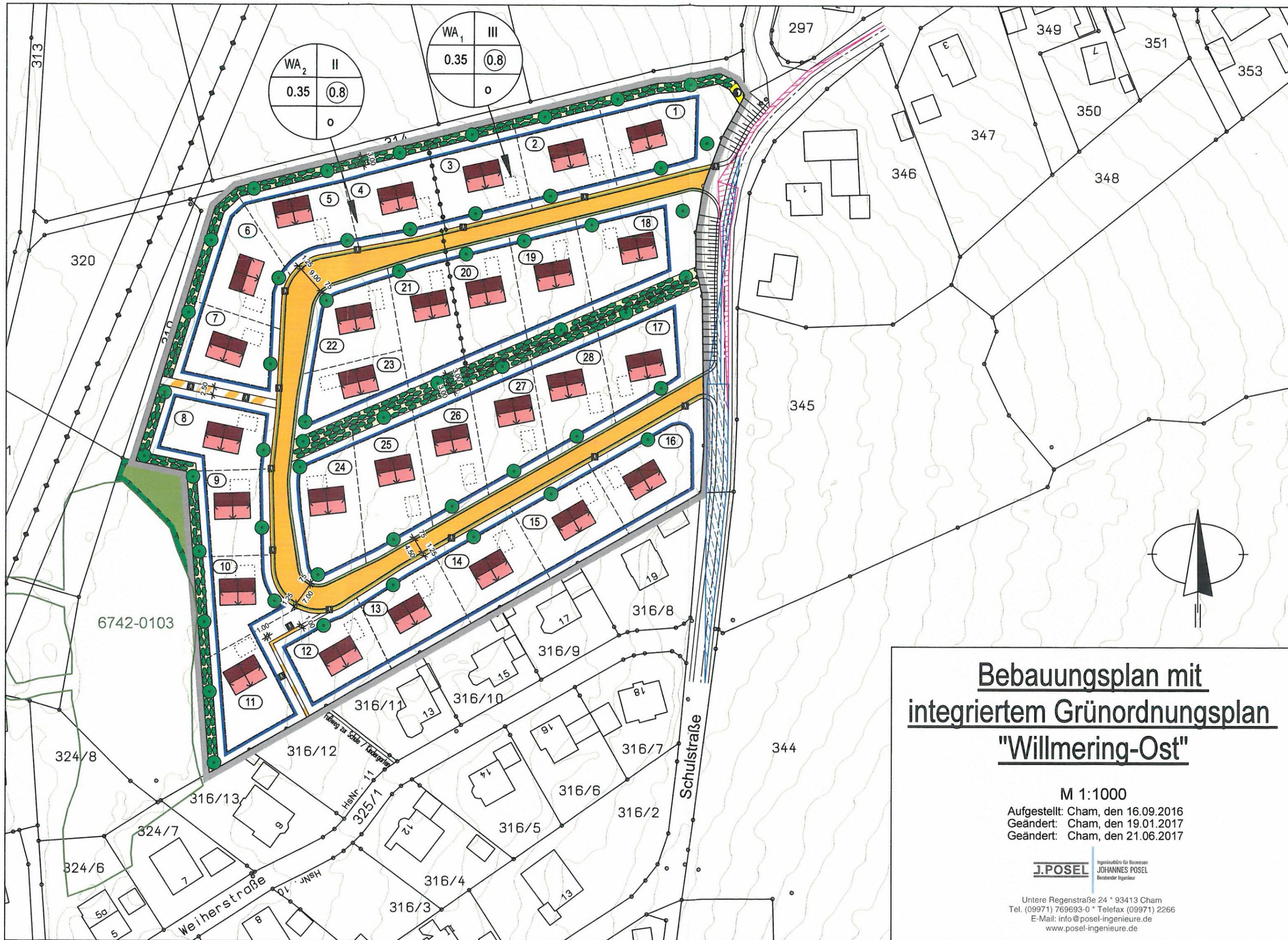


Übersichtslageplan  
zum  
Bebauungsplan  
"Willmering-Ost"

M 1:2000

**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



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## "Willmering-Ost"

