2, 1499, 1499/2, 1500, 1501, 1561, 1562, 1565, 1565/2, 1564 und 1522/1.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Bldpl. aus dem Flächennutzungsplan "Entwurf der Stadt Waldmünchen" entwickelt. Der Flächennutzungsplan liegt i. Zt. der Regierung der Oberpfalz zur Prüfung und Genehmigung vor.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Waldmünchen liegt im Zonenrandgebiet, Industrieansiedlungen werden durch die extreme Zonenrandlage erschwert. Es ist daher erforderlich, den Fremdenverkehr, der für die heimische Wirtschaft bereits eine besondere Bedeutung hat, weiter auszubauen und zu fördern.

Waldmünchen ist ein anerkannter Luftkurort und verfügt bereits über eine ganze Reihe Fremdenverkehrsfördernder Einrichtungen: z.B. Hallenbad, Trümpch-Pfad, Freibad, Wanderwege, Tennisplätze, "Perlesee" mit Strandbad, Reishalle, und Campingplatz, Skilift, Kartplatz, derzeit im Bau.

Reis dieses umfangreichen Freizeitangebot fehlen ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten für Feriengäste und Erholungssuchende.

Der Bau des Feriendorfes soll diese spürbare, die heimische Wirtschaft benachteiligende Marktlücke schließen und damit den Fremdenverkehr der Stadt Waldmünchen und des umliegenden Raumes wirksam beleben.

Um auch dem Bedürfnis nach Wochenenderholung entgegenzukommen, andererseits vorliegende Bauwünsche städtebaulich in die Gesamtplanung organisch einzugliedern, wurde ein kleines Wochenendhausgebiet in die Gesamtanlage eingegliedert.

4. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet (i. Zt. landwirtschaftlich genutztes Gelände) liegt ca. 300 m östlich der Stadtgrenze Waldmünchen (1.500 m bis zur Stadtmittel) und ca. 150 m nördlich der Ortsgrenze Ulrichsgrün. Die Entfernungen vom Baugelbiet zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen ca.:

Table with 2 columns: Facility name and distance. Includes Bahnhof (2.000 m), Omnibus-Haltestelle (500 m), Kirche (1.500 m), Versorgungsläden (1.000 m).

Die Grenzen des Baugebietes bilden:

- Im Norden: Eine gutausgestattete Straße nach Waldmünchen mit angrenzenden Äckern und Wiesen.
- Im Nordosten: Ödland mit Busch- und Baumbestand.
- Im Südosten: Acker und Wiesen.
- Im Südwesten: Ödland mit Busch- und Baumbestand.
- Im Nordwesten: Ödland und Acker.

Das Gelände fällt von Nordosten - ca. 580 m über NN - nach Süden ca. 550 m über NN - 30 m auf eine Länge von ca. 460 m.

Interpreting seiner Lage kann das Gebiet weder von Waldmünchen noch von Ulrichsgrün eingesehen werden.

5. Geplante Bebauung und sonstige Anlagen

Geplant sind:

- 34 eingeschossige Wochenendhäuser,
- 34 Gemeinschaftsstellplätze,
- 75 eingeschossige Ferienhäuser,
- 75 Gemeinschaftsstellplätze,
- 1 eingeschossiges Verwaltungsgebäude mit Verkaufskiosk,
- 56 Stellplätze für Besucher des Baugebietes,
- 5 Kinderspielflächen,
- 1 Bolzplatz,
- 1 Kleinsportplatz,
- 1 Minigolfplatz.

6. Aufteilung der Gesamtfläche des Baugebietes

Verkehrsflächen:

Table with 2 columns: Facility name and area. Includes Straßen (6.770 qm), Gehwege (2.740 qm), Gemeinschaftsstellplätze (1.850 qm), Stellplätze (720 qm).

Nettobauland: (Parzellengrößen i. Mi.)

Table with 2 columns: Facility name and area. Includes Wochenendhäuser (14.000 qm), Ferienhäuser (39.000 qm), Verwaltung- und Verkaufskiosk (1.500 qm).

Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen:

Table with 2 columns: Facility name and area. Includes Grünflächen (Parkanlagen) (7.820 qm), Kinderspielflächen (1.400 qm), Bolzplatz (1.650 qm), Kleinsportplatz (1.550 qm), Minigolfplatz (3.000 qm).

Gesamtfläche 82.000 qm

Von der Gesamtfläche des Baugebietes entfallen auf:

Table with 2 columns: Facility name and percentage. Includes Verkehrsflächen (14,73 %), Nettobauland (66,46 %), Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen (18,81 %).

Die in das Baugelbiet einbezogenen Flurstücke teilen sich wie folgt auf und ergeben sich folgende Bruttoflächen ():

Table with 2 columns: Area type and list of parcels. Includes SW Wochenendhausgebiet (19.000 qm), SO Sondergebiet für Ferienhäuser (54.000 qm), SO Sondergebiet für Verwaltungsgebäude und Verkaufskiosk (9.000 qm).

B) Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart

Das Baugelbiet ist als Sondergebiet (Ferienhausgebiet SO), Wochenendhausgebiet (SW) im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung, in der ab 1.10.1977 geltenden Neufassung (BdBl - S 1765 bis 1772) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

Zulässig im Sondergebiet sind nur Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, wie Ferienhäuser, ein Verwaltungsgebäude mit Verkaufskiosk, außerdem der Zweckbestimmung entsprechende, nicht ruhestörende Freizeit-, Sport- und Spielanlagen.

2. Touristische Nutzung der Ferienhäuser Die Ferienhäuser müssen mindestens am 120 Tagen im Jahr für touristische Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen Wochenend- und Ferienhäuser: Längsgehäusige Bauweise, max. Grundfläche Wochenendhäuser = 50 qm, Ferienhäuser = 90 qm. Dachneigung: 18 - 25° (Satteldach). Dachdeckung: Wellblechplatten, Profil 8 und Dachpfannen in der Farbe rostbraun.

Geschoßwände: Holzverschalung mit lasierendem Holzschutzanstrich und Wänden bzw. Wandteilen mit weisem Kunststoffputz; Holzverschalung mindestens 1/4 der Hausaußenflächen.

Hausunterbauten: Bei Wochenendhäusern Streifenfundament mit Betonplatte, Teil- oder Vollkeller. Bei Ferienhäusern wie vor, jedoch nur Teilkeller bis 2/3 der Hausgrundfläche. Sockelputz: Glatt- oder Rauputts mit Anstrich (keine hellen Farben). Sockelhöhe an der Talseite: max. 60 cm über gewachsenen Boden. Erdanschüttung im terrassenbereich: bis max. 50 cm über gewachsenen Boden, und Anböschungen nicht steiler als 35°.

Nicht zulässig sind: Ausbauten im Dachraum. Verwenden von grellen Farben für den Außenanstrich. Aufbau von Garagen auf den Hausgrundstücken. Linien von Überleitungen. Umräumung von Grundstücken sowie geschlossene Anpflanzungen zur Grenzmarkierung von Grundstücken.

4. Außenwerbung Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind, außer am Verwaltungsgebäude und Kiosk, unzulässig. Hier dürfen sie eine Fläche von 2,0 qm nicht überschreiten. Bei Leuchtschriften sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht gestattet. Reklame aller Art auf Dachflächen ist unzulässig.

5. Freileitungen Freileitungen sind unzulässig. Leitungen für Telefon, Stromversorgung u.ä. sind zu verkleben.

6. Rundfunk- und Fernsehantennen Für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist nur die Errichtung von Gemeinschaftsantennen, in einem, noch durch gesonderte Untersuchung zu bestimmenden Umfang, zulässig.

7. Abstandsflächen Der Abstand zwischen den Gebäuden regelt sich nach der Bay. Bauordnung in der Neufassung von 21. 8. 1969, Teil II, Art. 6, 7 und 28.

8. Begrünung Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind entsprechend dem Grünordnungsplan vorzunehmen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Herrn Alfred Wutz, Ulrichsgrün 10, 8494 Waldmünchen, auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Waldmünchen nach §§ 127 ff. ZBauG. Die Erschließung wird voraussichtlich in 4 Teilschnitten durchgeführt:

I. Teilschnitt mit den Parzellen Nr. 1 - 12 und 33 - 42 = 22 Einheiten

II. Teilschnitt mit den Parzellen Nr. 45 - 48, 52, 56 - 59, 63 - 66, 70 - 73 = 17 Einheiten

III. Teilschnitt mit den Parzellen Nr. 74 - 107 = 34 Einheiten

IV. Teilschnitt mit den Parzellen Nr. 113 - 122, 43, 44, 49 - 51, 53 - 55, 60 - 62, 67 - 69 = 34 Einheiten

Verkehrstechnisch wird das Gebiet über eine noch auszubauende Straße von Ulrichsgrün her erschlossen.

Die Anbindung des Baugebietes an die an der Nordseite vorbei führende, fest ausgebaute Straße nach Waldmünchen erfolgt über einen 2,00 m breiten Fußweg, der für den PKW-Verkehr gesperrt wird, um die engen Straßen in Waldmünchen nicht zusätzlich zu belasten. Der Fußweg wird jedoch so ausgebaut, daß er im Notfall von Feuerwehr und Krankenwagen befahren werden kann.

Die Hauptdurchgangsstraße "A" im Baugelbiet wird als asphaltierte Straße in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Längsseitig erhält diese Straße einen Gehweg in einer Breite von 1,25 m.

Die übrigen Verkehrsstraßen werden in einer Breite von 5,00 m als Asphaltstraßen ausgebaut.

Fuß- und Wanderwege 1,50 m breit erhalten eine wassergebundene Decke.

Alle PKW-Stellplätze werden asphaltiert.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluß an das städtische Wassernetz gesichert.

Die Entfernung vom Baugelbiet bis zur Wasseranschlußstelle beträgt ca. 250 m.

