

**LEGENDE:**

0.35	Grundflächenzahl (Höchstmaß)		Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität
Ⓢ	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		

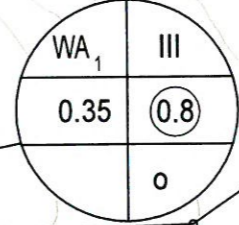
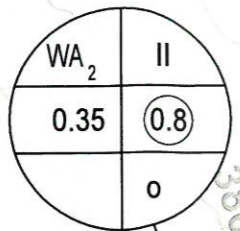
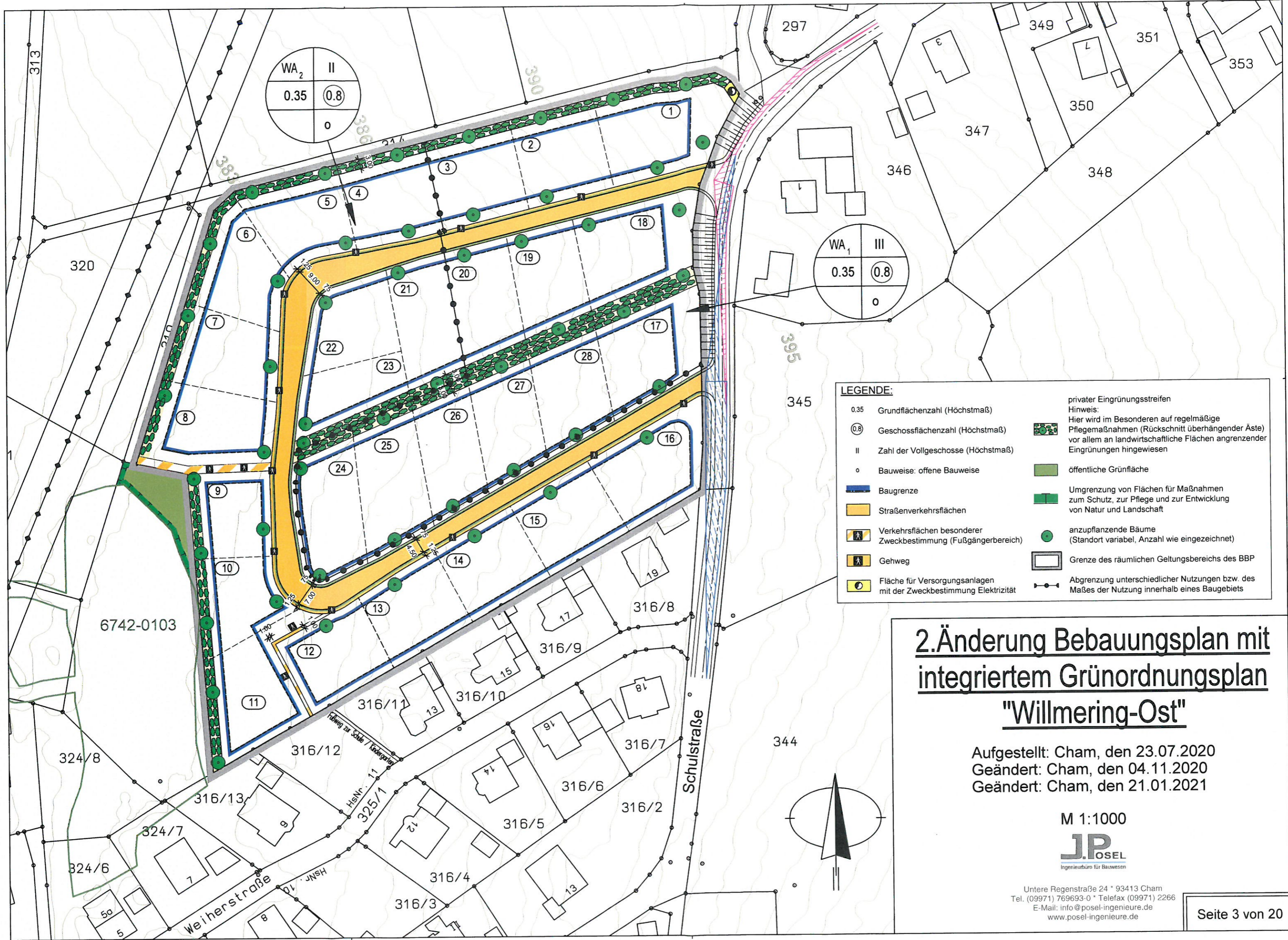
**rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**"Willmering-Ost"**