**M 1:1000**  
 Aufgestellt: Cham, den 16.09.2016  
 Geändert: Cham, den 19.01.2017  
 Geändert: Cham, den 21.06.2017

**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

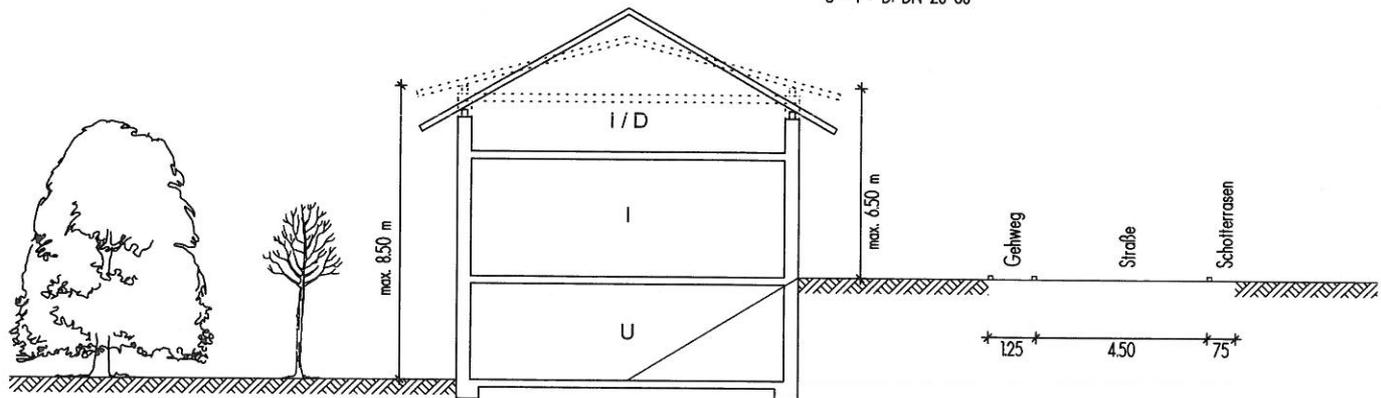
# Regelbeispiele

M 1 : 200

## Beispiel U+I+D bzw. U+II

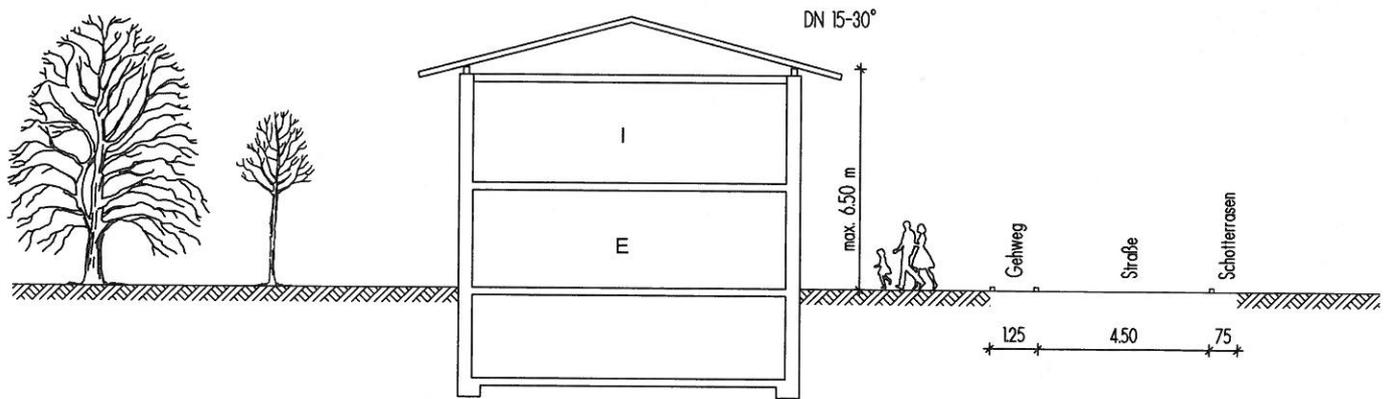
in Parzelle 1, 2, 3, 18, 19, 20

U + II: DN 15-30°  
U + I + D: DN 28-38°



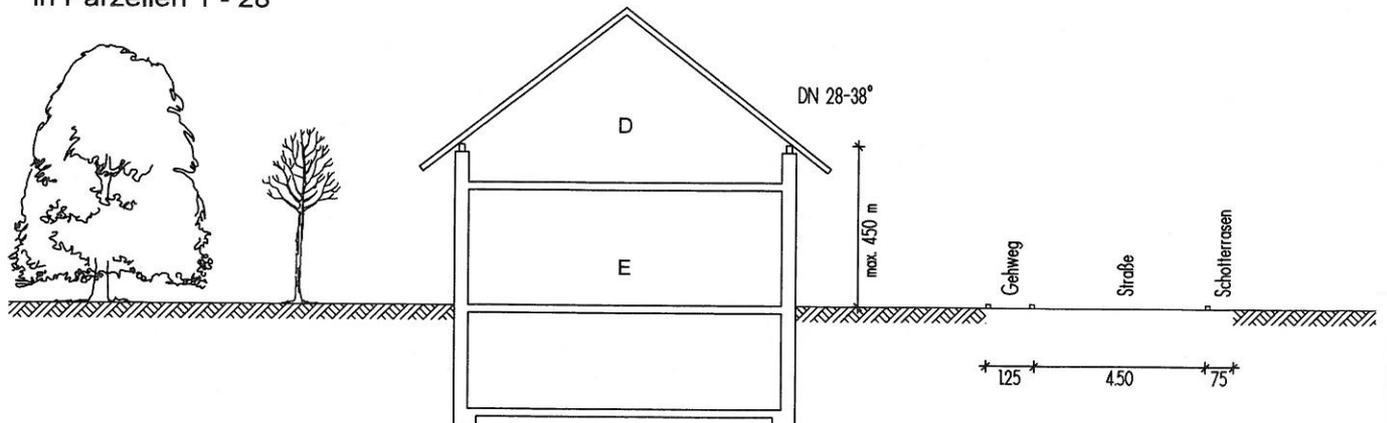
## Beispiel E+I

in den Parzellen 1 - 28



## Beispiel E+D

in Parzellen 1 - 28

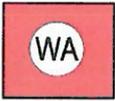


# A. Planliche Festsetzungen

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

## 1. Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,35

Grundflächenzahl (Höchstmaß)

0.8

Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

O

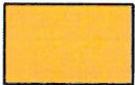
Bauweise: offenen Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)



Gehweg

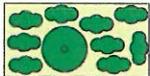
**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



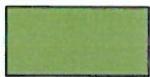
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

**6. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



privater Eingrünungsstreifen



öffentliche Grünfläche

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



anzupflanzende Bäume

**8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

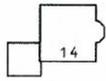


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. 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



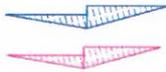
Höhenschichtlinien (in m ü. NN)



Parzellennummer



geplante Grundstücksgrenze



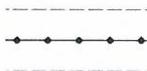
freizuhaltende Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m



möglicher Garagenstandort



vorhandene Straßenböschung



20-kV-Einfachfreileitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen 8,0 m beid-  
seitig der Leitungsachse



Umgebung des Biotops Nr. 6742-0103

## C. Textliche Festsetzungen

### 1. **Art der baulichen Nutzung**

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

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

#### 2.1 Grundflächenzahl

maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrassen und Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

#### 2.2 Geschossflächenzahl

maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

WA<sub>1</sub>: max. III (Bautypen U+I+D bzw. U+II)

