# **ANLAGE ZUR**

# 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 36.01.07.VII

Sandgrubenweg

Stadt:

Waldmünchen

Landkreis:

Cham

**BEGRÜNDUNG** 

Verfasser:

**ARGE** 

Tibor Kleinschmidt, Architekt, Dipl. Ing. (FH)

Giselastrasse 1 85298 Scheyern Tel.: 08151-7501971

Petra Gehringer, Landschaftsarchitektin, Dipl. Ing. (FH) Werner Tochtermann, Holzbauingenieum Dipl./Ing. (FH)

Scheyern, den 23.04.2020, zuletzt geändert am 02

Datum

Unterschrif

#### 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Ortsbereich Waldmünchens. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Schächtlstraße, im Norden, Süden und Westen durch Wohngebiete. Es handelt sich um die Fl.nr. 1661/2, Gemarkung Waldmünchen.

#### 2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Der Flächennutzungsplan wird dieser Änderung noch angepasst. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

#### 3) Planungsziele

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht des Grundeigner der Fl.Nr. 1661/2, das Grundstück für das Projekt einer Seniorensiedlung zur Verfügung zu stellen. Der gültige Bebauungsplan ist für das Projekt ungeeignet. Da der jetzige Bebauungsplan für die geplante Bebauung ungünstig ist und eine zweckdienliche Anpassung für das Projekt nötig ist, müssen die Flächen neu überplant werden. Die Bebauung mit Seniorenwohnungen trägt der allgemeinen demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung, ausserdem den Anforderungen zeitgemäßer Baubiologie, Ökologie und Nachhaltigkeit.

#### 4) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende allgemeine Wohngebiet im Umfeld an.

Der Gesamtumgriff beträgt ca. 7.100 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet. In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Das Gebiet wurde vormals mit Schrebergärten genutzt.

Es liegen keine befestigten Wegeflächen und Versorgungsleitungen auf dem Gelände.

## 5) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und ein Gemeinschaftshaus mit 1 Vollgeschoß vorgesehen. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich eine bauliche Struktur des Seniorenwohngebietes und eine soziale Struktur der Bevölkerung ergibt, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Stadt in diesem Bereich entspricht.

#### 6) Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Schächtlstraße Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Stadt Waldmünchen. Die Erschließung wird durch zwei Stichstrassen ergänzt, die in die Schächtlstrasse anbinden.

#### 7) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

## 8) Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gepuffert und dem Niederschlagswassersystem der stätischen Kanalisation eingeleitet.

### 9) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

## 10) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

## 11) Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist in der Schächtlstraße eine Schmutzwassersammelleitung eingebaut, welche an das Kanalnetz der Stadt Waldmünchen angeschlossen ist. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

### 12) Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist nicht notwendig eine Umweltprüfung durchzuführen. Belange des speziellen Artenschutzes sind nicht betroffen.

#### 13) Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im Erschließungsvertrag geregelt.

#### 14) Leitungsrechte

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bei Bedarf Grunddienstbarkeiten für Verund Entsorgungsleitungen eingetragen.

Waldmünchen

Stadt Waldmünchen

Ackermann Erster Bürgermeister





C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gelten ausschließlich die folgenden Festsetzungen der 5. Änderung.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das mit WA bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Bikeports sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm zulässig. Sie sind in Holz, natur oder endbehandelt mit Lasuren auf Naturharzbasis auszuführen.

Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) für die Wohngebäude, einer festgelegten Typologie und einer Wandhöhe (WH) geregelt. I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. (DG kein Vollgeschoss) bei Wohngebäuden.

max. GRZ 0,30 (Grundflächenzahl) Die GRZ max. 0,30 bezieht sich auf die Grundfläche der Wohngebäude und darf durch Terrassen, Wintergärten (unbeheizt), Zuwegungen und Garagen um 50% überschritten werden.

Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.

BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Es ist offene Bauweise zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 490 gm.

Mindester Energiestandard der Gebäude: KfW - Effizienzhaus 55, (EnEV 2014/2016)

3.4) Abstandsflächen:

> Es gilt die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO; die Maße des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind einzuhalten. Art 6, Abs. 5, Satz 3 wird ausgeschlossen.

