

GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

„Am Anger 2“ Gemarkung Willmering

Vorhabensträger:

Gemeinde Willmering
Rathausplatz 1
93497 Willmering



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Willmering, den **31. Okt. 2023**

1. Bürgermeister Eichstetter

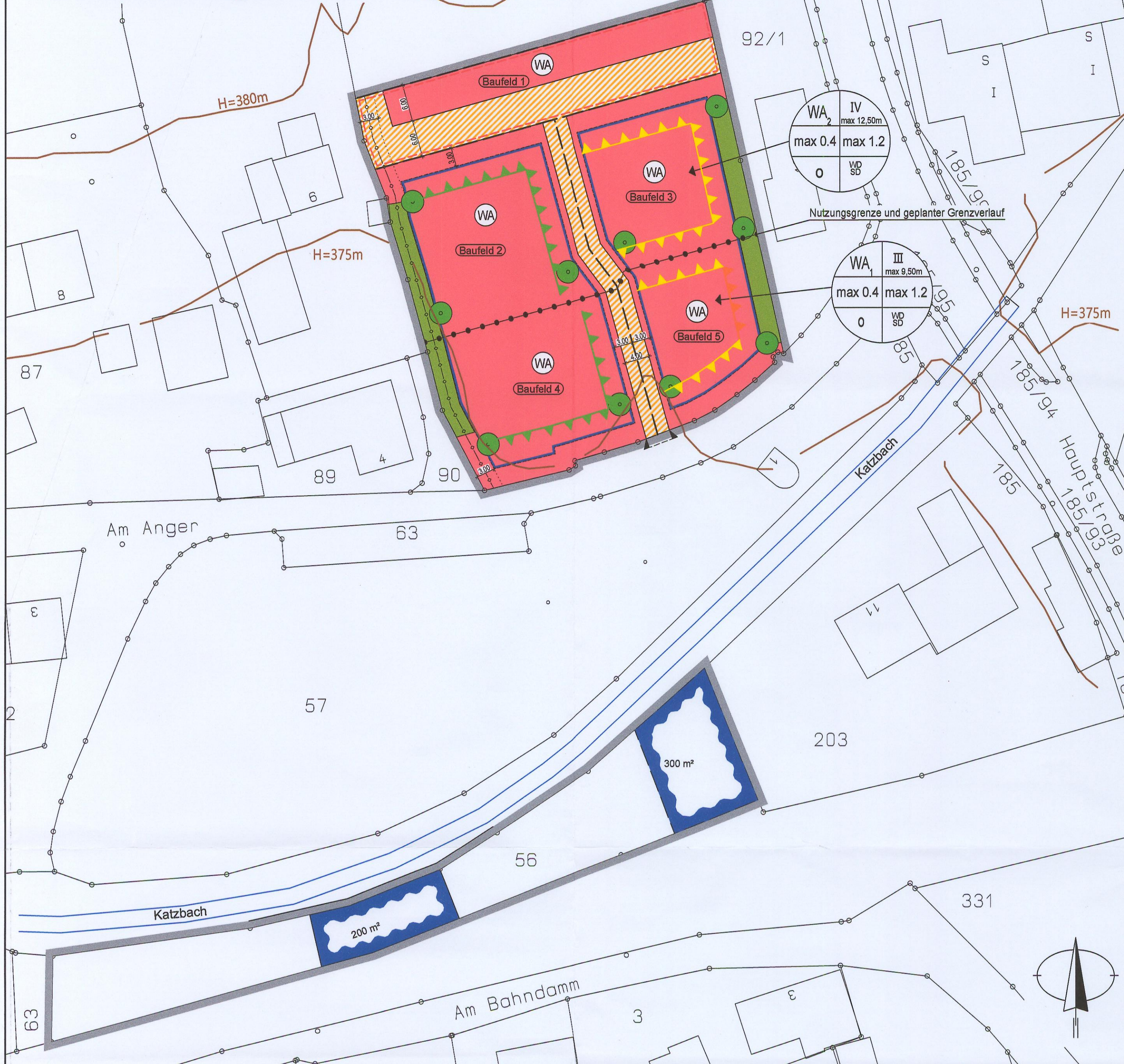
Aufgestellt: Cham, den 13.10.2022
Geändert: Cham, den 13.04.2023
Geändert: Cham, den 14.09.2023

Projekt Nr. 6254

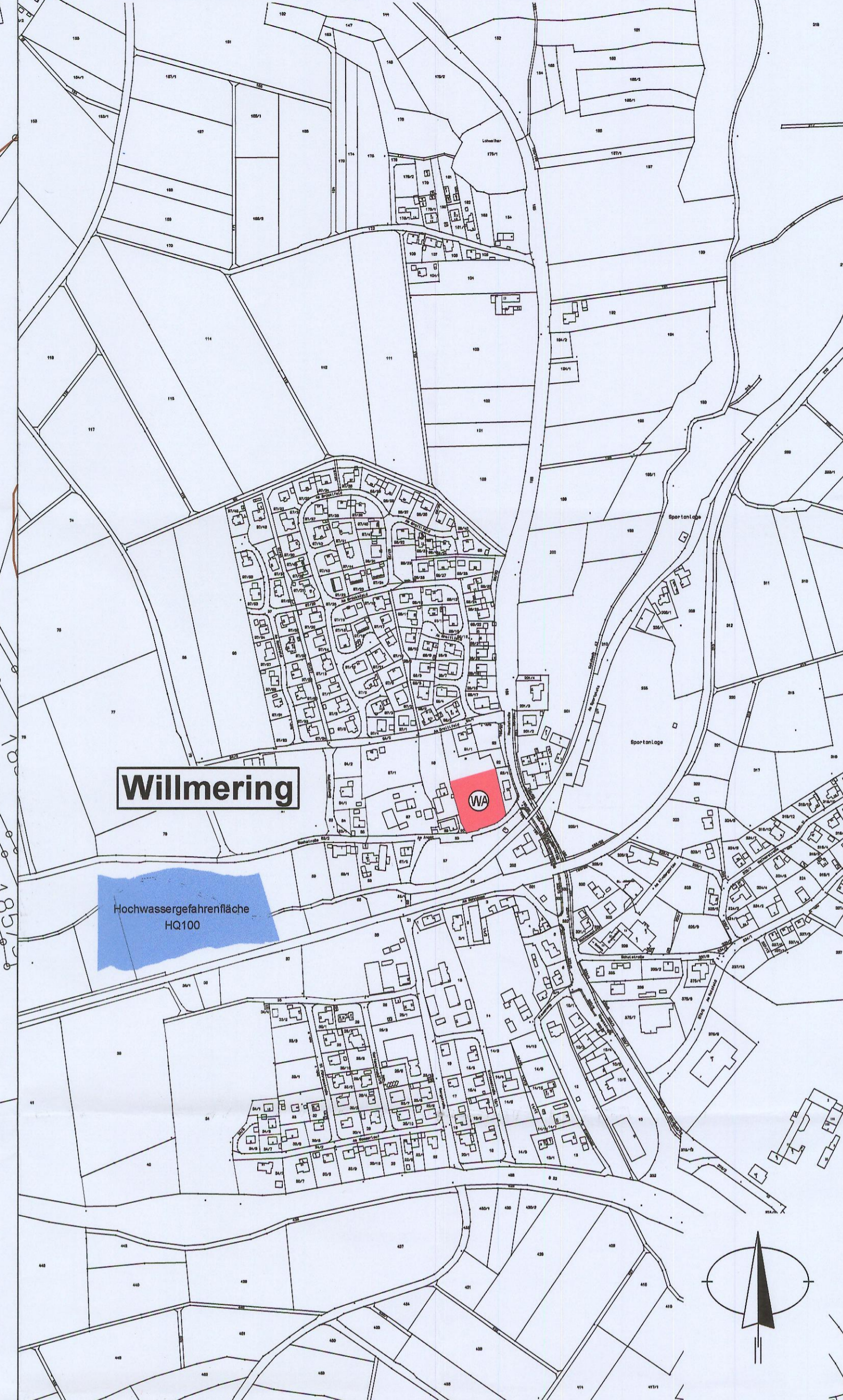
Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite 2
B	Textliche Festsetzungen	Seite 3
C.	Textliche Hinweise	Seite 13
D.	Begründung	Seite 16
Anlage 1	Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gem. Willmering	Seite 18
Anlage 2	Lageplan mit Höhennivellement	Seite 19