aufgestellt: Cham, den 18.03.2020

M 1:1000

**J. POSEL**  
 Ingenieuramt für Bauwesen  
 JOHANNES POSEL  
 Berufsamt 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)	privater Eingrünungsstreifen
(0.8)	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	Hinweis: Hier wird im Besonderen auf regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rückschnitt überhängender Äste) vor allem an landwirtschaftliche Flächen angrenzender Eingrünungen hingewiesen
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 (Standort variabel, Anzahl wie eingezeichnet)
—	Straßenverkehrsflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
—	Gehweg	
—	Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität	

## 2. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Willmering-Ost"

Aufgestellt: Cham, den 23.07.2020  
Geändert: Cham, den 04.11.2020  
Geändert: Cham, den 21.01.2021

M 1:1000



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

## II. Änderungen / Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 18.08.2017 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Willmering-Ost" der Gemeinde Willmering im Landkreis Cham wurde durch die Bekanntmachung vom 07.07.2020 in Kraft gesetzte 1. Änderung des Bebauungsplans „Willmering-Ost“ der Gemeinde Willmering im Landkreis Cham inhaltlich aktualisiert.

Die mit Bekanntmachung vom 07.07.2020 in Kraft gesetzte 1. Änderung des Bebauungsplans "Willmering-Ost" der Gemeinde Willmering im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich aktualisiert. Nicht geänderte Festsetzungen des seit 18.08.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Willmering-Ost“, einschließlich der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 07.07.2020) gelten vollumfänglich weiter.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" gilt der Lageplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" in der Fassung vom 23.07.2020 (geändert 04.11.2020), welcher den rechtskräftigen Bebauungsplan "Willmering-Ost" in der Fassung vom 18.03.2020 ersetzt.

### zu 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)

III

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

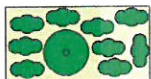
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

#### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



privater Eingrünungsstreifen

Hinweis:

Hier wird im Besonderen auf regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rückschnitt überhängender Äste) vor allem an landwirtschaftliche Flächen angrenzender Eingrünungen hingewiesen.



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)

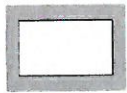


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



anzupflanzende Bäume (Standort variabel, Anzahl wie eingezeichnet)

## 8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

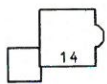


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## zu 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)



Parzellenummer



geplante Grundstücksgrenze



freizuhaltende Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m



vorhandene Straßenböschung



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



Umgrenzung des Biotops Nr. 6742-0103

## zu C. Textliche Festsetzungen

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

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

→ bleibt unverändert in Kraft

Art der baulichen Nutzung                      Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### zu 2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

zu 2.1 Grundflächenzahl                      → bleibt unverändert in Kraft

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.

zu 2.2 Geschossflächenzahl                      → bleibt unverändert in Kraft

maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

zu 2.3 Zahl der Vollgeschosse                      WA<sub>1</sub>: max. III  
WA<sub>2</sub>: max. II

zu 2.4 Höhe baulicher Anlagen

**Hauptgebäude:**  
maximale Wandhöhe:                      8,50 m hangunterseitig  
7,60 m hangoberseitig

Absolute Gebäudehöhe / Firsthöhe: 10,50 m (auch bei Pultdächern)

**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.

Die absolute Gebäudehöhe / Firsthöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK First.

### zu 3. Bauweise

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

#### zu 3.1 Bauweise

→ bleibt unverändert in Kraft

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### zu 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch 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).

### zu 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

→ bleibt unverändert in Kraft

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

### zu 5. Nebenanlagen / Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### zu 5.1 Nebenanlagen

→ bleibt unverändert in Kraft

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.

#### zu 5.2 Garagen

→ entfällt

#### zu 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.

#### Definition:

Eine Einliegerwohnung ist eine zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Die Fläche ist kleiner als die Hauptwohnung und sie besteht maximal aus Küche, Bad und einem weiteren Zimmer (kombinierter Schlaf-/Wohnbereich).

## 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.

### zu 6.2 Schutz des Oberbodens

→ bleibt unverändert in Kraft

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.

