

Kartengrundlage:

Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Datenaufbereitung:

Landratsamt Cham (IktGIS-Cham)

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

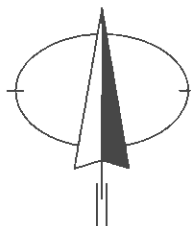
WILLMERING

Zifling - Bierl

Brennet

Wertsstoffhol

Zifling



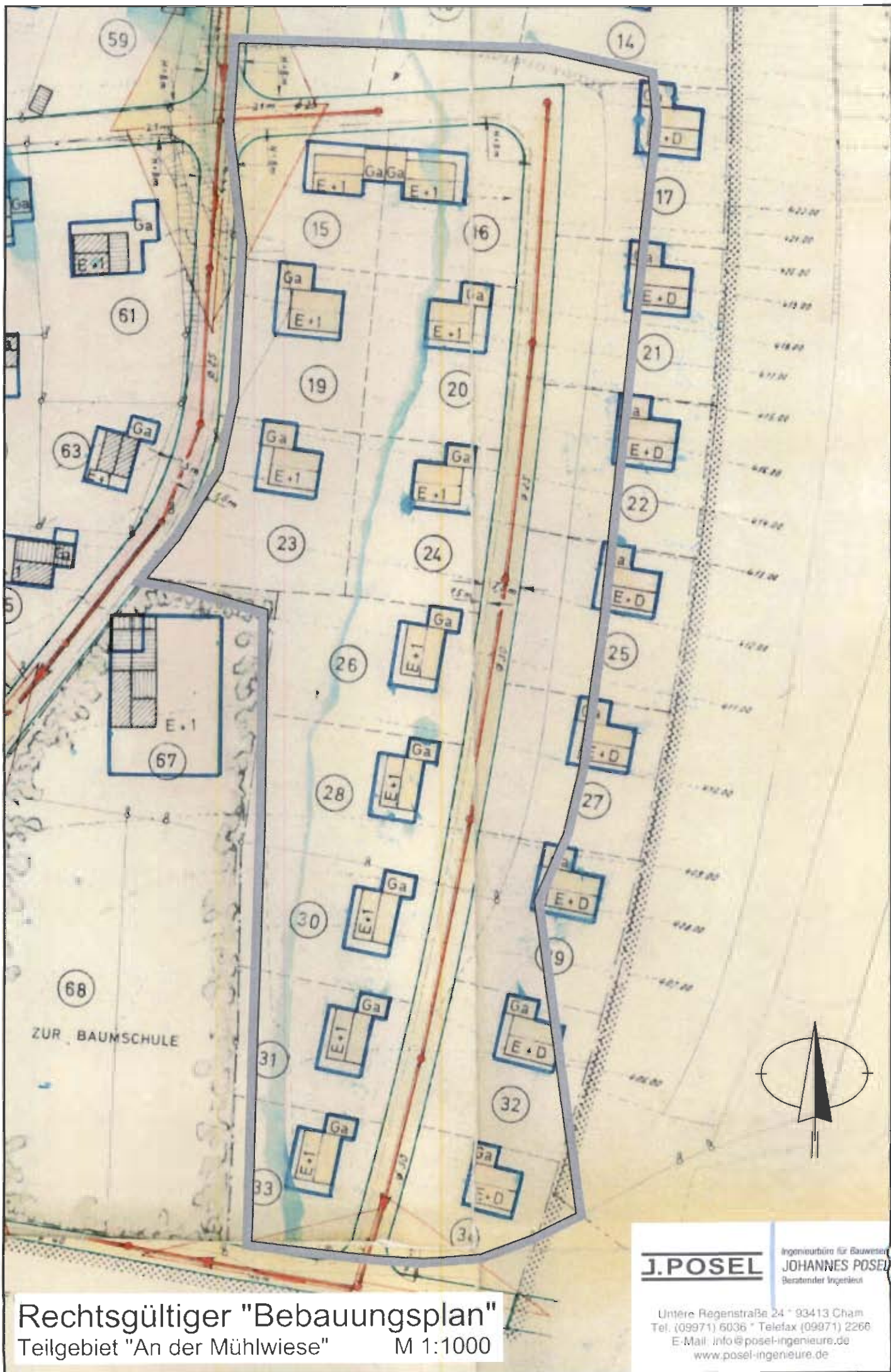
# Übersichtslageplan

M 1 : 5000