Planzeichnung M 1:500



Planzeichnung M 1:5000



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Anger 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Am Anger 2“ in der Fassung vom 13.10.2022 hat in der Zeit vom 09.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2022 bis 09.12.2022.
- Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 13.04.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Nochmalige öffentliche Auslegung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.05.2023 nochmals öffentlich ausgesetzt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.04.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 19.04.2023 ortsüblich hingewiesen.
- Nochmalige Behördenbeteiligung**
Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 19.04.2023 bis 26.05.2023.
- Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 27.07.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Nochmalige öffentliche Auslegung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 04.08.2023 bis 04.09.2023 nochmals öffentlich ausgesetzt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.07.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 28.07.2023 ortsüblich hingewiesen.
- Nochmalige Behördenbeteiligung**
Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 28.07.2023 bis 04.09.2023.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan „Am Anger 2“ und der Begründung in der Fassung vom 14.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wurde am **31. Okt. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Anger 2“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Willmering, den **31. Okt. 2023**

 J. Posel
 Bürgermeister (Erster Bürgermeister)

A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 WA 1

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß WA 1), Trauf- und Wandhöhe max. 9,50m
0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)
1,2 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

2.2 WA 2

IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß WA 2), Trauf- und Wandhöhe max. 12,50m
0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)
1,2 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O Bauweise: offene Bauweise (Hauptgebäude)
— Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vorgeschlagene Gemeinschaftsfläche innere Verkehrserschließung mit notariell zu regelndem Geh- und Fahrrecht für alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO 1990)

Einfahrtbereich

3m Schutzstreifen
 Einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohn- und Nebengebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)

Grünfläche privat, §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsausgleich)
 Flächenabtrag Bestandsniveau -20 cm

6. Lärmschutz

6.1 Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
 Zuordnung zu Lärmpegelbereich IV (siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.3)

6.2 Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
 Zuordnung zu Lärmpegelbereich III (siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.2)

6.3 Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
 Zuordnung zu Lärmpegelbereich II (siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.1)

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Parzellengrenze

1

geplante Flurstücksteilung

1= Art der baulichen Nutzung

2= Zahl der Vollgeschosse max. Traufwandhöhe

3= Grundflächenzahl

4= Geschossflächenzahl

5= Bauweise: o= offene Bauweise

6= Dachform Hauptgebäude: WD= Walmdach, SD= Satteldach

Höhenlinien

Vorgeschlagener Baumstandort

Hochwassergefahrenflächen HQ100

Fließgewässer Bachlauf

Katzbach

Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan „Am Anger 2“ als Satzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Anger 2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom **14. Sep. 2023** maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom **4. Sep. 2023**.

Der Bebauungsplan „Am Anger 2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.

Willmering, den **31. Okt. 2023**

 J. Posel
 Bürgermeister (Erster Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser

J. POSEL
 INGENIEURBÜRO FÜR
 BAUWESEN GmbH & Co. KG
 UNTERE REGENSTRASSE 24
 93413 CHAM
 +49(0)9971 - 769693-0
 info@posel-ingenieure.de
 www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 13.10.2022
 geändert Cham, den 13.04.2023
 geändert Cham, den 14.09.2023

Bauherr

Gemeinde Willmering
 Rathausplatz 1
 93497 Willmering

Willmering, den **31. Okt. 2023**

 J. Posel
 Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG
 1. Bürgermeister Eichstetter

Planinhalt

Bebauungsplan "Am Anger 2"
 Willmering Fl. Nr. 91

Gezeichnet DS Bearbeitet HA Maßstab 1:500, 1:5000 Plan.Nr. 6254/1b

Registrierungsamt Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/649/009 * Karin Posel & Dipl.-Ing. (FH) Michael Heide
 FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR! EINE VERHELFUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!

B. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 für WA 1 und WA 2

Geschossflächenzahl

maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 (WA 1)
maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 (WA 2)

Zahl der Vollgeschosse

Teilfläche WA 1: max. III
Teilfläche WA 2: max. IV

Höhe baulicher Anlagen

Teilfläche WA 1: Wandhöhe max. 9,50 m
Teilfläche WA 2: Wandhöhe max. 12,50 m

Garagen und Nebengebäude:

Als maximale Wandhöhe (Garagen freistehend/Grenzgaragen) werden 4,0 m festgesetzt.

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der nach Bau fertiggestellten Geländeoberfläche (Urgelände + max. 1,0 m) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) in WA 1 und WA 2 (Hauptgebäude)

Abweichende Bauweise WA 2 (Garage/Carport)

Definition: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge des Gebäudes (Garage/Carport) 50 m überschreiten, jedoch nicht mehr als 58 m betragen.

3.2 überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (siehe 4.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 nicht überbaubare
Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

4.2 Garagen Am Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

4.3 Stellplätze, Anzahl Für Ein- und Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²
1,5 Stellplätze je Wohneinheit von ≥ 50 m² bis ≤ 90 m²
2 Stellplätze je Wohneinheit ≥ 90 m²
zusätzlich zur vorgenannten Regelung:
1 Besucherstellplatz je 3 Wohneinheiten

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutz des Oberbodens Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Eingrünung/Durchgrünung WA 1: Pro Parzelle sind mindestens zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.

WA 2: Pro Parzelle sind mindestens drei heimische Laubbäume zu pflanzen.

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von heimischem Pflanzmaterial, soweit verfügbar, zu achten. Die Verwendung von Ziergehölzen ist bei schmalen Pflanzstreifen bei Sichtschutz und Eingrünung erlaubt, darf aber einen Anteil von 30 % am Gesamtbegrünungsanteil nicht überschreiten.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Pflanzenliste (Vorschlag)

<u>Bäume:</u>	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Sandbirke
	Betula pubescens	Moorbirke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraeaster	Holzbirne
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix caprea	Salweide
	Salix fragilis	Bruchweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
		Obstbäume
		Wildobstgewächse

<u>Sträucher:</u>	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Crataegus levigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Hedera helix	Efeu
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharica	Gewöhnlicher Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix triandra	Mandelweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Viburnum opulus	Echter Schneeball

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten
- II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden, kugeligen oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und -eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum etc.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7.1 Dächer

Dachform	Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Flachdächer auf Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Auf Garagen und dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig (Beachte: Art. 30, Abs. 4, Nr. 2 BayBO).
Dachneigung	Hauptgebäude: 18 bis max. 28° Nebengebäude: 0 – 30°
Dachdeckung	Es sind alle dem Stand der Technik entsprechenden harten Bedachungen zugelassen.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerrungen sind nicht zulässig.

