

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN KÖCKKELLER

STADT: WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REGIER.BEZIRK: OBERPFALZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO 1990

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 im WA
Bauweise	offene Bauweise
Wandhöhe	Für Parzelle 14 gilt: Wandhöhe max. 6,80 m (Firsthöhe) Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO. Als unterer Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände an der Außenwand.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Für Parzelle 14 gilt: Pultdach
Dachneigung	Parzelle 14: 2° - 6°
Dachdeckung	Für Parzelle 14 gilt: Metalldeckung
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Heimische Hecken (keine Schmitthecken) sind erlaubt, an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m zulässig. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberlieggers.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
Regenrückhaltung	Auf jeder Parzelle ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5 m ³ und anschließender Rigolenversickerung und Anschluss an den Regenwasserkanal herzustellen.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan Köckkeller und 3. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für die 1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller

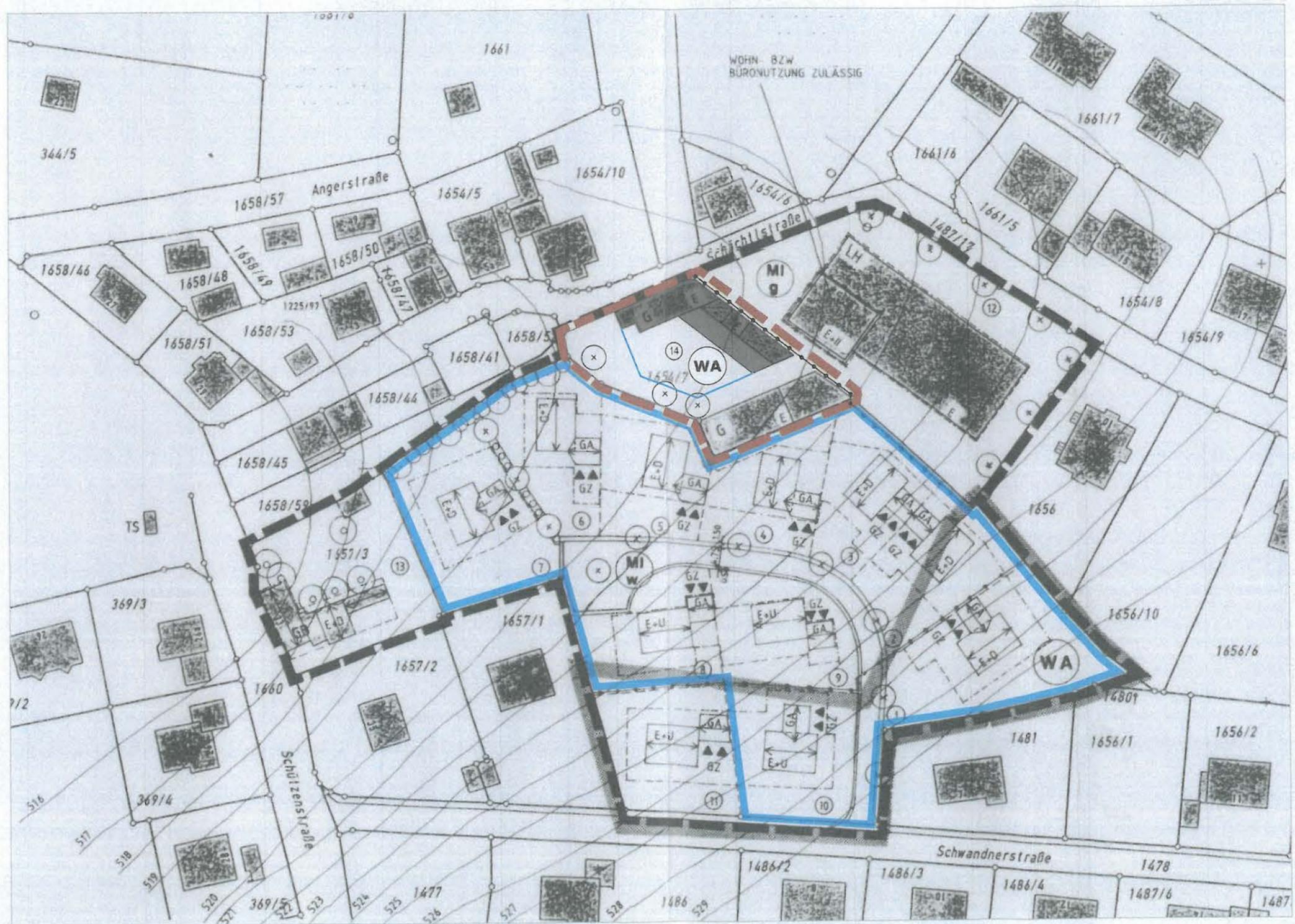
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

 Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

 Nutzungstrennlinie

 Bäume in öffentlichem und privatem Grün

 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



Höhenlinie



Parzellennummer

1856/7

Bestehende Flurnummern

G

bestehende Garagen



Innerhalb dieser blauen Linie gelten die Regenrückhaltefestsetzungen

D. TEXTLICHE HINWEISE

Unverschmutzte Oberflächenabwässer:

Die unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwässer werden je Parzelle mit Rückhaltebecken, Sickerpackung und Überlaufleitung direkt dem Untergrund bzw. dem Stadtbach zugeführt.

