

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WILLMERING  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**„Geigen-Pfannen“**  
**im Ortsteil Geigen**

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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Entwurfsfassung: 16.12.2021  
Satzungsfassung: 14.07.2022

## Inhaltsverzeichnis

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Satzung</b> |   |
| <b>1</b>       | <b>Verfahrensvermerke..... 4</b>  |
| <b>2</b>       | <b>Übersichtslageplan ..... 6</b>   |
| <b>3</b>       | <b>Planzeichnung und Legende..... 7</b>   |
| <b>4</b>       | <b>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO..... 11</b>  |
| 4.1            | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....11  |
| 4.2            | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....11   |
| 4.2.1          | Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) .....11   |
| 4.2.2          | Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) .....11  |
| 4.2.3          | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....11   |
| 4.2.4          | Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO) .....11   |
| 4.2.5          | Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB).....11   |
| 4.3            | Bauweise (§ 22 BauNVO).....12   |
| 4.4            | Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....12  |
| 4.5            | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....12   |
| 4.6            | Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....12  |
| 4.7            | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....12  |
| 4.8            | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....12   |
| 4.9            | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....12  |
| 4.10           | Grünordnerische Festsetzungen.....14  |
| 4.10.1         | Bodenschutz.....14  |
| 4.10.2         | Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung .....14   |
| 4.10.3         | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>- Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) .....14 |
| 4.10.4         | Gehölzauswahl .....14   |
| 4.10.5         | Pflege und Nachhaltigkeit .....15   |
| <b>5</b>       | <b>Textliche Hinweise ..... 16</b>  |
| <b>6</b>       | <b>Anlage..... 24</b>   |

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13b 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), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.06.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Geigen-Pfannen**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 14.07.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1186 (TF), 1186/2 (TF), 1190 (TF), 1196/1, 1197 (TF), 1207/7 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering, mit insgesamt 13.966,65 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage - Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willmering

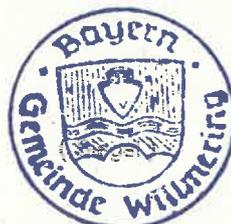
## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Willmering, den 25.08.2022

.....  
Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



# 1 Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Geigen-Pfannen“ nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Gemeinderat am 16.12.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 16.12.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 03.03.2022 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2022 bis 14.04.2022 beteiligt.

## 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Willmering hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2022 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 14.07.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den 27.07.2022

  
.....  
Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



## 4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 14.07.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Willmering, den 25.08.2022

  
.....  
Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



## 5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 25.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

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

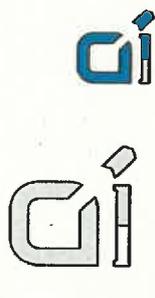
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Willmering, den 25.08.2022

  
.....  
Erster Bürgermeister Hans Eichstetter



## 6. PLANUNG



**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
GmbH & Co., KG

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

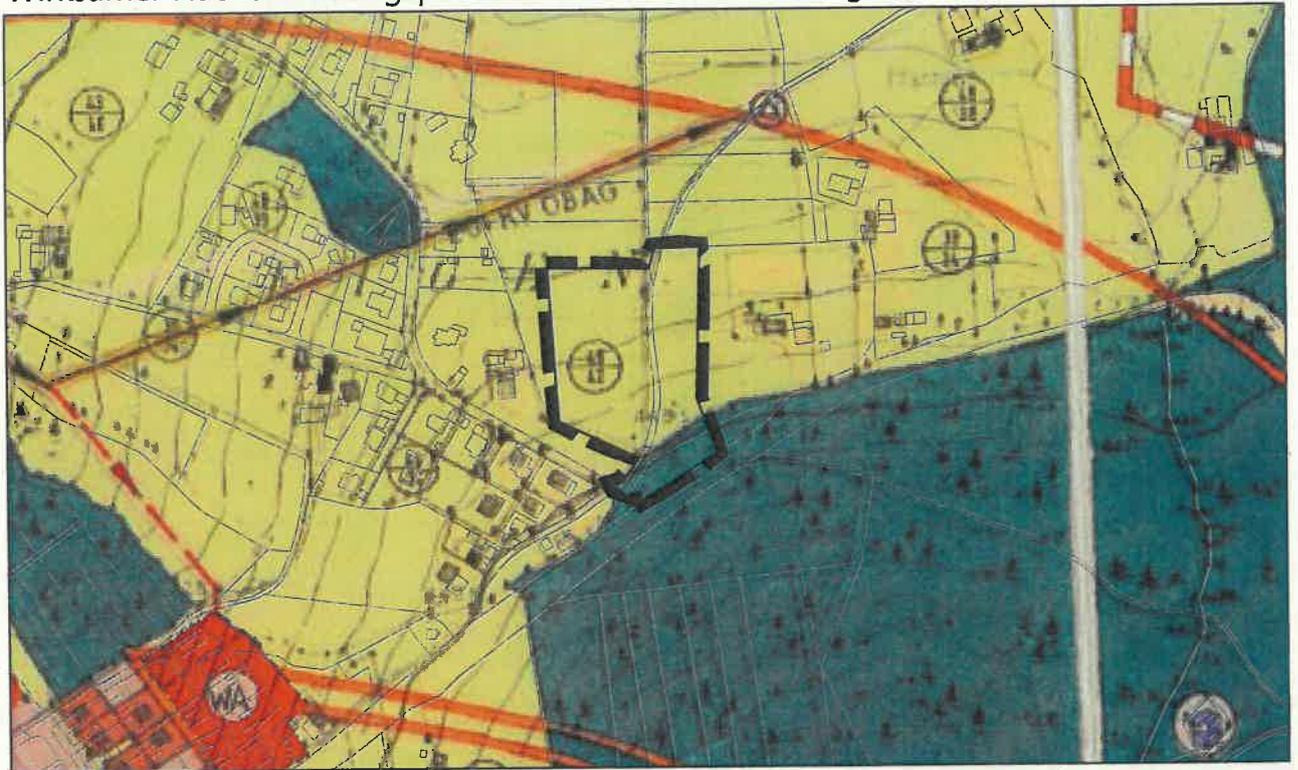
Internet: [www.altmann-ingenieurs.de](http://www.altmann-ingenieurs.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieurs.de](mailto:info@altmann-ingenieurs.de)



