

Stadt Waldmünchen

Landkreis Cham

5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Johannesbühl“



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 WOHNGBIET (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 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 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. 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.

4. Satzungsbeschluss :

04. APR. 2023

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 :

23. MAI 2023

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ausfertigt.

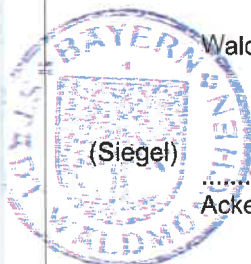
6. Inkrafttreten :

23. MAI 2023

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. 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 23. MAI 2023

.....
Ackermann, 1. Bürgermeister





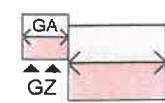





Architekturbüro

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

Max Schneider

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

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:

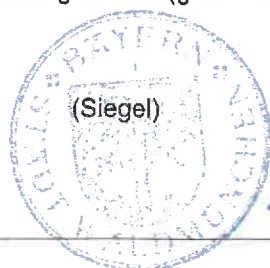
1. Übersichtslageplan M 1:5000,
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, Textlichen Festsetzungen, Planzeichen als Festsetzungen, Planzeichen als Hinweise und den textlichen Hinweisen,
3. Begründung zum Bebauungsplan.
4. Dem berechtigten Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen

§ 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

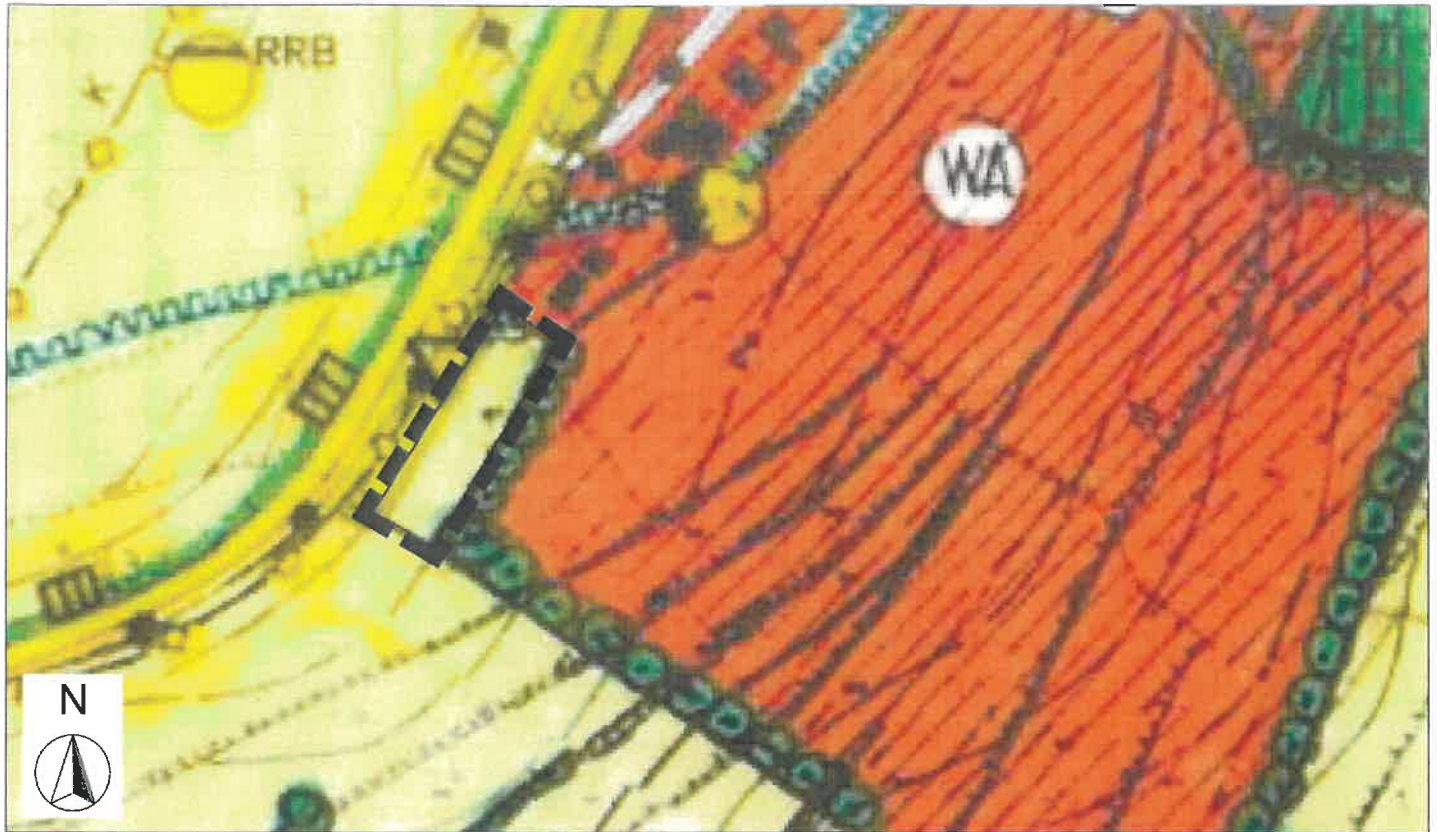
25. MAI 2023



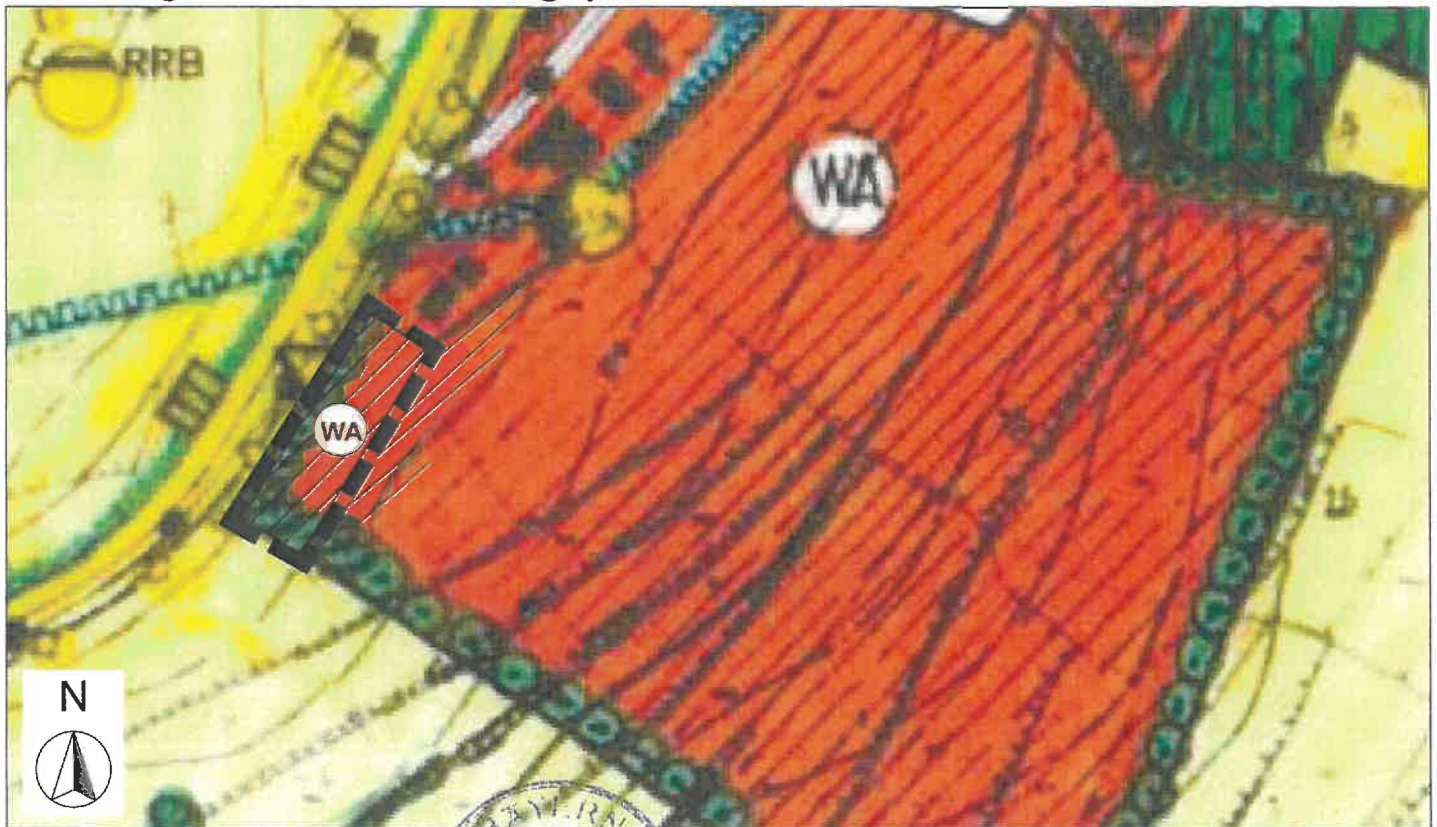
Stadt Waldmünchen

Ackermann
Erster Bürgermeister

Aktueller Flächennutzungsplan - Ausschnitt M = 1 : 2500



Berichtiger 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 Bräuhausstr. 2, 93449 Waldmünchen

