

4. Änderung des Bebauungsplan „Johannesbühl“ durch Deckblatt Nr. 4

STADT: WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REG.BEZIRK. OBERPFALZ

F.Nr. 36.1.22.14
Bestandskraft: 14.08.2008
S. 50

Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff GO und Art. 81 Bay BO beschließt der Stadtrat Waldmünchen am 12.08.2008 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ in Waldmünchen als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ in der Fassung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 22.09.2006 (3. Änderung) gilt unverändert fort. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Johannesbühl ändert den Geltungsbereich nicht.

§ 2 Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Johannesbühl“ werden wie folgt geändert/ergänzt: (Die anderen Textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise: bei Gebäuden mit Pultdach ist anstelle Gebäudety E + U + D auch Gebäudety E + U + I – 3 Vollgeschosse möglich.
Wandhöhe: max. 8,50 m bei Gebäudety E + U + I (mit Pultdach)
Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 Bay BO
Abstandsflächen Art. 6 Abs. 5 Bay BO wird ausgeschlossen.

2. weitere Festsetzungen

Dachform: Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen:
Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach, Zeldach und Pultdach; Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
Dachneigung: 7° – 24 ° bei Pultdächern,
Dacheindeckung bei Pultdächern ist auch Titanblech in naturrot oder grau zulässig.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ besteht aus:

1. Deckblatt Nr. 4 mit Präambel und Verfahrensvermerken
2. Übersichtslageplan M 1:5000
3. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.04.2008
4. Begründung in der Fassung vom 24.04.2008, zuletzt überarbeitet am 03.06.2008.

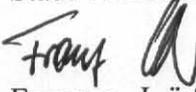
§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Waldmünchen, den 14.08.2008



Stadt Waldmünchen


Franz Löffler
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung am **22.04.2008** die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Johannesbühl“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am **23.04.2008** ortsüblich bekanntgemacht.

2. (vorgezogene) Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung hat in der Zeit vom **02.05.2008** bis **02.06.2008** stattgefunden.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand vom **25.04.2008** bis **26.05.2008** statt.

3. Änderungsbeschluss

Aufgrund von Einwendungen eines Bürgers beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am **03.06.2008**, anstatt des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ein formelles Verfahren durchzuführen. Die unter 2. bereits erfolgte Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird als Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB bewertet, eine erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen. Der ursprüngliche Planentwurf vom 24.04.2008 wird grundsätzlich gebilligt und lediglich mit Überarbeitung vom 03.06.2008 an das neue Verfahren angepasst.

4. Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung hat in der Zeit vom **12.06.2008** bis **14.07.2008** stattgefunden.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom **06.06.2008** bis **09.07.2008** statt.

5. Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Waldmünchen hat mit Beschluss vom 12.08.2008 nach Abwägung die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ wurde am **14.08.2008** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und trat damit in Kraft.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ 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.

Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplans in Kraft und 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 14.08.2008


Franz Löffler
Erster Bürgermeister



Entwurf vom 24.04.2008,
überarbeitet am 03.06.2008
Stadt Waldmünchen - Bauamt -
i.A.


Röhl

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, bei Gebäuden mit Pultdach ist anstelle Gebäudetyp E + U + D auch Gebäudetyp E + U + I – 3 Vollgeschosse möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten, ausgenommen von dieser Regelung sind Ferienwohnungen auf den Parzellen 20, 21, 30, 31, und 32.
Wandhöhe	max. 7,00 m bei Gebäudetyp E + U + D max. 8,50 m bei Gebäudetyp E + U + I (mit Pultdach) max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen max. 3,50 m im Mittel bei sonstigen Garagen. Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Art. 6 Abs. 5 BayBO wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen: Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach, Zeltdach und Pultdach; Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
Dachneigung	7° – 24° bei Pultdächern, 24° – 34° bei anderen Dächern. Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
Dacheindeckung	Naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig, bei Pultdächern ist auch Titanblech in naturrot oder grau zulässig.
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 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 Holzlaten herzustellen. Heimische Hecken (keine Schnitthecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m zulässig. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig; max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberlieggers.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Terrassen-/Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
Private Stellplätze	Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Niederschlags- Wasser	Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist je Bauparzelle ein geeigneter Regenwasserspeicher einzubauen. Das Überwasser der Rückhaltebecken ist direkt zu versickern bzw. wird über eine Überlaufleitung im Trennsystem dem städtischen Kanal zugeführt.
Müllcontainer	Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.