**J. POSEL**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**JOHANNES POSEL**  
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 · 93413 Cham  
Tel. (09971) 6036 · Telefax (09971) 2266  
E-Mail: [info@posel-ingenieure.de](mailto:info@posel-ingenieure.de)  
[www.posel-ingenieure.de](http://www.posel-ingenieure.de)



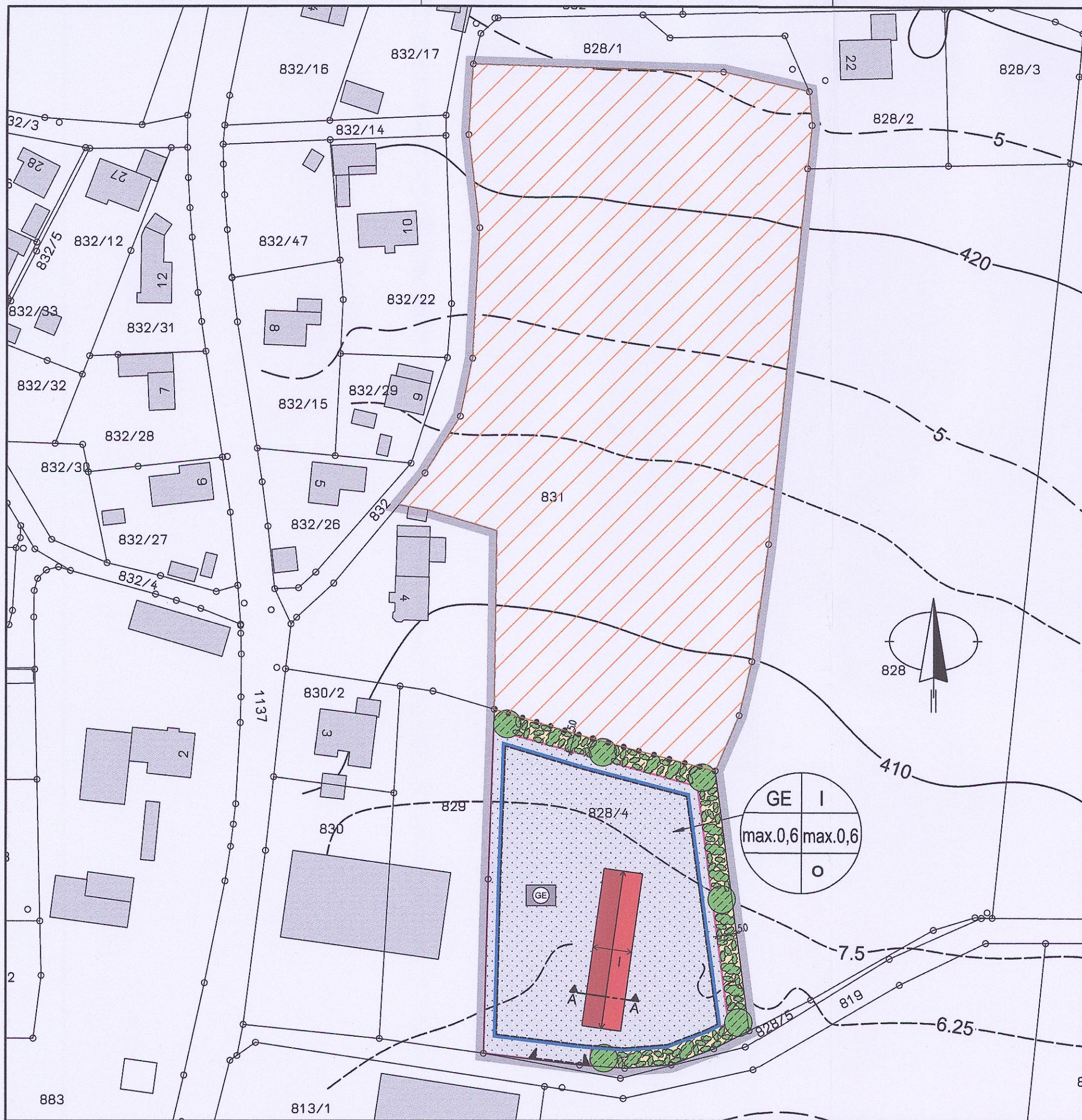
Rechtsgültiger "Bebauungsplan"  
 Teilgebiet "An der Mühlwiese" M 1:1000

