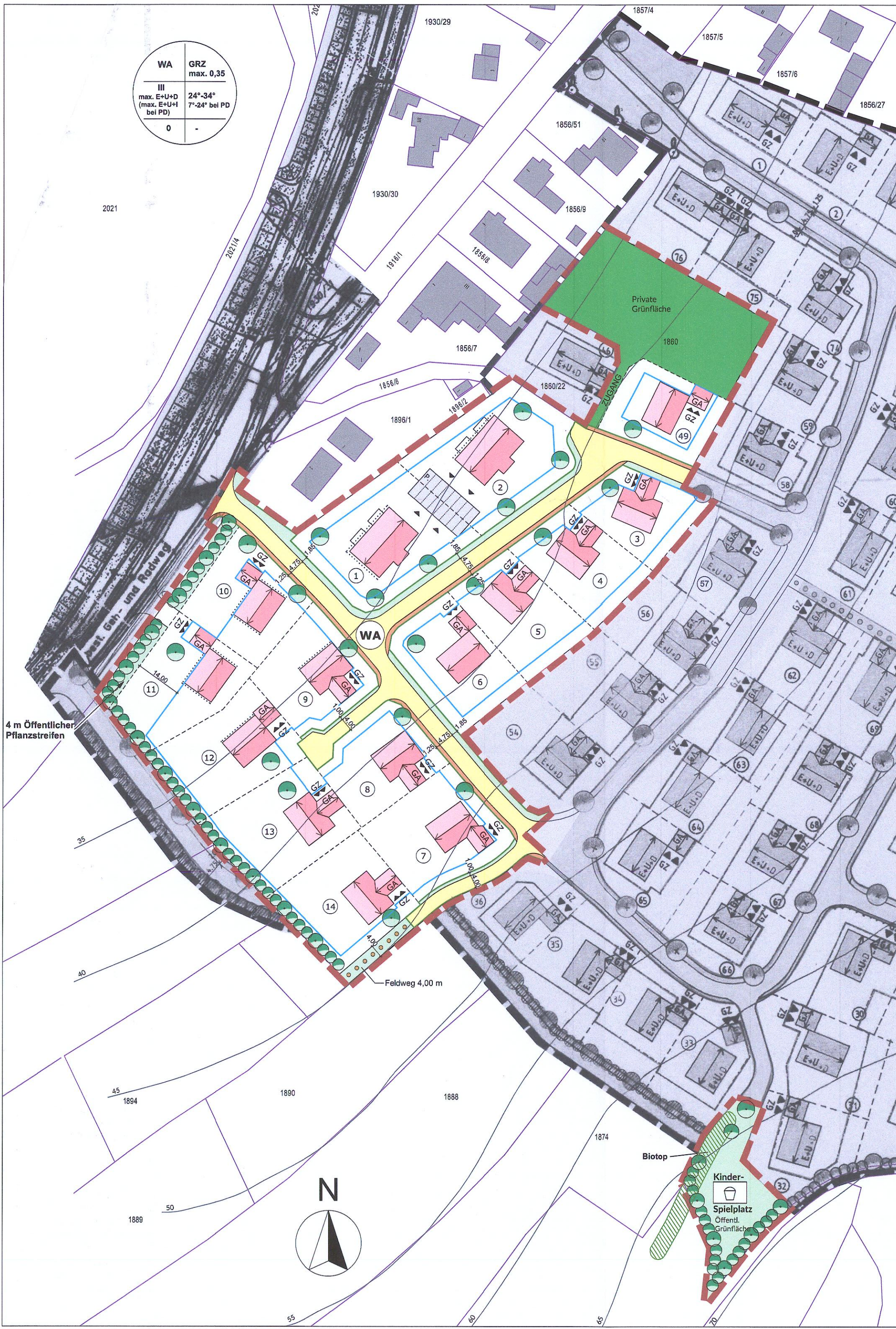