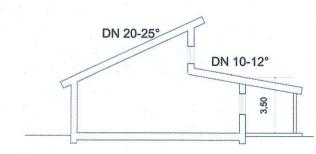
4. BAULICHE GESTALTUNG

Die Höhenlage der OK FFB ist über Höhenkoten in müNN je Baufenster festgelegt. Die OK FFB darf max. 0,30 m von der vorgegebenen Höhenkote abweichen. Die Höhenlage der Gebäude ist je Grundstück im zeichnerischen Teil festgelegt.

Die max. Wandhöhe bergseitig beträgt 3,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

4.3) Es sind ausschließlich versetzte Pultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern oder PV-Flachdach; bei Doppelgaragen sind auch Satteldächer, beim Gemeinschaftsgebäude ist begrüntes Flachdach oder Zeltdach zulässig.

Typologie Wohnhaus:



Die Dachneigung beträgt bei

Wohngebäuden mit versetztem Pultdach 10-25° Garagen und Carports

Doppelgarage Flachdach oder Satteldach 20-25° Gemeinschaftsgebäude Flachdach oder Zeltdach 20-25°

Dachdeckungen sind als Dachpfannen in grau oder mit PV-in-Dach zulässig.

Dachüberstände sind an Traufe und Ortgang zwischen 0,6 und 0,8 m auszuführen.

Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

Die Gebäude sind überwiegend aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. Naturbaustoffen auszuführen. Die Ausführung der Oberfläche ist in Holz oder Putz mit dezenter Farbgebung

mit Farben auf Naturharz- oder mineralischer Basis in dezenter Farbgebung auszuführen.

Fenster, Wintergärten und Haustüren sind in Holz oder Holz-Alu, natur oder endbehandelt mit

Wintergärten sind als abgeschlossene, unbeheizte Räume mit festem Dach auszuführen.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

4.11)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Die Fassaden der Garagen und Carports sind in Holz oder Putz auszuführen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Pro Wohngebäude ist ein Stellplatz nachzuweisen.

EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind nur Büsche und locker gepflanzte frei wachsende Hecken heimischer Art unter Berücksichtigung der Fußwege zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune als einfache, nicht geschlossene Holzzäune (Holz-Rundlatten bzw. Halblattenzäune, keine Jägerzäune) ohne Sockel bis 1,10 m Höhe

Zwischen den Baugrundstücken sind Zäune grundsätzlich nicht zulässig, in begründeten Ausnahmefällen sind in Hecken eingebundene unauffällige Holz- oder Maschendrahtzäune möglich. Absturzsicherungen (nach BayBO) sind bis zu 90 cm Höhe zulässig.

TERRASSEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Sofern durch die Hanglage erforderlich, sind Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig, in abgestufter Anordnung z.B. an der nördlichen Grenze beim Weg am Bach und an der südlichen Grenze bis max. 1,80 m.

Stützmauern sind als Natursteinmauern oder L-Steine bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, in abgestufter Form bis 1,80 m zulässig, soweit sie zur Sicherung notwendig sind. Absturzsicherungen ab 50 cm gem. BayBO sind erläßlich, soweit die Umwehrung dem Zweck der Fläche widerspricht. Stützmauern ab einer Höhe von 1,20m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Terrassen, Freisitze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

GRÜNORDNUNG

Dem Charakter der vorhandenen Kulturlandschaft entsprechend, ist die Gestaltung der Grünflächen in der Regel leicht geneigt vorzusehen. Die Bepflanzung ist durch Maßnahmen naturschutzfachlich vorzunehmen.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, gärtnerisch zu gestalten.

Je Baugrundstück sind mindestens 1 kleinwüchsiger Baum mit min. STU 12/14 und mindestens 4 heimische Sträucher, 3xv. zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu mind. 80 % aus der nachfolgenden Vorschlagsliste zu wählen. Art und Lage der Bepflanzung muß sich dabei am Gestaltungskonzept orientieren.

> Bäume Sträucher Eberesche Hartriegel Haselnuss Feld-Ahorn Heckenkirsche Hainbuche Holunder Pappel Kornelkirsche Schneeball Birke (als Einzelexemplar) Wildrosen Walnuss Schlehdorn Felsenbirne Alpenbeere Obstbäume Weißdorn

Freiwachsende Hecke

Haselnuß, Weißdorn, Besenginster, Trauben-Kirsche, Faulbaum, Schlehe, Liguster, Hunds-Rose, Brombeere, Sommerflieder, Flieder, Kirschloorbeer.