**J. POSEL**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**JOHANNES POSEL**  
 Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 • 93413 Cham  
 Tel. (09971) 6036 • 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/>

### 3. Änderung des Bebauungsplans "Teilgebiet an der Mühlwiese" M 1 : 1000

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

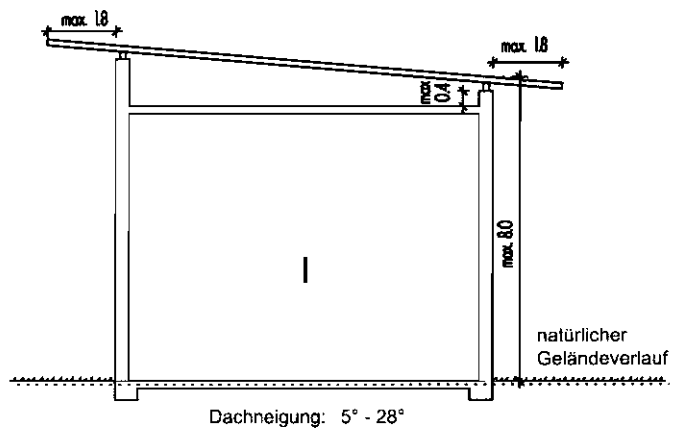
Untere Regenstraße 24 \* 93413 Cham  
 Tel. (09971) 6036 \* Telefax (09971) 2266  
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de  
[www.posel-ingenieure.de](http://www.posel-ingenieure.de)



# Regelbeispiel

M 1 : 200

## Schnitt A - A (Beispiel I)



# A. Planliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Mühlwiese“ vom 15.06.1970

## 2. Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO)  
Als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 90)



Offene Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen (PlanzV 90)



Einfahrtbereich

## 5. Grünflächen (PlanzV 90)



Privater Grünstreifen  
(Baugebietseingrünung, bzw. Abgrenzung Freiflächenlager)

## 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PlanzV 90)



Geplante Private Bäume  
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)



Geplante Gehölzpflanzung  
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)

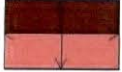
## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



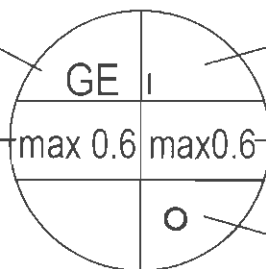
Geplante Gebäude, Firstrichtung  
Nicht zwingend vorgeschrieben



Freilager für Speditionsgüter und Baustoffe

GE = Gewerbegebiete  
(§8 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl)  
(Höchstgrenze)



I = Zahl der Geschosse  
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)  
(Höchstgrenze)

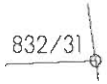
Offene Bauweise

## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

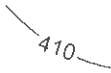
(zur Änderung des Bebauungsplans)



bestehende Gebäude

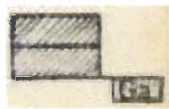


bestehender Grenzverlauf  
mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien

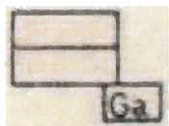
(zum Rechtsgültigen Bebauungsplan)



bestehende Bebauung



bestehende Grenze



geplante Bebauung



geplante Grenze



geplante Kanalisation



Laufende Parzellennummer



Baugrenze



Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie



Kanalanschluss

## C. Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

- 1.1 Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
- 1.2 Gebäude:  
Gebäude in Ausführung I (Gewerbliche Gebäude)
- 1.3 Nicht zugelassen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§1 Abs. 5 BauNVO wird angewandt).
- 1.4 Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt).
- Gewerbegebiet:  
Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0.6  
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0.6

### **2. Stellplätze**

- 2.1 Versiegelung Flächenversiegelungen für Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrassen, Pflaster aus Rasengittersteinen). Es ist die größtmögliche Versickerung des Regenwassers anzustreben.

