

ZEICHENERKLÄRUNG Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

SOL	Sondergebiet als Ladengebiet (§ 11 (2) BauNVO)
-----	--

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

unter 1200m ²	Grundfläche der baulichen Anlage (§ 16 (2) und 19 BauNVO)
0,80	Grundflächenzahl (§ 16 (2) und 19 BauNVO)
I	Vollgeschosse (§ 16 (3) und 20 BauNVO)
unter 600 m ² Leberstammmarkt unter 900 m ²	zulässige Verkaufsnutzfläche je Nutzungseinheit

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig: untergeordnete Bauteile, Anlieferungen mit Überdachungen
	abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50,0m sind zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsgrün
	Straßenverkehrsfläche öffentlicher Gehweg

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	private Grünfläche
--	--------------------

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Ausgleichsfläche nach dem Naturschutzgesetz
--	---

Flächen für das Anpflanzen u. die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume
	Pflanzgebot Sträucher

Sonstige Planzeichen

	Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 21a BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Bahnhofgelände Waldmünchen und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

	mögliche Dachform: versetzte Pultdächer (gilt nicht für Bestandsgebäude)
--	--

Füllschema der Nutzungsschablone

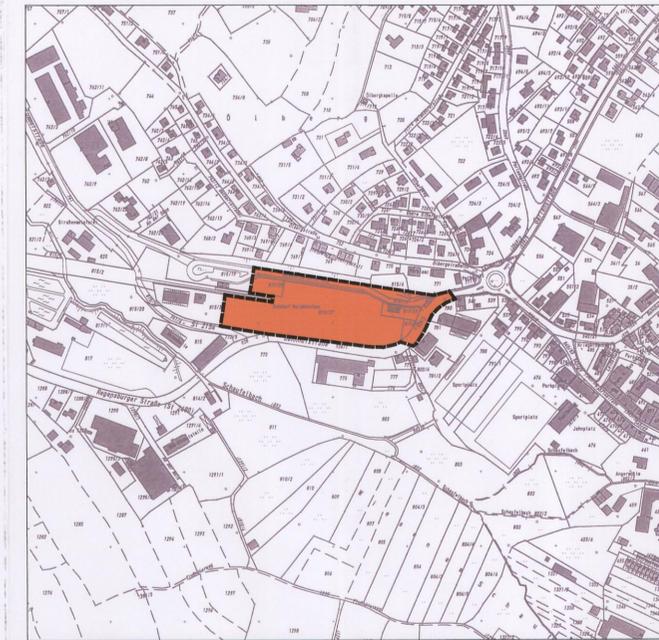
Art d. baul. Nutzung	SOL	Zahl der Vollgeschosse
BGF je Nutzungseinheit	unter 1200 m ²	Pultdach 10-35°
GRZ	0,80	Dachform u. -neigung
Verkaufsnutzfläche je Nutzungseinheit	unter 600 m ² Leberstammmarkt unter 900 m ²	Bauweise

Nachrichtliche Hinweise

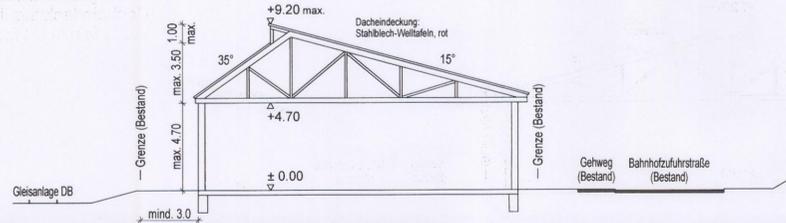
	Flurnummer
	Grundstücksgrenzen, Bestand bestehende Bebauung
	geplante Stützung der Gebäude mit Dachverlauf
	Anlieferungsrampe/n
	Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrt)
	Park- und Ride-Anlage
	bestehendes, denkmalgeschütztes ehemaliges Bahnhofsgebäude
	bestehende Böschung
	geplante Änderung der Bahnhofszufuhrstraße Grundstücksgrenzen, geplant (unverbindlich)
	Höhenschichtlinien, Bestand (Angabe in m. ü.NN)

Alle zeichnerischen Angaben gelten nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen!

