

BEBAUUNGSPLAN STRASSÄCKER AST

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REGIER.BEZIRK: OBERPFALZ

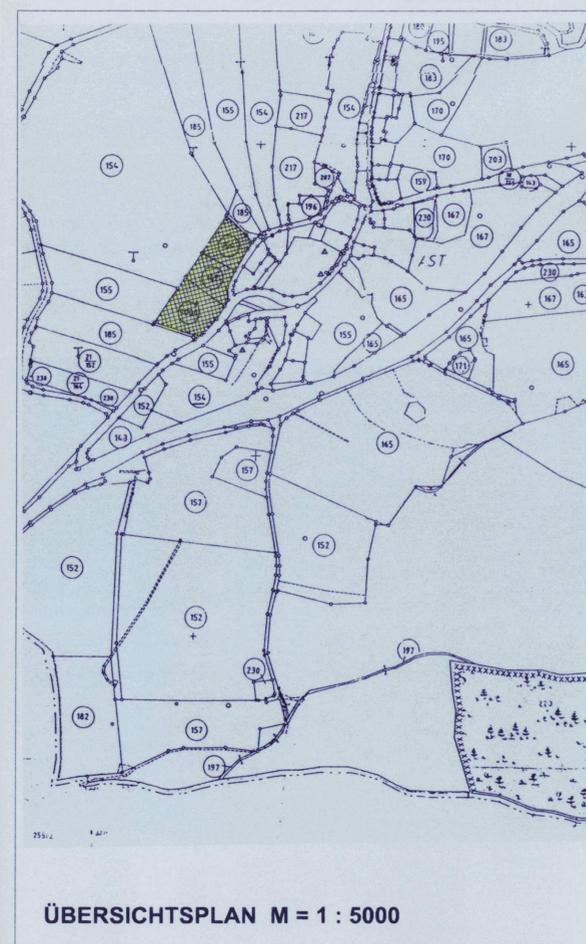
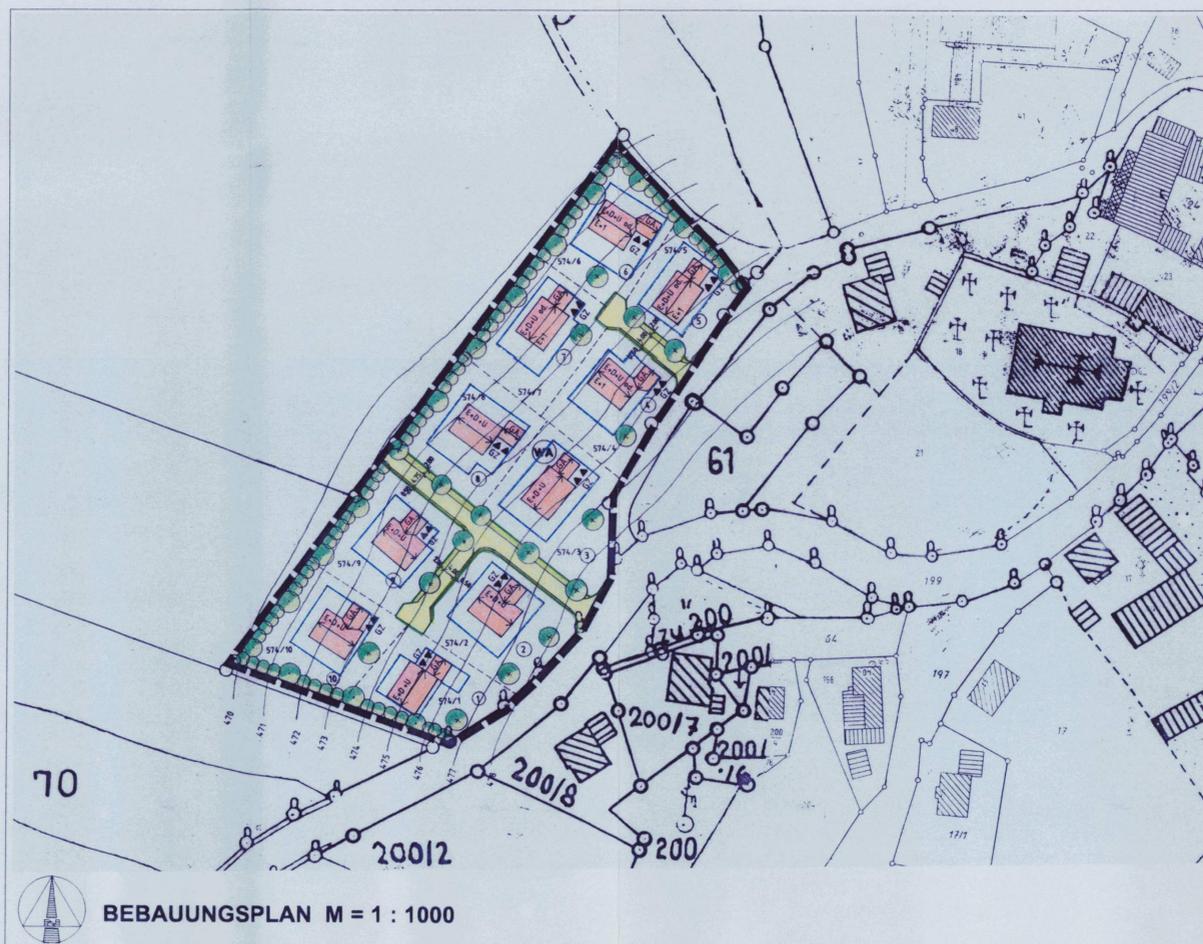
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO 1990