### **3. Grünordnung, Geländemodellierung**

- 3.1 Gestaltung Nicht überbaute Flächen bzw. nicht genutzte Lagerflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

#### 3.2 Durchgrünung, Eingrünung

Die gesamte Fläche ist ansprechend zu durchgrünen. Je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Einzelne Strauchgruppen sind zur Gliederung des Geländes vorzusehen. Für Ansaaten werden nur Landschaftsrasenmischungen erlaubt.

#### Pflanzliste (Vorschlag)

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume, Wildobstgewächse

Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Hainbuche, Wildrose, Ohrweide, Faulbaum, Felsenbirne

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu dem im Osten angrenzenden Mischgebiet, der im Norden angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie teilweise zur Ortsdurchfahrt im Süden eine optische Trennung zu erreichen, wird das Gewerbegebiet durch einen neu anzulegenden, privaten Grünstreifen aus Büschen, Sträuchern und Bäumen eingegrünt.



Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets im Westen (gleicher Eigentümer) sowie Südosten, wird hier auf eine Bepflanzung verzichtet.

### 3.3 Berankung

Die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Eine Fassadenbegrünung (z. B. mit Kletterpflanzen) wird für alle größeren, fensterlosen Gebäudeteile vorgeschrieben. Sinnvoll ist auch die Vorlagerung von Pflanzbeeten. Für das Planungsgebiet geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Geißblatt, ... .

### 3.4 Geländemodellierung; Stützmauern

Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, sind Terrassierungen und Abgrabungen ab Urgelände bis max. 1.0m zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Unbedingt notwendige Stützmauern sind nur als Trockenmauern (10% Neigung zum Hang) bis 1.0m Höhe, mit einem Grenzabstand von mind. 1.0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden. Es dürfen keine Betonfertigteile verwendet werden. Um einen harmonischen Eindruck zu erwecken, sollten die Mauern vor- bzw. hinterpflanzt werden.

## **4. Bauliche Gestaltung nach Art. 81 BayBO**

### 4.1 Dächer

- 4.1.1 Dachart Dachform: Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer. Bei Satteldächern sind die Firste mittig zum Baukörper anzuordnen.
- 4.1.2 Dachneigung 5° - 28°
- 4.1.3 Dachdeckung matt beschichtete Blechdeckung und Dachplatten.
- 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Dachgauben sind nicht zulässig.
- 4.1.5 Dachüberstand - giebelseitig max. 1.0m  
- traufseitig max. 1.8m  
Bei Bauform Zeldach ist der Dachüberstand umlaufend gleich auszubilden.
- 4.1.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Eine Aufständigung der Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern wird nicht gestattet.

### 4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Grundrissproportionen Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte auszubilden. Firste sind in Längsrichtung der Gebäude zugelassen.
- 4.2.2 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von unverändertem, natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei:  
  
- I max. 8.0m
- 4.2.3 Außenwände Die Außenwände sind als Putzflächen in gedeckten Farben, in Holzverkleidung, Holzkonstruktion, Leichtbetonfassaden oder mit nichtglänzenden Metallplatten herzustellen.

#### 4.2.4 Nebengebäude und Anbauten

Nebengebäude (Geräteschuppen, usw.) sind in Massiv- und Holzbauweise ausschließlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.

#### 4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich der entsprechenden Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

#### 4.4 Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

#### 4.5 Außenwerbung

Werbeanlagen an den Gebäuden müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einpassen und sind nur am Ort der Erbringung der Leistung zulässig. Lichtreklamen werden generell untersagt.