Die Elektroversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätsversorgungsunternehmens der Stadt Waldmünchen gesichert.

Die Erstellung eines Trafos im Baugelbiet ist eingeplant.

Die Abwässer werden in einen bis kurz vor Ulrichsgrün liegenden städtischen Kanal und von dort in eine vollbiologische Kläranlage der Stadt Waldmünchen eingeleitet.

Vom Baugelbiet bis zur vorhandenen städtischen Kanalisation ist ein ca. 1.000 m langer Kanal auszubauen.

Die Kapazität des städtischen Klärwerkes reicht für den Anschluß des Baugebietes aus.

Die Beseitigung von festen Abfällen ist durch die Landkreismüllabfuhr gesichert.

Stellplätze für Müllbehälter sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

8. Bedenrührende Maßnahmen

Ca. 80 l der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke gehören Herrn Alfred Wutz, Ulrichsgrün, der die Verwaltung und Betreuung der Gesamtanlage übernehmen wird.

Die Stadt Waldmünchen, der l Flurstück mit ca. 3.000 qm gehört, hat sich bereit erklärt, das Flurstück in die geplante Baumaßnahme einzubringen.

Von den übrigen Flurstücksbesitzern hat Herr Alfred Wutz ein notarielles Verkaufsangebot vorliegen.

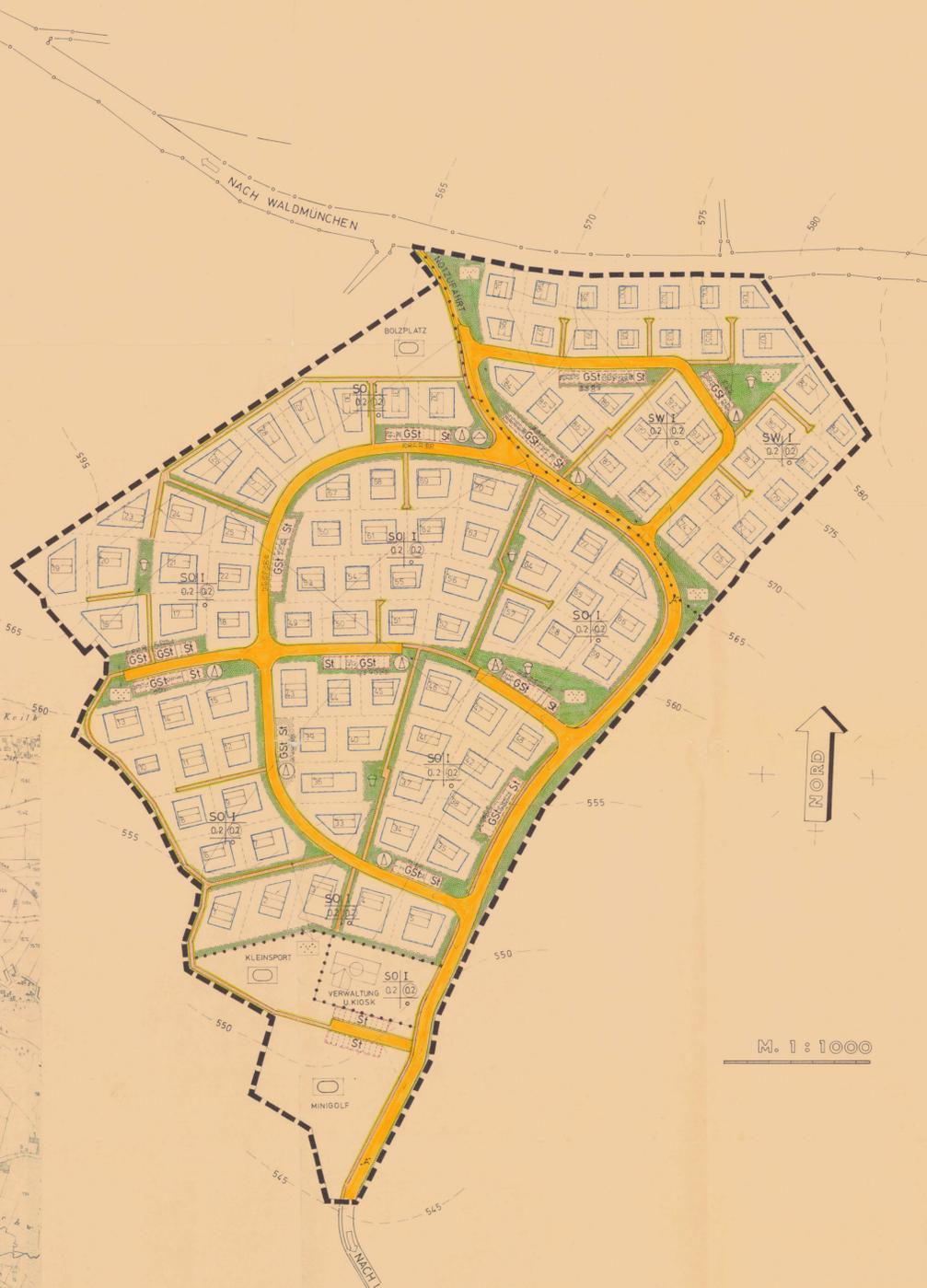
9. Sicherung gegen Umwandlung des Ferienhausgebietes und Sicherung der touristischen Nutzung

