

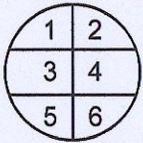
ZEICHENERKLÄRUNG(PlanZV 90)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet §6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



- 1 Art der Nutzung
- 2 Zahl der Vollgeschosse
für das geplante Gebäude max. ein Vollgeschoss
- 3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 Bauweise
- 6 Dachform

Bestand

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse III

Bauweise:

abweichende Bauform

Sonstige Planzeichen:

Dachform SD, PD

Baugrenzen:

Bauhöhe:

Wandhöhe 10,00 m

Erweiterung

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse I

Bauweise:

abweichende Bauform

Sonstige Planzeichen:

Dachform FD

Baugrenzen:

werden vergrößert

Bauhöhe:

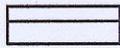
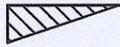
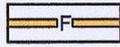
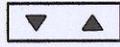
Wandhöhe 5,50 m

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

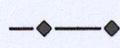
a abweichende Bauform Das Baufeld, definiert durch seine Baugrenzen hat eine maximale Länge von ca. 70 m und eine maximale Breite von ca. 40 m.

----- Baugrenze

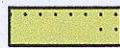
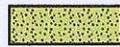
4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	freizuhaltendes Sichtfeld
	Bushaltestelle
	Fußweg
	Geh- und Radweg
	Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen

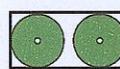
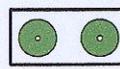
	Stromleitung
	Wasserleitung

6. Grünflächen

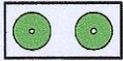
	privates Grün
	öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

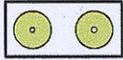
7.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

	mittelalte bis alte Bäume
	neu angepflanzte Bäume (überw. Linden, Bergahorn, Obstbäume)

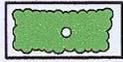
7.2 Pflanzgebote in öffentlichen Grünflächen und im privaten Grün



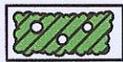
Anpflanzungen von Bäumen I. Ordnung
SE = Stieleiche



Anpflanzungen von Obstbäumen

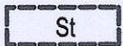


geschlossene, dichte Anpflanzung von Sträuchern als Hecken oder Strauchgruppen



geschlossene, dichte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

8. Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze und Garagen
St = Stellplätze Ca = Carports



Buswartehäuschen

I / FD

max. ein Vollgeschoß/Flachdach

SD

Satteldach

PD

Pultdach

ZD

Zeltdach



Hauptfirstrichtung

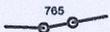


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan

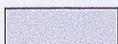


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

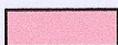
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



bestehende Gebäude



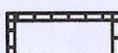
geplante Gebäude



Abgrenzung des Maßes der Nutzung



Nordpfeil



zu begrünende Stützwand aus Stahlbeton maximale Höhe 2,00m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die geplante 1.Änderung betrifft die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1052/2, 765 (Bahnhofstraße), 764, 4152/4 (Radweg) und 1052/9 der Gemarkung Wald mit einer Größe von ca. 10.400m².

Die nicht geänderten Hinweise, planliche und textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rossbach-Bahnhofstraße" (rechtsverbindlich seit 15.06.1998) behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Bereich der Einmündung Bahnhofstraße in die Nittenauer Straße ist so einzugrünen, dass es zu keiner Blendwirkung aus dem Stellplatzbereich kommt.

Es sind insektenschutzfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden.

HINWEISE:

Die wegfallenden und die zusätzlich notwendigen Stellplätze veranlasst durch die geplante Bebauung (Erdgeschossige Erweiterung) im Osten des Grundstückes werden auf vorhandenen Verkehrsflächen und neu im Südwesten des Grundstückes errichtet.

BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ROSSBACH BAHNHOFSTRASSE"

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Deshalb erfolgt die 1.Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Es besteht der örtliche Bedarf weiterer Ladenflächen.

Es wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung meiner Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Somit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen nach Osten und der Schaffung eines weiteren Baufeldes wird das bisher festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) nicht erreicht.

Es sind keine Auswirkungen auf das Umfeld gegeben, da die Infrastruktur auf dem Areal vorhanden ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschuß

Der Gemeinderat Wald hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.11.2014..... beschlossen, den Bebauungs-/Grünordnungsplan mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Bebauungs-/Grünordnungsplan gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 16.06.2015..... bis 16.07.2015..... beteiligt. Es wurde im Sinne von § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist vom 16.06.2015..... bis 16.07.2015..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Die Gemeinde Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.08.2015 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 25.08.2015 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungs-/Grünordnungsplanes "~~An der Hirschenbühler Straße~~ Roßbach - Bahnhofstraße" Deckblatt Nr. 1" wurde am 10.09.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Wald, Hauptstr. 14, 93192 Wald zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs.4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Wald, den 19.09.2015

(Siegel)



Hugo Bauer (1. Bürgermeister)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

“Roßbach Bahnhofstraße ” - Deckblatt Nr. 1

Gem. § 13 BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.08.2015 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtsplan im Maßstab M 1:5000 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M 1:5000
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den 03.09.2015

(Siegel)



Hugo Bauer (1. Bürgermeister)