ÜBERSICHTSPLAN (M= 1:5000)



Regelschnitt 3-3
M= 1:200



HINWEIS zu den Regelschnitten 1-1 und 2-2:
Diese gelten unverändert, bis auf das Material der Dacheindeckung. Das wird auch mit Stahlblech-Welltafeln in rot festgesetzt!

1. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES mit integrierter Grünordnung "BAHNHOFGELÄNDE WALDMÜNCHEN"



SOL	I
unter 1200 m ²	Pultdach 10-35°
0,80	
unter 600 m ² Leberstammmarkt unter 900 m ²	

M= 1:1000

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009 (GVBl. S. 630).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzVO 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

B.Nr. 36.01.24 I
Bestandskraft: "18.10.2010"

Sg 50

STADT WALDMÜNCHEN
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

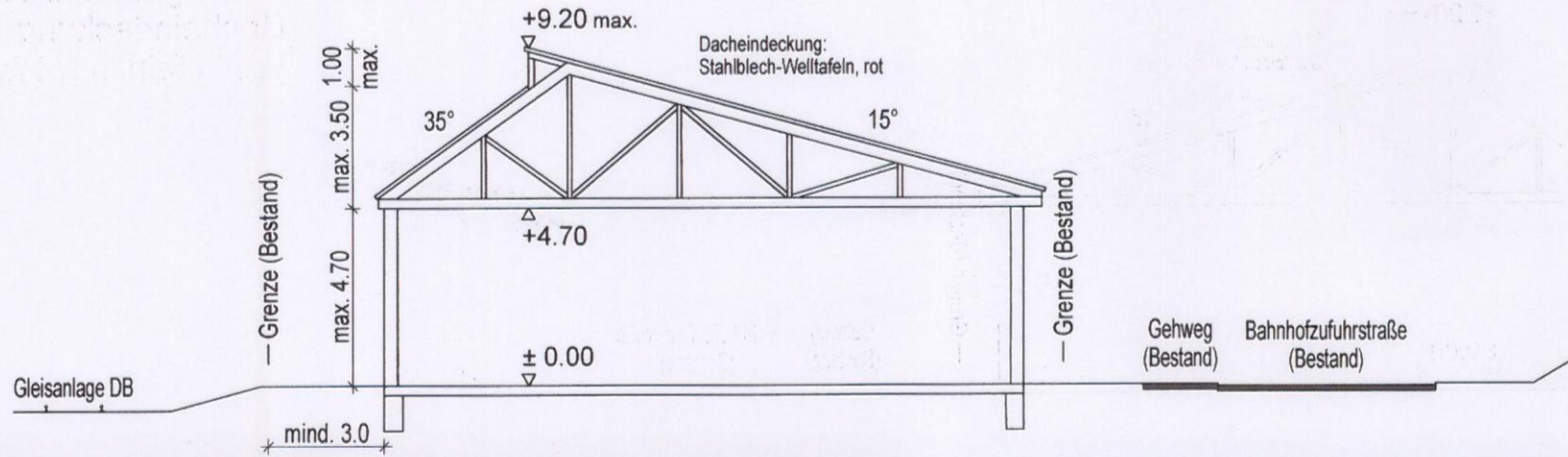


1. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES mit integrierter Grünordnung „BAHNHOFGELÄNDE WALDMÜNCHEN“

zeichnerischer Teil

Waldmünchen, den 13. OKT. 2010	Stadt Waldmünchen
(Siegel)	
Planung: ARCHITEKTURBÜRO HANS HAFNER FREIER ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH) IMMENSTÄDTER STRASSE 9 87527 SONTHOVEN TELEFON (08321) 6695-0 TELEFAX (08321) 6695-22	bearbeitet: btjg Fassung vom: 26.05.2010 ergänzt am: 13.07.2010 Planungsstand: Entwurf

Regelschnitt 3-3
M= 1:200



HINWEIS zu den Regelschnitten 1-1 und 2-2:
Diese gelten unverändert, bis auf das Material der Dacheindeckung. Das wird auch mit Stahlblech-Welltafeln in rot festgesetzt!

