

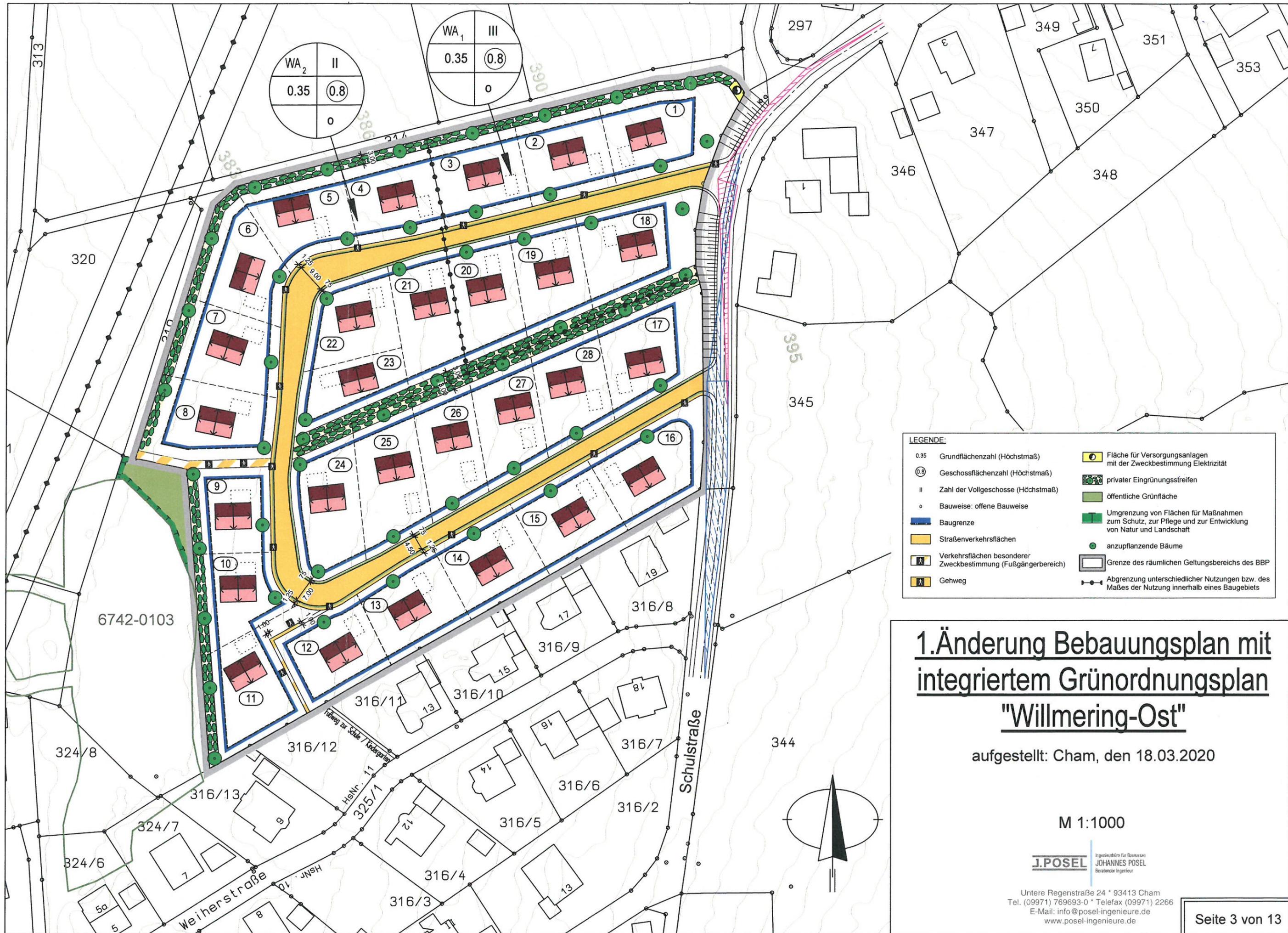
rechtskräftiger Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan
"Willmering-Ost"

M 1:1000

Aufgestellt: Cham, den 16.09.2016
 Geändert: Cham, den 19.01.2017
 Geändert: Cham, den 21.06.2017

J. POSEL Ingenieur 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



LEGENDE:

0.35	Grundflächenzahl (Höchstmaß)		Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität
0.8	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)		privater Eingrünungsstreifen
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		öffentliche Grünfläche
o	Bauweise: offene Bauweise		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baugrenze		anzupflanzende Bäume
	Straßenverkehrsflächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Gehweg		

