STADT WALDMÜNCHEN OBERPFALZ
VERBINDLICHER BAULEITPLAN BEBAUUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND INDUSTRIEGEBIET

TEILGEBIET: „AM ÖLBERG" ABSCHNITT I

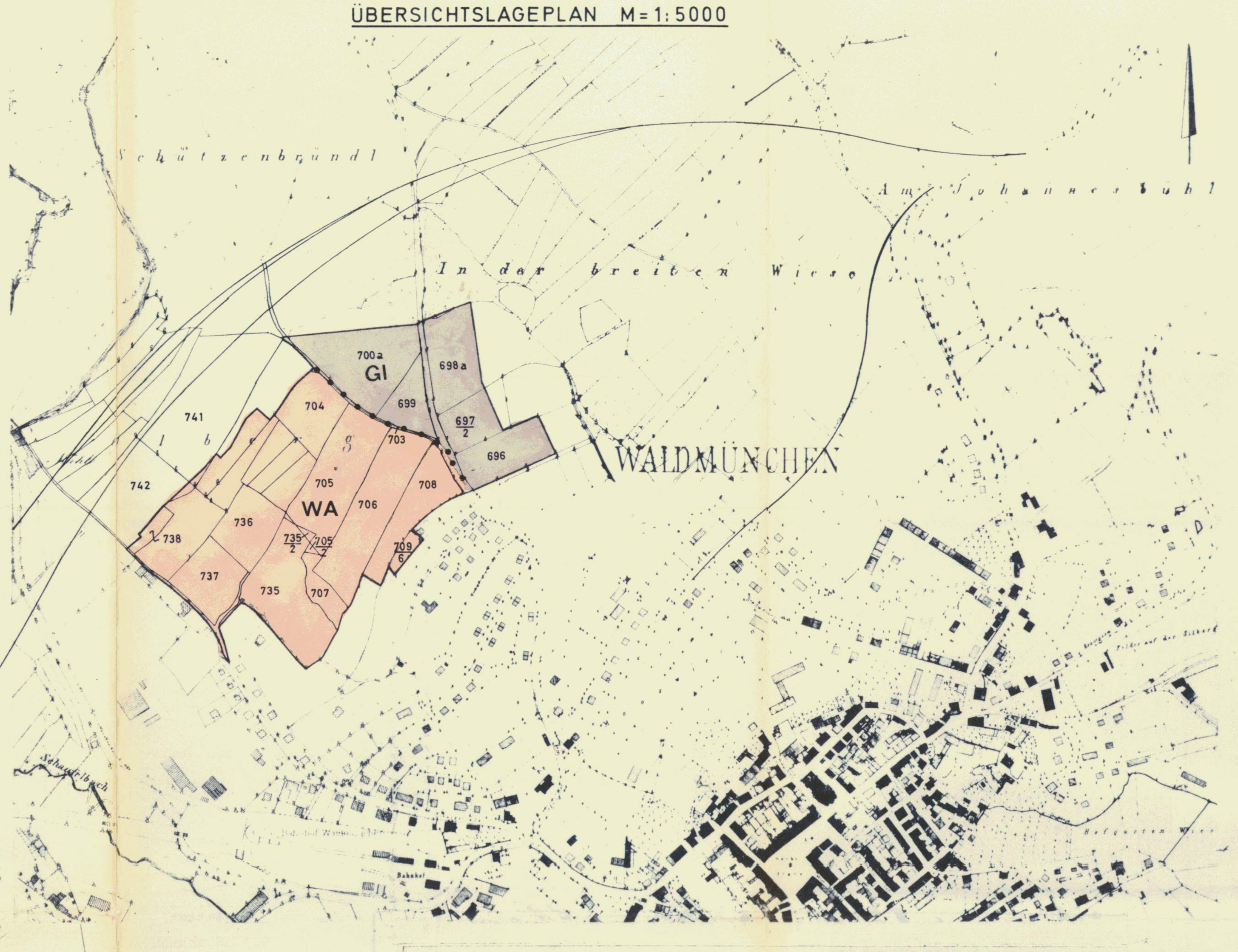
M = 1 : 1000

Eingeplante Grundstücke Flur Nr.: 696, 697/2*, 698a, 699, 700a, 703*, 704, 705, 705/2, 706, 707, 708, 709/6, 735, 735/2, 736, 737, 738, 741*, 742*
* = nur zum Teil eingeplant