WA<sub>2</sub>: max. II (Bautypen E+I bzw. E+D)

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

##### **Bautyp U+I+D:**

maximale Wandhöhe: 6,50 m bzw. 8,50 m

(Definition der Höhenbezugspunkte gem. Regelbeispiel)

##### **Bautyp U+II:**

maximale Wandhöhe: 6,50 m bzw. 8,50 m

(Definition der Höhenbezugspunkte gem. Regelbeispiel)

##### **Bautyp E+I:**

maximale Wandhöhe: 6,50 m

(gem. Regelbeispiel)

##### **Bautyp E+D:**

maximale Wandhöhe: 4,50 m

(gem. Regelbeispiel)

##### **Garagen und Nebengebäude:**

mittlere Wandhöhe: 3,00 m

##### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **3. Bauweise**

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

3.1 Bauweise offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 überbaubare  
Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (siehe 5.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche begrenzt.

5.2 Garagen Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen. Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen/ Nebengebäuden ist die Dachform und Deckung, sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

5.3 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. vier Stellplätze und einer Wohnung mit Einliegerwohnung mind. drei Stellplätze nachzuweisen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 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 0,50 m zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.

Abweichend davon werden auf folgenden Parzellen andere Grenzwerte zugelassen:

Parzellen 1 + 18:

- straßenseitig sind Auffüllungen bis maximal 2,60 m zulässig
- rückseitig sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m zulässig

Parzelle 2:

- straßenseitig sind Auffüllungen bis maximal 2,50 m zulässig
- rückseitig sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m zulässig

Parzellen 3, 19 + 20:

- straßenseitig sind Auffüllungen bis maximal 2,00 m zulässig
- rückseitig sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m zulässig

## 6.2 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.

## 7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

### 7.1 Eingrünung, Durchgrünung

Zur Eingrünung ist entlang der Grundstücksgrenzen der Parzellen, die im Westen und Norden an das Grünland anschließen, ein 3,0 m breiter privater Grünstreifen anzulegen. Zwischen den Parzellen 18-23 und 24-28+17 ist ein 6,0 m breiter Grünstreifen aus heimischen Laubhölzern (Sträuchern und Bäumen) anzulegen und zu pflegen.

