

Rechtsverbindlich 25.01.83
F.Nr. 38.1 (A. Fudenberg)

Zur 1. Änderung des mit RS vom 22.01.1971 Nr. IV6 - 1191 CHA 167 genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Willmering im Landkreis Cham.

Erläuterung

Da der bestehende Flächennutzungsplan bereits seit 11 Jahren rechtskräftig ist, sind die damals ausgewiesenen Baulandflächen größtenteils verbaut bzw. die Restflächen wegen mangelnder Abgabebereitschaft existenzgefährdeter Landwirte nicht greifbar. Um kurzfristig die Baulandnachfrage befriedigen zu können, wird für das Baugebiet Willmering - Nord eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ist bereits in Auftrag gegeben, kann aber von der Ortsplanungsstelle bei der Regierung der Oberpfalz erst nach Ablauf von zwei Jahren bearbeitet werden. Dadurch ist die Durchführung dieser 1. Änderung gerechtfertigt.

Wegen der günstigen Lage zur Stadt Cham herrscht in der Gemeinde Willmering eine sehr rege Baulandnachfrage, welche die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erfordert. Reserveflächen in den anderen Ortsteilen sind auf längere Sicht nicht greifbar, so daß zur Zeit nicht einmal der Eigenbedarf gedeckt werden kann. In diesen Ortsteilen stehen teilweise planungsrechtliche, teilweise private Gründe (keine Abgabebereitschaft) entgegen.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, das Baugebiet Willmering - Nord als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) auszuweisen. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und kann daher auch gut erschlossen werden. Die geringe Entfernung zu den zentralen gemeindlichen Einrichtungen ist ebenso vorteilhaft wie die gesicherte Abgabebereitschaft des Grundstückseigentümers.

Planfertiger:
Ing. Büro Frey und Posel
Ludwigstraße 8
8490 Cham, 20.07.1982

Posel Johannes
Posel, Dipl. Ing. (FH)

Gemeinde Willmering
Landkreis Cham
Willmering, 20.07.1982

Naubel
Naubel, 1. Bürgermeister



geändert: Cham, den 21.01.1983

Der Bodenverkehr geschieht ausschließlich über die Gemeinde, die damit die wirtschaftliche Erschließung entscheidend beeinflussen kann. Die Bebauung wird vom bestehenden Ortsteil aus in Richtung Norden u. Westen geregelt und gelenkt.

Außerhalb des geplanten WA - Gebietes erstreckt sich in Richtung Westen die spätere Bauentwicklungsfläche, während der Bereich nach Norden hin zwischen dem geplanten WA - Gebiet und dem Ortsteil Lohweiher von jeder zukünftigen Bebauung freizuhalten ist.

Entlang der Staatsstraße 2146 ist zur Abschirmung der seitlichen Schalleinstrahlung eine geschlossene Randbebauung vorgesehen, die bogenförmig an den bestehenden Einschnitt im Norden und an die geplante Zufahrtsstraße im Süden anschließt. Dabei sind die Wohngebäude in dieser Reihe mit Schallschutzfenster der Klasse 1 nach VDI 2710 - Schallschutz für Fenster - auszurüsten und die ausgebauten Dachräume zusätzlich mit Schalldämmmaterial nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu isolieren. Als gebäudeorientierende Maßnahmen sind bei diesen Gebäuden die Schlafräume in die, der Staatsstraße abgewandten Bereiche zu legen.

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Abschirmung gegen die landwirtschaftlichen Flächen wird das neue Baugelände an drei Seiten, im Westen, Norden und Osten durch einen umlaufenden 3 bzw. 4m breiten Grüngürtel eingefaßt. An der Nordwestseite ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, während an der Nordostseite eine größere Pflanzfläche eingeplant ist.

Sichtvermerke:

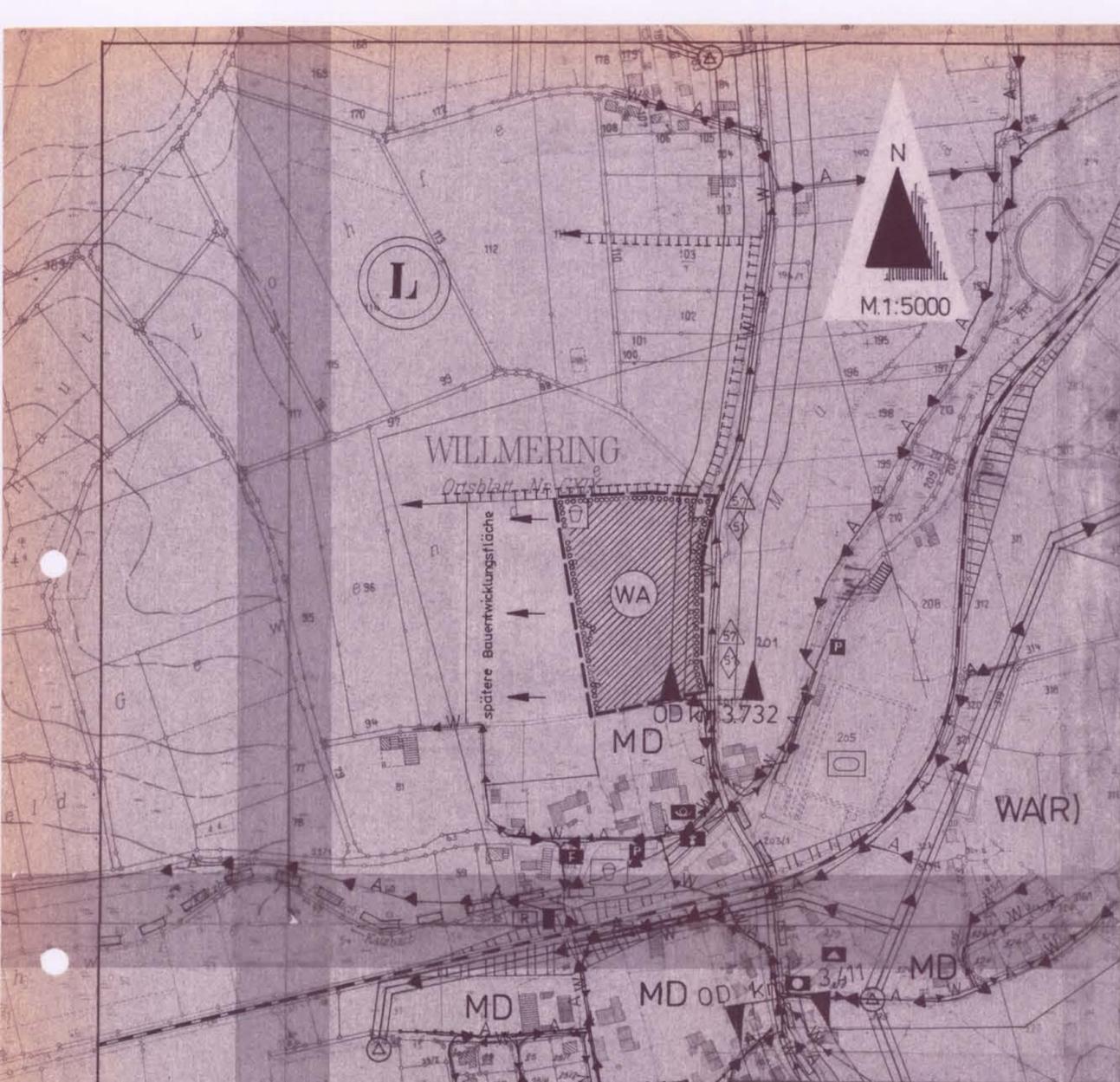
Gemeinderatsbeschluß über die Einleitung der Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes 22.12.1981
Bekanntgabe der Änderung (öffentlich) 04.01.1982
Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG (Tag der Information) 19.04.1982
Gemeinderatsbeschluß über die Billigung der Änderung und über die Anordnung der Auslegung 21.07.1982
Öffentliche Auslegung der Änderung samt Erläuterung	vom 16.08. bis 17.09.1982
Gemeinderatsbeschluß über die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes 28.10.1982
Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung 03.01.1983
Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung 25.01.1983