TABELLE I

LFD. NR. DES BAUGRUNDST.	GRUNDSTÜCKS GRÖSSE ca.qm	LFD. NR. DES BAUGRUNDST.	GRUNDSTÜCKS GRÖSSE ca.qm	LFD. NR. DES BAUGRUNDST.	GRUNDSTÜCKS GRÖSSE ca.qm
1	650	28	8850	55	820
2	740	29	4640	56	880
3	850	30	2850	57	1030
4	900	31	2200	58	800
5	1030	32	1550	59	850
6	860	33	1790	60	1070
7	960	34	7250	61	1000
8	650	35	1050	62	700
9	700	36	800	63	970
10	910	37	800	64	1000
11	900	38	910	65	1000
12	870	39	650	66	940
13	870	40	730	67	650
14	990	41	1150	68	730
15	970	42	990	69	1350
16	1300	43	1110	70	1170
17	990	44	920	71	1100
18	950	45	930	72	1900
19	700	46	620	73	1320
20	720	47	730	74	1590
21	930	48	710	75	1480
22	860	49	720	76	1850
23	770	50	830	77	1870
24	3060	51	950	78	2050
25	entfallen	52	880	79	1030
26	3970	53	1060		
27	12470	54	650		

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



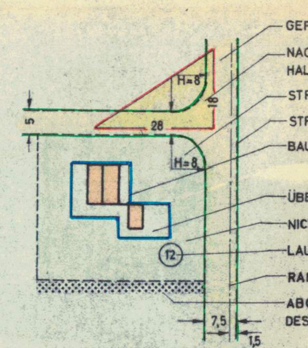
ÜBERSCHLAG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

		EINZELSUMME DM	GESAMTSUMME DM
1. WASSERVERSORGUNG:			
EINSCHL. SCHIEBERN, UNTERFLUR-HYDRANTEN NW 80/70, HAUSANSCHLÜSSE BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE ø 100 mm	1500 lfdm	98.-	147.000.-
2. KANALISATION:			
EINSCHL. EINSTEIGSCHÄCHTEN, STRASSENABLÄUFEN, HAUSANSCHLÜSSEN BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE MITTLERE TIEFE 2.80 m STEINZEUGROHR ø 25	1400 lfdm	215.-	301.000.-
3. STRASSENBAU:			
ERSTELLUNG MIT UNTERBAU, SCHWARZDECKE, RANDSTEINEN UND GEHWEGEN	10100 qm	36.50	368.650.-
4. ENERGIEVERSORGUNG:			
75 HAUSANSCHLÜSSE		300.-	22.500.-
5. STRASSENBELEUCHTUNG:			
LICHTPEITSCHEN MIT ANSCHLUSS	PAUSCHAL	PAUSCHAL	17.000.-
ERSCHLIESSUNGSSUMME DM			856.150.-

IN DER ERSCHLIESSUNGSSUMME NICHT ENTHALTEN SIND DIE ENERGIEANSCHLUSSKOSTEN FÜR DIE GEPLANTEN INDUSTRIEBETRIEBE.