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,3 im WA
Bauweise	offene Bauweise Gebäudetyp E + D + U Gebäudetyp E + 1 Es sind max. 3 Vollgeschosse möglich
Wandhöhe	max. 7,00 m teils bei Gebäudetyp E + D + U max. 7,00 m teils bei Gebäudetyp E + 1 (max. 30 cm Kniestock) max. 3,50 m im Mittel für Garagen 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, Pultdach mit Gegenputt oder Krüppelwalmdach auszuführen
Dachneigung	bei Gebäudetyp E + D + U: 28° - 38° bei Gebäudetyp E + 1: 22° - 28°
Dachdeckung	naturotrote Ziegel oder Dachsteine
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfäche Einzeldachgaube max. 2 m², Ansichtsfäche Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Nebengebäude	Nebengebäude sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen erlaubt. Die maximale Grundfläche darf 25 qm nicht überschreiten. Die Gebäude sind in Holzkonstruktion mit einem Seitenverhältnis Länge zu Breite von mind. 3 : 2 zu errichten. Die Dachlösung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sie sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Heimische Hecken 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 Oberliegern.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obststochstamm zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin ist eine Baugeländegrünung zu tätigen. Die Eingrünung ist in Form einer zweireihigen freiwachsenden Hecke, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, vorzusehen (siehe Punkt D Textliche Hinweise - Artenauswahl). Außerdem sind auch Schnitthecken, außer Thujen, erlaubt. Im Abstand von 15 m ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Aufschüttungen/Abgrabungen	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Naturstein max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig
Unverschmutzte Oberflächenabwasser	Die unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwasser werden je Parzelle mit mind. 5 m² Rückhaltebecken, Sickerpackung und Überlaufleitung direkt dem Untergrund bzw. der Schwarzwach zugeführt.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengitter).