Nicht zulässig sind Thujahecken und Blaufichten.

Schutz des Oberbodens

Bei den baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 + 3 zu behandeln und zu schützen.

ERSCHLIEBUNG

Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind. Sie dürfen die Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. TKG zu verlegen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserersorgungsanlage

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die städtischen Anlagen entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Bei Einleitung des Niederschlagwassers in den Mischwasserkanal ist für die Rückhaltung von Niederschlagswasser je Bauparzelle eine Zisterne mit mindestens 5,0 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Überwasser wird dem Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Cham zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

Für sämtliche Leitungsrechte sind Grunddienstbarkeiten vorzusehen.

Im Außenbereich sind im Hinblick auf den drastischen Rückgang der Nachtfalter ausschließlich insektenverträgliche Leuchtsysteme erlaubt.

HINWEISE

Die Gebäude sind an die Fernwärmeleitung des zentralen Biomasseheizkraftwerks anzuschließen oder mit Energie aus nachwachsenden Rohstoffen zu beheizen.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDschG).

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen

Naturschutzfachlicher Ausgleich und Kompensationsmaßnahmen sind für die beanspruchte Fläche nicht notwendig.

# Satzung über die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg"

# Präambel:

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Waldmünchen die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" als

# § 1 Räumlicher Geltungsbereich

<u>Satzung</u>

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1661/2 der Gemarkung Waldmünchen.

# § 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" wird nach dem Plan des Architekturbüros ARGE Tibor Kleinschmidt / Petra Gehringer / Werner Tochtermann festgesetzt.

# § 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" in Waldmünchen besteht aus

Übersichtslageplan M 1:5000, 2. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil, Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise, und

den Textlichen Festsetzungen,

3. Begründung zum Bebauungsplan 4. Anlage zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

# § 4 Inkrafttreten

Die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldmünchen, 1 3. JUL 12021



Ackermann Erster Bürgermeister

# Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Waldmünchen in der Sitzung vom 01.10.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Waldmünchen, 1 3. JUL 12021

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.19 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vom 21.10.19 bis 21.11.19 öffentlich ausgelegt. Ort und Ziel der Auslegung wurden am 11.10.19 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und daß der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Waldmünchen, \_\_\_1 3 Mt 12021

Erster Bürgermeister

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.19 mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.19 bis 14.11.19 beteifigt.

Waldmünchen, 1 3. JUL 12021

4. Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2020 den Bebauungsplar

Waldmünchen, 1 3. JUL 12021

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

5. Der Bebauungsplan ist am \_\_1 3. JULI2021 ortsüblich durch Niederlegung und Bekanntmachung der Niederlegung an den Gemeindetafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Waldmünchen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldmünchen,

Erster Bürgermeister

Stadt Waldmünchen, Landkr. Cham

5. Änderung des Bebauungsplanes 'Sandgrubenweg' im OT Waldmünchen (Nr. 36.01.07.VII)