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GEPLANTE BEBAUUNG
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- GEPLANTE GRENZE
- BESTEHENDE GRENZE
- K = KELLERGESCHOSS
- HÖHENSCHICHTLINIE ÜNN
- Ga = GARAGE
- HÖHENPUNKT ÜNN
- E = ERDGESCHOSS (1 VOLLGESCHOSS)
- BESTEHENDE VERKEHRSFL.:
- E + D = ERDGESCHOSS + AUSBAUFÄHIGES DACHGESCHOSS (1 VOLLGESCHOSS)
- STAATSSTRASSE
- E + 1 = ERDGESCHOSS + 1 OBERGESCHOSS (2 VOLLGESCHOSSE)
- GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE
- E + 2 = ERDGESCHOSS + 2 OBERGESCHOSSE (3 VOLLGESCHOSSE)
- ORTSSTRASSE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE



ERLÄUTERUNG DER GENERELLEN ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

KANALISATION: ANSCHLUSS AN DAS KANALISATIONSNETZ DER STADT WALDMÜNCHEN
WASSERVERSORGUNG: ANSCHLUSS AN DAS WASSERVERSORGUNGSNETZ DER STADT WALDMÜNCHEN
STRASSENBAU: PLANUNG NACH DEN RICHTLINIEN DER RAL II
1. FESTLEGUNG DER SICHTDREIECKE NACH RAL II/6
2. BESEITIGUNG SÄMTLICHER PFLANZUNGEN IN DEN SICHTDREIECKEN GEM. RAL II/6.1 (IN DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FESTGELEGT UNTER ZIFF. 6)
3. ZUGRUNDEGELEGTE ENTWURFSGESCHWINDIGKEIT FÜR DIE SICHT AN EINMÜNDUNGEN UND KREUZUNGEN: IM GESAMTEN SIEDLUNGSGEBIET: 35 km/Std.

BEGRÜNDUNG:

FEHLENDE SIEDLUNGSFLÄCHEN ZWINGEN DIE KREISSTADT WALDMÜNCHEN ZUR AUSWEISUNG NEUER BAUGEBIETE. DIE ANGESTELLTEN UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES z. Zt. IN PLANUNG BEFINDLICHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES HABEN ERGEBEN, DASS UNTER ANDEREM GEGEN EINE BEBAUUNG IM GEBIET "AM ÖLBERG" VON STÄDTEBAULICHEN UND ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHEN GESICHTSPUNKTEN HER KEINE EINWENDUNGEN BESTEHEN.
DAS GEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET U. INDUSTRIEGEBIET NACH § 4 bzw. 9 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26. 6. 1962 AUSGEWIESEN
DAS GELÄNDE STEHT IN FREIEM VERKAUF.
BODENORDNENDE MASSNAHMEN SIND NICHT ERFORDERLICH.

SICHTVERMERKE: DER BETEILIGTEN BEHÖRDEN UND STELLEN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND GEM. §2 Abs. 5 BBauG

LANDRATSAMT
WASSERWIRTSCHAFTSAMT AMBERG VOM 10. 2. 1965 NR. 5576/64
STAATL. GESUNDHEITSAMT CHAM VOM 11. 1. 1965 NR. 1791 / fr,
STRASSENBAUAMT AMBERG VOM 15. 1. 1965 NR. 3113 - 4146

REGELBEISPIEL M = 1:200

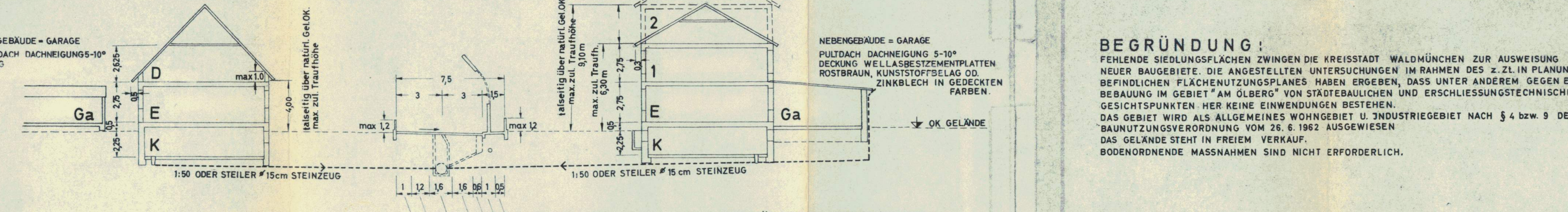
WOHNGEBÄUDE E + D
DACHNEIGUNG: 46° - 52°
DACHDECKUNG: BIBER
DACHGAUBEN: MAX 1,5 m²
ANSICHTSFLÄCHE IM INNEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE
DACHÜBERSTAND AM ORTGANG: 20 cm

