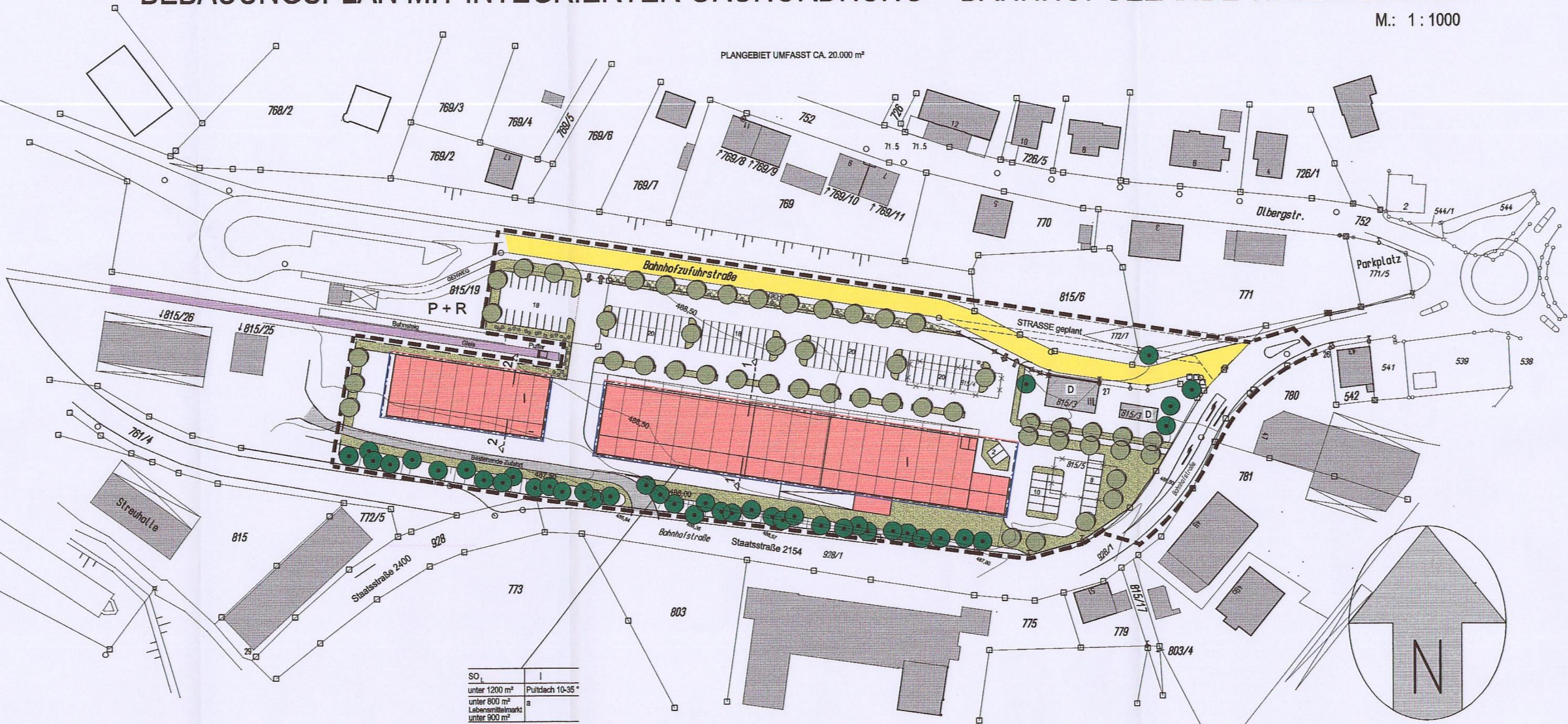


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "BAHNHOFGELÄNDE WALDMÜNCHEN"

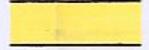
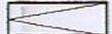
M.: 1:1000

PLANGEBIET UMFASST CA. 20.000 m²



SO _L	I
unter 1200 m ²	Pultdach 10-35°
unter 800 m ²	a
Lebensmittelmarkt	
unter 900 m ²	