Da der Sinn des Ferienhausgebietes die Belegung des Fremdenverkehrs darstellt, wird von einer möglichst langfristigen Nutzung der Häuser in Laufe des Jahres ausgegangen. Hierzu verbietet ein Anteil von ca. 40 Einheiten im Eigentum des Grundeigentümers, Herrn Alfred Wutz, Ulrichsgrün, der eine eigene Vermieterorganisation gründet. Die an inandervorher verkauften Ferienhäuser erhalten im Notariatsvertrag für den Grundwerb die dinglich gesicherte Auflage zur Verletzung des erworbenen Hauses an Dritte, die Veräußerung des Grundstückes nicht selbst vornimmt und der Gemeinde zusichert, ebenfalls durch die Vermieterorganisation des Herrn Alfred Wutz durchgeführt, der gleichen Organisation obliegen auch Verwaltung und Unterhaltung aller Gemeinschaftsanlagen, Pflege der Grünflächen und Unterhaltung aller öffentlicher Verkehrsflächen u. ä.

Die Übertragung vorgenannter Aufgaben an Herrn Alfred Wutz wird bei Vertragsabschluß mit jedem Bäuheren sichergestellt, dgl. die Weitergabe bestehender Verpflichtungen in Falle eines Wiederverkaufs.

10. Überschlüssig ermittelte Kosten der Erschließung

Table with 2 columns: Facility name and cost. Includes Wasserversorgung (42.000,-), Elektroversorgung (225.000,-), Abwasserbeseitigung (690.000,-), Ausbau der Verkehrsflächen (411.000,-), Grünanlagen (40.000,-), Sport- und Spielplätze (46.000,-), Sicherheit und Unvorhergesehenes (46.000,-), Gesamtkosten der Erschließung (1.500.000,-).



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

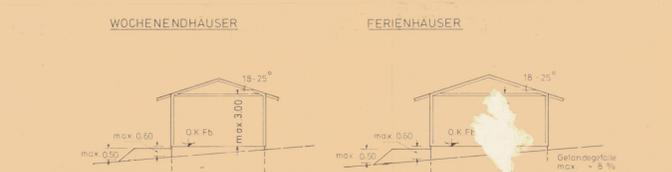
BEBAUUNGSPLAN -AM ULRICHSGRÜNER BÜHL- DER STADT WALDMÜNCHEN, LANDKREIS CHAM

WOCHENENDHAUSGEBIET U. SONDERBAUGEBIET MIT FERIENHÄUSERN, FREIZEITANLAGE, VERKAUFSKIOSK U. VERWALTUNGSGEBAUDE IN DER GEMARKUNG WALDMÜNCHEN-ULRICHSGRÜN.

ZEICHENERKLÄRUNG

Table for ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes SW WOCHENENDHAUSGEBIET, SO SONDERBAUGEBIET, I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL, GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL.

STELLUNG DER HÄUSER, DACHNEIGUNG, SOCKELHÖHE, AUFSCHÜTTUNG



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

BAULICHE ANLAGEN U. EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- VERWALTUNGSGEBAUDE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- UMFORMERSTATION
- MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
- GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
- ST STELLPLATZE, GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- FERIENHÄUSER GRUNDFL. MAX 90 QM
- FIRSTRICHTUNG
- WOCHENENDHÄUSER GRUNDFL. MAX 50 QM
- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN

QUERSCHNITTE DER VERKEHRSFLÄCHEN



Official stamps and signatures of the City of Waldmünchen and the State Building Authority. Includes dates from 1978 and 1979, and names of officials like Ernst Nemeček and Alois Lanzenberger.



NACH WALDMÜNCHEN

NACH ULRICHSGRÜN

BOLZPLATZ

KLEINSPORT

MINIGOLF

VERWALTUNG
U. KIOSK

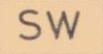
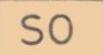
NORD

M. 1 : 1000

50000

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 SW	WOCHENENDHAUSGEBIET	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. 0.2
 SO	SONDERBAUGEBIET		(jedoch max. Grundfl. bei Wochenendh. 50 qm bei Ferienhäusern 90 qm)	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	z.B. 0.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 OFFENE BAUWEISE

 BAUGRENZE

BAULICHE ANLAGEN U. EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

 VERWALTUNGSGEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 SICHTDREIECK

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



UMFORMERSTATION

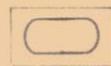


MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
(Müllbehälter)

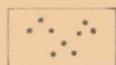
GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHE



SPORTPLATZ



PARKANLAGE



SPIELPLATZ

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE

St

STELLPLÄTZE

GSt

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



FERIENHÄUSER GRUNDFL. MAX. 90 QM



WOCHENENDHÄUSER GRUNDFL. MAX. 50 QM



FIRSTRICHTUNG



VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN

B) Bebauungsvorschriften

=====

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist als Sondergebiet (Ferienhausgebiet SO), Wochenendhausgebiet (SW) im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung, in der ab 1.10.1977 geltenden Neufassung (BGBL - S 1763 bis 1772) festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

Zulässig im Sondergebiet sind nur Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, wie Ferienhäuser, ein Verwaltungsgebäude mit Verkaufskiosk, außerdem der Zweckbestimmung entsprechende, nicht ruhestörende Freizeit-, Sport- und Spieleinrichtungen.