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
SATTELDACH DACHNEIGUNG 5-10°
DECKUNG

STRASSEN
1. DECKE TEER ODER ASPHALTSTREUMAKADAM 7cm, OD. KALTEINBAU - ASPHALTBETON
2. SCHOTTERUNTERBAU 20 cm STARK
3. SAUBERKEITSSCHICHT, SCHOTTER 55 / 85 MIT KLEINSCHOTTER ABGEWALZT 10 cm

WOHNGEBÄUDE E + 1, E + 2
DACHNEIGUNG: 30° - 36°
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN ODER EINHEITLICH WELLASBEST-ZEMENTPLATTEN ROSTBRAUN
KEINE DACHGAUBEN
DACHÜBERSTAND AM ORTGANG: 10 cm

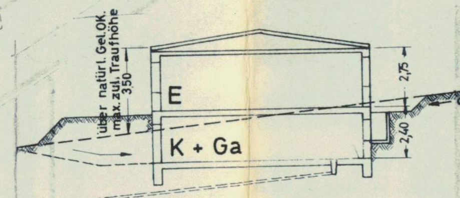
NEBENGEBÄUDE = GARAGE
PULTDACH DACHNEIGUNG 5-10°
DECKUNG WELLASBESTZEMENTPLATTEN ROSTBRAUN, KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH IN GEDECKTEN FARBEN.



ZUWEISUNG DER ANTEILIGEN STRASSENBREITEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN
- FREIRAUM
- ZUGEWIESENER RAUM FÜR DIE WASSERLEITUNG
- ZUGEWIESENER RAUM FÜR DIE STRASSENABLÄUFE
- ZUGEWIESENER RAUM FÜR FERNVERSORGUNGSANLAGEN
- ZUGEWIESENER RAUM FÜR DIE KANALISATION
- ZUGEWIESENER RAUM FÜR DIE ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG
- ZUGEWIESENER RAUM FÜR DAS POSTKABEL

BEI STRASSEN OHNE GEHSTEIG RÜCKT DIE WASSERLEITUNG IN DEN RAUM FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ALLE LEITUNGEN SIND STRENG PARALLEL ZUR STRASSENACHSE,
LEITUNGSKREUZUNGEN RECHTWINKLIG ZUR STRASSENACHSE ZU VERLEGEN!

DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST GEM. § 17 Abs. 4 DER BauNVO ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT



WOHNGEBÄUDE E
DACHNEIGUNG: MAXIMAL 8° - 15°
DACHDECKUNG: WELLASBEST-ZEMENTPLATTEN ROSTBRAUN
MIT ODER OHNE UNTERKELLERUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

§ 1) Nutzungsart:

Das Baugebiet wird als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 für die im Bebauungsplan mit roter Farbe angelegten Flächen ausgewiesen.

1.2 Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 für die im Bebauungsplan mit Paynesgrauer Farbe angelegten Flächen ausgewiesen.

§ 2) Maß der baulichen Nutzung:

2.1 WA = allgemeines Wohngebiet:	Vollgeschosse (gemäß Tabelle I)	Z	1/2/3
	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ	0,7
2.2 GI = Industriegebiete:	bei Stufe I		
	Grundflächenzahl	GRZ	0,7
	Baumassenzahl	BMZ	3,0

soweit sich aus den sonstigen Festlegungen des Bebauungspl. keine geringeren Werte ergeben.