> betreffend das Grundstück Fl.Nr. 1661/2, Gemarkung Waldmünchen

**PLANUNG:** 

Tibor Kleinschmidt, Architek Giselastr. 1 85298 Scheyern

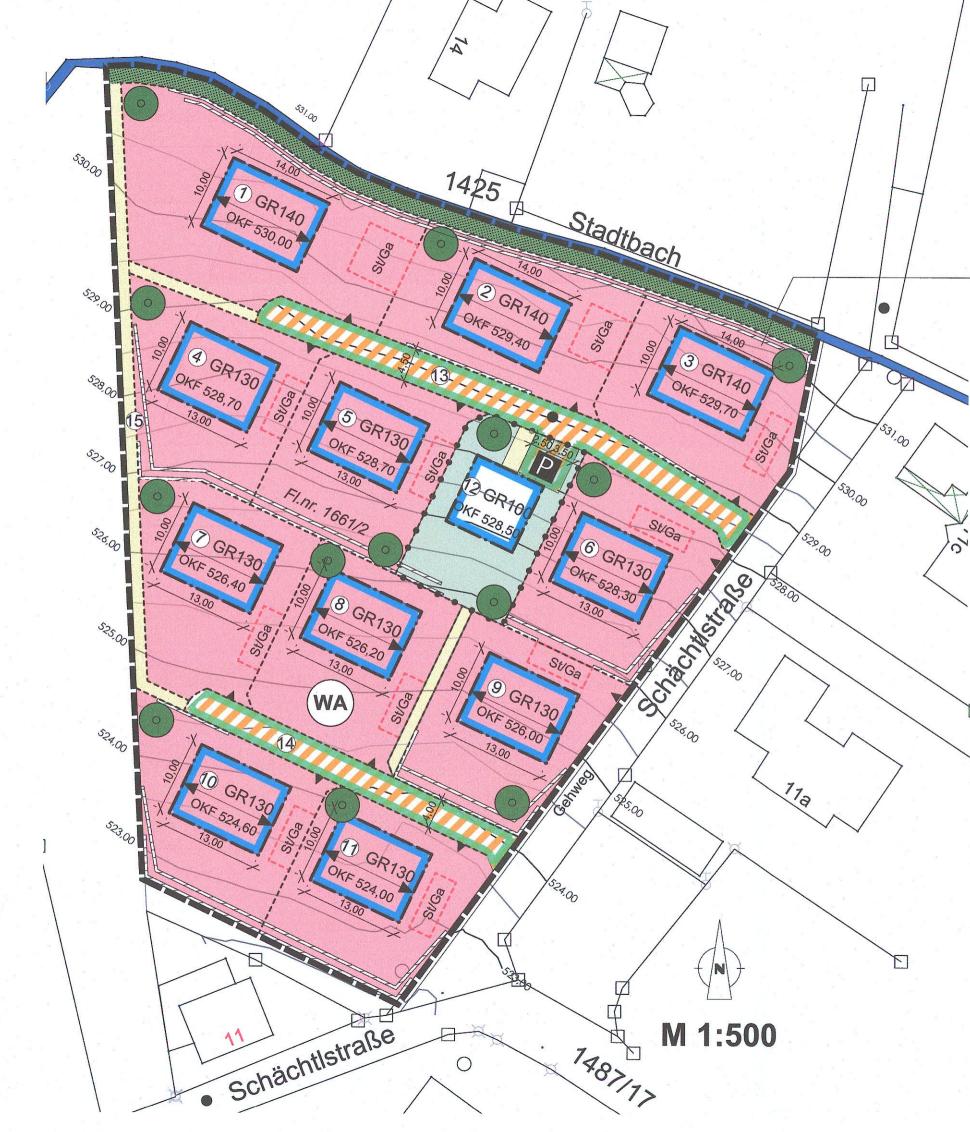
Tel.: 08441-783904

Petra Gehringer, Landschaftsar Werner Tochtermann, Holzbauingenieur, Dipl.Ing. (FH)

MAßSTAB: 1:500

DATUM: **GEZEICHNET:** PLANGRÖßE:

23.04.2020, zuletzt geändert 02.11.2020



Grund- stücksnr.	Fläche (cam²)	Тур	Nutzungs- schablone
1234567899	796 528 521 500 500 498 500 500 500 500 499	Α	o I+D max. 0,30  E Pultdach versetzt 10-25 °
= Gemeinschaftsfläche incl. Gemeinschaftshaus und 2 Parkplätze:	387	В	o I max. 0,30 max. 0,30 Flachdach od. Zeltdach 10-25°
= Erschließungsstr. Nord	352		ENDE TYP:
14 = Erschließungsstr. Süd	186	A B	Wohnhaus Gemeinschaftshaus
(5) = Gemeinschaftliche Fußwege	ca. 405		

# A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO 1990



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

# 2. Maß der baulichen Nutzung

I+D Zahl der Vollgeschosse Wohngebäude, DG kein Vollgeschoss

Zahl der Vollgeschosse Gemeinschaftsgebäude

0,30 max. Grundflächenzahl (GRZ)