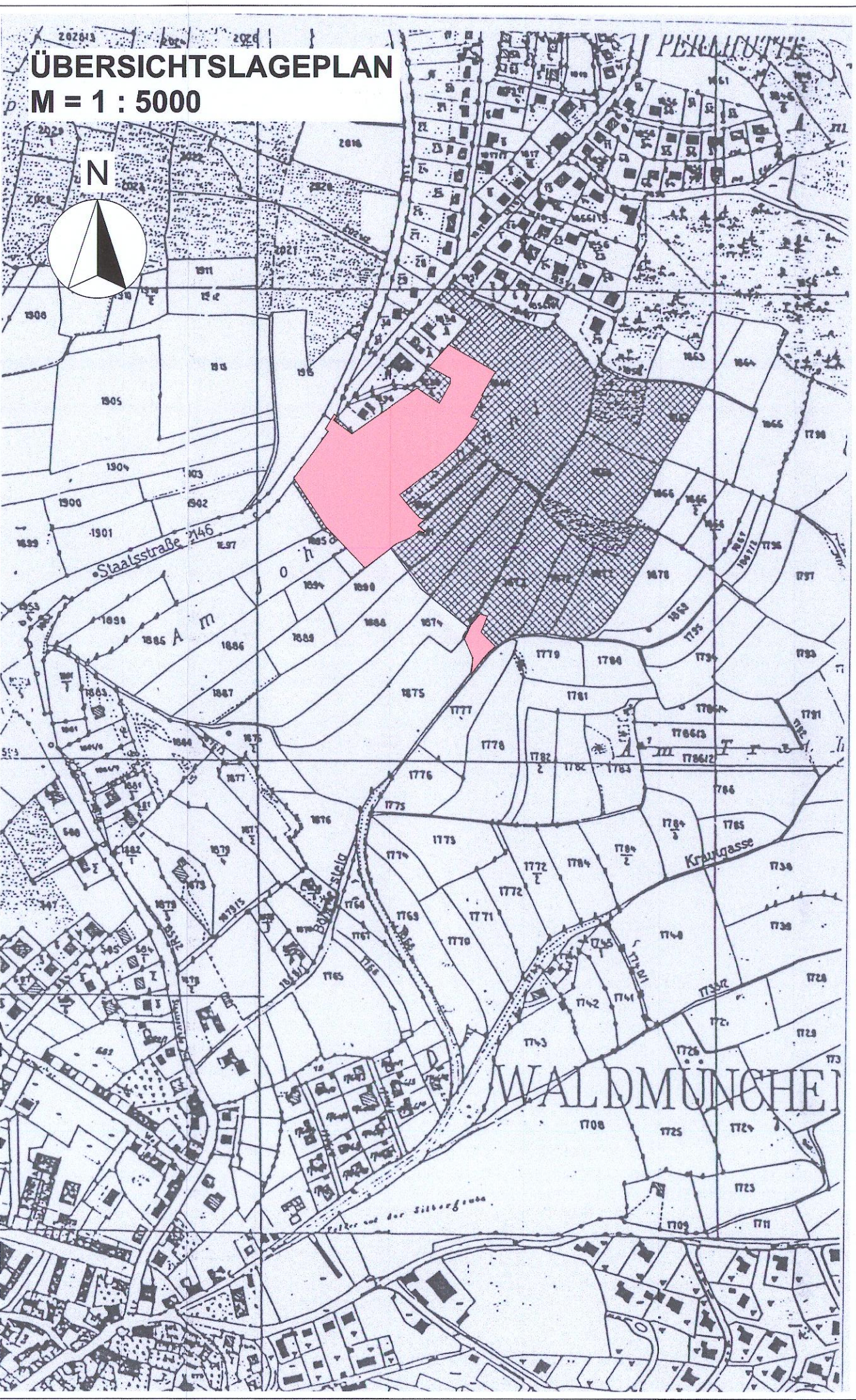




BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000

VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "JOHANNESBÜHL" 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEMEINDE: WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REGIER.-BEZIRK: OBERPFALZ
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO



- ### IM GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG:
- #### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- (WA)** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
- Bauweise**
- Offene Bauweise
im Allgemeinen Wohngebiet:
Gebäudetyp max. E+U+D - 3 Vollgeschosse möglich;
bei Gebäuden mit Pultdach ist anstelle Gebäudetyp max. E+U+D auch Gebäudetyp max. E+U+H mit 3 Vollgeschossen möglich.
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig;
je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten;
Für die Parzelle 1 und 2 gilt maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus
- Wandhöhe**
- max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D
max. 8,50 m bei Gebäudetyp E+U+H (mit Pultdach)
max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen
max. 3,50 m im Mittel bei sonstigen Garagen
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**
- Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen:
Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach, Zeltdach und Pultdach; Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
- Dachneigung**
- 7° - 24° bei Pultdächern,
24° - 34° bei anderen Dächern
Anleandergebäude Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- Dacheindeckung**
- Naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig;
bei Pultdächern ist auch Titanblech in naturrot oder grau zulässig.
- Dachaufbauten**
- Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig.
Ansichtsfäche Einzeldachgaube max. 2 m².
Ansichtsfäche Doppelgaube max. 3 m² zulässig.
Dachgauben sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
- Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlaten herzustellen. Heimische Hecken (keine Schnitthecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschen- drahtzäune mit max. 1,00 m zulässig.
Sokkel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberflügers.
- Grünordnung**
- Schotterflächen, die der Gartengestaltung dienen und keine bis wenige Pflanzen beinhalten, sind nicht gestattet, da negative ökologische Auswirkungen wie z.B. Bodenversiegelung, Verringerung der Artenvielfalt, ungünstige mikroklimatische Veränderungen vermieden werden müssen.
- Aufschüttungen/ Abgrabungen**
- Terrassen-/Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig, bezogen auf das ursprüngliche Gelände. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
- Garagenzufahrten**
- Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- Private Stellplätze**
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Bei den Mehrfamilienhausparzellen 1 und 2 ist für Wohneinheiten bis 70 m² nur 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
- Niederschlags- wasser**
- Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist je Bauparzelle ein geeigneter Regenwasserspeicher einzubauen. Das Übersicker der Rückhalte- becken ist direkt zu versickern bzw. wird über eine Überlaufleitung im Trennsystem dem städtischen Kanal zugeführt.
- Müllcontainer**
- Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für die 5. Änderung und Erweiterung Baugebiet "Johannesbühl"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) des ursprünglichen gesamten Bebauungsplanes Baugebiet "Johannesbühl"
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 4 m breiter Feldweg
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Abpflanzung 4,00 m breit - laut Pflanzliste
- Private Grünfläche
- Kinderspielfeld
- Neue Bäume (Standortempfehlung)
- Gehölzpflanzung (Standortempfehlung) - laut Pflanzliste
- Gebäude mit Schallschutzvorkehrungen
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

Zusätzliche textliche Festsetzungen:

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 1 und 2 sowie 9 bis 12 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschall- dämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w.ges gemäß nachfolgender Ta- belle festgesetzt.
- | IO und Fassade | Lärmpegel- bereich | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w.ges | |
|--|--------------------|--|-------------------|
| | | für Wohn- räume | für Büro- nutzung |
| Parzelle 10+11 NW
Parzelle 10+11 NO
Parzelle 1 NW+SW
Parzelle 2 NW
Parzelle 9 NW
Parzelle 10 SW
Parzelle 11 SW
Parzelle 12 NW | III | 40 | 35 |
| | II | 35 | 30 |
- (3) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbe- dürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm- Maß wie für die Fassaden.
- (4) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (6) Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (7) Auf den Parzellen 10 und 11 sind nach Westen orientierte Schlaf- räume nur zulässig, wenn eine Belüftung zu lärmbegünstigten Seiten gewährleistet ist.
- (8) Im Baugenehmigungsverfahren der Parzellen 10 und 11 ist die Ein- haltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außen- bauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrsraum von der Staatsstraße 2146 ausgesetzt. Passive Schall- schutzmaßnahmen an Umfassungsbauwerken werden auf den Parzellen 1 und 2 sowie 9 bis 12 erforderlich.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanfor- derungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewäh- ren.

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen wird hingewiesen.

Bei den Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:

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

Heckenpflanzungen: Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartnagel, Wild- rosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca

Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:

Großbäume über 15 m Höhe: Linden, Eichen, Ahorn, Eschen

Kleinbäume bis 15 m Höhe: Hainbuche, Vogelkirsche, Linde, Eiche, Ahorn, Esche, alle Obst- und Nußbäume

Gehölze unter 4 m Höhe: Roter Hartnagel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundrose, Schneeball, Schneebeere

Straßenseiten und zur freien Landschaft sind Schnitthecken unzulässig.
Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen.
Nadelgehölze sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig!

" 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN JOHANNESBÜHL "

GEMEINDE : WALDMÜNCHEN
LANDKREIS : CHAM
REG. BEZIRK : OBERPFALZ

- 1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss :**
Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom 06.07.21 die Auf- stellung des Bebauungsplanes "5. Änderung und Erweiterung Johannesbühl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.21 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Bürgerbeteiligung :**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 23.09.2021 stattgefunden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.08.2021 bis 23.09.2021 statt.
- 3. Auslegung :**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22 und 12.09.22 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.23 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.12.2022 bis 31.01.2023 statt.
- 4. Satzungsbeschluss :**
Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß vom den Bebauungs- plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22, 12.09.22 und 20.02.23 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung :
Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am aus gefertigt.