## zu 7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### zu 7.1 Eingrünung, Dachgrünung → bleibt unverändert in Kraft

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 Laubbäumen (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



<b><u>Sträucher:</u></b>	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Viburnum opulus</i>	Echter Schneeball
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Amelanchier</i>	Felsenbirne
	<i>Crataegus laevigata</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Ligustrum vulgare</i>	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, Es-sigmaum

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

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

#### zu 7.2 Ausgleich

→ bleibt unverändert in Kraft

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 0,96 ha (s. Umweltbericht 2.3.2) erfolgt zum einen auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich mittels privater Eingrünungstreifen (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.

## zu 8. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

### zu 8.1 Dächer

Dachform	→ bleibt unverändert in Kraft  Flachdächer werden ausgeschlossen. Auf Garagen und dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sind Flachdächer zulässig.
Dachneigung	Dachneigung 15 - 38° Bei Pultdächern: 10 - 38°  Bei Doppelhäusern ist seitens des Bauherrn 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 zulässig. Ausgeschlossen sind Blechdächer.
Sonnenkollektoren	→ bleibt unverändert in Kraft  Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

### zu 8.2 Baukörper und Außenwände

Außenwände	→ bleibt unverändert in Kraft  Die Außenwände sind als Putzflächen in hellen Farben oder mit Holzverkleidung zulässig.
------------	--

### zu 8.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO folgende Abstandsflächen:

- Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO)
- Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO)

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### zu 8.4 Einfriedungen

→ bleibt unverändert in Kraft  
  
Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe.

### zu 8.5 Stützmauern

Zugelassen sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe, zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche.

In den Parzellen 1 bis 3 und 18 bis 20 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen, gemessen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche.

In der Parzelle 25 ist eine zweite Stützmauer bis maximal 1,60 m Höhe in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur ersten Stützmauer an der Grundstücksgrenze zulässig. Gemessen wird die Höhe ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche.

Auf den Stützmauern ist zusätzlich eine transparente Absturzsicherung in Höhe von 0,90 m zulässig.

#### 8.5.1 Geländeveränderungen

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

Parzelle 25:

- Auffüllungen sind bis maximal 2,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn die Auffüllung stufenweise erfolgt. Das heißt, es ist an der Grundstücksgrenze maximal eine Auffüllung mit Stützwänden in Höhe von 1,00 m zulässig. Die Auffüllung von zusätzlich maximal 1,00 m ist in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur ersten Stützwand zulässig.

#### zu 8.6 Außenbeleuchtung

→ bleibt unverändert in Kraft

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

#### zu 8.7 Stellplätze

→ bleibt unverändert in Kraft

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).

#### zu 8.8 Versiegelung

→ bleibt unverändert in Kraft

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.

## zu D. Textliche Hinweise

Punkt 1 – 11 → bleiben unverändert in Kraft

### 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 Wendepfadradius 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.
- 11.4 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.
- 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 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.
- 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.

## 12. Geruchs- und Lärmemissionen

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

## **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 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Willmering-Ost“ in Willmering in der Fassung vom 21.01.2021 ist beschlossen.

#### **§ 2**

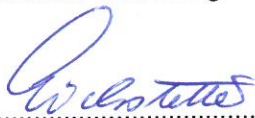
Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" gilt der Lageplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Willmering-Ost" in der Fassung vom 23.07.2020 (geändert 04.11.2020 und 21.01.2021), welcher den rechtskräftigen Bebauungsplan "Willmering-Ost" in der Fassung vom 18.03.2020 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 02.02.2021  
Gemeinde Willmering

  
.....  
Eichstetter (1. Bürgermeister)



## **V. Verfahrensvermerke**

### **1. Änderungsbeschluss**

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 27.08.2020 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.09.2020 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 04.11.2020 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 gebilligt.

Der Billigungsbeschluss wurde am 09.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2020 wurde in der Zeit vom 14.09.2020 – 14.10.2020 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 14.09.2020 – 14.10.2020 durchgeführt.

### **5. 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 04.11.2020 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### **6. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.11.2020 wurde in der Zeit vom 19.11.2020 – 19.12.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

### **7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.11.2020 – 19.12.2020 durchgeführt.

### **8. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 21.01.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.

### **9. Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 wurde am 02.02.2021 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 02.02.2021  
Gemeinde Willmering

Eichstetter (1. Bürgermeister)