#### 4.6 Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20m zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind diese als Holzlatten- oder Hanichelzäune auszuführen.

Zwischen der Gewerbefläche und der landwirtschaftlichen Fläche sind auch Metall- bzw. Drahtzäune mit grauer Beschichtung oder verzinkt zugelassen.

Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

Durchlaufende Sockel sind nicht erlaubt.

Um die Durchlässigkeit z. B. für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Abstand von mindestens 10cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante festgelegt. Um die abgrenzende Wirkung abzumildern muss der Zaun vor- und hinterpflanzt werden, d. h. der Zaun darf nur innerhalb der Eingrünung gesetzt werden.

#### 4.7 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.



## D. Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Teilgebiet „An der Mühlwiese“ (§9 Abs. 8 BauGB)

Die Gemeinde Willmering liegt ca. 3km nördlich der Kreisstadt Cham im Landkreis Cham. Das zu ändernde Gebiet liegt im Ortsteil „Ziffling-Bierl“, welcher ca. 800m südöstlich der Ortschaft Willmering gelegen ist. Im überplanten Gebiet steigt das Gelände von Süden nach Norden leicht an. Derzeitig wird die Planungsfläche als Lager- und Baumschulgelände bzw. als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „An der Mühlwiese“ ist das Bestreben, der Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen abzuwehren, und den ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeit zu bieten.

Die Ausweisung der Flächen als Gewerbefläche (GE) entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Aufgrund der Lage des Planbereiches erfolgt hier der Lückenschluss durch einen harmonischen Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Südwesten auf Fl.-Nr. 812, 813/1, Industriegebiet im Westen auf Fl.-Nr. 830, 829 und dem Mischgebiet im Osten. Freiräume werden nicht beeinträchtigt. Die Fläche soll durch die geplante Betriebserweiterung auch dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten.

Die Geländetopographie sowie die Eingliederung in angrenzende bereits bestehende Gewerbe- und Industrieflächen im Süden und Westen bzw. dem östlichen Mischgebiet bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanz und eine wirtschaftliche Lösung im Hinblick auf die Erschließung.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung einer Gewerbefläche sichergestellt werden.

Die in der vorliegenden 3. Änderung überplante Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Teilgebiet „An der Mühlwiese“. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (incl. der 14. Änderung) der Gemeinde Willmering ist das hier behandelte Gebiet bereits als "Gewerbegebiet" Fl.-Nr. 828/4 bzw. als „Landwirtschaftliche Fläche“ Fl.-Nr. 831 ausgewiesen.

Die Ausdehnung des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 828/4 und 831 der Gemarkung Willmering.

Die Fläche auf Flurstück 828/4 wird bereits jetzt teilweise als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Durch die Festsetzung von Flurstück 828/4 als Gewerbefläche (GE) wird die bestehende Situation vervollständigt; eine Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs kann realisiert werden. Insgesamt wird mit dem Flurstück 828/4 eine Gewerbefläche von ca. 5000m<sup>2</sup> geschaffen.

### **Änderungen Bebauungsplan**

Der Gesamtumfang der Änderungsgebietsfläche (bisher WA) erstreckt sich über ca. 1.82 ha, welche zukünftig in ca. 0.5 ha „Gewerbegebiet“ Fl.-Nr. 824/4 und ca. 1.32 ha Fl.-Nr. 831 mit Aufhebung des Bebauungsplans aufgliedert werden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt eine Gewerbefläche bestehend aus einem Flurstück Fl.Nr. 828/4 mit ca. 0.5 ha geplant. Hier soll eine Lagerhalle (Stahlrahmen) errichtet werden. Desweiteren entstehen Lagerflächen, um eine Betriebserweiterung des ansässigen Landschaftsgartenbaubetriebs zu ermöglichen. Die gewählte Größe des Planungsumfanges orientiert sich am tatsächlichen vorhandenen Bedarf.

