

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wirtsholz“

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 02.12.2021
Entwurfsfassung: 03.03.2022
Satzungsfassung: 05.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	6
3	Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt	7
4	Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	12
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)	12
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	12
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	12
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	12
4.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	12
4.6	Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	12
4.7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
4.8	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
4.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.10	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB).....	13
4.11	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	13
4.12	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	13
4.13	Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	14
4.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).....	14
4.15	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	14
4.16	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
4.16.1	Bodenschutz	15
4.16.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung	15
4.16.3	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	16
4.16.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	16
4.16.5	Öffentliche Straßenbäume	16
4.16.6	Gehölzauswahlliste	17
4.16.7	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	18
4.16.8	Pflege und Nachhaltigkeit	18
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	19
6	Anlage	26

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Wirtsholz**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.05.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 100 (TF), 146 (TF), 146/1 (TF), 174/7 und 184/55 der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald, mit insgesamt 41.708,91 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

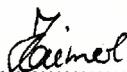
1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage – Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022



.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl

1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wirtsholz“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 02.12.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

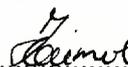
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 03.03.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2022 bis 22.04.2022 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2022 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 05.05.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022


.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 05.05.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022


.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 27. MAI 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 27. MAI 2022


 Erste Bürgermeisterin Barbara Haimel



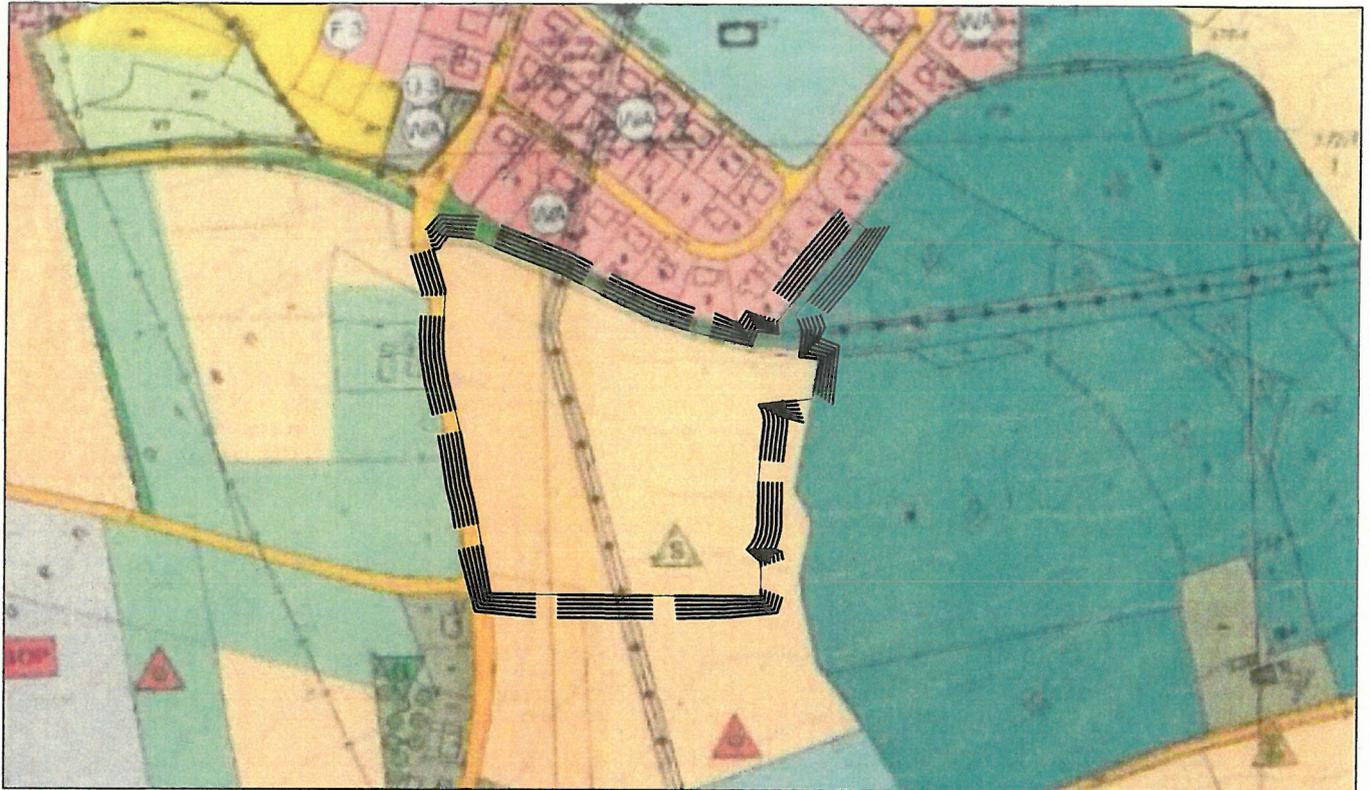
7. PLANUNG



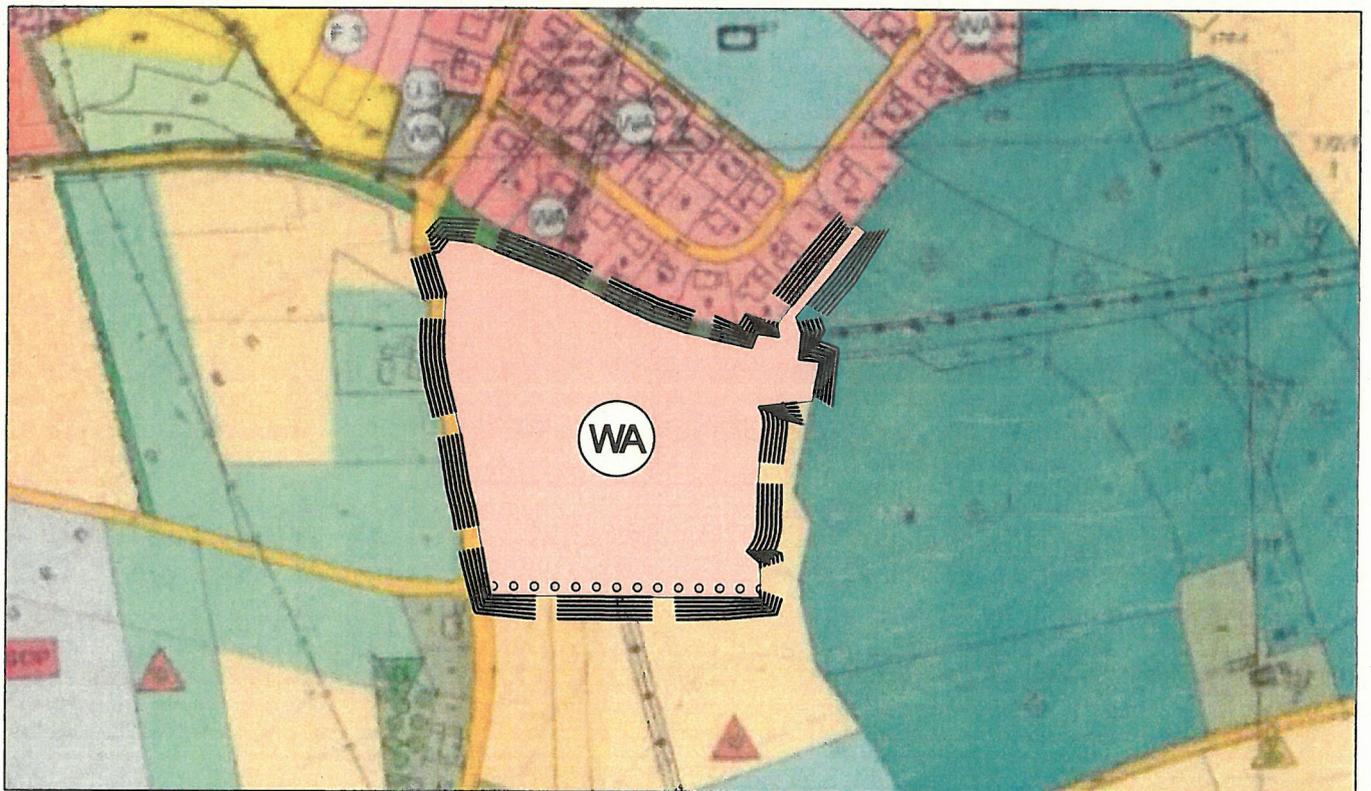
6 Anlage

Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wald, M 1 : 5.000

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wirtsholz" in der Gemeinde Wald



Anlage:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan der
Gemeinde Wald

Vorentwurf vom 02.12.2021
Entwurf vom 03.03.2022
Satzungsfassung vom 05.05.2022

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Randeingrünung



M 1:5.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INDUSTRIE- UND VERKEHRSSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Günther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de