

GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

„Am Anger 2“ Gemarkung Willmering

Vorhabensträger:

Gemeinde Willmering
Rathausplatz 1
93497 Willmering



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

31. Okt. 2023

Willmering, den

1. Bürgermeister Eichstetter

Aufgestellt: Cham, den 13.10.2022
Geändert: Cham, den 13.04.2023
Geändert: Cham, den 14.09.2023

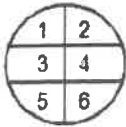
Projekt Nr. 6254

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite 2
B	Textliche Festsetzungen	Seite 3
C.	Textliche Hinweise	Seite 13
D.	Begründung	Seite 16
Anlage 1	Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gem. Willmering	Seite 18
Anlage 2	Lageplan mit Höhennivellement	Seite 19

1

geplante Flurstücksteilung



1= Art der baulichen Nutzung
2= Zahl der Vollgeschosse
max. Traufwandhöhe
3= Grundflächenzahl
4= Geschossflächenzahl

5= Bauweise: o= offene Bauweise

6= Dachform Hauptgebäude:
WD= Walmdach, SD= Satteldach



Höhenlinien



Vorgeschlagener Baumstandort



Hochwassergefahrenflächen HQ100

Katzbach

Fließgewässer Bachlauf

Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan „Am Anger 2“ als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Anger 2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 14. Sep. 2023 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 14. Sep. 2023.

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Anger 2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



(Siegel)

31. Okt. 2023

Willmering, den

.....
Eichstetter (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Anger 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans "Am Anger 2" in der Fassung vom 13.10.2022 hat in der Zeit vom 09.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2022 bis 09.12.2022.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 13.04.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

5. Nochmalige öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.05.2023 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.04.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 19.04.2023 ortsüblich hingewiesen.

6. Nochmalige Behördenbeteiligung

Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 19.04.2023 bis 26.05.2023

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 27.07.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

8. Nochmalige öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 04.08.2023 bis 04.09.2023 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.07.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 28.07.2023 ortsüblich hingewiesen.

9. Nochmalige Behördenbeteiligung

Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 28.07.2023 bis 04.09.2023.

10. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan "Am Anger 2" und der Begründung in der Fassung vom 14.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am **31. Okt. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Anger 2" wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



(Siegel)

Willmering, den **31. Okt. 2023**


.....
Eichstetter (Erster Bürgermeister)

D. Begründung

(Nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der von der Regierung der Oberpfalz am 22.01.1971 genehmigte Flächennutzungsplan weist den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Dorfgebiet aus.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt (Anlage 1).
Es erfolgt eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.850 m² (< 20.000 m² nach § 13a BauGB) und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nr. 91 (Teilfläche) Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Willmering möchte dem kommenden Leerstand in der Ortsmitte, welcher durch die Aufgabe des Gasthauses und der Veranstaltungshalle "Groitlstodl" entstehen wird, entgegenwirken. Um eine entsprechende Wohnbebauung sowie eine Nachverdichtung in der Ortskernlage zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Teilfläche der Fl.Nr. 91 nötig.

Der Bedarf an notwendigem Wohnraum, welcher sich in wiederkehrenden Anfragen bei der Gemeinde widerspiegelt, kann durch die vorgesehene Maßnahme (Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche) hinsichtlich städtebaulicher Aspekte optimal gedeckt werden. Durch die Schaffung des Wohnraumes und entsprechende Nachverdichtung im Ortskern wird der weiteren Zersiedlung der dörflichen Struktur und dem Trend zur Landflucht vor allem junger Bevölkerungsschichten entgegengewirkt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Geltungsbereich:

Fl.Nr. 91 (Teilfläche) Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering

Gesamtfläche Geltungsbereich:

ca. 3.850 m²

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch private Hof- und Fahrflächen in die vorhandene Gemeindestraße "Am Anger".

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes der Chamer Gruppe sichergestellt. Die Abwässer werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

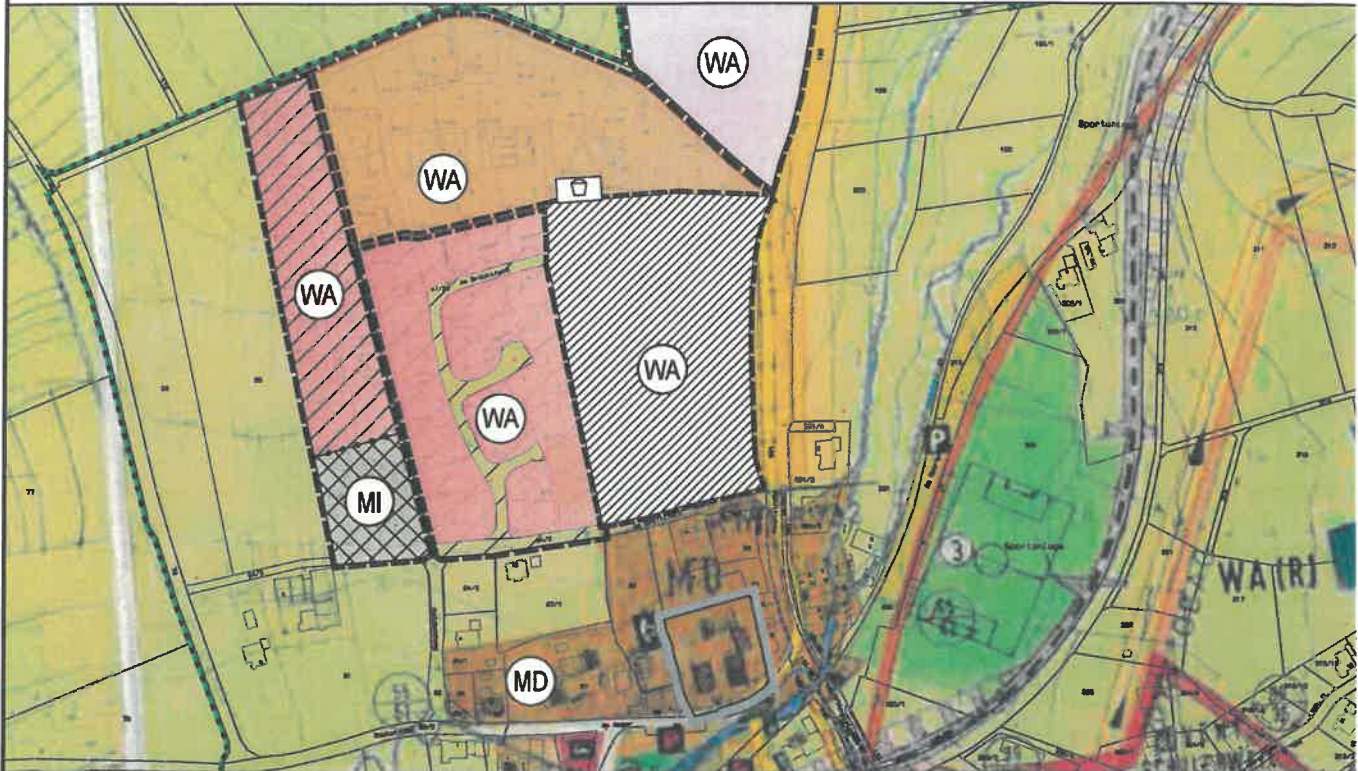
Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham gesichert.