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein.

### **Pflanzliste (Vorschlag)**

#### Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbäume
	Wildobstgewächse

#### Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Echter Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix aurita	Ohrweide
Salix viminalis	Korbweide
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier	Felsenbirne
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten
- II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und -eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum

#### **Pflanzschema zur Eingrünung und Durchgrünung**

Der 3,0 m breite Eingrünungsstreifen ist mit einer zweireihigen und der 6,0 m breite Grünstreifen mit einer vierreihigen Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (alle 2m<sup>2</sup> ein Strauch und alle 10-15 m ein Baum) zu bepflanzen.

#### **7.2 Ausgleich**

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 0,96 ha (s. Umweltbericht 2.3.2) erfolgt zum einen auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich mittels privater Eingrünungsstreifen (0,19 ha) und zum anderen oberhalb des Biotops als öffentliche Grünfläche (0,04 ha). 0,73 ha werden außerhalb des Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flur Nummern kompensiert. Davon werden 0,34 ha auf der Fl. Nr. 176 westlich des Lohweihers, 0,19 ha auf Fl. Nr. 166 und 0,20 ha auf Fl. Nr. 1377 - alle Gemarkung Willmering - umgesetzt.

## 8. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

### 8.1 Dächer

Dachform	Flachdächer werden ausgeschlossen. Auf Garagen und dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sind Flachdächer zulässig.
Dachneigung	<b>Bautyp U+I+D und E+D:</b> Dachneigung 28 - 38°  <b>Bautyp E+I und U+II:</b> Dachneigung 15 - 30°  Bei Doppelhäusern ist seitens des Bauherren zu gewährleisten, dass beide Doppelhaushälften jeweils mit gleicher Dachform- und Neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials errichtet werden.
Dachdeckung	Die Dachdeckung ist ausschließlich als harte Bedachung z. B. mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Ausgeschlossen sind Blechdächer.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerrungen sind nicht zulässig.

### 8.2 Baukörper und Außenwände

Außenwände	Die Außenwände sind als Putzflächen in hellen Farben oder mit Holzverkleidung zulässig.
------------	---

### 8.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### 8.4 Einfriedung

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

### 8.5 Stützmauern

Zugelassen sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe.

In den Parzellen 1 bis 3 und 18 bis 20 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

### 8.6 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

### 8.7 Stellplätze

Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).

### 8.8 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.  
Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.  
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist 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 Willmering 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. Bodenverhältnisse

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

#### 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 vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur gemeindlichen Kläranlage geleitet. Regenwasser soll, soweit möglich, in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Janahofer Straße 3, 93413 Cham sichergestellt.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk AG, Kundencenter Schwandorf, Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

## **7. Niederschlagswasser**

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a. a. R. d. T. (z.B. ATV DWA- A 117, A 138, M 153) sind zu beachten.

## **8. Erschließung**

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

## **9. Oberflächenwasserabfluss**

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.

## **10. Kinderspielplätze**

Kinderspielplätze stehen in unmittelbarer Nähe im Norden und im Südwesten des Planungsgebietes zur Verfügung. (ca. 500 m nördlich des Baugebiets in "Prienzing-Siedlung" und ca. 600 m südwestlich des Baugebiets am Rathausplatz).

## 11. 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:

- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 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 Feuerwehr-Einsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 11.4 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. 11 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- 11.5 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 0.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.
- 11.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 11.7 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 „Willmering-Ost“ als Satzung.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Willmering-Ost“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 18.08.2017 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 18.08.2017.

### **§3 Inkrafttreten**

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



Willmering, den 18.08.2017  
Gemeinde Willmering

.....  
Eichstetter (Erster Bürgermeister)

## G. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 04.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Willmering-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Willmering-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung in der Fassung vom 16.09.2016 hat in der Zeit vom 07.10.2016 bis 07.11.2016 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.10.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 07.10.2016, ortsüblich hingewiesen.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10.2016 bis 07.11.2016.

### 4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Willmering vom 19.01.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2017 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.01.2017 in der Zeit vom 06.02.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.01.2017 angeschlagen an der Amtstafel am 27.01.2017 ortsüblich hingewiesen.

### 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.02.2017 bis 07.03.2017.

### 7. 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 Willmering vom 21.06.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### 8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan "Willmering Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung in der Fassung vom 21.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 18.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Willmering Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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.



Willmering, den 18.08.2017  
Gemeinde Willmering

  
.....  
Eichstetter (Erster Bürgermeister)