7.2 Baukörper

Außenwände	Die Außenwände sind als Putzflächen in hellen Farben oder mit Holzverkleidung zulässig.
------------	---

7.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

7.4 Einfriedung

Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,25 m Höhe, ab Geländeoberkante inklusive Boden- /Zaununterkantenabstand von ≥ 15 cm.

7.5 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

7.6 Stellplätze

Bei Stellplätzen sind für die Art der Befestigung wasserdurchlässige Bauweisen zu wählen (z.B. Pflasterbauweise, wassergebundene Oberflächen wie Schotterrasen etc.). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Nachbargrundstück gelangen. Hierfür sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zum Ableiten von Oberflächenwasser vorzusehen.

7.7 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

7.8 Abgrabung, Auffüllung

Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen sind grundsätzlich bis maximal 2,0 m zulässig. Geländeauffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 1,0 m zulässig.
Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände bzw. das Nachbargrundstück anzuschließen.

Stützmauern bei Abgrabungen im Geltungsbereich sind bis zu einer Höhe von 2 m bei Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m (auch an den Grundstücksgrenzen) zugelassen.

Höhenbezug für Stützmauern: Die Höhe der Stützmauer ist zu messen ab der unveränderten natürlichen Geländeoberfläche bis zur Mauerkrone.

8. Immissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Ortskern der Ortschaft Willmering. Im Süden verläuft die Bahnlinie Cham – Waldmünchen. Im Osten verläuft die Hauptstraße (St 2146) durch den Ortskern nach Waffenbrunn. Ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen befindet sich ebenfalls östlich des Geltungsbereiches.

Durch das Planungsbüro GEO.VER.S.UM wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die Lärmvorbelastung im Untersuchungsgebiet entsprechend berücksichtigt wurde.

Die Auswertung ergibt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV nicht eingehalten werden können. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plan und Text festgesetzt.

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2146 ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfohlen, um auch künftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich für den passiven Lärmschutz der Ostfassade des geplanten Gebäudes 2 empfohlen.

Die Berechnungen wurden für geplante Baukörper in den jeweiligen Baufeldern als Worst-Case-Betrachtung (Lage der geplanten Baukörper an der ungünstigsten Stelle) durchgeführt. Aufgrund der geringen Baufeldgröße ergeben sich nur marginale Unterschiede, wenn ein geplanter Baukörper um wenige Meter von der Baugrenze versetzt wird. Die sich aus einer Verschiebung der Baukörper ergebenden marginalen Unterschiede wirken sich zudem nicht auf das erforderliche Schalldämmmaß aus. Aus diesem Grund wurden die dimensionierten Schallschutzanforderungen auf das jeweilige gesamte Baufeld angewendet.

Nachfolgende Mindestanforderungen werden festgesetzt bzw. sind einzuhalten.

(Beachte: Die Zuordnung der Bezeichnung Baufeld mit Nummerierung ergibt sich aus dem Lageplan des Bebauungsplanes.)

- 8.1 Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Baufeld 2 Nord und Ost sowie Baufeld 4 Ost und Süd sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile erf. R_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,ges}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
II	35 dB	30 dB	30 dB

8.2 Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Baufeld 3 Nord, Ost und Süd sowie Baufeld 5 Nord und Süd sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,ges}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
III	40 dB	35 dB	30 dB

8.3 Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Baufeld 5 Ost ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,ges}		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
IV	45 dB	40 dB	35 dB

8.4 Die angegebenen Schalldämmmaße gelten für das jeweilig gekennzeichnete Baufeld unabhängig davon wie weit geplante Gebäude von der Baugrenze entfernt sind.

8.5 Weicht die Orientierung einer Fassade geplanter Gebäude von der im Bebauungsplan dargestellten Richtung ab, so gilt für diese Fassade dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die stärker belastete Fassadenseite.

8.6 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

8.7 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

8.8 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

8.9 Sollten schutzbedürftige Räume nur zu lärmzugewandten Seiten der Lärmpegelbereiche III und IV hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

8.10 Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

9. Energieversorgung

Für die notwendige Energieversorgung des Plangebietes ist es erforderlich, eine entsprechende Fläche von ca. 25 m² für einen Trafostandort vorzuhalten. Da Teilbereiche des vorgesehenen Baufeldes in den Gefahrenbereich des HQ100 fallen, erfolgt keine Standortfestsetzung für den Trafo. Allerdings ist sicherzustellen, dass innerhalb bzw. in unmittelbarer Reichweite des Baufeldes eine entsprechende Fläche von ca. 25 m² zur Aufstellung des Transformators zur Verfügung gestellt wird.

Der Trafostandort ist im Zuge der weiteren Planungen mit dem Energieversorger abzustimmen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein, wofür zu Gunsten des Energieversorgers eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen ist.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet des Katzbaches (HQ100 und HQextrem). Das Überschwemmungsgebiet ist bis dato noch nicht amtlich gesichert. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Zudem liegt die Planfläche auch noch im 60m-Bereich des Katzbaches. Daher bedarf die Errichtung der baulichen Anlagen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach Art. 20 BayWG. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Schaffung des Retentionsausgleiches. Bei der Umsetzung der Wohnbebauung ist auf eine dem Rückstau Rechnung tragende angepasste Höhenlage der Gebäude hinsichtlich der amtlichen Rückstauenebene des Katzbaches (HQ100, Erdgeschoßebene über Rückstauenebene) zu achten. Die Einstautiefen (HQ100) in dem das Grundstück betreffenden Bereich bewegen sich im Bereich von ca. 0 – 40 cm. Daher sind besondere Festsetzungen aufgrund des nur im Randbereich des zu erwartenden Hochwasserereignisses (HQ100) liegenden Baufeldes nicht notwendig.

Der durch die Überplanung verbrauchte Retentionsraum des HQ100 des Katzbaches ist umfangs-, funktions- und zeitgleich zu kompensieren. Der Ausgleich ist im Vorgriff auf die Baumaßnahme im Bereich der überschwemmten Flächen zu führen.

Der notwendige Retentionsausgleich berechnet sich wie nachfolgend dargestellt mit 81,17 m³.