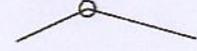
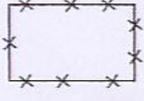
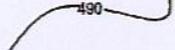
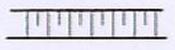
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR BEBAUUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Planungsgebiet)
SO _L	Sondergebiet als Ladengebiet §11 Abs 2 BauNV
I	Zahl der Vollgeschosse (max.)
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze außerhalb den Baugrenzen sind zulässig: untergeordnete Bauteile, Anlieferampen mit Überdachungen
	Zufahrten Ein- und Ausfahrten
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Pkw - Stellplätze (mit Anzahl)
	Anlieferampe

Nutzungsart	Vollgeschosse max
BGF je Nutzungseinheit	Dachform, -neigung
Verkaufsfläche je Nutzungseinheit	Bauweise

Nutzungsschablone

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

815/2	Flurnummern
	Grundstücksgrenzen
P + R	Park- und Ride-Anlage
	Gebäude bestehend unter Denkmalschutz
	abzubrechende Gebäude
	Grundstücksgrenze geplant
	Höhenlinie Gelände ü. NN
	Böschung
	geplante Gebäude mit Firstrichtung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR BEGRÜNUNG

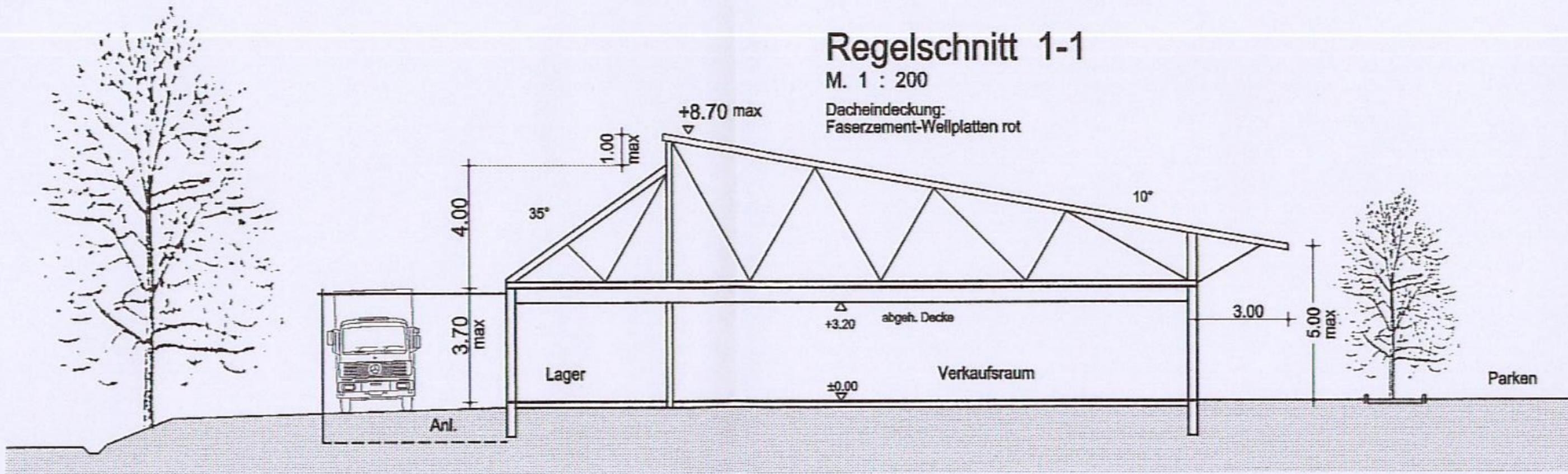
	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	Strauchpflanzung, frei zu wählender Standort im privaten und öffentlichen Grün
	zu pflanzende Einzelbäume
	Gehölzbestand auf privatem Grün, zu erhalten und zu pflegen