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Firstichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Bäume in öffentlichem und privatem Grün
	Gehölzpflanzung
	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990
	Darstellung des Geltungsbereiches im Übersichtsplan

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE	
	Bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Gebäude mit Garage
	bestehende Gebäude
	Garagenzufahrt
	Höhenlinie
	Parzellennummer
	Bestehende Flurnummern
D. TEXTLICHE HINWEISE	
Solaranlagen, Nutzung Regenwasser, Außenleuchten	
Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Bei der Verwendung von Außenbeleuchtungen ist auf insektenunschädliche Lampen zu achten.	
Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:	
Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.	
Heckenanpflanzungen: Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhiesel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca	
Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:	
Großkronige Bäume über 15 m Höhe: Linden, Ahorn, Eschen, Eichen	
Kleinbäume bis 15 m Höhe: Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.	
Gehölze unter 4 m Höhe: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundrose, Schneeball, Schneebere.	
Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen.	
Hinweise u. nachrichtliche Übernahmen:	
Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten, läßt sich dies nicht einhalten, so ist dies mit dem Energieversorgungsunternehmen zu klären.	

Satzung über den Bebauungsplan „Strassacker“, Ast	
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 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Strassacker“, Ast als	
beschlossen.	
§ 1	
Räumlicher Geltungsbereich	
Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 574/1, 574/2, 574/3, 574/4, 574/5, 574/6, 574/7, 574/8, 574/9, 574/10 und die Straßenflächen Fl.Nrn. 574/11 und 574/12. Die äußeren Grenzen um dieses Baugelände sind: Norden: Ein Feldweg Fl.Nr. 577 und anschließend das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 578. Osten: Die Ortsstraßen, sog. Hauptstraße (vormals Staatsstraße) und die Straße aus Richtung Fa. Stoll, fortsetzend hinter dem Friedhof und einmündend in vorgenannte Hauptstraße. Süden: Ein Feldweg Fl.Nr. 573/1 und daran angrenzend das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 585. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Ast.	
§ 2	
Bestandteile der Satzung	
Der Bebauungsplan besteht aus 1. Übersichtslageplan M 1:5000 2. Lageplan M 1:1000 mit Textlichen Festsetzung, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweise. 3. Begründung vom 13.08.2002.	
§ 3	
Inkrafttreten	
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB) Waldmünchen, den 07.10.2002	
 Stadt Waldmünchen Löffler Erster Bürgermeister	



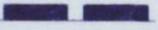
BEBAUUNGSPLAN "STRASSÄCKER", AST	
STADT:	WALDMÜNCHEN
LANDKREIS:	CHAM
REG. BEZIRK:	OBERPFALZ
B.Nr. 369/1. Bestandskraft: "07.10.2002" Sg 602	
1. Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht.	
2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2002 hat in der Zeit vom 12.07.2002 bis 15.08.2002 stattgefunden.	
3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2002, zuletzt geändert am 13.08.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2002 bis 16.09.2002 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig hat der Stadtrat einen neuen Entwurf am 6.9.2002 beschlossen (13.08.2002).	
4. Satzung: Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.09.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2002 als Satzung beschlossen. Zuletzt geändert am 13.08.2002	
5. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde am 07.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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 Löffler, 1. Bürgermeister	
Architekturbüro Waldmünchen, den 01.07.2002 geändert: 13.08.2002	
Schneider & Partner Am Rohrgarten 9 93449 Waldmünchen Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031	



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000



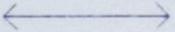
B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



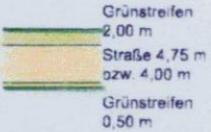
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Bäume in öffentlichem und privatem Grün



Gehölzpflanzung

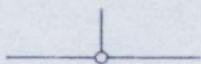


Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

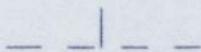


Darstellung des Geltungsbereichs im Übersichtsplan

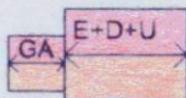
C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



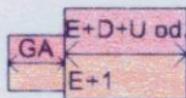
Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