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

SO_L

Sondergebiet als Ladengebiet
(§ 11 (2) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

unter 1200m²

Grundfläche der baulichen Anlage
(§ 16 (2) und 19 BauNVO)

0,80

Grundflächenzahl
(§ 16 (2) und 19 BauNVO)

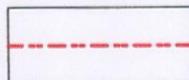
I

Vollgeschosse
(§ 16 (3) und 20 BauNVO)

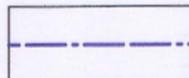
unter 800 m²
Lebensmittelmarkt
unter 900 m²

zulässige Verkaufsnutzfläche je Nutzungseinheit

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)

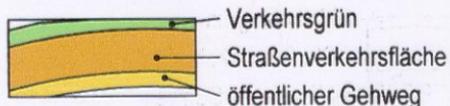


Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)
Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig: untergeordnete Bauteile,
Anlieferampen mit Überdachungen

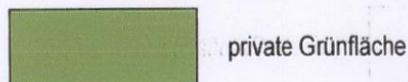
a

abweichende Bauweise,
Gebäuelängen über 50,0m sind zulässig

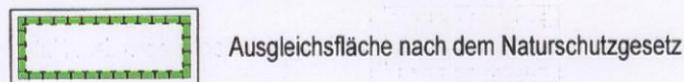
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



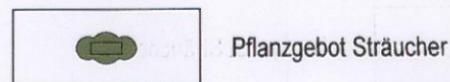
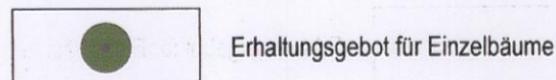
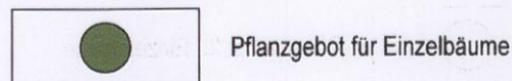
Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



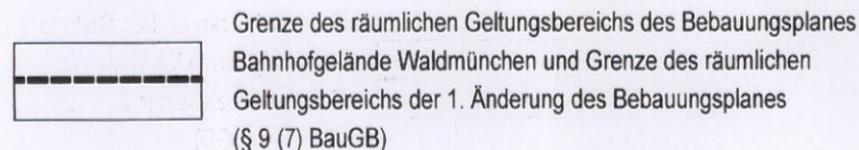
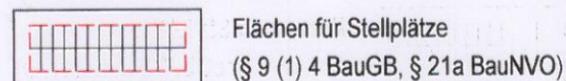
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Flächen für das Anpflanzen u. die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)



Sonstige Planzeichen



Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

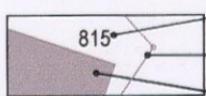
Pulldach

mögliche Dachform: versetzte Pulldächer
(gilt nicht für Bestandsgebäude)

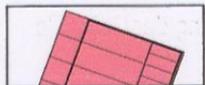
Füllschema der Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung	— SO_L		— Zahl der Vollgeschosse
BGF je Nutzungseinheit	— unter 1200 m ²	Pulldach 10-35°	— Dachform u. -neigung
GRZ	— 0,80		
Verkaufsnutzfläche je Nutzungseinheit	— unter 800 m ² Lebensmittelmarkt unter 900 m ²	a	— Bauweise

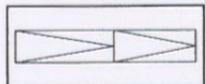
Nachrichtliche Hinweise



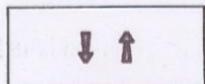
Flurnummer
Grundstücksgrenzen, Bestand
bestehende Bebauung



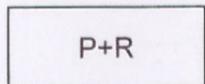
geplante Situierung der Gebäude
mit Dachverlauf



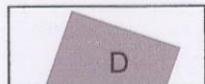
Anlieferrampe/n



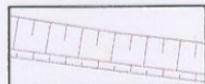
Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrt)



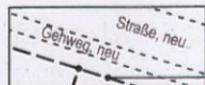
Park- und Ride-Anlage



bestehendes, denkmalgeschütztes
ehemaliges Bahnhofsgebäude



bestehende Böschung



geplante Änderung der Bahnhofszufuhrstraße
Grundstücksgrenzen, geplant (unverbindlich)



Höhenschichtlinien, Bestand (Angabe in m. ü.NN)

Alle zeichnerischen Angaben gelten nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen!