§ 3) Gestaltung der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet:

3.1 Hauptgebäude:
Die durch diesen Bebauungsplan erfaßten allgemeinen Wohngebietsflächen sind für Einzelhäuser bestimmt, die in offener Bauweise auszuführen sind. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.
An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
Die maximal zulässigen Maße für Sockelhöhe, Dachüberstände sowie die Vorschriften über Traufhöhe, Dachdeckung, Dachneigung sind dem Regelbeispiel zu entnehmen.
Die Sockel müssen bei schrägem Geländeverlauf mit dem Gelände verlaufen. Dachausbauten zulässig nur an Steildächern, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt; Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgauben darf 1,5 qm Vorderfläche nicht überschreiten. 1,0 m max. zulässige Kniestockhöhe für E + D; für E + 1 kein Kniestock. Der Außenputz ist in ortsüblicher Art als Glatt- oder Rauhputz in hellen Farben herzustellen. Betonsockel sind schalungsrauh oder gespitzt in Naturfarbe zu belassen. Wohn- und Bürogebäude im Industriegebiet sind grundsätzlich an der straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

3.2 Nebengebäude: (Garagen):
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Bei den im Bebauungsplan eingeplanten Garagen mit unmittelbarer Grenzbebauung sind abgeteilte Nebenräume für Geräte etc. bis zu 1/3 der Gesamtgröße erlaubt. Die Toleranzfläche darf hierbei jedoch nicht überschritten werden. Eine Verwendung als Aufenthaltsräume für Personen ist nicht gestattet.

3.3 Ausnahmen zum Regelbeispiel für:
GI = Industriegebiet, max. Traufhöhe bei Hauptgebäuden 7,00 m, bei Nebengebäuden 2,5 m, bzw. 4,5 m bei LKW-Garagen.

§ 4) Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

§ 5) Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Im Industriegebiet sind mit dem Betriebsgebäude festverbundene Werbeeinrichtungen bis zu einer Größe von 3 qm je Betrieb erlaubt.

§ 6) Einfriedung und Terrassen:

a) Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Im Bereich der Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen oder Straßenkreuzungen beträgt die Höhe einschl. Sockel max. 1,00 m. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist ein einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Einfriedungen abseits der Straßen nur mit Maschendraht bis max 1,20 m Höhe.
b) Terrassenbauten sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände angleichen. Böschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Die Verfugung von Natursteinmauerwerk hat mit normalem Kalk- oder Zementmörtel ohne Farbzusatz und auch ohne farbigen Anstrich zu erfolgen. Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung sind gestattet.

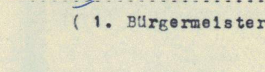
§ 7) Freileitungen:

Freileitungen sind - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind soweit wie möglich auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

§ 8) Bepflanzungen:

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen von der straßenseitigen Einzäunung muß zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen. Innerhalb der eingeplanten Verkehrssichtdreiecke dürfen Pflanzungen sowie andere sichtbehindernde Gegenstände (z. B. Holzstapel) nur bis zu einer Zaunhöhe von 1,00 m angelegt und unterhalten werden (siehe § 6 Abs. a). An den im Bebauungsplan angegebenen Stellen müssen die Pflanzungen als Lärmschutz mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ausgeführt werden.

Waldmünchen, den 10. Aug. 1970



(1. Bürgermeister)

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS:

Beschluß der Stadt Waldmünchen über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25. 2. 64

Beschluß der Stadt Waldmünchen über die Billigung des Bebauungsplanes am 1. 12. 1964

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften:
Ausgelegt: vom 10. 12. 1964 bis 9. 1. 1965

Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat Waldmünchen als Satzung gem. § 10 BBauG v. 23.6.60 (BGBL. I. S. 341) in Verbindung mit § 1 der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.7.61 (BayGVBL. S. 161) und Art. 107 Abs. 4 der Bay. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Bay. GVBl. S. 179) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO v. 25.1.52 (Bay. BS I S. 461) (Bay BS I, S. 461) am 28. 6. 1966

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung am 12. Nov. 1968 Nr. II 4a-4141 NÜM 67

Ort und Zeit der Auslegung Waldmünchen (Rathaus, Zi. 6) vom 6. 7. 1970 bis - 6. 8. 1970
Auslegung bekannt gemacht - 6. 7. 1970