0,30 max. GFZ

#### 3. Bauweise



vorgeschriebene Firstrichtung



Einzelhäuser zulässig

o Offene Bauweise



Baugrenze

# 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befahrbarer Anlieger-Wohnweg Fußläufige Erschließung des Baugebietes. Überquerungen von privaten Grundstücksanteilen sind zu gewährleisten. St/Ga Baugrenze von Flächen für Stellplatz/Garage/Carport Anliegerparkplatz mit wasserdurchlässigem Belag Zufahrt Stellplatz oder Garage mit wasserdurchlässigem Belag Stützmauer 5. Grünfläche und Bepflanzung Gemeinschaftliche Grünflächen befahrbare gemeinschaftliche Grünfläche Bäume zu pflanzen **B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE** Fließgewässer, bestehender Stadtbach außerhalb des Plangebietes Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Maßzahl in Metern, z.B. 10,00 m Höhenlinien

Unterflurhydrant

Fl.nr. 1661/2

Flurstücknummer

#### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gelten ausschließlich die folgenden Festsetzungen der 5. Änderung.

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- 1.2) Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Bikeports sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm zulässig. Sie sind in Holz, natur oder endbehandelt mit Lasuren auf Naturharzbasis auszuführen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) für die Wohngebäude, einer festgelegten Typologie und einer Wandhöhe (WH) geregelt.
   I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. (DG kein Vollgeschoss) bei Wohngebäuden.
- 2.2) max. GRZ 0,30 (Grundflächenzahl)
   Die GRZ max. 0,30 bezieht sich auf die Grundfläche der Wohngebäude und darf durch
   Terrassen, Wintergärten (unbeheizt), Zuwegungen und Garagen um 50% überschritten werden.
- 2.3) Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.

#### 3. BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

3.1) Es ist offene Bauweise zulässig.



Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 3.2) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 490 qm.
- 3.3) Mindester Energiestandard der Gebäude: KfW Effizienzhaus 55, (EnEV 2014/2016)

#### 3.4) Abstandsflächen:

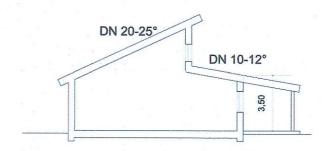
Es gilt die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO; die Maße des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind einzuhalten. Art 6, Abs. 5, Satz 3 wird ausgeschlossen.

#### 4. BAULICHE GESTALTUNG

- 4.1) Die Höhenlage der OK FFB ist über Höhenkoten in müNN je Baufenster festgelegt. Die OK FFB darf max. 0,30 m von der vorgegebenen Höhenkote abweichen. Die Höhenlage der Gebäude ist je Grundstück im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 4.2) Die max. Wandhöhe bergseitig beträgt 3,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

4.3) PD Es sind ausschließlich versetzte Pultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern oder PV-Flachdach; bei Doppelgaragen sind auch Satteldächer, beim Gemeinschaftsgebäude ist begrüntes Flachdach oder Zeltdach zulässig.

# Typologie Wohnhaus:



# 4.4) Die Dachneigung beträgt bei

- Wohngebäuden mit versetztem Pultdach 10-25°

Garagen und Carports Flachdach

Doppelgarage Flachdach oder Satteldach 20-25°
Gemeinschaftsgebäude Flachdach oder Zeltdach 20-25°

4.5) Dachdeckungen sind als Dachpfannen in grau oder mit PV-in-Dach zulässig.

- 4.6) Dachüberstände sind an Traufe und Ortgang zwischen 0,6 und 0,8 m auszuführen.
- 4.7) Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.
- 4.8) Die Gebäude sind überwiegend aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. Naturbaustoffen auszuführen. Die Ausführung der Oberfläche ist in Holz oder Putz mit dezenter Farbgebung zulässig.
- 4.9) Fenster, Wintergärten und Haustüren sind in Holz oder Holz-Alu, natur oder endbehandelt mit mit Farben auf Naturharz- oder mineralischer Basis in dezenter Farbgebung auszuführen.
- 4.10) Wintergärten sind als abgeschlossene, unbeheizte Räume mit festem Dach auszuführen.

# 4.11) Dachaufbauten

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 5.1) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Die Fassaden der Garagen und Carports sind in Holz oder Putz auszuführen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 5.2) Pro Wohngebäude ist ein Stellplatz nachzuweisen.

#### EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind nur Büsche und locker gepflanzte frei wachsende Hecken heimischer Art unter Berücksichtigung der Fußwege zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune als einfache, nicht geschlossene Holzzäune (Holz-Rundlatten bzw. Halblattenzäune, keine Jägerzäune) ohne Sockel bis 1,10 m Höhe zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Zäune grundsätzlich nicht zulässig, in begründeten Ausnahmefällen sind in Hecken eingebundene unauffällige Holz- oder Maschendrahtzäune möglich. Absturzsicherungen (nach BayBO) sind bis zu 90 cm Höhe zulässig.

#### 7. TERRASSEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Sofern durch die Hanglage erforderlich, sind Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig, in abgestufter Anordnung z.B. an der nördlichen Grenze beim Weg am Bach und an der südlichen Grenze bis max. 1,80 m.

Stützmauern sind als Natursteinmauern oder L-Steine bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, in abgestufter Form bis 1,80 m zulässig, soweit sie zur Sicherung notwendig sind.

Absturzsicherungen ab 50 cm gem. BayBO sind erläßlich, soweit die Umwehrung dem Zweck der Fläche widerspricht. Stützmauern ab einer Höhe von 1,20m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Terrassen, Freisitze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

#### 8. GRÜNORDNUNG

- 8.1) Dem Charakter der vorhandenen Kulturlandschaft entsprechend, ist die Gestaltung der Grünflächen in der Regel leicht geneigt vorzusehen. Die Bepflanzung ist durch Maßnahmen naturschutzfachlich vorzunehmen.
- 8.2) Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, gärtnerisch zu gestalten.
- 8.3) Je Baugrundstück sind mindestens 1 kleinwüchsiger Baum mit min. STU 12/14 und mindestens 4 heimische Sträucher, 3xv. zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu mind. 80 % aus der nachfolgenden Vorschlagsliste zu wählen. Art und Lage der Bepflanzung muß sich dabei am Gestaltungskonzept orientieren.

Bäume Sträucher

Eberesche
Erle
Feld-Ahorn
Hainbuche
Pappel
Linde
Birke (als Einzelexemplar)
Walnuss

Holunder Kornelkirsche Schneeball Wildrosen Schlehdorn Alpenbeere Weißdorn

Hartriegel

Haselnuss

Heckenkirsche

#### Freiwachsende Hecke

Felsenbirne

Obstbäume

Haselnuß, Weißdorn, Besenginster, Trauben-Kirsche, Faulbaum, Schlehe, Liguster, Hunds-Rose, Brombeere, Sommerflieder, Flieder, Kirschloorbeer.

Nicht zulässig sind Thujahecken und Blaufichten.

# Satzung über die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg"

# Präambel:

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Waldmünchen die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" als

# Satzung

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1661/2 der Gemarkung Waldmünchen.

# § 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" wird nach dem Plan des Architekturbüros ARGE Tibor Kleinschmidt / Petra Gehringer / Werner Tochtermann festgesetzt.

# § 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" in Waldmünchen besteht aus

- 1. Übersichtslageplan M 1:5000.
- 2. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil, Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise, und den Textlichen Festsetzungen,
- 3. Begründung zum Bebauungsplan,
- 4. Anlage zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

# § 4 Inkrafttreten

Die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg" in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldmünchen, \_\_\_1 3. JUL12021



Stadt Waldmünchen

Ackermann Erster Bürgermeister

# Verfahrensvermerke:

1.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Waldmünchen in der Sitzung vom 01.10.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
	Waldmünchen, 1 3. JUL 12021
	(Siegel) Erster Bürgermeister
2.	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.19 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vom 21.10.19 bis 21.11.19 öffentlich ausgelegt. Ort und Ziel der Auslegung wurden am 11.10.19 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und daß der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
	Waldmünchen, 13 M 170/1
	(Siegel) Erster Bürgermeister
3.	Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.19 mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.19 bis 14.11.19 beteiligt.
	Waldmünchen, 1 3. JUL 17021 (Siegel) Erster Bürgermeister
4.	Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
	1 7 111 12021
	Waldmünchen, 1 3. JUL 12021
	(Siegel) Erster Bürgermeister
5.	Der Bebauungsplan ist am 1 3 JULIAN ortsublich durch Niederlegung und Bekanntmachung
	der Niederlegung an den Gemeindetafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Waldmünchen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
	Waldmünchen, 1 3. JULIADZII GRIERVIII
	(Siegel) Erster Bürgermeister