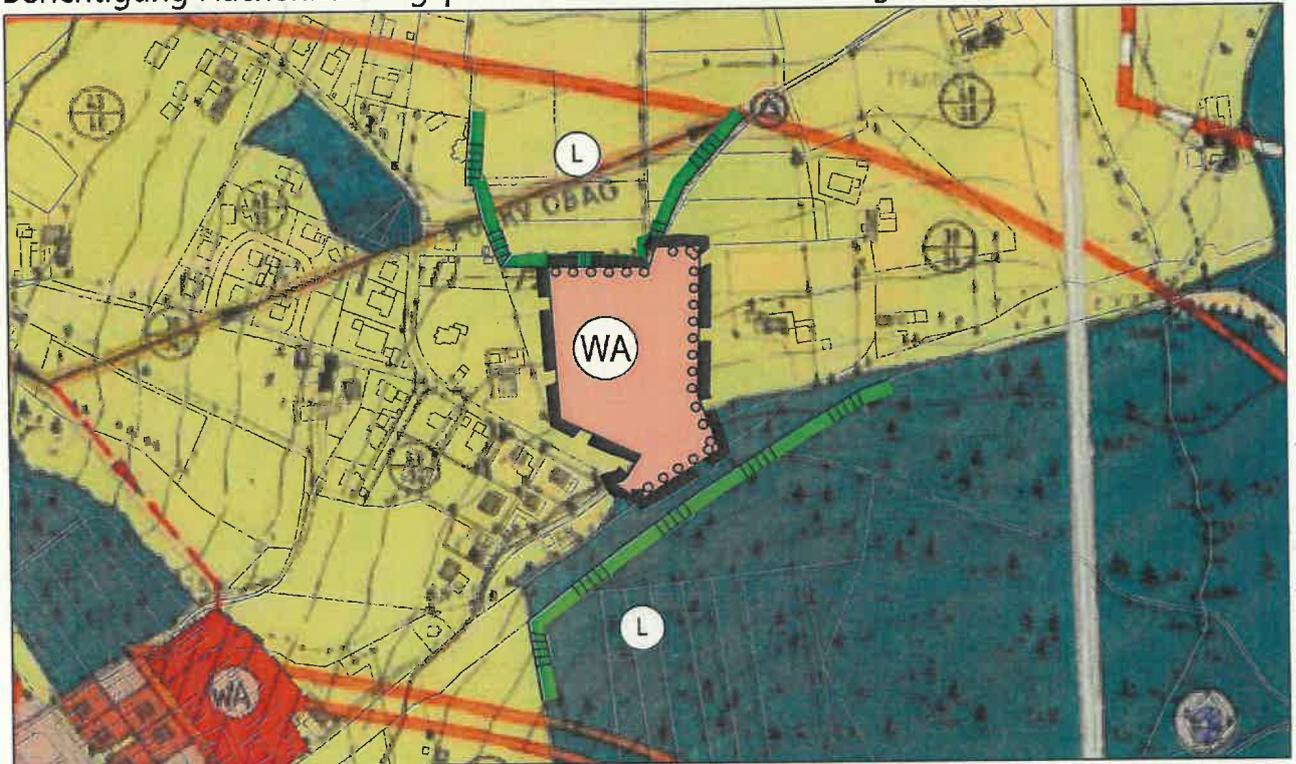
## **6 Anlage**

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

# Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



# Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Willmering "Geigen-Pfannen"