2. Touristische Nutzung der Ferienhäuser

Die Ferienhäuser müssen mindestens an 120 Tagen im Jahr für touristische Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Wochenend- und Ferienhäuser:

Lingeschossige Bauweise, max. Grundfläche

Wochenendhäuser	=	50 qm
Ferienhäuser	=	90 qm.

Dachneigung: 18 - 25° (Satteldach).

Dachdeckung: Wellasbestplatten, Profil 8 und Dachpfannen in der Farbe rostbraun.

Geschoßwände: Holzverschalung mit lasierendem Holzschutzanstrich und Wänden bzw. Wandteilen mit weißem Kunststoffputz. Holzverschalung mindestens 1/4 der Hausaußenflächen.

Hausunterbauten: Bei Wochenendhäusern Streifenfundament mit Betonplatte, Teil- oder Vollkeller.
Bei Ferienhäusern wie vor, jedoch nur Teilkeller bis 2/3 der Hausgrundfläche.

Sockelputz: Glatt- oder Rauhputz mit Anstrich (keine grellen Farben).

Sockelhöhe an der Talseite: max. 60 cm über gewachsenem Boden.

Erdanschüttung im Terrassenbereich: bis max. 50 cm über gewachsenem Boden und Anböschungen nicht steiler als 35°.

Nicht zulässig sind:

Ausbauten im Dachraum.

Verwenden von grellen Farben für den Außenanstrich.

Aufbau von Garagen auf den Hausgrundstücken.

Einbau von Ölheizungen.

Umzäunung von Grundstücken sowie geschlossene Anpflanzungen zur Grenzmarkierung von Grundstücken.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind, außer am Verwaltungsgebäude und Kiosk, unzulässig. Hier dürfen sie eine Fläche von 2,0 qm nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht gestattet. Reklame aller Art auf Dachflächen ist unzulässig.

5. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Leitungen für Telefon, Stromversorgung u.ä. sind zu verkabeln.

6. Rundfunk- und Fernsehantennen

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist nur die Errichtung von Gemeinschaftsantennen, in einem, noch durch gesonderte Untersuchung zu bestimmenden Umfang, zulässig.

7. Abstandsflächen

Der Abstand zwischen den Gebäuden regelt sich nach der Bay. Bauordnung in der Neufassung vom 21. 8. 1969, Teil II, Art. 6, 7 und 28.

8. Begrünung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind entsprechend dem Grünordnungsplan vorzunehmen.

Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach. Inhalt von ... sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

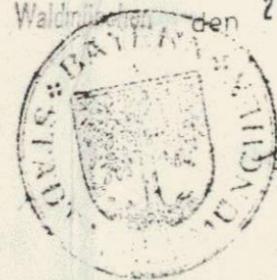
Die Übertragung der neu zu machenden Grundstücke ist in Rücksicht auf ... einwandfrei möglich.

den

Vermessungsdirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem § 2 Abs 6 BBauG vom 20. 10. 1977 bis 19. 11. 1977 einschließlich.

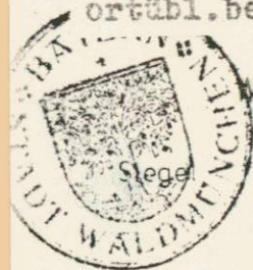
Waldmünchen, den 23. 1. 1978



Ernst Niemockl
Stadt / Bürgerm.

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 6. 9. 1977

Vorstehender Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG ortübl. bekanntgemacht am 7.9.77



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

Ernst Niemockl
Stadt / Bürgerm.

Als Satzung vom Stadtrat aufgrund der §§ 2 Abs. 1 u. 10 BBauG vom 23. 6. 1960 in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 14. 12. 1977



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

Ernst Niemockl
Stadt / Bürgerm.

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt ausgearbeitet

durch:

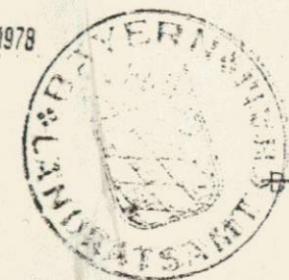
OBERHESSISCHES HOLZWERK
6420 LAUTERBACH HESS 1
Tel. 06641/8021-4

Lauterbach, den 25. 7. 1977

Ernst Niemockl
Ernst Niemockl
Planverfasser

Genehmigt gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung

vom 4. 7. 78



Landrat, den 4. 7. 78
Landratsamt

Girminde
Die Regierung der Oberpfalz
im Auftrage
(Girminde)
Landrat

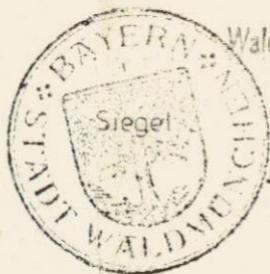
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2-5 BBauG erfolgte vom 7.9. bis 30.9.1977

Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 4.10.1977.



