

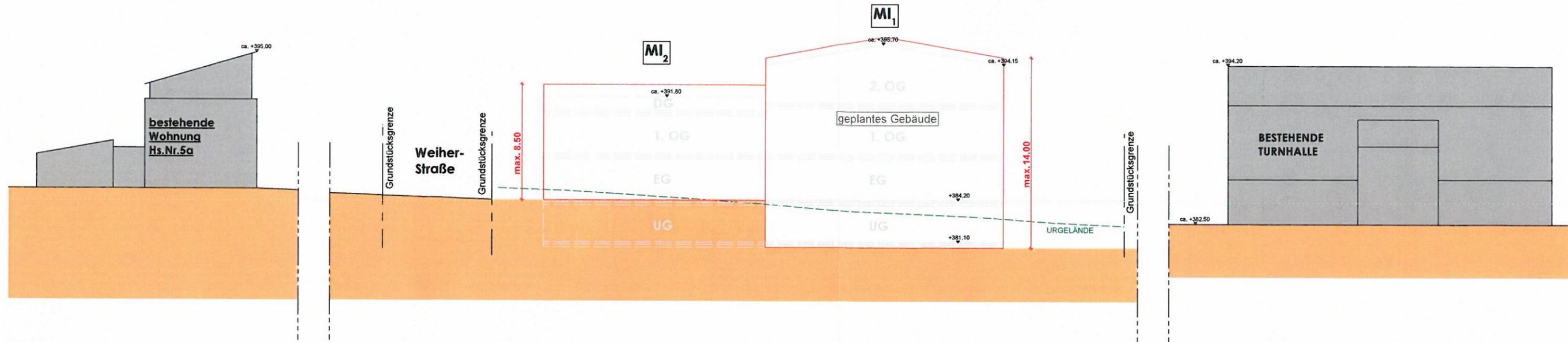
**Gemeinde Willmering**  
**Bebauungsplan**  
**"Wohn- und Gesundheitszentrum"**