Anlage 1:  
Berichtigung wirksamer  
Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Willmering

Entwurf vom 16.12.2021  
Satzungsfassung vom 14.07.2022

### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Randeingrünung



M 1:5.000

Planverfasser:

**ci** **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Die Gemeinde Willmering liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth i. Wald (vgl. Karte 1 Raumstruktur) mit der Bundesstraße B 20 als Verkehrsträger. Der gesamte Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham“ (vgl. Karte 3 Landschaft und Erholung). Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.



Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3 Landschaft und Erholung



Abb. 6: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579.01). Das Landschaftsschutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

Südwestlich der Planungsfläche verläuft die Bundesstraße B 22, die etwa 3 km südlich die Verbindung zum Oberzentrum Cham herstellt und an die Bundesstraßen B 20 sowie B 85 anknüpft.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

## 2.3 Bauleitplanung

### 2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering wurde am 15.02.1971 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde derzeit nicht.

Im Geltungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden der Planungsfläche sind außerdem Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die Planungsflächen lagen zudem in der 500 – 960 m Schutzbereichszone des Standortmunitionslagers auf dem Kleinen Buchberg. Das Munitionslager wurde zwischenzeitlich verkauft und aufgelöst. Von daher sind die dargestellten Schutzabstände nicht mehr gültig.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Darstellung des aktuellen Verlaufs der Landschaftsschutzgebietsgrenzen wird nachrichtlich ergänzt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### 2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Großteil im planungsrechtliche, unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB - es existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

Eine Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches liegt in der Ortsabrundungssatzung Geigen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) vom 06.04.1978, zuletzt geändert durch die 7. Änderung am 25.02.2019. Eine verbindliche Bauleitplanung nach § 30 BauGB existiert nicht.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Nördlich, südlich und östlich liegt laut Satzung Außenbereich an.

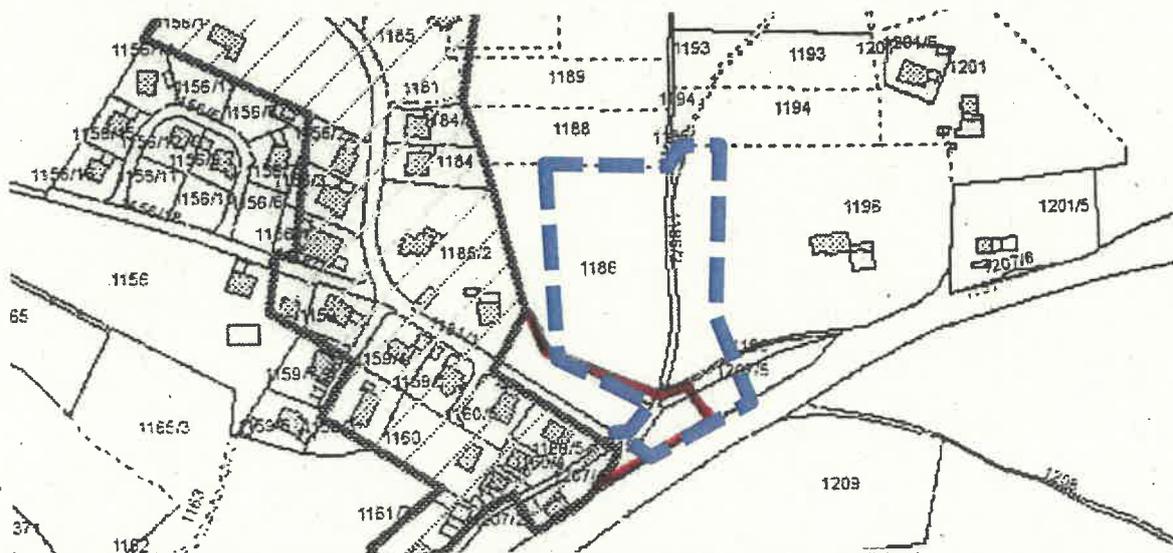


Abb. 7: Auszug der Ortsabrundungssatzung Geigen mit Lage der Planungsflächen (blau)

Die (süd-)westlich angrenzenden Siedlungsflächen liegen ebenfalls in der Ortsabrundungssatzung Geigen. Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Änderungsfläche aus.