PLANFERTIGER:
ING. BÜRO DIPL. ING. E. VIERLING
München 42, Fürstenrieder Str. 141
München, den 16. 11. 1964

STADT WALDMÜNCHEN BAULEITPLANUNG TEILGEBIET „AM ÖLBERG" ABSCHNITT I

ENTSPR. RE vom 12.11.1968 GENEHMIGTE FASSUNG MIT EINTRAG DER AUFLAGEN

2. AUSFERTIGUNG für: LANDRATSAMT

TEILGEBIET: „AM ÖLBERG" ABSCHNITT I

M = 1 : 1000

N

ANMERKUNG ZUR UMGEHUNGSSTRASSE ST 2146:
PARAMETER – UND RADIUSANGABEN SOWIE BÖSCHUNGSBREITEN ENTSPRECHEN GRUNDSATZÜBERLEGUNGEN DES ING. BÜROS ZUR VORENTWURFSTRASSE ABWEICHUNGEN IM ZU ERSTELLENDEN BAUENTWURF DES STRASSENBAUAMTES SIND MÖGLICH.

Ortsumgehung St 2146/2400 Variante 2

Ortsumgehung St 2146/2400 Variante 1

GEPL. STRASSENFÜHRUNG IM ABSCHNITT II

STAATSSTRASSE ST 2154 NACH TIEFENBACH

ANPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN

GI

WA

FA. KAISER BETONFERTIGTEILE

FA. TAUBERT & VOITH TEXTILIEN

FA. BAUMER METALLVERARBEITUNG

ÖFFENTL. GRÜNFL. MIT PARKPL.

KAUFZENTRUM

SCHWESTERNHEIM E+2

Eingeplante Grundstücke Flur Nr.: 696, $\frac{697^*}{2}$, 698a, 699, 700a, 703*, 704, 705, $\frac{705}{2}$, 706, 707, 708, $\frac{709}{6}$, 735, $\frac{735}{2}$, 736, 737, 738, 741*, 742*

* = nur zum Teil eingeplant

TABELLE I

LFD. NR. DES BAUGRUNDST.	GRUNDSTÜCKS GRÖSSE ca.qm	LFD. NR. DES BAUGRUNDST.	GRUNDSTÜCKS GRÖSSE ca.qm	LFD. NR. DES BAUGRUNDST.	GRUNDSTÜCKS GRÖSSE ca.qm
1	650	28	8850	55	820
2	740	29	4 640	56	880
3	850	30	2 850	57	1030
4	900	31	2 200	58	800
5	1030	32	1 550	59	850
6	860	33	1790	60	1070
7	960	34	7250	61	1000
8	650	35	1050	62	700
9	700	36	800	63	970
10	910	37	800	64	1000
11	900	38	910	65	1000
12	870	39	650	66	940
13	870	40	730	67	650
14	990	41	1150	68	730
15	970	42	990	69	1350
16	1300	43	1110	70	1170
17	990	44	920	71	1100

REGELBEISPIEL M = 1:200

WOHNGEBÄUDE E + D

DACHNEIGUNG: 46° – 52°
DACHDECKUNG: BIBER
DACHGAUBEN: MAX 15 m²
ANSICHTSFLÄCHE IM INNEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE
DACHÜBERSTAND AM ORTGANG: 20 cm

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
SATTELDACH DACHNEIGUNG 5-10°
DECKUNG

STRASSEN

1. DECKE TEER ODER ASPHALTSTREUMAKADAM 7cm, OD. KALTEINBAU – ASPHALTBETON
2. SCHOTTERUNTERBAU 20 cm STARK
3. SAUBERKEITSSCHICHT, SCHOTTER 55 / 85 MIT KLEINSCHOTTER ABGEWALZT 10 cm

WOHNGEBÄUDE E+1, E+2

DACHNEIGUNG: 30° – 36°
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN ODER EINHEITLICH WELLASBEST-ZEMENTPLATTEN ROSTBRAUN
KEINE DACHGAUBEN
DACHÜBERSTAND AM ORTGANG: 10cm

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
PULTDACH DACHNEIGUNG 5-10°
DECKUNG WELLASBESTZEMENTPLATTEN ROSTBRAUN, KUNSTSTOFFBELAG OD. ZINKBLECH IN GEDECKTEN FARBEN.