Das allgemeine Wohngebiet (Rechtsgültiger Bebauungsplan Teilgebiet „An der Mühlwiese“) auf Fl.Nr. 831 kann künftig über den bisher vorgesehenen Anschluss der Verkehrsflächen im Süden nicht mehr erschlossen werden.

Die Erschließung muss zukünftig über Fl.-Nr. 832 bzw. Fl.-Nr. 832/14 (von Ortsdurchfahrt „Ziffling-Bierl“ abzweigende Seitenstraße) neu geregelt werden. Hierzu ist die Überplanung mit Neuordnung der Verkehrsanbindung der Flächen auf Fl.-Nr. 831 erforderlich.

Aus diesem Grund wird der Rechtsgültige Bebauungsplan für die Fläche von Fl.Nr. 831 mit insgesamt 1.32 ha (bisher allgemeines Wohngebiet) aufgehoben.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietsfläche erfolgt über eine von der Ortsdurchfahrt „Ziffling-Bierl“ abzweigende Seitenstraße. Aufgrund der direkten Erschließung des Flurstücks 828/4 über die bestehende Seitenstraße sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Hiernach beträgt das Nettobauland ca. 0.5 ha.

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplans wird im Jahr 2012 erfolgen.

## E. Textliche Hinweise

### **Ver- und Entsorgung**

Der Schmutzwasseranfall wird durch Anschluss an die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind geeignete Versickerungs- und Rückhalteanlagen zu errichten.

Aufgrund der Nutzung der Gewerbegebietsfläche durch einen Landschaftsgartenbaubetrieb, sollte wenn möglich das Niederschlagswasser in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt und für die Bewässerung verwendet werden.

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gegebenenfalls durch das Landratsamt zu genehmigen ist. Hierbei sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Arbeitsblatt A138 sowie das Merkblatt M153 ATV-DVWK zu beachten. Nach diesen Richtlinien sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Unterirdische Sickeranlagen stellen den Ausnahmefall dar. Es wird empfohlen, die Entwässerung nach diesen Grundsätzen zu planen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Cham Gruppe gesichert.

Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON.

Die Kabelanschlüsse sind sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

### **Oberflächenwasserabfluss**

Das betrachtete Gebiet besteht aus Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.



## G. Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Willmering hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.04.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 04.05.2012 angeschlagen an der Amtstafel am 07.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### **2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplans in der Fassung vom 08.05.2012 hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis einschließlich 15.06.2012 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB statt. Sie wurden mit Schreiben vom 08.05.2012 um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Zugang aufgefordert.

### **3. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Willmering vom 31.07.2012 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### **4. Öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Änderungsplans in der Fassung vom 02.08.2012 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.09.2012 gebilligt und mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2012 bis 24.10.2012 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.09.2012, angeschlagen an der Amtstafel am 13.09.2012, ortsüblich hingewiesen.

### **5. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Willmering vom 19.06.2013 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### **6. Satzungsbeschluss**

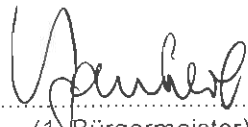
Der Gemeinderat Willmering hat mit Beschluss vom 19.06.2013 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2013 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **7. Inkrafttreten**

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 25.06.2013 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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 25.06.2013  
Gemeinde Willmering

  
.....  
Dankerl (1. Bürgermeister)

## H. Präambel:

Aufgrund des §2 Abs. 1 und § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat von Willmering folgende

### Satzung

#### §1

Die 3. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „An der Mühlwiese“ (Gewerbegebiet) der Gemeinde Willmering in der Fassung vom 08.06.2013 ist beschlossen.

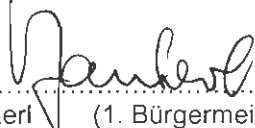
Der Bebauungsplan „An der Mühlwiese“ vom 15.06.1970 wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 831 der Gemarkung Willmering aufgehoben.

#### §2

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „An der Mühlwiese“ – Planzeichnung und textliche Festsetzungen – mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Willmering, den 25.06.2013  
Gemeinde Willmering

  
.....  
Dankerl (1. Bürgermeister)