B.N. 26.1.24
 Bestandskraft: 17.07.2
 § 50

Regelschnitt 1-1

M. 1 : 200

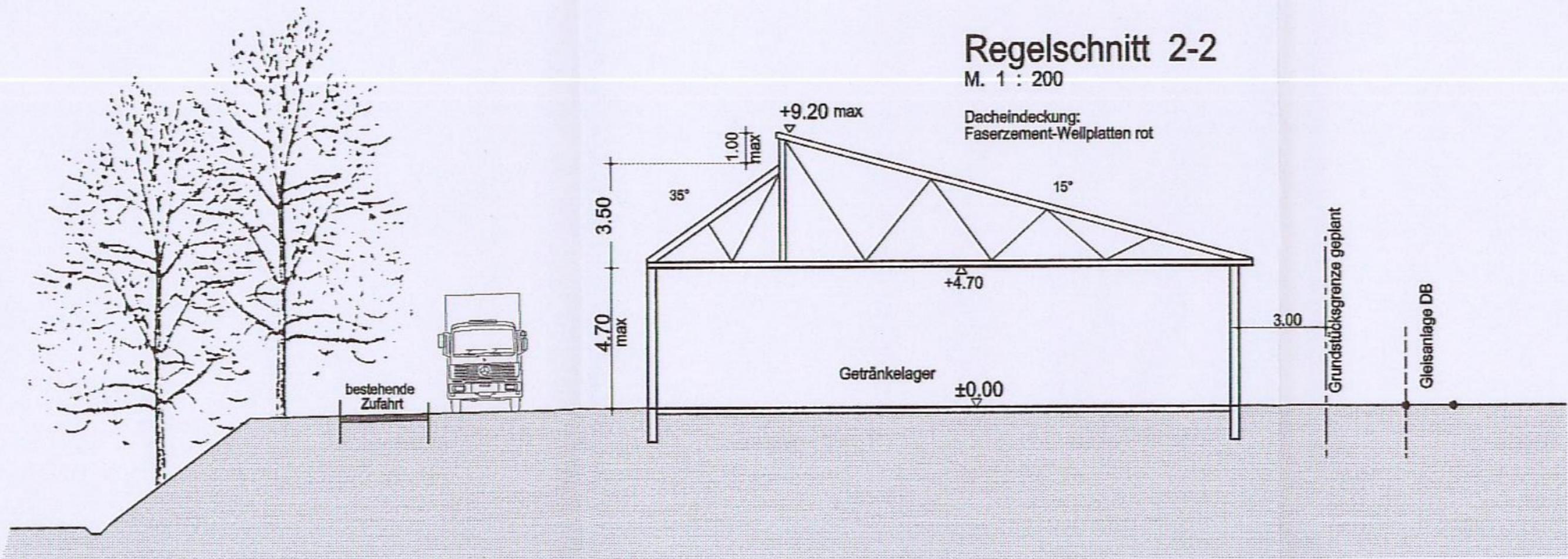
Dacheindeckung:
Faserzement-Wellplatten rot



Regelschnitt 2-2

M. 1 : 200

Dacheindeckung:
Faserzement-Wellplatten rot



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bautyp, Verkaufsflächen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet erhält folgende bauliche Nutzung:

(BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Planungsgebiet als Sondergebiet Ladengebiet ausgewiesen.

Die Bruttogeschoßfläche der einzelnen Nutzungseinheiten hat unter 1.200 m² zu liegen. Die Verkaufsflächen sind für Ladeneinheiten unter 800 m², für den Lebensmittelmarkt unter 900 m² festgesetzt. Die Läden und Ladeneinheiten sind funktional und betriebswirtschaftlich zu trennen. Die Stellplätze sind Gemeinschaftseigentum der Betreiber.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (Anlieferrampen, Anliefervordächer) sind im südlichen Bereich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: I

2. Gebäudegestaltung

Für das Sondergebiet Ladengebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO gilt:

Dachform: versetztes Pultdach (asymetrische Dachform)

Dachneigung: entspr. Regelbeispielen 1 u. 2, 10° bis 35°

Dachdeckung: Faserzementwellplatten in rot

Auf dem südlichen Steildachstreifen sind Solarzellen zur alternativen Energiegewinnung zulässig.