M 1:500  
 Aufgestellt: Cham, den 14.12.2017  
 Geändert: Cham, den 07.02.2018

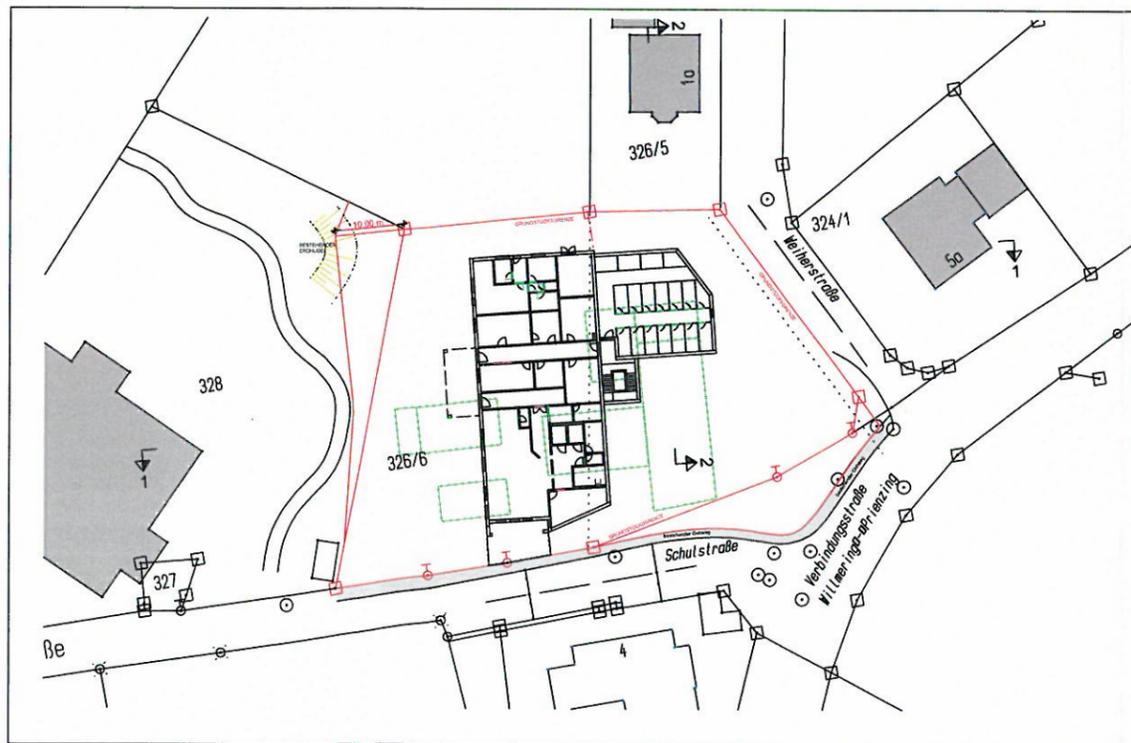
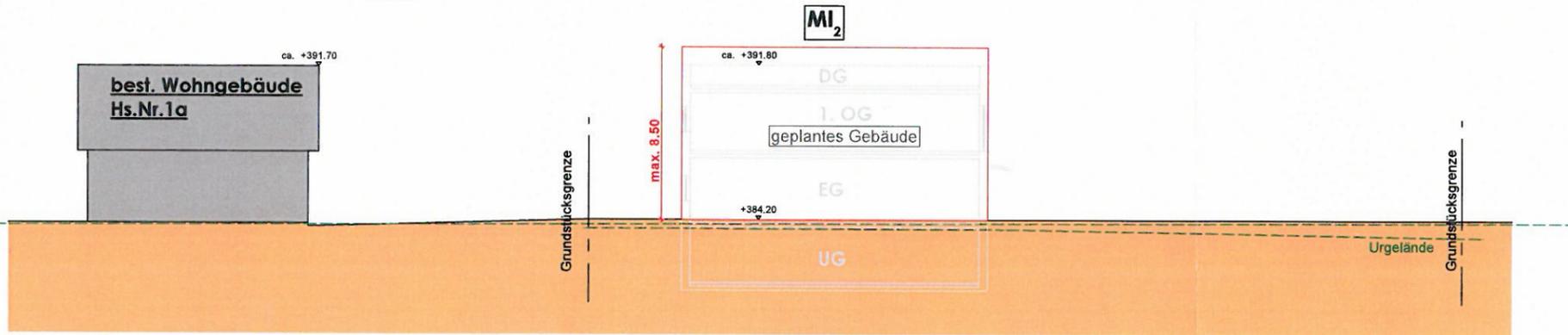
**J. POSEL** Ingenieurbüro für Bauwesen  
 JOHANNES POSEL  
 Beständiger Ingenieur

Untere Regenstraße 24 \* 93413 Cham  
 Tel. (09971) 769693-0 \* Telefax (09971) 2266  
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de  
 www.posel-ingenieure.de

**Schemaschnitt 1 Nachbargebäude, Teilflächen MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> und bestehende Turnhalle**  
M 1:300



**Schemaschnitt 2 Nachbargebäude mit Mischgebiet 2**  
M 1:300



**Lageplan**  
M 1:1000

**Schemaschnitt  
als Anlage zum Bebauungsplan  
"Wohn- und Gesundheitszentrum"**

M 1:300  
M 1:1000  
Aufgestellt: Cham, den 14.12.2017  
Geändert: Cham, den 07.02.2018

**J. POSEL** Ingenieurbüro für Bauwesen  
JOHANNES POSEL  
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 \* 93413 Cham  
Tel. (09971) 769693-0 \* Telefax (09971) 2266  
E-Mail: info@posel-ingenieure.de  
www.posel-ingenieure.de

Kartengrundlage:

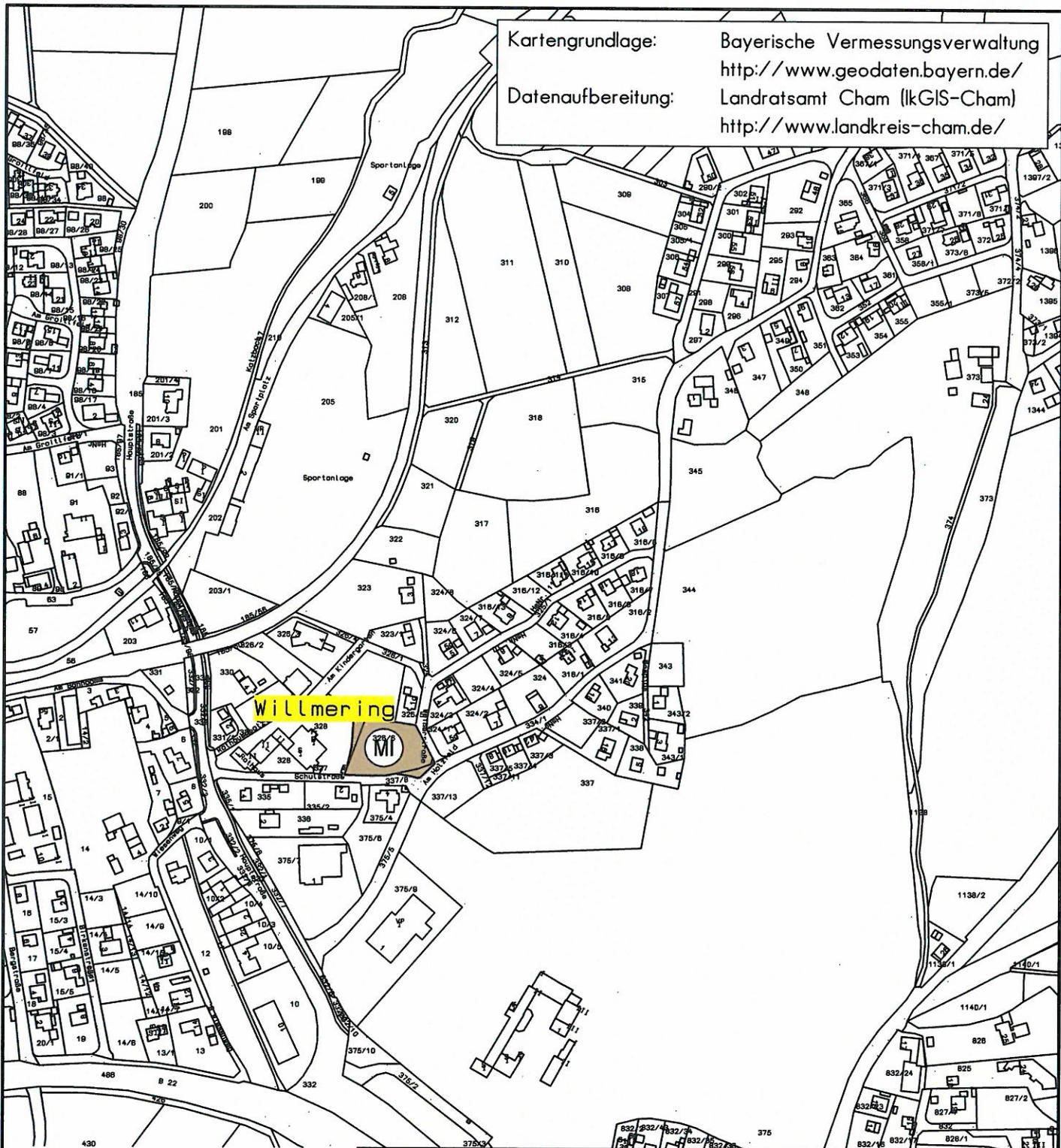
Bayerische Vermessungsverwaltung

<http://www.geodaten.bayern.de/>

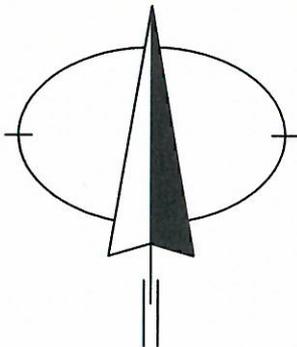
Datenaufbereitung:

Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)

<http://www.landkreis-cham.de/>



Willmering



## Gemeinde Willmering

### Übersichtslageplan

# "Wohn- und Gesundheitszentrum"

M 1:5000

Aufgestellt: Cham, den 14.12.2017

Geändert: Cham, den 07.02.2018

**J. POSEL**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
JOHANNES POSEL  
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 \* 93413 Cham  
Tel. (09971) 769693-0 \* Telefax (09971) 2266  
E-Mail: [info@posel-ingenieure.de](mailto:info@posel-ingenieure.de)  
[www.posel-ingenieure.de](http://www.posel-ingenieure.de)