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Bei der Verwendung von Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:

Bäume : Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.

Heckenanpflanzungen :

Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, *Rosa pimpinellifolia*, *Rosa glauca*

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Großkronige Bäume über 15 m Höhe: Linden, Ahorn, Eschen, Eichen

Kleinbäume bis 15 m Höhe :

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze unter 4 m Höhe :

Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

Straßenseits und zur freien Landschaft sind Schnitthecken unzulässig.
Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen.



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

Satzung über die „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“

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 „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ ist der Lageplan M = 1:1000 maßgebend.

§ 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ wird nach dem Plan des Architekturbüros Schneider (Fassung vom 01.06.2022, geä. 04.10.22) festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ in Waldmünchen besteht aus:

1. Übersichtslageplan M 1:5000,
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, Textlichen Festsetzungen, Planzeichen als Festsetzungen, Planzeichen als Hinweise und den textlichen Hinweisen,
3. Begründung zum Bebauungsplan,
4. Dem berechtigten Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen.

§ 4 Inkrafttreten

Die „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldmünchen, den

14. APR. 2023



Stadt Waldmünchen


Ackermann
Erster Bürgermeister

" BEBAUUNGSPLAN KÖCKKELLER "

1. ÄNDERUNG

STADT : WALDMÜNCHEN

LANDKREIS : CHAM

REG. BEZIRK : OBERPFALZ

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss :

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Köckkeller", 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2022 bis 26.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.08.2022 bis 19.09.2022 statt.
Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

3. Erneute Auslegung :

Eine erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022, geä. 04.10.22 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 12.01.2023 stattgefunden.
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.11.2022 bis 31.12.2022 statt.

4. Satzungsbeschluss :

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß vom 07.03.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2022, geä. 04.10.22 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung :

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 14. APR. 2023 ausgefertigt.

6. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 14. APR. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. 6 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 14. APR. 2023

(Siegel)


.....
Ackermann, 1. Bürgermeister



Architekturbüro

Waldmünchen, den 01.06.2022
geä.: 04.10.2022

Max Schneider

Obere Bräuhausstr. 2 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/3000727

Begründung zum Bebauungsplan

KÖCKKELLER - 1. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13 aBauGB (ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BAUNVO

STADT WALDMÜNCHEN

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Waldmünchen, den 16.08.2022
geänd.: 04.10.2022

Planfertiger:

Architekturbüro
Max Schneider
Obere Bräuhausstraße 2
93449 Waldmünchen

Tel. 09972/90030
Fax 09972/3000727
Mail: architekt.waldmuenchen@gmail.com

1. Lage und Raumbeziehung

Waldmünchen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Cham und gehört zur Region 11 mit Sitz in Regensburg.

Die Stadt Waldmünchen strebt im Regionalplan die Mittelpunkt Funktion eines möglichen **Mittelzentrums** und Funktionen im Bereich des Fremdenverkehrs an.

Waldmünchen liegt an der regionalen Entwicklungsachse
Furth i.W. -Waldmünchen - Rötz - Neunburg.

Das ausgewiesene Wohn- und Mischgebiet liegt direkt angrenzend an das Baugebiet Sandgrubenweg, im Osten der Stadt Waldmünchen.

Das Gebiet wird umgrenzt:

Im Norden von bestehenden Wohngebäuden und der Schächtelstrasse,
im Osten von Wohngebäuden,
im Süden von der Schwandnerstrasse
und im Westen von der Schützenstrasse.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen ist der Bereich der 1. Änderung derzeit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des 1. Änderung Bebauungsplanes erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

3. Hinweise zu Planung und Planungsziel

Die Erschließung erfolgt über die Schwandnerstrasse.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Köckkeller wird eine Verdichtung von bestehender Bebauung zur Schaffung von Wohnraum erreicht.

Eine seit Jahrzehnten ungenutzte Gewerbefläche wird zu Wohnzwecken saniert.

4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet fällt von Süden nach Norden hin leicht ab (siehe Höhenlinien).

Die Untergrundverhältnisse sind bekannt, es ist wie in dieser Gegend üblich guter steiniger, leicht lehmiger Baugrund vorhanden.

5. Verkehr

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen Lückenschluss angrenzend zum Baugebiet Sandgrubenweg.