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

Arndt
Stadt/Bürgerm.



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

Arndt
Stadt/Bürgerm.

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung ^{u. x/} erfolgte am 14. 7. 1978 gemäß § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Cham. AN DEN ANZEIGETAFELN

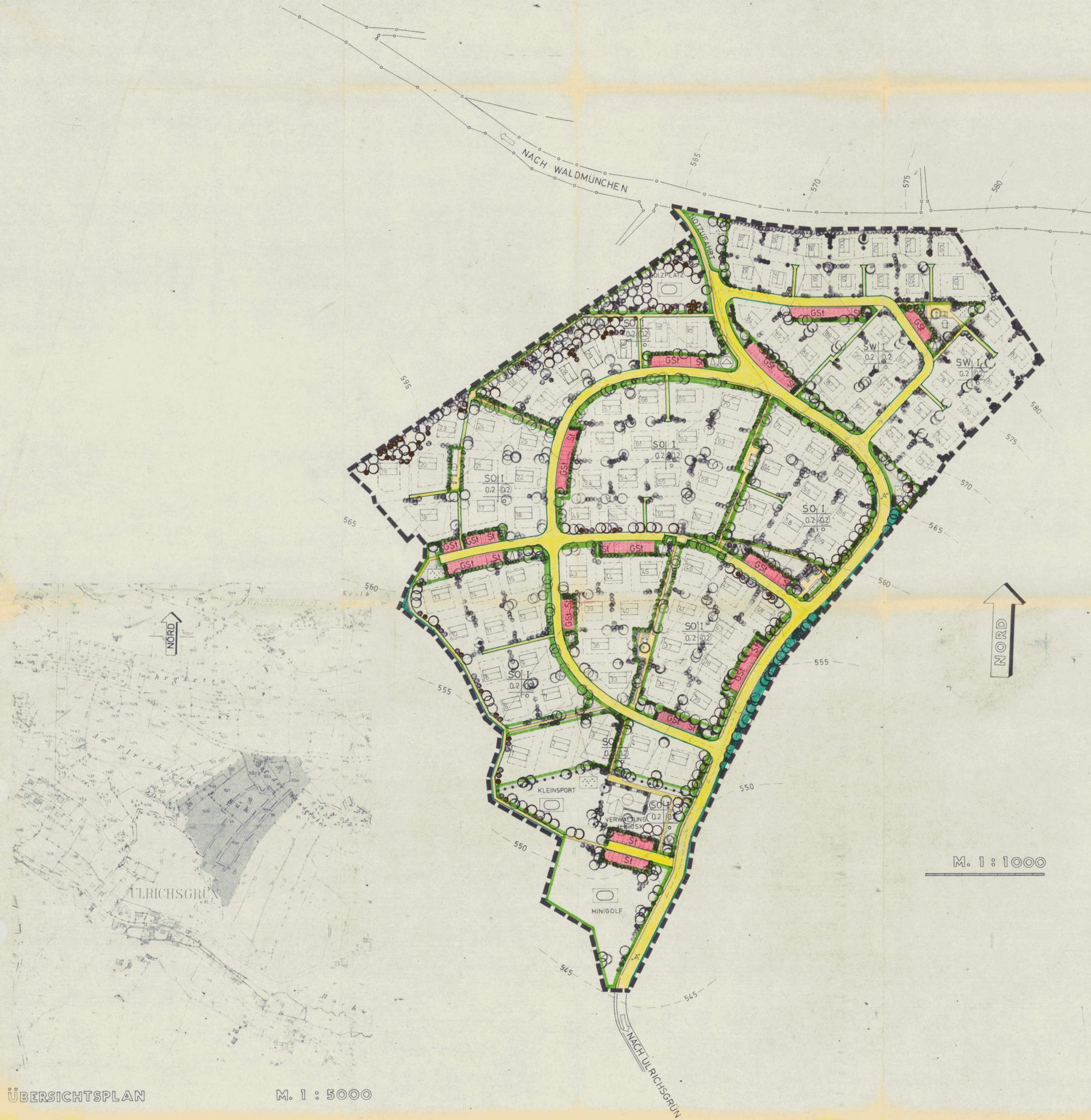
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Waldmünchen, den 17. 7. 1978



Arndt
1. Bürgermeister
Stadt/Bürgerm.

x/Grünordnungsplan



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

M. 1 : 1000

A Begründung

Die Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Verbindlichen Bauleitplan "Am Ulrichsgrüner Bühl" wird notwendig durch Forderungen des BayNatSchG Abschn. 2, Art. 3 und die Forderung einer landschaftsgerechten Einbindung dieses Gebiets in seine Umgebung. Außerdem wird damit den allgemeinen Erwartungen, die an die Außenraumgestaltung solcher Erholungsgebiete gestellt werden, Rechnung getragen.