## A. Planliche Festsetzungen

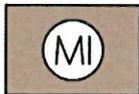
(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90)

### Nutzungsschablone



### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0.6

Grundflächenzahl

1.2

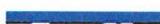
Geschossflächenzahl

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O

Bauweise: offene Bauweise



Baugrenze

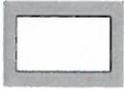
### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich

## 8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

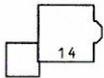


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien (in m ü. NN)



geplante Bebauung mit vorgeschlagenem Baukörper



freizuhaltende Sichtdreiecke

## C. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Grundflächenzahl maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0.6

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorab bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Geschossflächenzahl maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 1.2

Zahl der Vollgeschosse **Teilfläche MI<sub>1</sub>**: max. IV

**Teilfläche MI<sub>2</sub>**: max. II

Höhe baulicher Anlagen **Teilfläche MI<sub>1</sub>**: Wandhöhe max. 14,00 m

**Teilfläche MI<sub>2</sub>**: Wandhöhe max. 8,50 m

**Garagen und Nebengebäude:**  
mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen, zu messen ab der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

Bauweise offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

überbaubare

Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

Auf nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, welche nach Art. 6 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 + 14 BauNVO)

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Sie werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

##### Stellplätze

Ein Nachweis zur Herstellung von Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe ist aufgrund Art. 47 Abs. 1 BayBO zu erbringen. Für den Stellplatznachweis gilt die "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Abgrabung, Auffüllung

Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 2,50 m ab Oberkante Urge-  
lände zulässig.

Erforderliche Stützmauern werden bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.

Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.

##### Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

### 6.1 Dächer

Dachform	Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.
Dachneigung	Satteldach und Pultdach: Dachneigung 5 - 12°
Dachdeckung	Die Dachdeckung ist in naturroten, braunen, grauen, anthrazitfarbenen Farbtönen oder verzinkt herzustellen. Bei unbeschichteten Metaldächern aus Zink, Blei oder Kupfer sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen vor Einleitung in ein Gewässer erforderlich. Die Vorgaben der TRENGW bzw. der TREN OG sind einzuhalten. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

### 6.2 Einfriedung

Zugelassen sind offene Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe.

### 6.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefe wird aufgrund Art. 6 Abs. 7 der BayBO abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO mit 0,4 H, mindestens 3 m, festgelegt. Nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad ist der Wandfläche zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandfläche voll hinzuzurechnen. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### 6.4 Außenbeleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind im Außenbereich nur warmweiße LED Beleuchtungen zulässig.

## **D. Textliche Hinweise**

### **1. Baugrunduntersuchungen**

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

### **2. Bodenfunde**

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:* Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:* Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

### **3. Altlasten**

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

### **4. Oberboden**

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

### **5. Hang- und Schichtenwasser**

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

### **6. Erschließung**

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

## 7. Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur gemeindlichen Kläranlage geleitet. Regenwasser soll, soweit möglich, ortsnah versickert oder gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die maximal zulässige Einleitmenge in den Mischwasserkanal ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Soll Regenwasserabfluss von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Blei oder Zink mit einer Gesamtfläche von über 50 m<sup>2</sup> in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder in das Grundwasser versickert werden, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Die Vorgaben der TRENGW bzw. der TREN OG sind einzuhalten.

## 8. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) sicherzustellen:

- 1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- 2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- 3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- 5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

## F. Präambel

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

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Wohn- und Gesundheitszentrum“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 07.02.2018 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 07.02.2018.

### **§3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gesundheitszentrum“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



Willmering, den 16.02.2018  
Gemeinde Willmering

.....  
Eichstetter (Erster Bürgermeister)

## G. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gesundheitszentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2017 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2017 in der Zeit vom 29.12.2017 bis 29.01.2018 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.12.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 20.12.2017, ortsüblich hingewiesen.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.12.2017 bis 29.01.2018.

### 4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats vom 07.02.2018 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.02.2018 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2018 als Satzung beschlossen.

### 6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 16.02.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde 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.



Willmering, den 16.02.2018  
Gemeinde Willmering

Eichstetter (Erster Bürgermeister)