ZEICHENERKLÄRUNG:

GEPLANTE BEBAUUNG

BESTEHENDE BEBAUUNG

GEPLANTE GRENZE

BESTEHENDE GRENZE

K = KELLERGESCHOSS

HÖHENSCHICHTLINIE ÜNN

512.00

Ga = GARAGE

HÖHENPUNKT ÜNN

512.00

E = ERDGESCHOSS (1 VOLLGESCHOSS)

BESTEHENDE VERKEHRSFL:

E + D = ERDGESCHOSS + AUSBAUFÄHIGES DACHGESCHOSS (1 VOLLGESCHOSS)

E + 1 = ERDGESCHOSS + 1 OBERGESCHOSS (2 VOLLGESCHOSSE)

STAATSSTRASSE

GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE

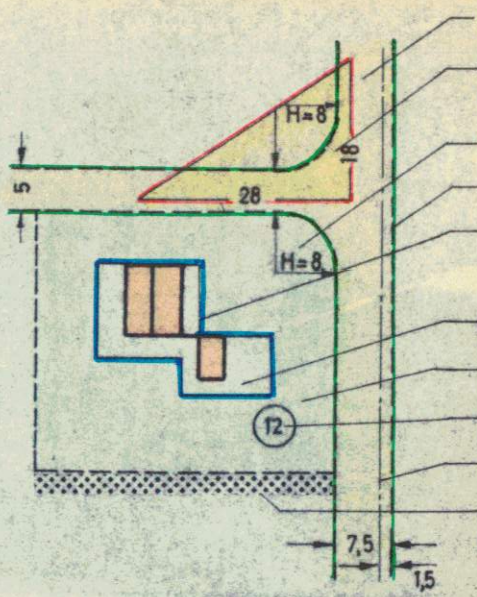
E + 2 = ERDGESCHOSS + 2 OBERGESCHOSSE (3 VOLLGESCHOSSE)

ORTSSTRASSE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

P

ÖFFENTL. PARKFLÄCHE



GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHE

NACH § 6a u. § 8 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK

STRASSENAUSRUNDUNGSHALBMESSER

STRASSEN – UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE

BAUGRENZE GEM. BauNVO § 23 ABS. 3

ÜBERBAUBARER TEIL DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARER TEIL DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

LAUFENDE PARZELLENNUMMER

RANDSTEINLINIE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BAULEITPLANES

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

§ 1) Nutzungsart:

Das Baugebiet wird als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 für die im Bebauungsplan mit roter Farbe angelegten Flächen ausgewiesen.

1.2 Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 für die im Bebauungsplan mit Paynesgrauer Farbe angelegten Flächen ausgewiesen.

§ 2) Maß der baulichen Nutzung:

2.1	WA = allgemeines Wohngebiet:	Vollgeschosse (gemäß Tabelle I)	Z	1/2/3
		Grundflächenzahl	GRZ	0,4
		Geschoßflächenzahl	GFZ	0,7
2.2	GI = Industriegebiete:	bei Stufe I		
		Grundflächenzahl	GRZ	0,7
		Baumassenzahl	BMZ	3,0

soweit sich aus den sonstigen Festlegungen des Bebauungspl. keine geringeren Werte ergeben.