B Ergänzende Bebauungsvorschriften

- Die an das Gebiet angrenzenden Baum- und Strauchbestände sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen (auch im Wurzelbereich) zu schützen. Der vorhandene Mutterboden ist bei allen Arbeiten am Grundstück zu sichern.
- Maß der neu zu schaffenden Biomasse
- Das Mindestmaß an Neupflanzungen wird mit folgender Pflanzflächenzahl (PFZ) definiert und festgelegt:

$$PFZ = \frac{\text{Summe der Strauch- und Baumflächen}}{\text{Gesamtfläche}} = 0,20.$$
- Der Anteil der Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm und einer Mindesthöhe von 350-400 cm ist auf ein Minimum von 10% der Gesamtanzahl festgelegt; der Anteil der Heister mit einer Mindestgröße von 200-250 cm wird auf ebenfalls 10% festgesetzt. Der Anteil der Sträucher und Bodendecker, 2x verpflanzt wird auf maximal 80% der Gesamtanzahl festgelegt.

3. Art der neu zu schaffenden Biomasse

- In Neupflanzungen dürfen nur Bäume und Sträucher der heimischen, natürlichen Wald- bzw. Strauchgesellschaft (n. Seibert Vaccinio-Abietetum) verwendet werden. Zusätzlich sind solche Arten zulässig, die ökologisch und phänotypisch in den Landschaftsraum des Bayerischen Waldes passen; ihr Anteil darf 20% der Gesamtanzahl nicht übersteigen.
- Ausdrücklich nicht verwendet werden dürfen geschnittene Hecken, bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Pflanzen, insbesondere:
 - Abies nobilis glauca, Picea pungens glauca und ähnliche Sorten, Chamaecyparis- und Thuja-Arten; Acer negundo variegatum, Fagus sylvatica purpurea, rotlaubige Acer, Salix alba tristis u.a. Trauerformen.
 - Nicht verwendet werden dürfen ferner: an dem Bereich der Kinderspielplätze alle in der im MABL Nr. 21/76 aufgeführten Pflanzenarten.
- Für bestimmte Bereiche gelten folgende Auswahllisten:

- Straßenbegleitgrün und Stellplatzeinpflanzung
 Picea abies, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Populus tremula, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Prunus spinosa
- Öffentliches Grün und SO Verwaltungsgebäude
 Picea abies, Pinus sylvestris, Prunus avium, Quercus robur, Betula pendula, Cornus aucuparia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Rosa canina, Viburnum lantana, Niedere Pinus-Arten, Rosa nitida, Symphoricarpos chen. Hancock, Parthenocissus-Arten.

4.1 Einfriedigungen

Innerhalb des Gebiets sind Einfriedigungen jeglicher Art, sowie geschlossene Pflanzungen zur Grenzmarkierung, unzulässig.

4.2 Gärten, Terrassen, Stützmauern

Gärten sind als Rasen bzw. Wiesenflächen und Gehölzpflanzflächen anzulegen. Ausgesprochene Nutzgärten (Obst-, Gemüseanlagen) und Frachtstaudenrabatten sind im Ferienhausgebiet nicht erlaubt. Im Wochenendhausgebiet dürfen Anlagen dieser Art maximal eine Fläche von 100 qm einnehmen.

Befestigte Terrassen dürfen eine Größe von 15 qm nicht überschreiten.

Stützmauern sind nicht erlaubt; an ihre Stelle treten weich ausmodellerte und bepflanzte Böschungen.

C Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlagen
 - Kinderspielplatz
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegleitgrün an öffentlichen Straßen und Fußwegen mit straßenbegrenzungsline
- Bepflanzung
 - Neupflanzung von Bäumen (Hochstämme und Heister)
 - Neupflanzung von Sträuchern
 - Neupflanzung von Bodendeckern

D Zeichenerklärung für die Hinweise

- Sitzplätze
- Flächen für Sportanlagen

Geschm. mit Beschluß der Landratsversammlung
 4.7.77
 Hauptkz 4.7.77
 Girmindl
 Landrat

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
 -TEIL GRÜNORDNUNGSPLAN
 'AM ULRICHSGRÜNER BÜHL'

STADT WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS CHAM

WALDMÜNCHEN DEN 15. JULI 1977
 STADT WALDMÜNCHEN 1. BGM.