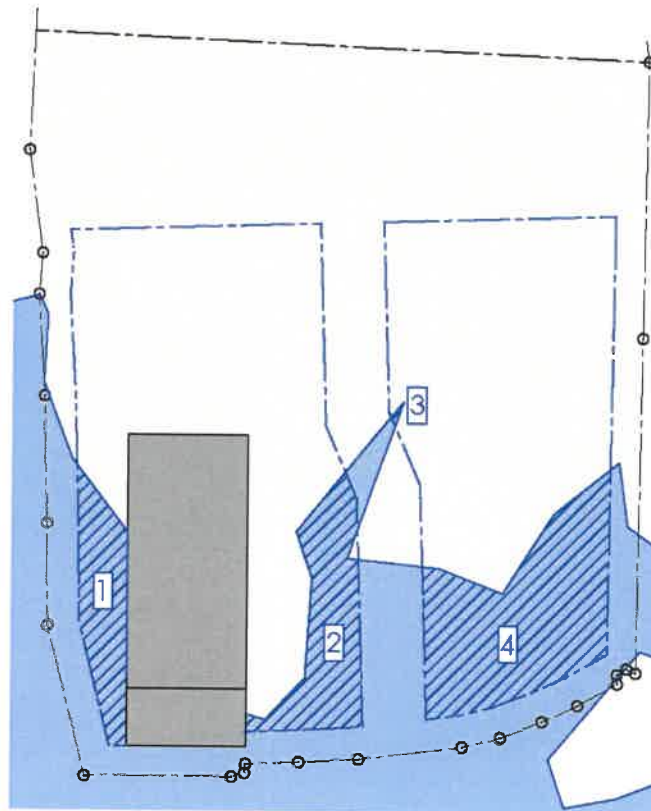
10.1 Notwendiger Retentionsausgleich (siehe auch Anlage 2, Lageplan mit Höhennivellement)

Planungsbüro Staudner GmbH & Co. KG

HQ100

Projekt: Am Anger 2, 93497 Willmering
Ersteller: Planungsbüro Staudner GmbH & Co. KG
Datum: 26.06.2023
Hinweis:

HQ100	Menge
1	3,71 m³
2	23,62 m³
3	0,13 m³
4	53,71 m³
Summe	81,17 m³



10.2 Ausgleichsfläche, Ausgleichsmaßnahme

Der sich ergebende Ausgleich ist im näheren Umgriff auf Flurnummer 56, Gemarkung Willmering der Gemeinde Willmering durch einen entsprechenden Flächenabtrag von 500 m² zu realisieren. Der Abtrag ist großflächig im Oberbodenbereich mit ca. 20 cm durchzuführen, um den Eingriff in die gewachsenen Bodenstrukturen so gering wie möglich zu halten.

Hiermit ist dann ein Retentionsausgleich von ca. 100 m³ realisierbar.

C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich der Gemeinde Willmering sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

4. Oberboden

Vorhandener Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke ausgehoben und in Mieten gelagert wird, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

5. Bodenverhältnisse

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei Gründungsarbeiten (Fundamente) kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers, liegt im Verantwortungsreich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die

Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur gemeindlichen Kläranlage geleitet.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist zu prüfen (Baugrunduntersuchung, Sicker Versuch, Ermittlung der Grundwasserstände). Sind die Voraussetzungen zur Versickerung nicht gegeben, ist die Möglichkeit des Einleitens über die Regenrückhaltung in ein Gewässer zu untersuchen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung Dritter führen. Sollte dennoch die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers durch Einleitung in die vorhandene Mischkanalisation erfolgen, ist hier zu klären, inwieweit die Einleitung in das vorhandene Mischsystem durch eine bestehende wasserrechtliche Erlaubnis abgedeckt ist, und ob diese ggf. an die neuen Bedingungen anzupassen ist.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Janahofer Straße 3, 93413 Cham, sichergestellt. Hierfür wird der bestehende Wasserversorgungshausanschluss Fl.-Nr. 91 zurückgebaut. Die 4 neu entstehenden Parzellen werden über eine private Fahrfläche erschlossen. Hierfür wird der Zweckverband im privaten Bereich 4 Zählerschächte für die Einzelobjekte errichten. Diese Gesamtkosten sind durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf, Etmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Bei Erdgashochdruckleitungen beträgt der Schutzstreifen in der Regel 4,0 m beiderseits der Leitungachse. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

7. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über private Hof- und Fahrflächen.

8. Oberflächenwasserabfluss

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es auch bei gering geneigten Flächen zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.

9. Abwehrender Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO zu beachten.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der "Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen" (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFWG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine max. Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

D. Begründung

(Nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der von der Regierung der Oberpfalz am 22.01.1971 genehmigte Flächennutzungsplan weist den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Dorfgebiet aus.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt (Anlage 1).

Es erfolgt eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet.

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

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.850 m² (< 20.000 m² nach § 13a BauGB) und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nr. 91 (Teilfläche) Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Willmering möchte dem kommenden Leerstand in der Ortsmitte, welcher durch die Aufgabe des Gasthauses und der Veranstaltungshalle "Groittstodl" entstehen wird, entgegenwirken. Um eine entsprechende Wohnbebauung sowie eine Nachverdichtung in der Ortskernlage zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Teilfläche der Fl.Nr. 91 nötig.

Der Bedarf an notwendigem Wohnraum, welcher sich in wiederkehrenden Anfragen bei der Gemeinde widerspiegelt, kann durch die vorgesehene Maßnahme (Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche) hinsichtlich städtebaulicher Aspekte optimal gedeckt werden. Durch die Schaffung des Wohnraumes und entsprechende Nachverdichtung im Ortskern wird der weiteren Zersiedlung der dörflichen Struktur und dem Trend zur Landflucht vor allem junger Bevölkerungsschichten entgegengewirkt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Geltungsbereich: Fl.Nr. 91 (Teilfläche) Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 3.850 m²

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch private Hof- und Fahrflächen in die vorhandene Gemeindestraße "Am Anger".

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes der Chamer Gruppe sichergestellt. Die Abwässer werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