6. Inkrafttreten :
Der Bebauungsplan wurde am 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. ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 2. MAI 2023

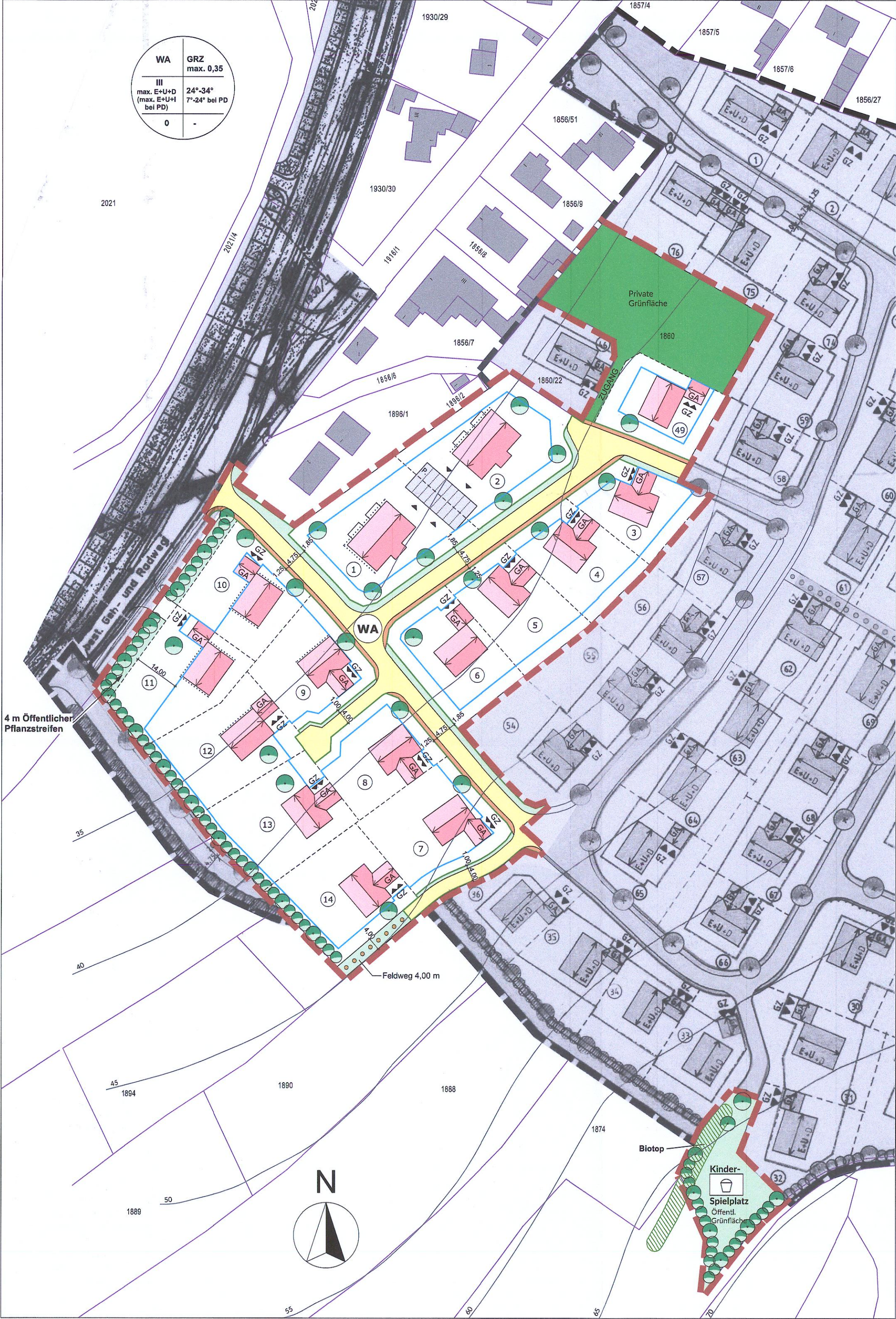
(Siegel) Ackermann, 1. Bürgermeister

Architekturbüro
Waldmünchen, den 07.06.2022
geä.: 21.07.2022
geä.: 12.09.2022
geä.: 20.02.2023

Max Schneider
Obere Bräuhaustr. 2 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/3000727

WA	GRZ max. 0,35
III max. E+U+D (max. E+U+I bei PD)	24°-34° 7°-24° bei PD
0	-

2021



BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000

IM GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise	Offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet: Gebäudetyp max. E+U+D - 3 Vollgeschosse möglich; bei Gebäuden mit Pultdach ist anstelle Gebäudetyp max. E+U+D auch Gebäudetyp max. E+U+I mit 3 Vollgeschossen möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten; Für die Parzelle 1 und 2 gilt maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus

Wandhöhe	max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D max. 8,50 m bei Gebäudetyp E+U+I (mit Pultdach) max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen max. 3,50 m im Mittel bei sonstigen Garagen 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	Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen: Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach, Zeltdach und Pultdach; Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
Dachneigung	7° - 24° bei Pultdächern, 24° - 34° bei anderen Dächern Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Dacheindeckung	Naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig; bei Pultdächern ist auch Titanblech in naturrot oder grau zulässig.
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m ² , Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m ² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzplatten herzustellen. Heimische Hecken (keine Schnitthecken) 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.
Schotterflächen	Schotterflächen, die der Gartengestaltung dienen und keine bis wenige Pflanzen beinhalten, sind nicht gestattet, da negative ökologische Auswirkungen wie z.B. Bodenversiegelung, Verringerung der Artenvielfalt, ungünstige mikroklimatische Veränderungen vermieden werden müssen.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Terrassen-/Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig, bezogen auf das ursprüngliche Gelände. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
Private Stellplätze	Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei den Mehrfamilienhausparzellen 1 und 2 ist für Wohneinheiten bis 70 m ² nur 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
Niederschlags- wasser	Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist je Bauparzelle ein geeigneter Regenwasserspeicher einzubauen. Das Überwasser der Rückhaltebecken ist direkt zu versickern bzw. wird über eine Überlaufleitung im Trennsystem dem städtischen Kanal zugeführt.
Müllcontainer	Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
für die 5. Änderung und Erweiterung Baugebiet "Johannesbühl"



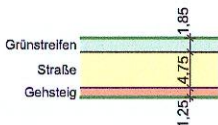
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
des ursprünglichen gesamten Bebauungsplanes Baugebiet "Johannesbühl"



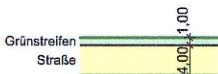
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



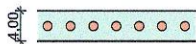
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



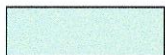
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



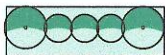
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



4 m breiter Feldweg



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Abpflanzung 4,00 m breit - laut Pflanzliste



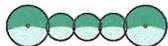
Private Grünfläche



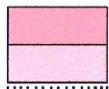
Kinderspielplatz



Neue Bäume (Standortempfehlung)



Gehölzpflanzung (Standortheimische Pflanzen) - laut Pflanzliste



Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

Zusätzliche textliche Festsetzungen:

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 1 und 2 sowie 9 bis 12 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

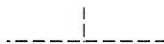
IO und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R' _{w,ges}		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Parzelle 10+11 NW Parzelle 10+11 NO	III	40	35	30
Parzelle 1 NW+SW Parzelle 2 NW Parzelle 9 NW Parzelle 10 SW Parzelle 11 SW Parzelle 12 NW	II	35	30	30

- (3) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (4) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (6) Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (7) Auf den Parzellen 10 und 11 sind nach Westen orientierte Schlafräume nur zulässig, wenn eine Belüftung zu lärmabgewandten Seiten gewährleistet ist.
- (8) Im Baugenehmigungsverfahren der Parzellen 10 und 11 ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

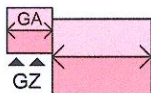
C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt



Parkplätze



Bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien



Parzellennummer

432/1

Flurnummer



Amtlich kartierte Biotopfläche

Satzung über die „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“

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 und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ als

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ ist der Lageplan M = 1:1000 maßgebend.

§ 2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan zur „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ wird nach dem Plan des Architekturbüros Schneider (Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22, 12.09.22 und 20.02.23) festgesetzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ 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 berichtigten Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen

§ 4 Inkrafttreten

Die „5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl“ in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldmünchen, den

26. MAI 2023



Stadt Waldmünchen


Ackermann
Erster Bürgermeister

D. TEXTLICHE HINWEISE

Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2146 ausgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen werden auf den Parzellen 1 und 2 sowie 9 bis 12 erforderlich.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen wird hingewiesen.

Bei den 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:

Großbäume über 15 m Höhe:

Linden, Eichen, Ahorn, Eschen

Kleinbäume bis 15 m Höhe:

Hainbuche, Vogelkirsche, Linde, Eiche, Ahorn, Esche, 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.

Nadelgehölze sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig!

" 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN JOHANNESBÜHL "

GEMEINDE : **WALDMÜNCHEN**

LANDKREIS : **CHAM**

REG. BEZIRK : **OBERPFALZ**

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss :

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom 06.07.21 die Aufstellung des Bebauungsplanes "5. Änderung und Erweiterung Johannesbühl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.21 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 23.09.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.08.2021 bis 23.09.2021 statt.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22 und 12.09.22 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.23 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.12.2022 bis 31.01.2023 statt.