UNDORF DEN 22. AUGUST 1977

DIPL.-ING. INGRID MACHALITZKY LANDSCHAFTSARCHITEKT
 8411 UNDORF, AM KUGELBAUM 19. TELEFON 0940/4878
 PLANFERTIGER



NACH WALDMÜNCHEN

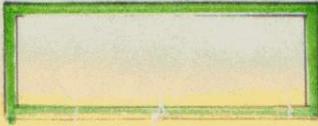
NORD

M. 1 : 1000

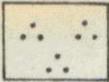
M. 1 : 5000

C Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

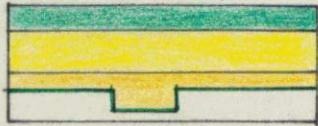


Parkanlagen



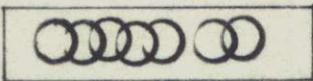
Kinderspielplatz

2. Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün
an öffentlichen Straßen und
Fußwegen mit straßenbegrenzungslinie

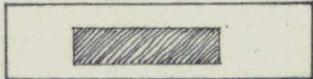
3. Bepflanzung



Neupflanzung von Bäumen
(Hochstämme und Heister)

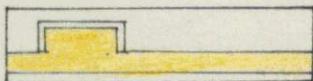


Neupflanzung von Sträuchern

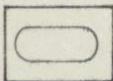


Neupflanzung von Bodendeckern

D Zeichenerklärung für die Hinweise



Sitzplätze



Flächen für Sportanlagen

B Ergänzende Bebauungsvorschriften

1. Die an das Gebiet angrenzenden Baum- und Strauchbestände sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen (auch im Wurzelbereich) zu schützen.
Der vorhandene Mutterboden ist bei allen Arbeiten am Grundstück zu sichern.
2. Maß der neu zu schaffenden Biomasse
 - 2.1 Das Mindestmaß an Neupflanzungen wird mit folgender Pflanzflächenzahl (PFZ) definiert und festgelegt:
$$\text{PFZ} = \frac{\text{Summe der Strauch- und Baumflächen}}{\text{Gesamtfreifläche}} = 0,20.$$
 - 2.2 Der Anteil der Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm und einer Mindesthöhe von 350-400 cm ist auf ein Minimum von 10% der Gesamtpflanzenmenge festgelegt; der Anteil der Heister mit einer Mindestgröße von 200-250 cm wird auf ebenfalls 10% festgesetzt.
Der Anteil der Sträucher und Bodendecker, 2x verpflanzt wird auf maximal 80% der Gesamtpflanzenmenge festgelegt.
3. Art der neu zu schaffenden Biomasse
 - 3.1 In Neupflanzungen dürfen nur Bäume und Sträucher der heimischen, natürlichen Wald- bzw. Strauchgesellschaft (n. Seibert Vaccinio-Abietetum) verwendet werden. Zusätzlich sind solche Arten zulässig, die ökologisch und phaenotypisch in den Landschaftsraum des Bayerischen Waldes passen; ihr Anteil darf 20% der Gesamtpflanzenmenge nicht übersteigen.

3.2 Ausdrücklich nicht verwendet werden dürfen geschnittene Hecken, bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Pflanzen, insbesondere:

a) *Abies nobilis glauca*, *Picea pungens glauca* und ähnliche Sorten, *Chamaecyparis*- und *Thuja*-Arten;
Acer negundo variegatum, *Fagus sylvatica purpurea*, rotlaubige *Acer*, *Salix alba tristis* u.a. Trauerformen.

b) nicht verwendet werden dürfen ferner:
im Bereich der Kinderspielplätze alle in der im MABl. Nr.21/76 aufgeführten Pflanzenarten.

3.3 Für bestimmte Bereiche gelten folgende Auswahllisten:

a) Straßenbegleitgrün und Stellplatzeinpflanzung

Picea abies, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*,
Populus tremula,
Cornus sanguinea, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*

b) Öffentliches Grün und SO Verwaltungsgebäude

Picea abies, *Pinus silvestris*,
Prunus avium, *Quercus robur*, *Betula pendula*,
Sorbus aucuparia,
Cornus sanguinea, *Corylus avellana*, *Rosa canina*,
Viburnum lantana,

Niedere *Pinus*-Arten, *Rosa nitida*, *Symphoricarpos*
chen. Hancock, *Parthenocissus*-Arten.

4.1 Einfriedungen

Innerhalb des Gebiets sind Einfriedungen jeglicher Art, sowie geschlossene Pflanzungen zur Grenzmarkierung, unzulässig.

4.2 Gärten, Terrassen, Stützmauern

Gärten sind als Rasen bzw. Wiesenflächen und Gehölzpflanzenflächen anzulegen. Ausgesprochene Nutzgärten (Obst-, Gemüseanlagen) und Prachtstaudenrabatten sind im Ferienhausgebiet nicht erlaubt. Im Wochenendhausgebiet dürfen Anlagen dieser Art maximal eine Fläche von 100 qm einnehmen.

Befestigte Terrassen dürfen eine Größe von 15 qm nicht überschreiten.

Stützmauern sind nicht erlaubt; an ihre Stelle treten weich ausmodellerte und bepflanzte Böschungen.

Genehmigt mit Beschluß
des Landratsamtes vom
4. 7. 78

Champten 4. 7. 78
Landratsamt



(Girmindl)
Landrat