5. Zusammenfassung

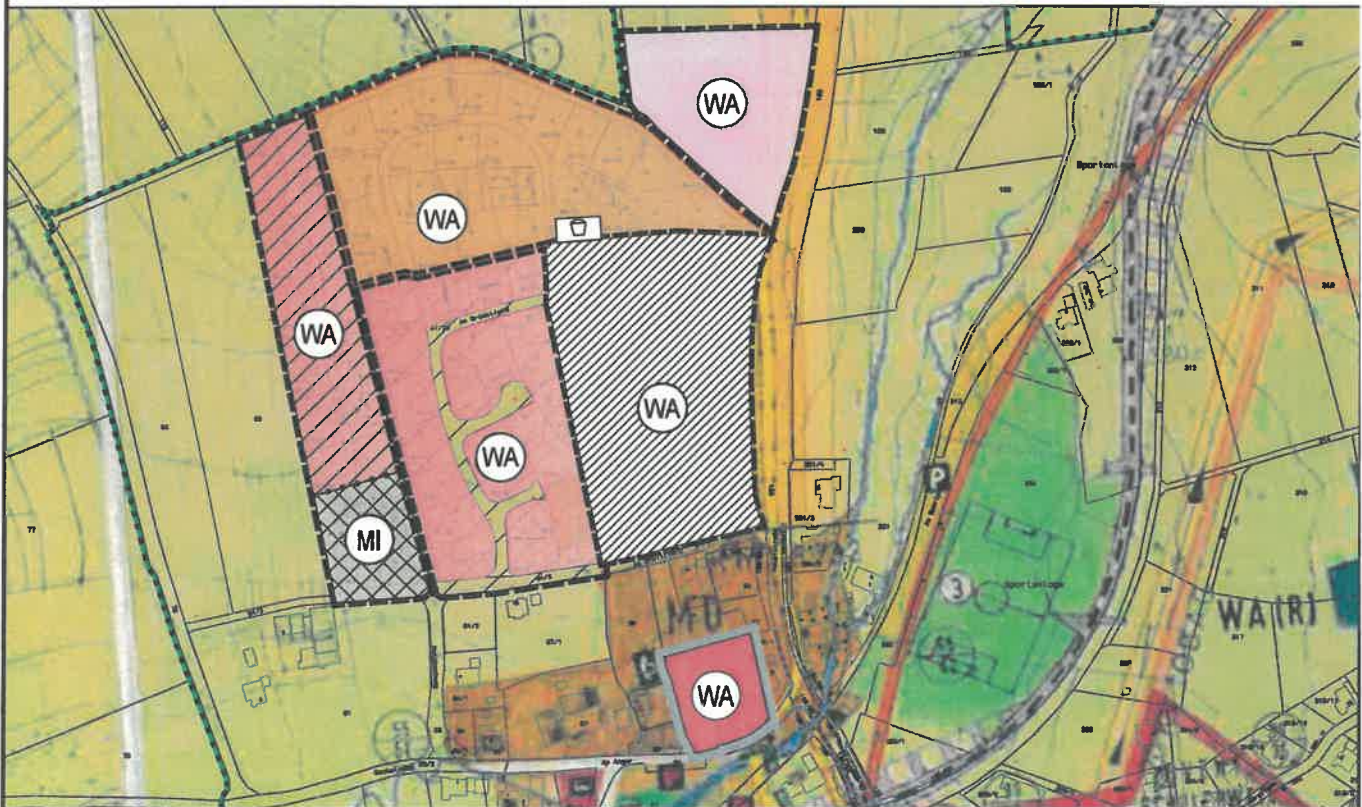
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen als Ausgleich für die geplante Bebauung werden, so weit als möglich, im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



Bebauungsplan "Am Anger 2" Willmering Fl. Nr. 91



Anlage 1:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Willmering

Legende



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung



M 1:5.000

Planverfasser:

JP
OSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen

Untere Regenstraße 24

D-93413 Cham

Tel. +49 (0) 9971 - 769693-0

E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Entwurf vom 27.07.2023
Satzungsfassung vom 14.09.2023