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“

Nach § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung erlässt der Stadtrat Waldmünchen am 05.10.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“ als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“ ist dem zeichnerischen Teil des Änderungsbebauungsplanes vom 26.05.2010, ergänzt am 13.07.2010 zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“; der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich durch die 1. Änderung nicht.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“ ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 26.05.2010, ergänzt am 13.07.2010. Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“ weiter.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“ besteht aus:

1. Deckblatt
2. Präambel (Satzungstext)
3. Begründung
4. Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnung
5. Zeichnerische Festsetzungen
6. Textliche Festsetzungen
7. Textliche Hinweise
8. Verfahrensschritte

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofgelände Waldmünchen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Waldmünchen, den 13. OKT. 2010

(Siegel)



Stadt Waldmünchen

Josef Brückl
stv. Bürgermeister

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ergänzung der bisherigen Festsetzungen wie folgt:

Zulässige Grundflächenzahl: 0,80

2. Gebäudestellung

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

Dachform : *Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.*

Dachneigung : entspr. Regelbeispielen 1, 2 u. 3, 10° bis 35°

Dacheindeckung : Stahlblech-Welltafeln, rot
Auf den südlichen Steildachstreifen sind Solarzellen zur alternativen Energiegewinnung zulässig.

Wandhöhe : entspr. Regelbeispielen 1, 2 u. 3
Ab ausgeglichenem Gelände für die Gebäude

Firsthöhe : entspr. Regelbeispielen 1, 2 u. 3

Wandfassaden : *Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.*

3. Stellplätze

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

4. Außenwerbung und -beleuchtung

Ergänzung der bisherigen Festsetzungen wie folgt:

Von Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen darf darüber hinaus keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) entstehen. Zum Schutz der heimischen Insektenwelt sind nur insektenunschädliche Leuchtsysteme zulässig.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1.1 Öffentliche Grünflächen

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

6.1.2 Private Grünflächen

Ergänzung der bisherigen Festsetzungen wie folgt:

C) Bei Pflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen sind der Abstand und die Art der Bepflanzung so zu wählen, dass bei Windbruch nichts in die Gleisanlagen fallen kann. Der Mindestpflanzabstand zur nächstgelegenen Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind dauerhaft zu gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

6.1.3 übrige private Grünflächen

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

6.1.4 Gehölze

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

6.2 Freiflächengestaltungspläne

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

6.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

7. Flächenversiegelung

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

8. Niederschlagswasserversickerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und das nicht breitflächig versickernde der befestigten Freiflächen ist Rigolen (aus Grobkies oder Kunststoffkörper) zu zuführen in diesen zur Versickerung zu bringen. Ergänzend wird auf Punkt 4.2 der textlichen Hinweise verwiesen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, ebenso unzulässig sind Sockelmauern und dergleichen die eine Barrierewirkung auf Kleintiere haben. Ausgenommen sind Stützmauern im Bereich von Zufahrten.

III TEXTLICHE HINWEIS

1. Archäologie / Denkmalschutz

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

2. Untergrundverhältnisse

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

3. Bauschuttrecycling

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

4. Wasserwirtschaft

4.1 Grundwassersituation

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

4.2 Entwässerung des Baugrundes

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

5. Immissionsschutz

Keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan

5.1 Immissionen durch den angrenzenden Bahnbetrieb auf das Plangebiet

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller, Bauherrn oder Grundstückseigentümer auf dessen eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände vorzusehen / einzubauen.

IV VERFAHRENSSCHRITTE

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes | 04.05.2010 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung | 20.05.2010 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 27.05.2010 bis 28.06.2010 |
| 4. Voranhörung Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB | 25.05.2010 bis 28.06.2010 |
| 5. Behandlung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Voranhörung mit Abwägung | 06.07.2010 |
| 6. Bekanntmachung der ordentlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB | 09.07.2010 |
| 7. Ordentliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 19.07.2010 bis 19.08.2010 |
| 8. Anhörung Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB | 15.07.2010 bis 16.08.2010 |
| 9. Behandlung der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und Anhörung mit Abwägung | 05.10.2010 |
| 10. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan | 05.10.2010 |
| 11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten | 13. OKT. 2010 |

Waldmünchen, den 13. OKT. 2010

(Siegel)



Stadt Waldmünchen

Josef Brückl
stv. Bürgermeister