04. APR. 2023

4. Satzungsbeschluss :

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2022, geä. 21.07.22, 12.09.22 und 20.02.23 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung :

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 25. MAI 2023 ausfertigt.

6. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 25. MAI 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 25. MAI 2023


.....
Ackermann, 1. Bürgermeister





5. Ä N D E R U N G und E R W E I T E R U N G
B E B A U U N G S P L A N
„ J O H A N N E S B Ü H L “

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BAUNVO

STADT WALDMÜNCHEN - ORTSTEIL PERLHÜTTE

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Waldmünchen, den 20.02.2023

Planfertiger:

Architekturbüro
Max Schneider
Obere Bräuhäusstraße 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 mit 61 Ortsteilen und derzeit rund 6.800 Einwohnern umfasst 101 qkm.

Das zur Änderung und Erweiterung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet liegt im Ortsteil Perlhütte.

Das Änderungsgebiet wird umgrenzt von Wohnbebauung, Die Erweiterung im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen ist der Bereich der Erweiterung nur zum Teil ausgewiesen, eine Flächennutzungsplanänderung erfolgt zeitgleich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3. Hinweise zu Planung und Planungsziel

Die Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsgebietes erfolgt wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen.

4. Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplans

Die Erweiterungsfläche war von Anfang an als Allgemeines Wohngebiet geplant, der Grundstückseigentümer war jedoch absolut nicht bereit die Fläche zu veräußern. Zwischenzeitlich haben sich die Verhältnisse geändert, die Stadt konnte das Grundstück erwerben. Um das Areal sinnvoll in den Bebauungsplan zu integrieren, sind die Änderungen wie in der 5. Änderung aufgezeigt erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Parzellen 47 und 48 sollen entfallen, da die Grundstückseigentümer keine Bereitschaft zur Erschließung bzw. Veräußerung der Flächen zeigen. Diese Fläche wird durch die Erschließungsmaßnahme nicht berührt und gilt weiterhin als nicht erschlossen.



5. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet steigt von Nordwesten nach Südosten stark an (siehe Höhenlinien). Die Untergrundverhältnisse sind nicht näher bekannt, es wird jedoch wie in dieser Gegend üblich, guter steinig-lehmiger Baugrund erwartet.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen einen Rahmen für die künftige Freiflächengestaltung im Vorgriff bzw. im Zuge der baulichen Entwicklung herstellen. Im Bereich des Erweiterungs- und Änderungsgebiets ist keine weitere Begrünung vorgesehen. Zwischen den einzelnen Bauparzellen ist eine Begrünung erwünscht. (Siehe Seite 5 – Pflanzliste für Standortgerechte Laubgehölze)

7. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Sammelkläranlage entsorgt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird, wenn möglich, direkt versickert.

Oberflächenversiegelung

Kraftfahrzeugstellplätze und sonstige untergeordnete Verkehrsflächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, u.ä.)

Grundwasser, Hochwasser, Oberflächenwasser

Mit Grundwasser ist bei den vorgesehenen Bauvorhaben nicht zu rechnen.

8. Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

Entsprechende Stellplätze für die Müllcontainer sind in der jeweiligen Planung auszuweisen.



9. Energieversorgung

Durch die Stadtwerke Waldmünchen wird die elektrische Versorgung des Wohngebiets sichergestellt.

Die einzelnen Bauparzellen werden mit Erdkabeln angeschlossen.

Zu Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, so ist dies mit Versorgungsunternehmen durch andere geeignete Schutzmaßnahmen abzuklären. Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, zu verhindern, dass Spätfolgen an den Stromleitungen durch Baumwurzeln entstehen.

10. Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

11. Gegenüberstellung der Flächen

Gesamte Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes ca. 79.313 m²

Gesamte Fläche nach Erweiterung und Änderung ca. 79.885 m²

12. Voraussichtliche Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 250.000,00 €.

Waldmünchen, den 20.02.2023



Architekt Max Schneider

Waldmünchen

26. Mai 2023



1. Bürgermeister Markus Ackermann



13. Standortgerechte Laubgehölze

Laubgehölze -400-

Höhe
in m ca.