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Willmering-Ost"

aufgestellt: Cham, den 18.03.2020

M 1:1000

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

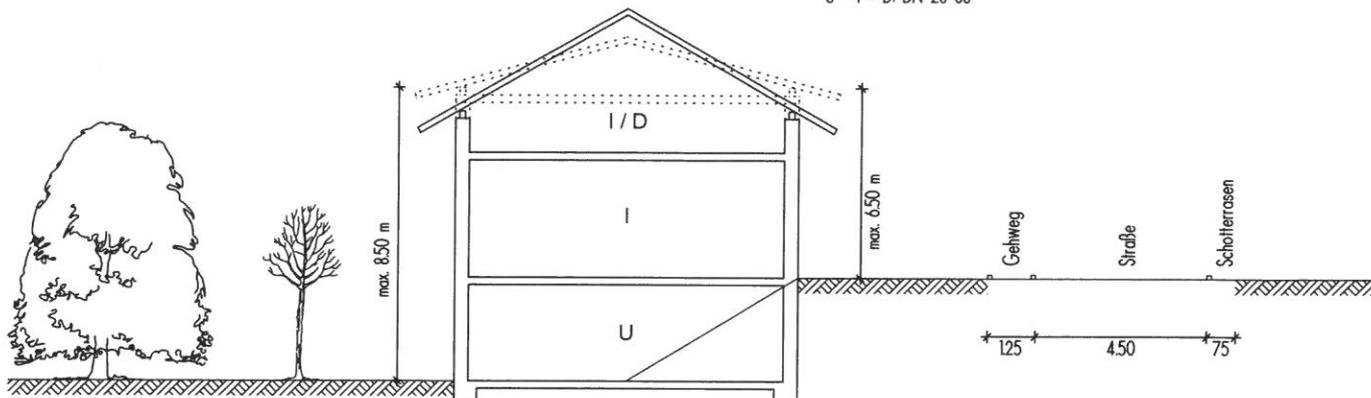
Regelbeispiele

M 1 : 200

Beispiel U+I+D bzw. U+II

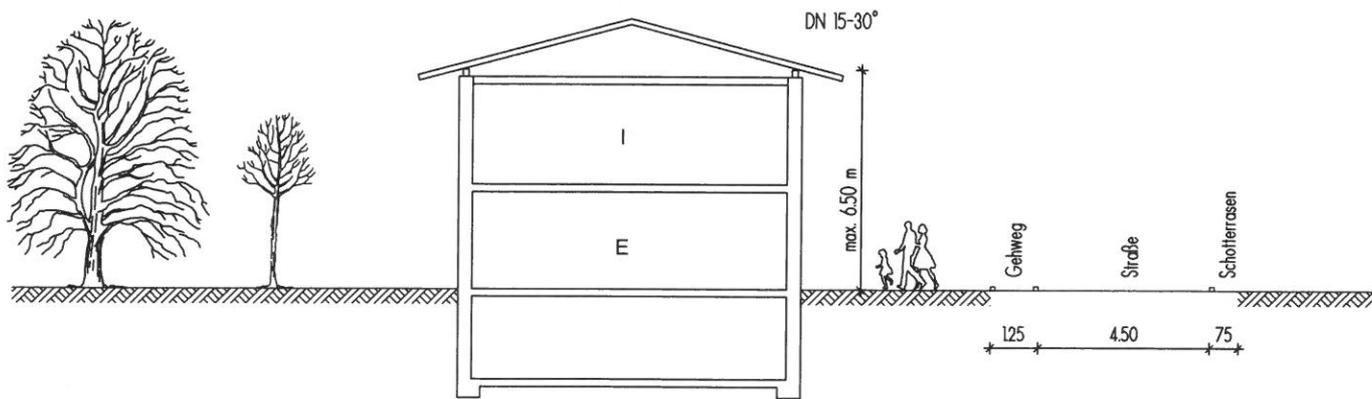
in Parzelle 1, 2, 3, 18, 19, 20

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



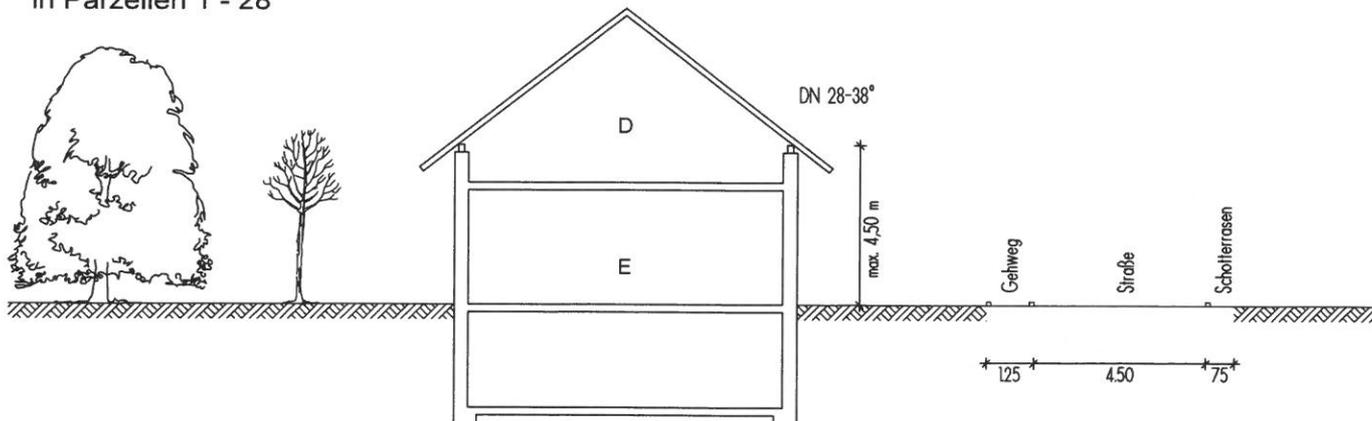
Beispiel E+I

in den Parzellen 1 - 28



Beispiel E+D

in Parzellen 1 - 28



II. Änderungen / Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 18.08.2017 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Willmering-Ost" der Gemeinde Willmering im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich aktualisiert.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" gilt der Lageplan des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" in der Fassung vom 18.03.2020 (1. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost"), welcher den rechtskräftigen Bebauungsplan "Willmering-Ost" in der Fassung vom 16.09.2016 (geändert 19.01.2017, geändert 21.06.2017) ersetzt.

zu A. Planliche Festsetzungen

Punkt 1 – 8 → bleiben unverändert in Kraft

zu B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

→ bleiben unverändert in Kraft

zu C. Textliche Festsetzungen

zu 1. Art der baulichen Nutzung

→ bleibt unverändert in Kraft

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

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

zu 2.1 Grundflächenzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.2 Geschossflächenzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.3 Zahl der Vollgeschosse → bleibt unverändert in Kraft

zu 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: 4,00 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.

zu 3. Bauweise

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

zu 3.1 Bauweise → bleibt unverändert in Kraft

zu 3.2 Überbaubare
Grundstücksfläche → bleibt unverändert in Kraft

zu 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

→ bleibt unverändert in Kraft

zu 5. Nebenanlagen / Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

zu 5.1 Nebenanlagen → bleibt unverändert in Kraft

zu 5.2 Garagen → bleibt unverändert in Kraft

zu 5.3 Stellplätze, Anzahl → bleibt unverändert in Kraft

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu 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 1,00 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung 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:

- talseitig sind Auffüllungen bis maximal 2,60 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung zulässig

Parzelle 2:

- talseitig sind Auffüllungen bis maximal 2,50 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung zulässig

Parzellen 3, 19 + 20:

- talseitig sind Auffüllungen bis maximal 2,00 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung zulässig

Parzellen 7 + 8, 15, 28:

- grundsätzlich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 2,00 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung zulässig

Parzellen 9, 10, 11:

- grundsätzlich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung zulässig

Parzellen 16 + 17:

- grundsätzlich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 2,50 m über dem natürlichen Gelände am Ort der Ausführung zulässig

zu 6.2 Schutz des Oberbodens → bleibt unverändert in Kraft

zu 7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu 7.1 Eingrünung, Dachgrünung → bleibt unverändert in Kraft

zu 7.2 Ausgleich → bleibt unverändert in Kraft

zu 8. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

- zu 8.1 Dächer → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.2 Baukörper und Außenwände → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.3 Abstandsflächen → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.4 Einfriedungen → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.5 Stützmauern → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.6 Außenbeleuchtung → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.7 Stellplätze → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.8 Versiegelung → bleibt unverändert in Kraft

zu D. Textliche Hinweise

Punkt 1 – 11 → bleiben unverändert in Kraft

zu E. Begründung mit Umweltbericht

Punkt 1 – 3 → bleiben unverändert in Kraft

IV. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Willmering folgende

Satzung:

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Willmering-Ost“ in Willmering in der Fassung vom 18.03.2020 ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" gilt der Lageplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" in der Fassung vom 18.03.2020, welcher den rechtskräftigen Bebauungsplan "Willmering-Ost" in der Fassung vom 16.09.2016 (geändert 19.01.2017, geändert 21.06.2017) ersetzt.

§ 3

Die Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanänderung – Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.



Willmering, den 07.07.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

V. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 18.03.2020 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 18.03.2020 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2020 gebilligt.

Der Billigungsbeschluss wurde am 02.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.03.2020 wurde in der Zeit vom 20.04.2020 – 20.05.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.04.2020 – 20.05.2020 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 25.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2020 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 07.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung 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 die Änderung des Bebauungsplanes 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 07.07.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)