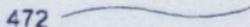
vorgeschlagene Gebäude mit Garage



bestehende Gebäude



Garagenzufahrt



Höhenlinie



Parzellennummer

1856/7

Bestehende Flurnummern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,3 im WA
Bauweise	offene Bauweise Gebäudetyp E + D + U Gebäudetyp E + 1 Es sind max. 3 Vollgeschoße möglich
Wandhöhe	max. 7,00 m talseits bei Gebäudetyp E + D + U max. 7,00 m talseits bei Gebäudetyp E + 1 (max. 30 cm Kniestock) max. 3,50 m im Mittel für Garagen 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, Pultdach mit Gegenpult oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Dachneigung	bei Gebäudetyp E + D + U: 28° - 38° bei Gebäudetyp E + 1: 22° - 28°
Dachdeckung	naturreote Ziegel oder Dachsteine
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.
Nebengebäude	Nebengebäude sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen erlaubt. Die maximale Grundfläche darf 25 qm nicht überschreiten. Die Gebäude sind in Holzkonstruktion mit einem Seitenverhältnis Länge zu Breite von mind. 3 : 2 zu errichten. Die Dachlösung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Heimische Hecken 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 Oberliegers.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin ist eine Baugebietseingrünung zu tätigen. Die Eingrünung ist in Form einer zweireihigen freiwachsenden Hecke, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, vorzusehen (siehe Punkt D Textliche Hinweise - Artenauswahl). Außerdem sind auch Schnitthecken, außer Thujen, erlaubt. Im Abstand von 15 m ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Naturstein max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.
Unverschmutzte Oberflächenabwässer	Die unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwässer werden je Parzelle mit mind. 5 m ³ Rückhaltebecken, Sickerpackung und Überlaufleitung direkt dem Untergrund bzw. der Schwarzach zugeführt.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitter).

D. TEXTLICHE HINWEISE

Solaranlagen, Nutzung Regenwasser, Außenleuchten

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Bei der Verwendung von Außenbeleuchtungen ist auf insektenunschädliche Lampen zu achten.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:

Bäume : Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, 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:

Großkronige Bäume über 15 m Höhe: Linden, Ahorn, Eschen, Eichen

Kleinbäume bis 15 m Höhe :

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze unter 4 m Höhe :

Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden
Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen.

Hinweise u. nachrichtliche Übernahmen:

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten, läßt sich dies nicht einhalten, so ist dies mit dem Energieversorgungsunternehmen zu klären.

Satzung über den Bebauungsplan „Strassäcker“, Ast

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 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Strassäcker“, Ast als

Satzung

beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn.

574/1, 574/2, 574/3, 574/4, 574/5, 574/6, 574/7, 574/8, 574/9, 574/10 und die Straßenflächen Fl.Nrn. 574/11 und 574/12. Die äußeren Grenzen um dieses Baugebiet sind:

Norden: Ein Feldweg Fl.Nr. 577 und anschließend das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 578.

Westen: Die östlichen Grenzen der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 583 und 584.

Osten: Die Ortsstraßen, sog. Hauptstraße (vormals Staatsstraße) und die Straße aus Richtung Fa. Stoll, fortsetzend hinter dem Friedhof und einmündend in vorgenannte Hauptstraße.

Süden: Ein Feldweg Fl.Nr. 573/1 und daran angrenzend das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 585.

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Ast.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:5000
2. Lageplan M 1:1000 mit Textlichen Festsetzung, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweise.
3. Begründung vom 13.08.2002.

§ 3

Inkrafttreten

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

Waldmünchen, den 07.10.2002

Stadt Waldmünchen




Löffler

Erster Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2002 hat in der Zeit vom 12.07.2002 bis 5.8.2002 stattgefunden.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2002, *zuletzt geändert am 13.08.2002* wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2002 bis 16.09.2002 öffentlich ausgelegt. *Gleichzeitig hat der Stadtrat einen neuen Entwurf am 6.8.2002 beschlossen (13.08.2002)*

4. Satzung :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.09.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2002 als Satzung beschlossen. *zuletzt geändert am 13.08.2002*

5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 07.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan 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, 1. Bürgermeister

Architekturbüro

Waldmünchen, den 01.07.2002
geändert: 13.08.2002

Schneider & Partner

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