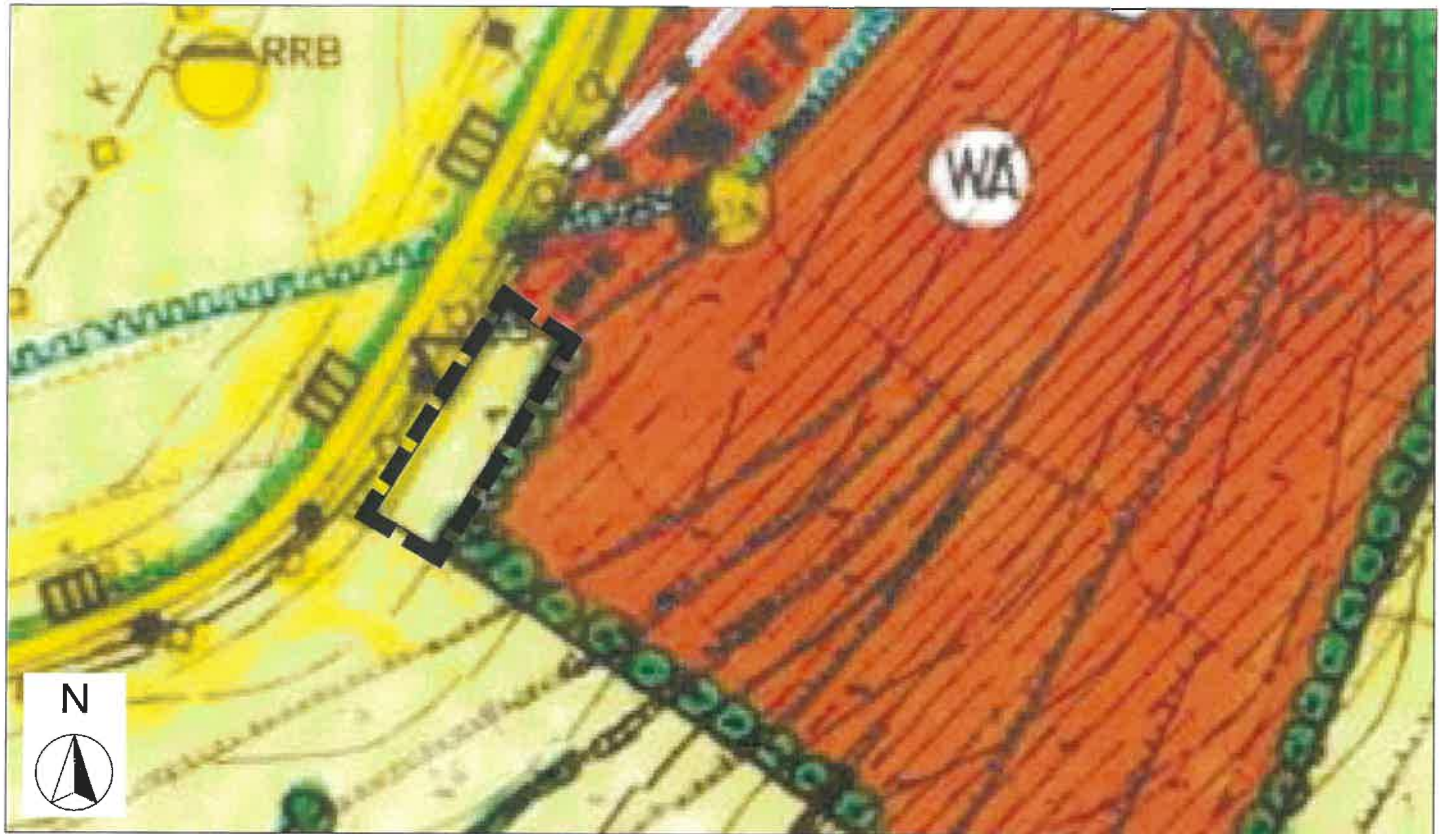
feucht -
naß

trocken-
mager

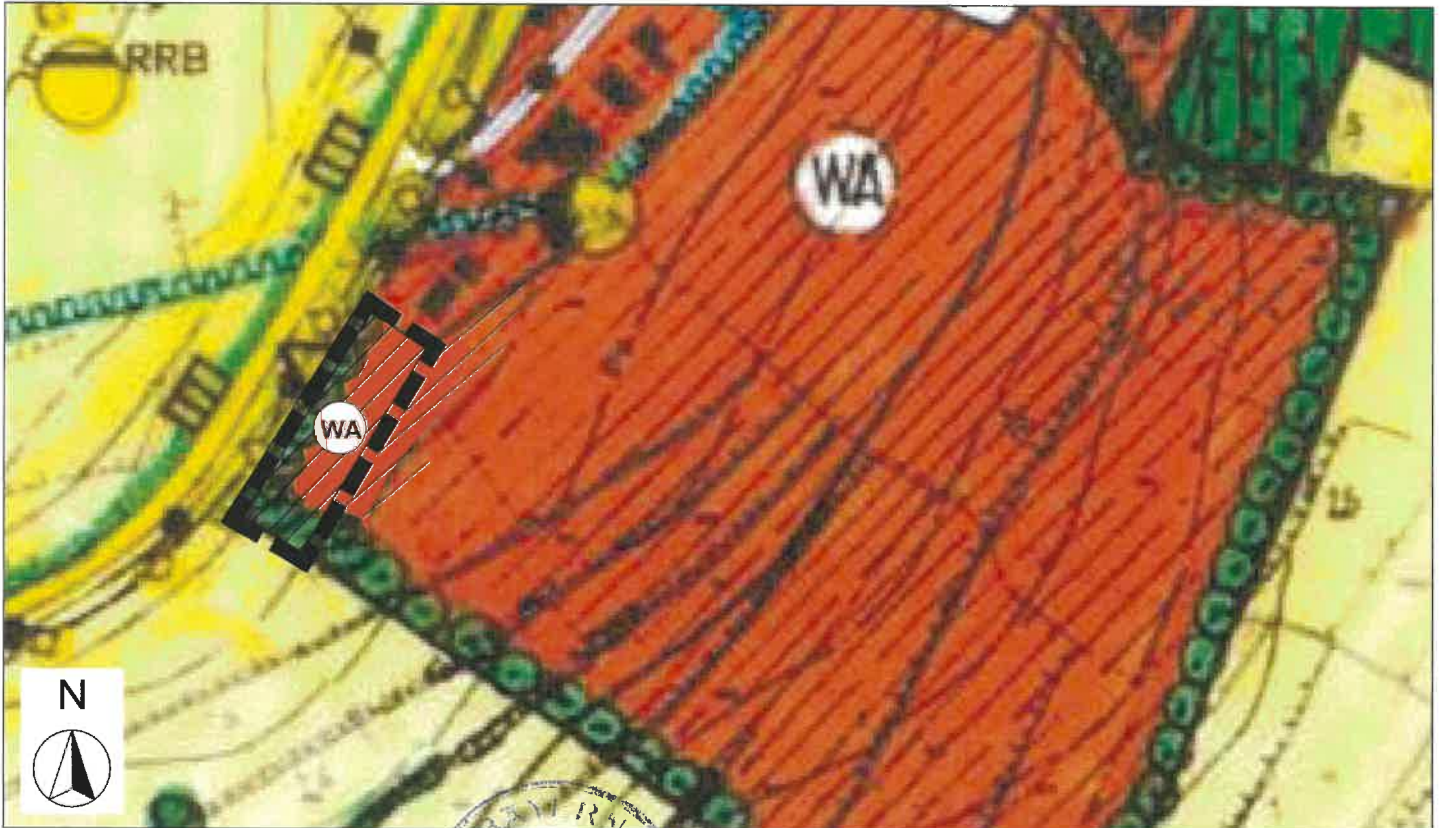
meso-
phil

Acer platanoides (Feldahorn)	25		X	X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	30			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	15	X		
Betula pendula (Sandbirke)	20		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	-20	X		
Corylus avellana (Haselnuß)	4-5			X
Fagus sylvatica (Rotbuche)	-30			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	30	X		
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)	3			X
Populus tremula (Zitterpappel)	-20			X
Prunus avium (Vogelkirsche)	15		X	
Prunus spinosa (Schlehe)	-4		X	
Quercus robur (Stieleiche)	30		X	X
Rhamnus frangula (Faulbaum)	4	X		
Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)	1-2			X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)	1		X	X
Rubus idaeus (Himbeere)	1-2			X
Salix aurita (Öhrchenweide)	2	X		
Salix caprea (Salweide)	3-8		X	
Salix cinerea (Grauweide)	-5	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	15	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	3(-5)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	5		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	2-4			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	10		X	
Tilia cordata (Winterlinde)	25			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	30			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	3	X		

Aktueller Flächennutzungsplan - Ausschnitt M = 1 : 2500



Berichtigter Flächennutzungsplan - Ausschnitt M = 1 : 2500



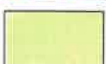
LEGENDE:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Berichtigung



Allgemeines Wohngebiet



Landwirtschaftliche Nutzfläche

5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Johannesbühl
- Stadt Waldmünchen, Landkreis Cham -

ANLAGE: Berichtigung Flächennutzungsplan

Stand: 20.02.2023

26. MAI 2023

Waldmünchen, den /
1. Bgm. Markus Ackermann

Architekturbüro Max Schneider, Obere Bräuhäusstr. 2, 93449 Waldmünchen