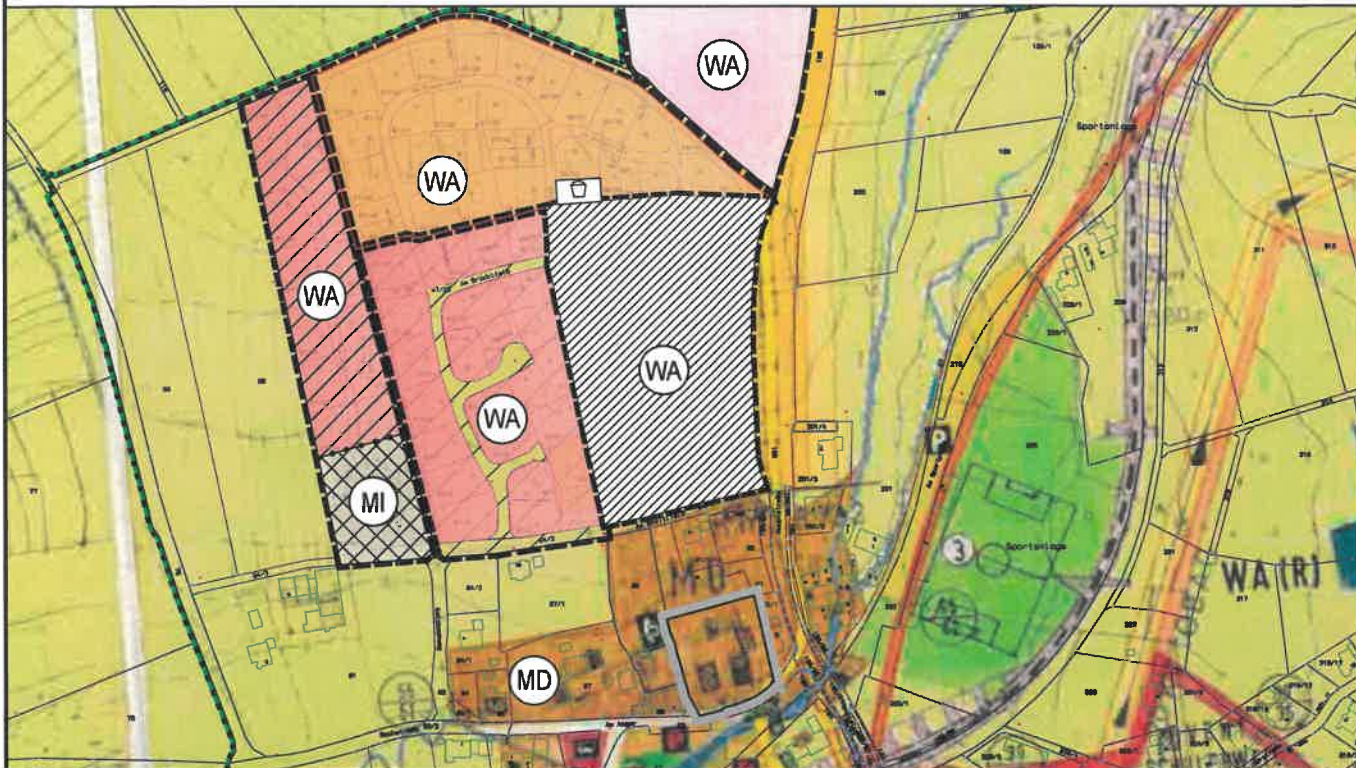
Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham gesichert.

5. Zusammenfassung

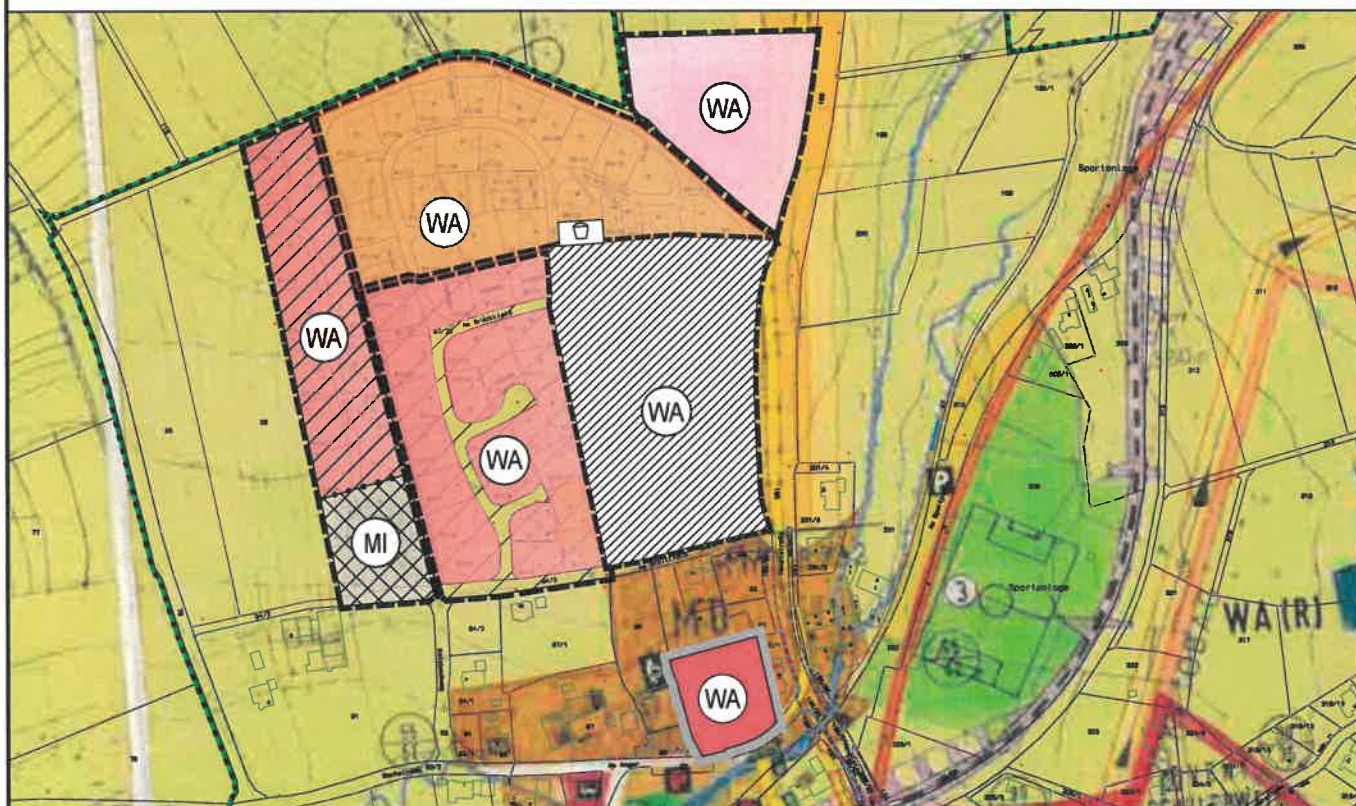
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen als Ausgleich für die geplante Bebauung werden, so weit als möglich, im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering



Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering





Bebauungsplan "Am Anger 2" Willmering Fl. Nr. 91



Anlage 1:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Willmering

Entwurf vom 27.07.2023
Satzungsfassung vom 14.09.2023

Legende

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



M 1:5.000

Planverfasser:

J.P. OSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen

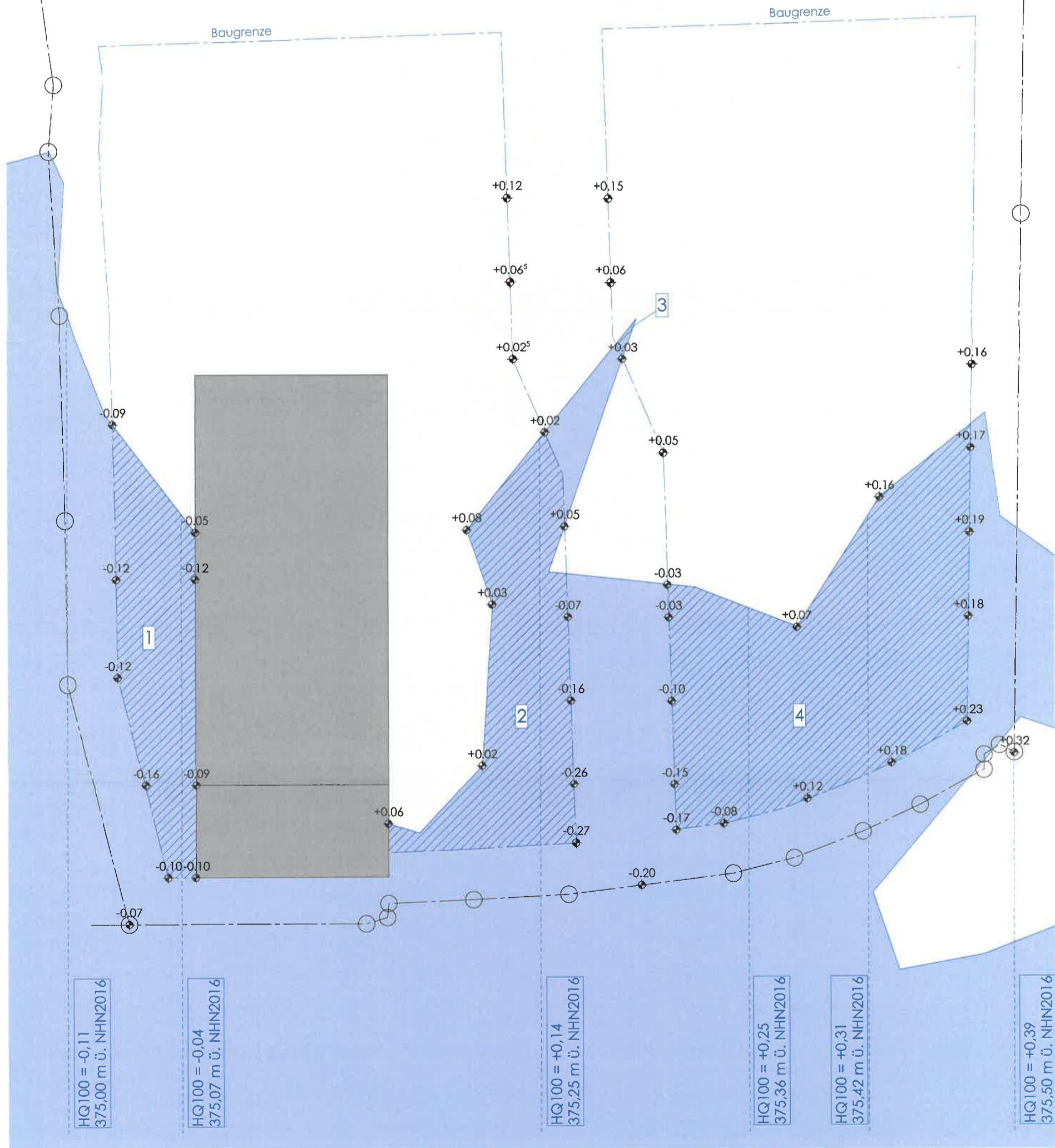
Untere Regenstraße 24
D-93413 Cham

Tel. +49 (0) 9971 - 769693-0
E-Mail: info@posel-ingeieure.de

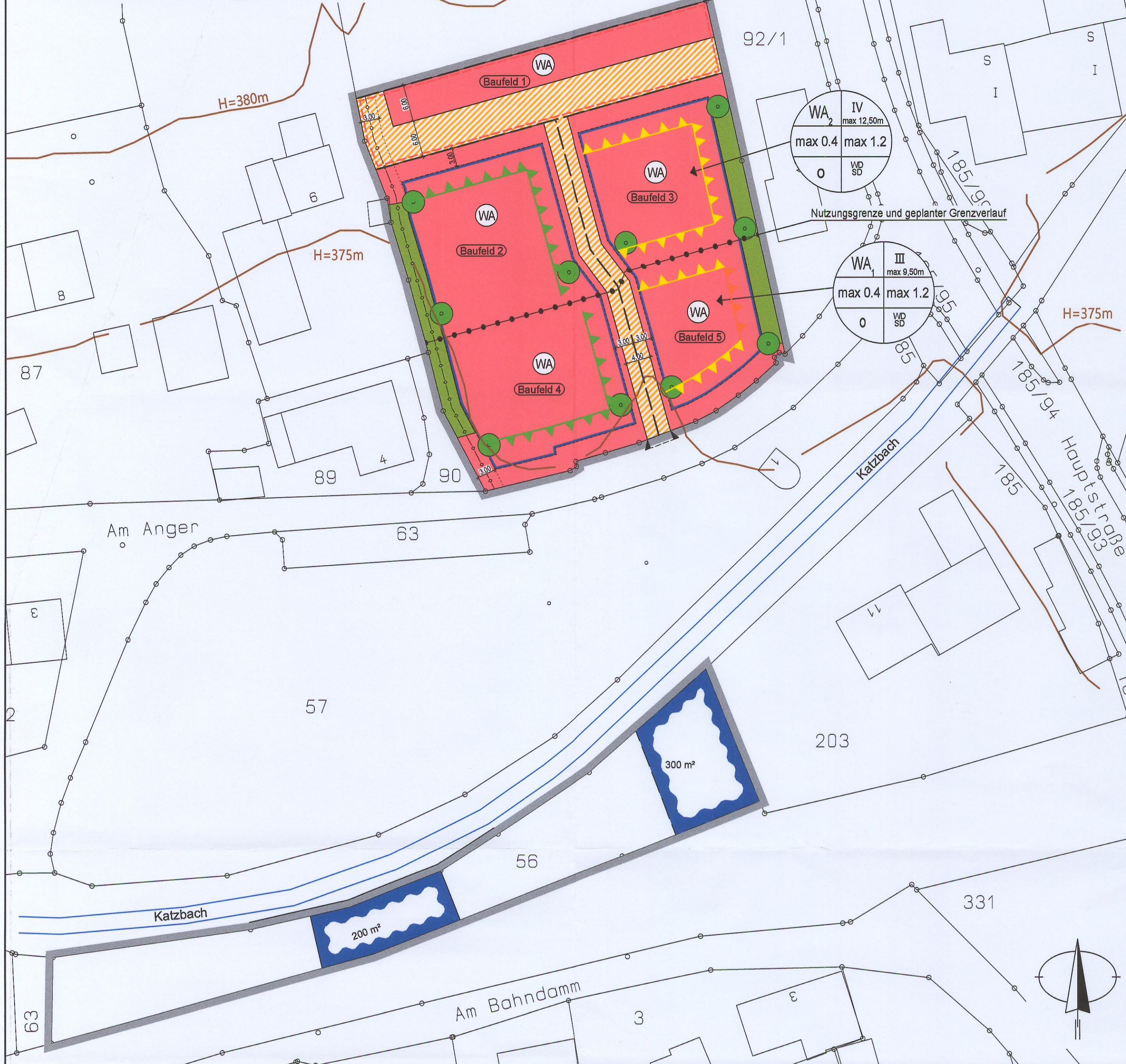
HQ100

Projekt: Am Anger 2, 93497 Willmering
 Ersteller: Planungsbüro Staudner GmbH & Co. KG
 Datum: 26.06.2023
 Hinweis:

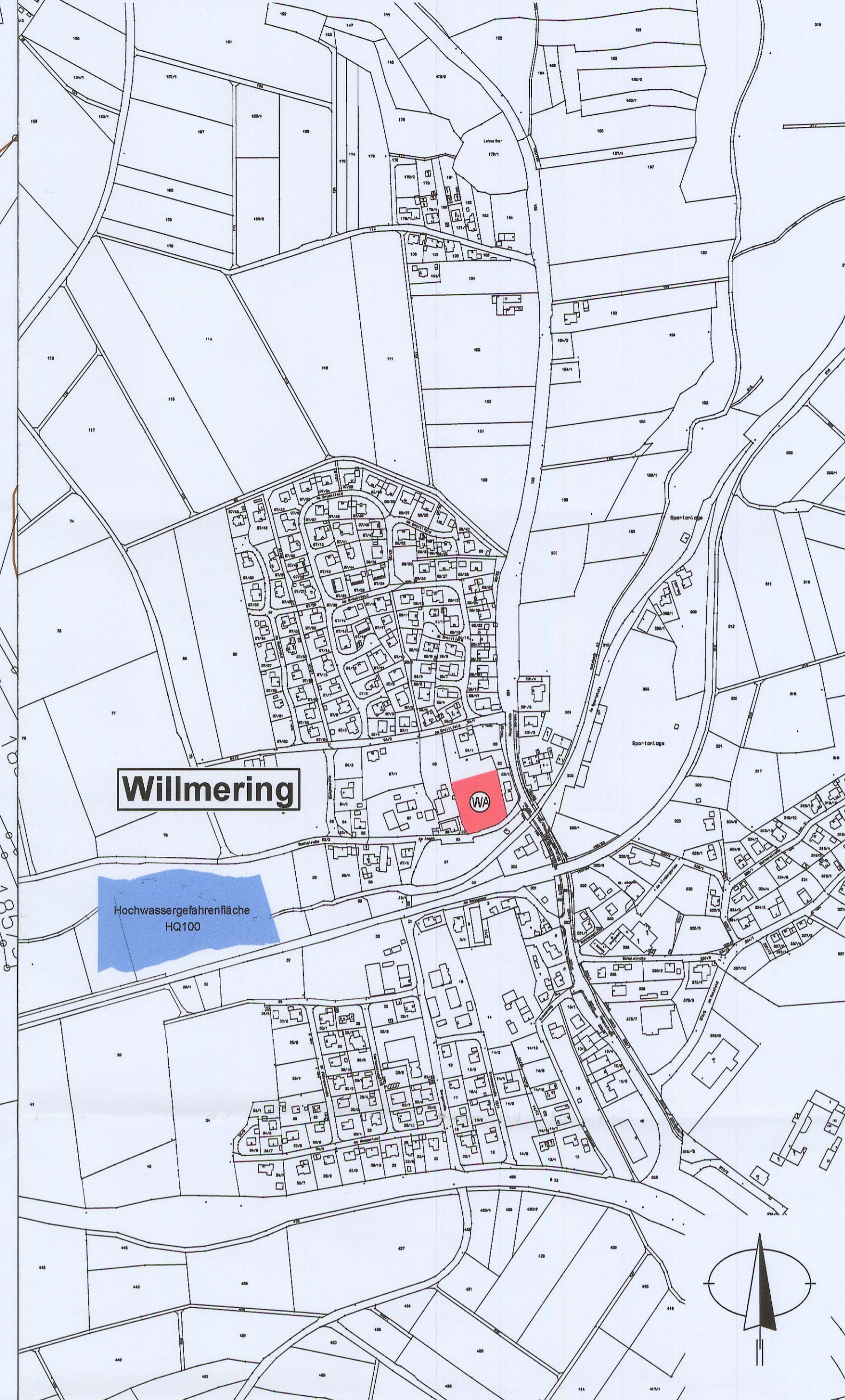
HQ100	Menge
1	3,71 m³
2	23,62 m³
3	0,13 m³
4	53,71 m³
Summe	81,17 m³



Planzeichnung M 1:500



Planzeichnung M 1:5000



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Anger 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Am Anger 2“ in der Fassung vom 13.10.2022 hat in der Zeit vom 09.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2022 bis 09.12.2022.
- Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 13.04.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Nochmalige öffentliche Auslegung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.05.2023 nochmals öffentlich ausgesetzt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.04.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 19.04.2023 ortsüblich hingewiesen.
- Nochmalige Behördenbeteiligung**
Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 19.04.2023 bis 26.05.2023.
- Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 27.07.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Nochmalige öffentliche Auslegung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 04.08.2023 bis 04.09.2023 nochmals öffentlich ausgesetzt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.07.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 28.07.2023 ortsüblich hingewiesen.
- Nochmalige Behördenbeteiligung**
Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 28.07.2023 bis 04.09.2023.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan „Am Anger 2“ und der Begründung in der Fassung vom 14.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wurde am **31. Okt. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Anger 2“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Willmering, den **31. Okt. 2023**

 J. Posel
 Bürgermeister (Erster Bürgermeister)

A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 WA 1
 III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß WA 1), Trauf- und Wandhöhe max. 9,50m
 0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)
 1,2 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

2.2 WA 2
 IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß WA 2), Trauf- und Wandhöhe max. 12,50m
 0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)
 1,2 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O Bauweise: offene Bauweise (Hauptgebäude)
 Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vorgeschlagene Gemeinschaftsfläche innere Verkehrserschließung mit notariell zu regelndem Geh- und Fahrrecht für alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO 1990)

Einfahrtbereich

3m Schutzstreifen
 Einzuzugendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohn- und Nebengebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)

Grünfläche privat, §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsausgleich)
 Flächenabtrag Bestandsniveau -20 cm

6. Lärmschutz

6.1
 Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
 Zuordnung zu Lärmpegelbereich IV (siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.3)

6.2
 Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
 Zuordnung zu Lärmpegelbereich III (siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.2)

6.3
 Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
 Zuordnung zu Lärmpegelbereich II (siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.1)

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Parzellengrenze

1

geplante Flurstücksteilung

1= Art der baulichen Nutzung

2= Zahl der Vollgeschosse max. Traufwandhöhe

3= Grundflächenzahl

4= Geschossflächenzahl

5= Bauweise: o= offene Bauweise

6= Dachform Hauptgebäude: WD= Walmdach, SD= Satteldach

Höhenlinien

Vorgeschlagener Baumstandort

Hochwassergefahrenflächen HQ100

Fließgewässer Bachlauf

Katzbach

Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan „Am Anger 2“ als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Anger 2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom **14. Sep. 2023** maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom **4. Sep. 2023**

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Anger 2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.