§ 3) Gestaltung der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet:

3.1 Hauptgebäude:
Die durch diesen Bebauungsplan erfaßten allgemeinen Wohngebietsflächen sind für Einzelhäuser bestimmt, die in offener Bauweise auszuführen sind. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.
An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
Die maximal zulässigen Maße für Sockelhöhe, Dachüberstände sowie die Vorschriften über Traufhöhe, Dachdeckung, Dachneigung sind dem Regelbeispiel zu entnehmen.
Die Sockel müssen bei schrägem Geländeverlauf mit dem Gelände verlaufen. Dachausbauten zulässig nur an Steildächern, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt; Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgauben darf 1,5 qm Vorderfläche nicht überschreiten. 1,o m max. zulässige Kniestockhöhe für E + D; für E + 1 kein Kniestock. Der Außenputz ist in ortsüblicher Art als Glatt- oder Rauhputz in hellen Farben herzustellen. Betonsockel sind schalungsrauh oder gespitzt in Naturfarbe zu belassen. Wohn- und Bürogebäude im Industriegebiet sind grundsätzlich an der straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

3.2 Nebengebäude (Garagen):

Industriegebiet sind grundsätzlich an der straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

3.2 Nebengebäude: (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Bei den im Bebauungsplan eingeplanten Garagen mit unmittelbarer Grenzbebauung sind abgeteilte Nebenräume für Geräte etc. bis zu 1/3 der Gesamtgröße erlaubt. Die Toleranzfläche darf hierbei jedoch nicht überschritten werden. Eine Verwendung als Aufenthaltsräume für Personen ist nicht gestattet.

3.3 Ausnahmen zum Regelbeispiel für:
GI = Industriegebiet, max. Traufhöhe bei Hauptgebäuden 7,oo m, bei Nebengebäuden 2,5 m, bzw. 4,5 m bei LKW-Garagen.

§ 4) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

§ 5) Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Im Industriegebiet sind mit dem Betriebsgebäude festverbundene Werbeeinrichtungen bis zu einer Größe von 3 qm je Betrieb erlaubt.

§ 6) Einfriedung und Terrassen:

a) Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Im Bereich der Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen oder Straßenkreuzungen beträgt die Höhe einschl. Sockel max. 1,00 m. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist ein einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Einfriedungen abseits der Straßen nur mit Maschendraht bis max 1,20m Höhe.

b) Terrassenbauten sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände angleichen. Böschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Die Verfugung von Natursteinmauerwerk hat mit normalem Kalk- oder Zementmörtel ohne Farbzusatz und auch ohne farbigen Anstrich zu erfolgen. Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung sind gestattet.

§ 7) Freileitungen:

Freileitungen sind - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind soweit wie möglich auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

§ 8) Bepflanzungen:

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen von der straßenseitigen Einzäunung muß zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen. Innerhalb der eingeplanten Verkehrssichtdreiecke dürfen Pflanzungen sowie andere sichtbehindernde Gegenstände (z. B. Holzstapel) nur bis zu einer Zaunhöhe von 1,00 m angelegt und unterhalten werden (siehe § 6 Abs. a). An den im Bebauungsplan angegebenen Stellen müssen die Pflanzungen als Lärmschutz mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ausgeführt werden.

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS:

Beschluß der Stadt Waldmünchen über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25. 2. 64

Beschluß der Stadt Waldmünchen über die Billigung des Bebauungsplanes am 1. 12. 1964

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften:

Ausgelegt: vom 10. 12. 1964 bis 9. 1. 1965

Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat Waldmünchen als Satzung gem. § 10 BBauG v. 23.6.60 (BGBL.I.S.341) in Verbindung mit § 1 der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.7.61 (BayGVBL. S.161) und Art. 107 Abs. 4 der Bay. Bauordnung vom 1.8.1962 (Bay. GVBl. S.179) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO v. 25.1.52 (Bay. BS I S. 461) (Bay BS I, S. 461) am 28. 6. 1966

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung am 12. Nov. 1968 Nr. I 11a-1111 NÜN 67

Ort und Zeit der Auslegung Waldmünchen (Rathaus, Zi. 6) vom 6. 7. 1970 bis 6. 8. 1970

Auslegung bekannt gemacht - 6. 7. 1970

PLANFERTIGER:

ING. BÜRO DIPL. ING. E. VIERLING
München 42, Fürstenrieder Str. 141

München, den 16. 11. 1964