Wandhöhe: entspr. Regelbeispielen 1-1 und 2-2
ab ausgeglichenem Gelände für Gebäudezeile
und Getränkelager

Firsthöhe: entspr. Regelschnitten 1-1 und 2-2

Wandfassaden: Als Außenfassaden sind ausschließlich modulare
Systeme in Holz oder Glas zulässig.

Sockelbereiche (Spritzwasserbereich) können in Sicht-
beton ausgeführt werden.

3. Stellplätze

Die Kfz-Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit Splittfuge oder versickerungsfähiges Pflaster).

Es ist ein Stellplatznachweis für die jeweiligen Einzelhandelsbetriebe zu liefern.

4. Außenwerbung

Werbeanlagen auf der Gebäudesüdseite sind auf den Versatz der Dachflächen zu beschränken.

Werbeanlagen – insbesondere solche, die auf die freie Strecke der Staatsstraßen wirken, dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs). Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

Wechsellicht (Blinklicht) ist nicht zulässig.

Für Werbeanlagen ist ein gesondertes Bauantragsverfahren durchzuführen.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,30 m zulässig und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1.1. Öffentliche Grünfläche

6.1.2. Private Grünflächen

A. Dies betrifft den Grünstreifen nördlich des Sondergebietes hin zur Grundstücksgrenze an die ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von ca. 2,00 m anschließt.

B) Der im Süden und Südwesten befindliche Gehölzbestand ist als private Grünfläche ausgewiesen. Er ist zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen des Pflanzenbestandes durch bauliche Maßnahmen sind vorrangig vor Ort durch eine Ergänzung der Hecke mit Bäumen als Heister (2xv, 125-150) oder Sträuchern aus 6.1. auszugleichen (Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m). Im Bereich von Sichtdreiecken und Einfahrten ist der Ausgleich durch die Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen möglich.

6.1.3. übrige private Grünflächen

Dies betrifft alle übrigen Grünflächen des Sondergebietes.

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind die im Entwurf festgesetzten heimischen Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Auswahlliste (Punkt 6.1.3). Grünflächen, die nicht bepflanzt werden, sind durch eine Rasenansaat oder durch Bodendecker zu begrünen.

Auswahlliste für die zu verwendenden heimischen Bäume und Sträucher:

6.1.4. Gehölze

Zu pflanzende **Einzelbäume** (Auswahlliste):

<i>Acer platanaoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsch
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., mit durchgehendem Leittrieb, StU 12-14 cm.

Zu pflanzende **Sträucher** (Auswahlliste):

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartiva</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm

6.2. Freiflächengestaltungspläne

Vor Baubeginn ist der Genehmigungsbehörde für die Grünflächengestaltung der einzelnen Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6.3. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

7. Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, damit Niederschlagswasser möglichst breitflächig versickern kann. Hierfür ist das Bodengutachten für die Sickerfähigkeit des Untergrundes unter III. Hinweise Punkt 2 zu berücksichtigen.

Die Eignung des Untergrundes hierzu ist zu prüfen und nachzuweisen. Diesbezüglich ist ein Entwässerungsplan zum jeweiligen Bauantrag einzureichen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Archäologie/Denkmalerschutz

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

2. Untergrundverhältnisse

Ein Baugrundgutachten über das Planungsgebiet wurde vom Ingenieurbüro Lintl in Oberviechtach für die Oberflächenwasserableitung erstellt. Das Gelände wurde im südlichen Bereich beim Bau der Bahnlinie aufgefüllt; der nördliche Bereich besteht aus gewachsenem Boden. Laut Gutachten liegt eine geringe Sickerleistung des anstehenden Baugrundes vor. Der Untergrund ist vor Baubeginn entsprechend zu prüfen.

3. Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

4. Wasserwirtschaft

4.1. Grundwassersituation

Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Sollte mit hohen Grundwasserständen zu rechnen sein, sind entsprechende Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen zu treffen.

4.2. Entwässerung des Baugrundes

Auf dem Baugrund anfallendes Niederschlagswasser aus nicht versickerungsfähigen Flächen bzw. Verkehrsflächen soll dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeleitet werden.

5. Immissionsschutz

Eine Altlastenuntersuchung des Bahnhofsgeländes wurde vom Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz – LUBAG – Regensburg im Auftrag der DB Anlagen und Haus Service durchgeführt. Hierzu liegen zwei orientierende Untersuchungen vom 06.12.1999 vor.