Willmering, den **31. Okt. 2023**

J. Posel
 Bürgermeister (Erster Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser

J. POSEL
 INGENIEURBÜRO FÜR
 BAUWESEN GmbH & Co. KG
 UNTERE REGENSTRASSE 24
 93413 CHAM
 +49(0)9971 - 769693-0
 info@posel-ingenieure.de
 www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 13.10.2022
 geändert Cham, den 13.04.2023
 geändert Cham, den 14.09.2023

Bauherr

Gemeinde Willmering
 Rathausplatz 1
 93497 Willmering

Willmering, den **31. Okt. 2023**

 J. Posel
 Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG
 1. Bürgermeister Eichstetter

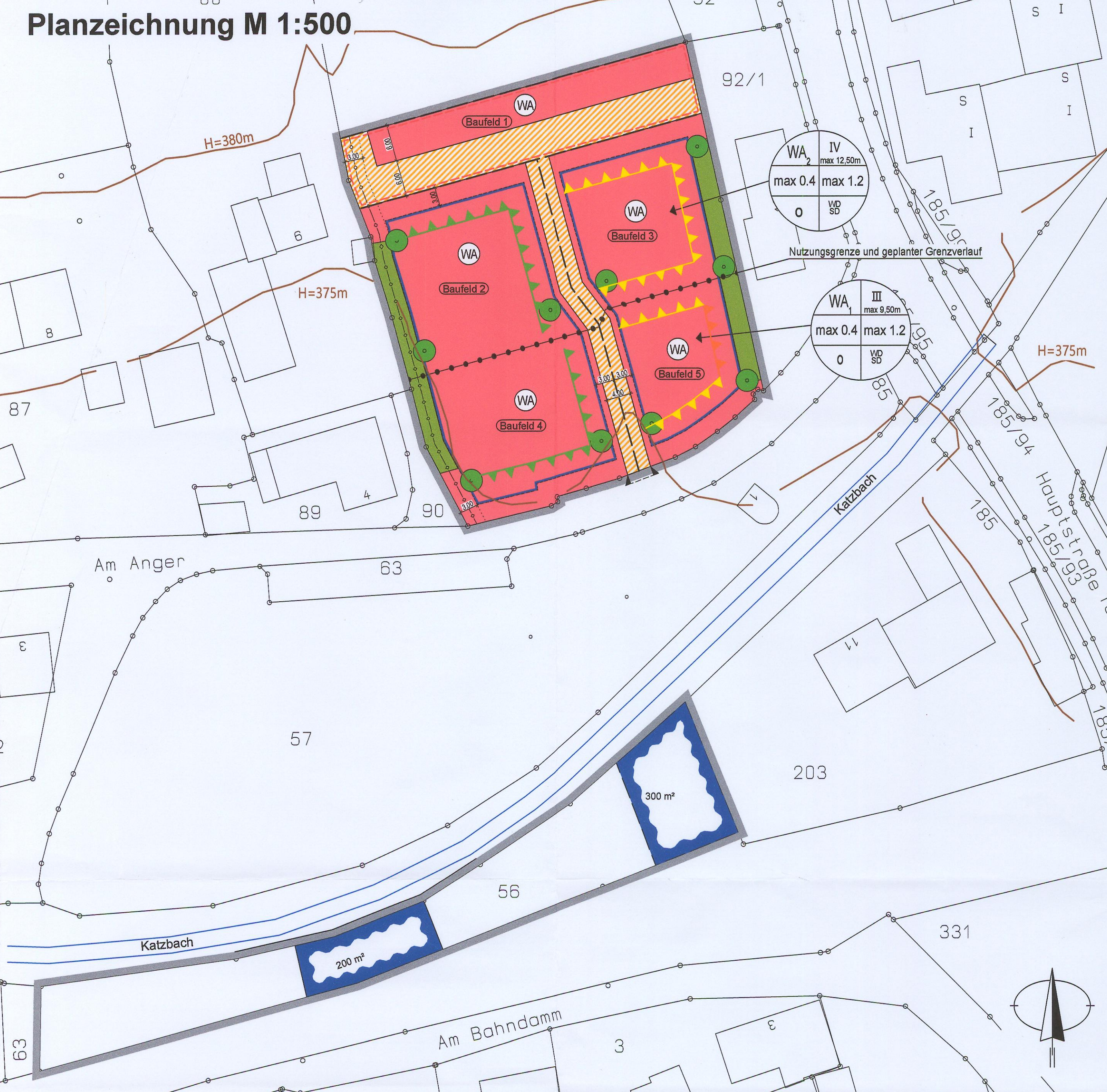
Planinhalt

Bebauungsplan "Am Anger 2"
 Willmering Fl. Nr. 91

Gezeichnet DS Bearbeitet HA Maßstab 1:500, 1:5000 Plan.Nr. 6254/1b

Registrierungsamt Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/649/009 * Karin Posel & Dipl.-Ing. (FH) Michael Heide
 FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR! EINE VERHELFUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!

Planzeichnung M 1:500



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 WA 1

III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß WA 1), Trauf- und Wandhöhe max. 9,50m
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)
1,2	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

2.2 WA 2

IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß WA 2), Trauf- und Wandhöhe max. 12,50m
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)
1,2	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O Bauweise: offene Bauweise (Hauptgebäude)



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Vorgeschlagene Gemeinschaftsfläche innere Verkehrserschließung mit notariell zu regelndem Geh- und Fahrrecht für alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

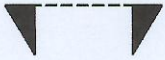
5. Festsetzungen durch Planzeichen



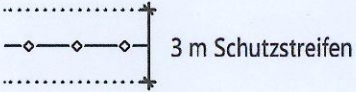
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO 1990)



Einfahrtbereich



Einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohn- und Nebengebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)



Grünfläche privat, §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsausgleich)
Flächenabtrag Bestandsniveau -20 cm

6. Lärmschutz

6.1



Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Zuordnung zu Lärmpegelbereich IV
(siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.3)

6.2



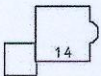
Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Zuordnung zu Lärmpegelbereich III
(siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.2)

6.3

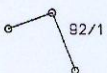


Himmelsrichtung für Fassadenseiten, an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Zuordnung zu Lärmpegelbereich II
(siehe Pkt. B. textl. Festsetzungen 8.1)

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer



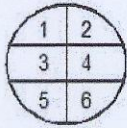
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellengrenze

1

geplante Flurstücksteilung

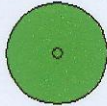


- 1= Art der baulichen Nutzung
- 2= Zahl der Vollgeschosse
max. Traufwandhöhe
- 3= Grundflächenzahl
- 4= Geschossflächenzahl

- 5= Bauweise: o= offene Bauweise
- 6= Dachform Hauptgebäude:
WD= Walmdach, SD= Satteldach



Höhenlinien



Vorgeschlagener Baumstandort



Hochwassergefahrenflächen HQ100

Katzbach

Fließgewässer Bachlauf

Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan „Am Anger 2“ als Satzung.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Anger 2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom ~~14. Sep. 2023~~ maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom ~~14. Sep. 2023~~.

§3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Anger 2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



(Siegel)

31. Okt. 2023

Willmering, den

.....
Eichstetter (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Anger 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans "Am Anger 2" in der Fassung vom 13.10.2022 hat in der Zeit vom 09.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2022 bis 09.12.2022.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 13.04.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

5. Nochmalige öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.05.2023 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.04.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 19.04.2023 ortsüblich hingewiesen.

6. Nochmalige Behördenbeteiligung

Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 19.04.2023 bis 26.05.2023

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 27.07.2023 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

8. Nochmalige öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ wurde in der Zeit vom 04.08.2023 bis 04.09.2023 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.07.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 28.07.2023 ortsüblich hingewiesen.

9. Nochmalige Behördenbeteiligung

Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 geändert am _____ in der Zeit vom 28.07.2023 bis 04.09.2023.

10. Satzungsbeschluss


Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan "Am Anger 2" und der Begründung in der Fassung vom 14.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am **31. Okt. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Anger 2" wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Willmering, den **31. Okt. 2023**


.....
Eichstetter (Erster Bürgermeister)