Das Gebiet wird von der Stadtmitte über die Schützenstrasse erreicht.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen Lückenschluss angrenzend zum Baugebiet Sandgrubenweg.
Das Gebiet wird von der Stadtmitte über die Schützenstrasse erreicht.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Landschaftspflegerischen Maßnahmen notwendig.

7. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

Abwasserbeseitigung

Abwässer werden über die Sammelkläranlage entsorgt.
Unverschmutztes Niederschlagswasser wird, soweit möglich, direkt versickert.

8. Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

9. Anlage zum Bebauungsplan „Köckkeller 1. Änderung“

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldmünchen:

im derzeit wirksamen Flächennutzungsplans **MI**

Berichtigung des Flächennutzungsplans **WA**

Waldmünchen, den 04.10.2022



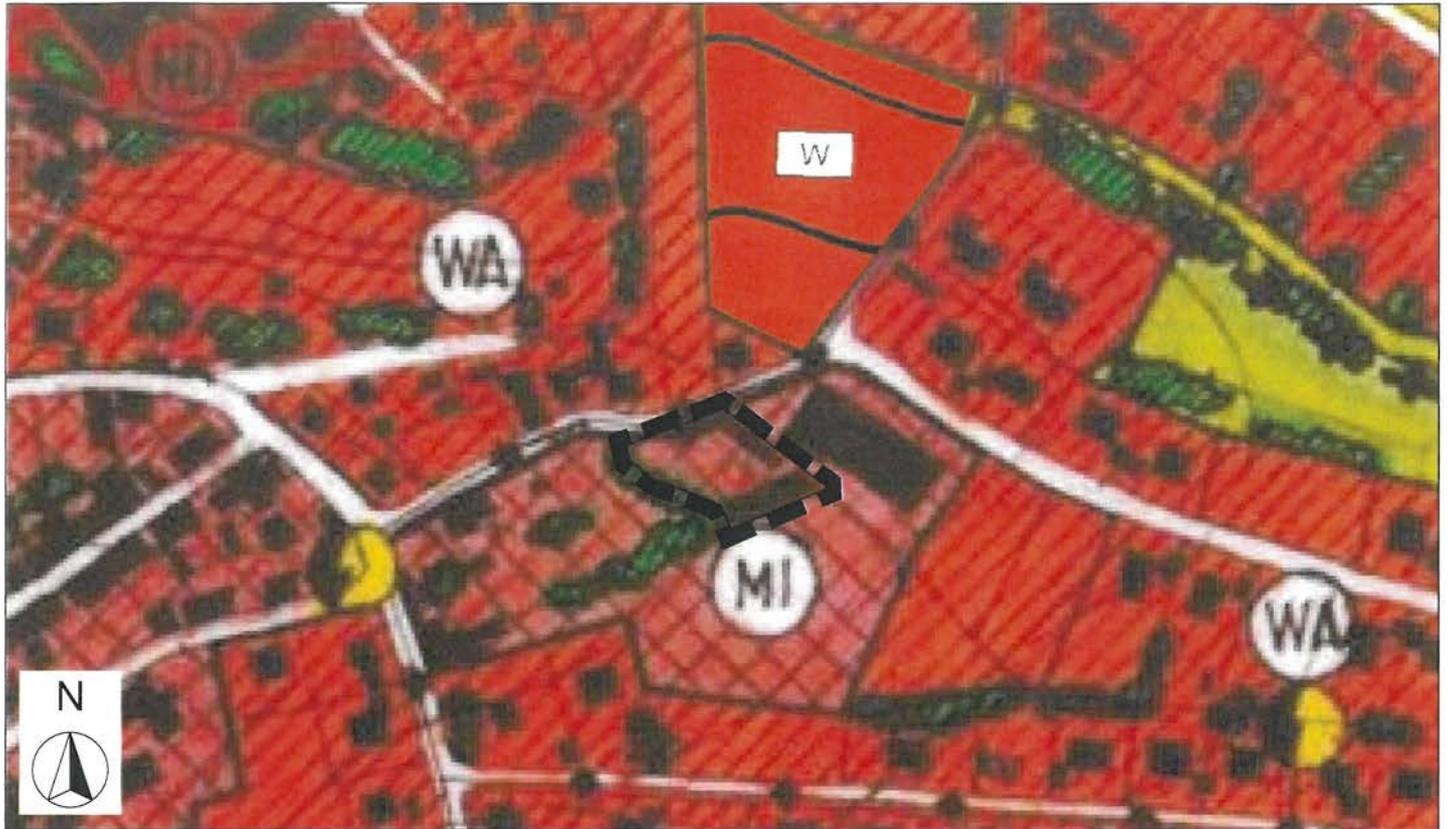
Architekt Max Schneider



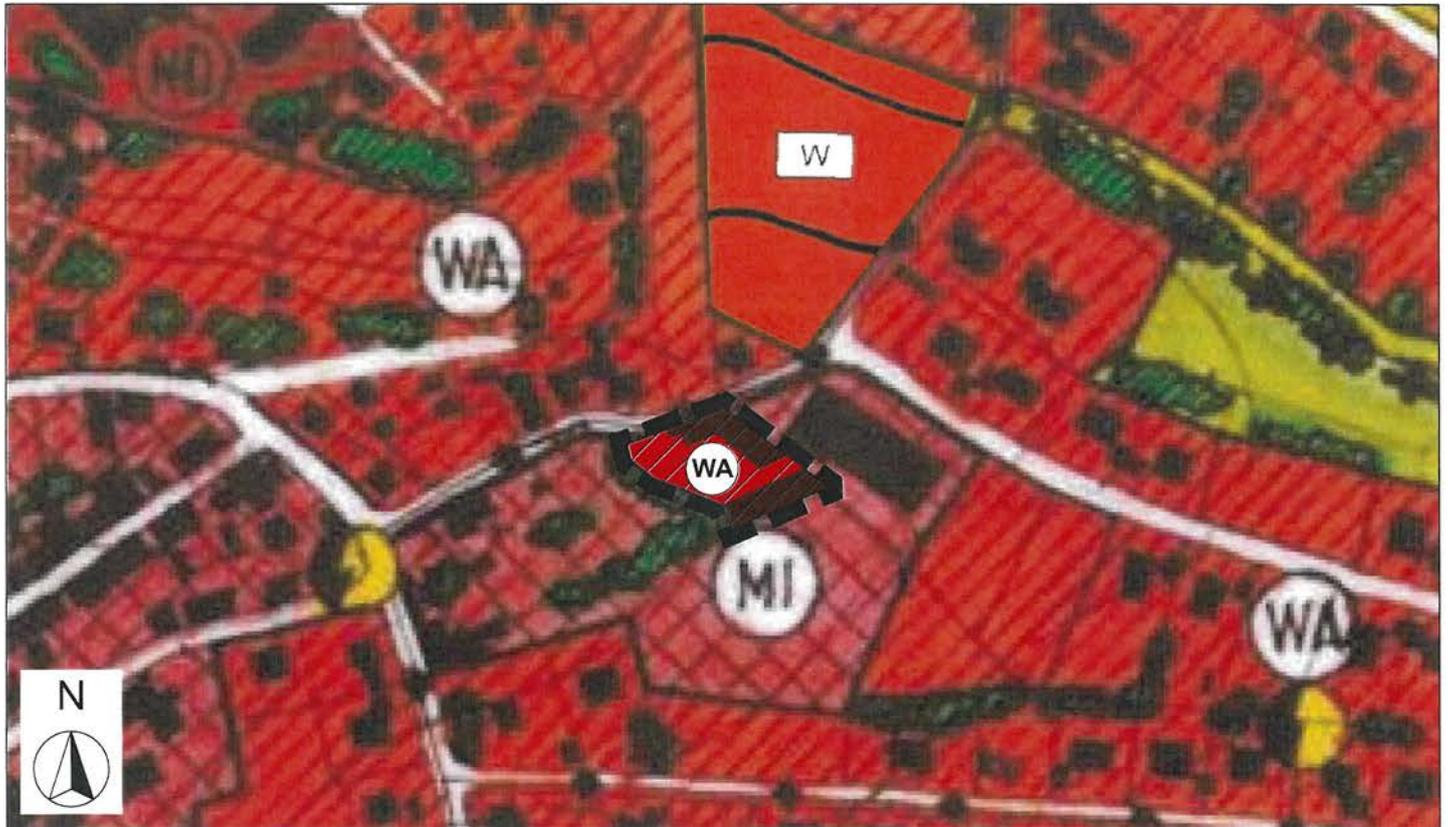
14. APR. 2023
Waldmünchen,
Stadt Waldmünchen


1. Bürgermeister Markus Ackermann

Aktueller Flächennutzungsplan - M = 1 : 2500



Berichtigter Flächennutzungsplan - M = 1 : 2500



<p>LEGENDE:</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Berichtigung</p> <p> Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Stadt Waldmünchen</p> <p>14. APR. 2023</p> <p>Waldmünchen, den /</p> <p>1. Bgm. Markus Ackermann</p>	<p>1. Änderung Bebauungsplan Köckeller - Stadt Waldmünchen, Landkreis Cham</p> <p>ANLAGE: Berichtigung Flächennutzungsplan Stand: 04.10.2022</p> <p>Architekturbüro Max Schneider, Obere Bräuhausstr. 2, 93449 Waldmünchen</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