Die ermittelten Kontaminationsflächen und deren Einstufungen können den jeweiligen Gutachten entnommen werden.

BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFGELÄNDE WALDMÜNCHEN“

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 10.10.2000 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat der Stadt Waldmünchen beschlossen und am 26.10.2000 ortsüblich an der Amtstafel bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung, zum Entwurf vom 12.12.2000, gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2000 bis 26.01.2001 durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

Es folgte ein Entwurf in der Fassung vom 01.03.2001. Diesen hat der Stadtrat am 06.03.2001 in öffentlicher Sitzung gebilligt.

Die ordentliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2001 bis 23.04.2001 durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (19.03. mit 20.04.2001) an diesem Entwurf und der Planaufstellung beteiligt.

Erneuter Änderungsentwurf vom 02.05.2001 aufgrund Anregungen der technischen Bauabteilung Landratsamt, Herrn Kreisbauameister. Keine wesentlichen Inhaltsänderungen, sondern textliche und planzeichnerische.

Dieser Änderungsentwurf wurde vom Stadtrat am 03.05.2001 in öffentlicher Sitzung gebilligt.

Der Bebauungsplan vom 02.05.2001 wurde vom Stadtrat am 03.05.2001 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde nicht bekannt gemacht.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan vom 02.05.2001 wurde am 06.12.2005 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat aufgehoben.

Bisheriges und weiteres Verfahren nach § 244 Abs. 2 BauGB (Überleitungsvorschrift)

Neuentwurf vom 30.11.2005 wurde vom Stadtrat am 06.12.2005 in öffentlicher Sitzung beschlossen und gebilligt.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 15.12.2005 mit 16.01.2006 durch ortsüblichen Anschlag an der Amtstafel statt.

Gleichzeitig Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Diese Stellungnahmen wurden vom Stadtrat nicht mehr behandelt, da bereits eine Neuplanung bedingt durch die Aufnahme in das Programm Stadtumbau – West ein völlig anderes Konzept erbrachte.

Der Bebauungsplanentwurf vom 10.04.2006 wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 11.04.2006 gebilligt.

Die Bürgerbeteiligung (Öffentlichkeit) gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.05.2006 mit 12.06.2006 durch ortsüblichen Anschlag an der Gemeindetafel statt.

Gleichzeitig fand die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

**SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSGELÄNDE WALDMÜNCHEN“**

Nach § 10 i.V.m. § 9 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 03.05.2001 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Sondergebiet f. Einkauf „Bahnhofsgelände Waldmünchen“ in der Fassung vom 12.12.2000 mit ergänzender Letztänderung zum 02.05.2001 zunächst als Satzung beschlossen.

Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit aufgehoben. Nach der Überleitungsregelung § 244 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2005 gebilligt u. öffentlich ausgelegt. Nunmehr wird der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2006 als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst:

Teile aus Fl.Nrn. 772/7, 815/2, 815/6, 815/19 und Fl.Nrn. 815/3, 815/4, 815/5

Er ist wie folgt begrenzt:

Osten: Staatsstraße 2154

Norden: Die Böschung oberhalb der Ortsstraße Bahnhofzufuhrstraße

Nordwesten: Die Park- und Ride-Anlage

Südwesten: Unterhalb der Gleisanlage, 27 m vor der ersten Lagerhalle Fl.Nr. 815/25 der Fa. Haßfurter

Süden: Staatsstraße 2154 Bahnhofstraße, unterhalb der baumbestandenen Böschung

Alle genannten Flurnummern liegen in der Gemarkung Waldmünchen

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Begründung vom 10.04.2006
2. Textlichen Festsetzungen und den Textlichen Hinweisen, der Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung sowie dem Bebauungsplan M 1: 1000
3. Übersichtslageplan M 1 : 5000

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Waldmünchen, den

Stadt Waldmünchen

Erster Bürgermeister

7. Übersichtslageplan M. 1:5000



Geltungsbereich des Planungsgebietes

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IcGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>