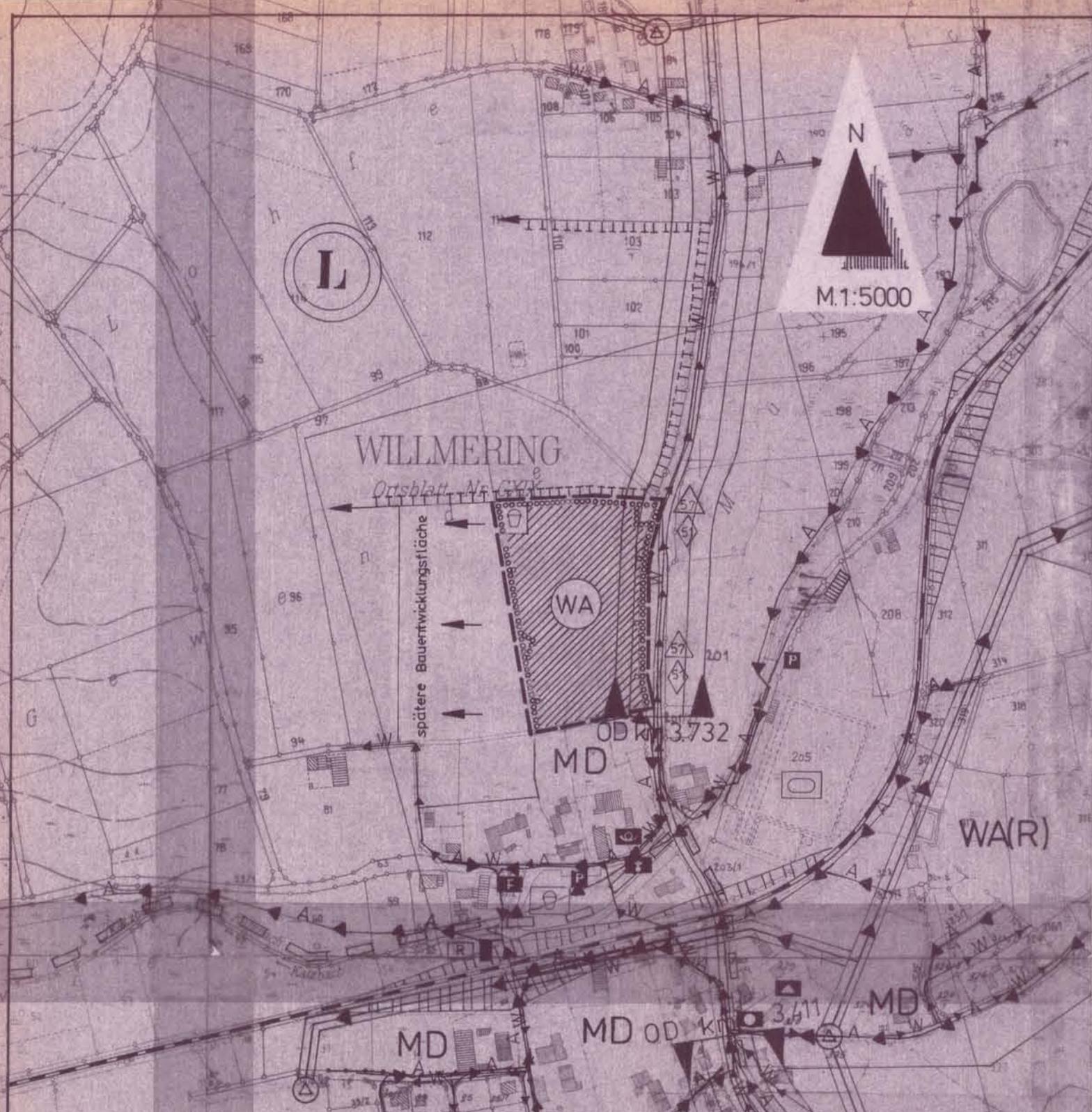
ZEICHENERKLÄRUNG

- GEPLANTES ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- FLÄCHEN FÜR BEPFLANZUNG
- ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES
- KINDERSPIELPLATZ
- ZONEN DIE AUS ORTSPLANNERISCHEN UND LANDSCHAFTSPANNERISCHEN GRÜNDEN VON JEDER BEBAUUNG FREIGEHALTEN WERDEN MÜSSEN

- ABWASSERLEITUNG
- HAUPTWASSERLEITUNG
- ÄQUIVALENTE DAUERSCHALLPEGEL BEI TAG IN dB (A)
- ÄQUIVALENTE DAUERSCHALLPEGEL BEI NACHT IN dB (A)
- REGENÜBERLAUFBECKEN

**1. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE WILLMERING**





L



WILLMERING

Ortsblatt Nr. 574

spätere Bauerwicklungsfläche

WA

MD

OD K 3.732

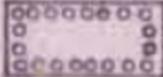
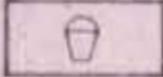
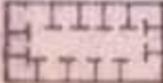
WA(R)

MD

MD OD K 3.411

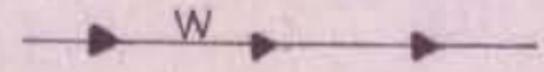
MD

ZEICHENERKLÄRUNG

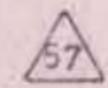
-  GEPLANTES ALLGEMEINES
WOHNGEBIET (WA)
-  FLÄCHEN FÜR
BEPFLANZUNG
-  ABGRENZUNG DES
ÄNDERUNGSGEBIETES
-  KINDERSPIELPLATZ
-  ZONEN, DIE AUS ORTSPLANERISCHEN UND
LANDSCHAFTSPLANERISCHEN GRUNDEN
VON JEDER BEBAUUNG FREIGEHALTEN
WERDEN MÜSSEN



ABWASSERLEITUNG



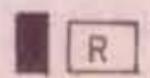
HAUPTWASSERLEITUNG



ÄQUIVALENTE DAUERSCHALLPEGEL
BEI TAG IN dB (A)



ÄQUIVALENTE DAUERSCHALLPEGEL
BEI NACHT IN dB (A)



REGENÜBERLAUFBECKEN