

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN KÖCKKELLER

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REGIER.BEZIRK: OBERPFALZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO 1990
 MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 BAUNVO 1990

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 1990
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 im MI und WA
Bauweise offene Bauweise im Mischgebiet und allgem. Wohngebiet; Gebäudetyp E + U - 2 Vollgeschosse möglich; Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich; Gebäudetyp E und Gebäudetyp E + II
Wandhöhe max. 5,00 m bei Gebäudetyp E + D; max. 6,50 m bei Gebäudetyp E + U; max. 7,20 m bei Gebäudetyp E; max. 10,00 m bei Gebäudetyp E + II; max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen; max. 3,50 m im Mittel für sonstige Garagen; Für Parzelle 14 gilt: Wandhöhe max. 5,80 m bzw. 6,80 m; 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 Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Für die Lagerhalle auf Parzelle 12 ist außerdem ein Flachdach mit Dachbegrünung zulässig. Für Parzelle 14 gilt: Pultdach
Dachneigung Parzelle 1: 11° 28' - 38°; Parzelle 12: 12° - 22°; Parzelle 13: 34° - 48°; Parzelle 14: 2° - 6°
Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine; für Parzelle 14 gilt: Metaldeckung
Dachaufbauten Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig; Ansichtsfäche Einzeldachgaube max. 2 m²; Ansichtsfäche Doppelgaube max. 3 m² zulässig; Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig; Dachschritte sind unzulässig.
Einfriedungen Einfriedungen 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 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 Oberiegens.
Grünordnung Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Bei Errichtung von Stellplätzen auf Parzelle 12 soll je 4 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Nach Abbruch der Nebengebäude auf Parzelle 12 sind je 500 qm Grundstücksfläche eine Pflanzinsel anzulegen.
Aufschüttungen/Abgrabungen Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig; Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
Garagenzufahrten

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan Köckkeller und 3. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg
 - - - Abgrenzung des Änderungsbereiches der ehem. 3. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) für die 1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller
 - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 — Finstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
 — Nutzungstrennlinie
 — Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 — Gehweg
 — Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 ○ öffentlicher Fußweg 2,00 m
 ○ ○ Bäume in öffentlichem und privatem Grün
 ○ ○ Zu erhaltende Bäume
 ○ ○ Gehölzpflanzung
 MI Mischgebiet Wohnen nach § 6 BauNVO 1990
 MI G Mischgebiet gewerbliche Nutzung nach § 6 BauNVO 1990
 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

— Bestehende Grundstücksgrenze
 - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 [GA] [E+D] vorgeschlagene Gebäude mit Garage
 — bestehende Gebäude
 ▽ Garagenzufahrt
 — Höhenlinie
 ① Parzellennummer
 1856/7 Bestehende Flurnummern
 GB bestehender Gaststättenbetrieb
 LH bestehende Lagerhalle
 G bestehende Garagen

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 Obstbaumarten.
Heckenanpflanzungen: Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubekirsche, wogiger 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, Schriebeil, Schneebere.

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

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

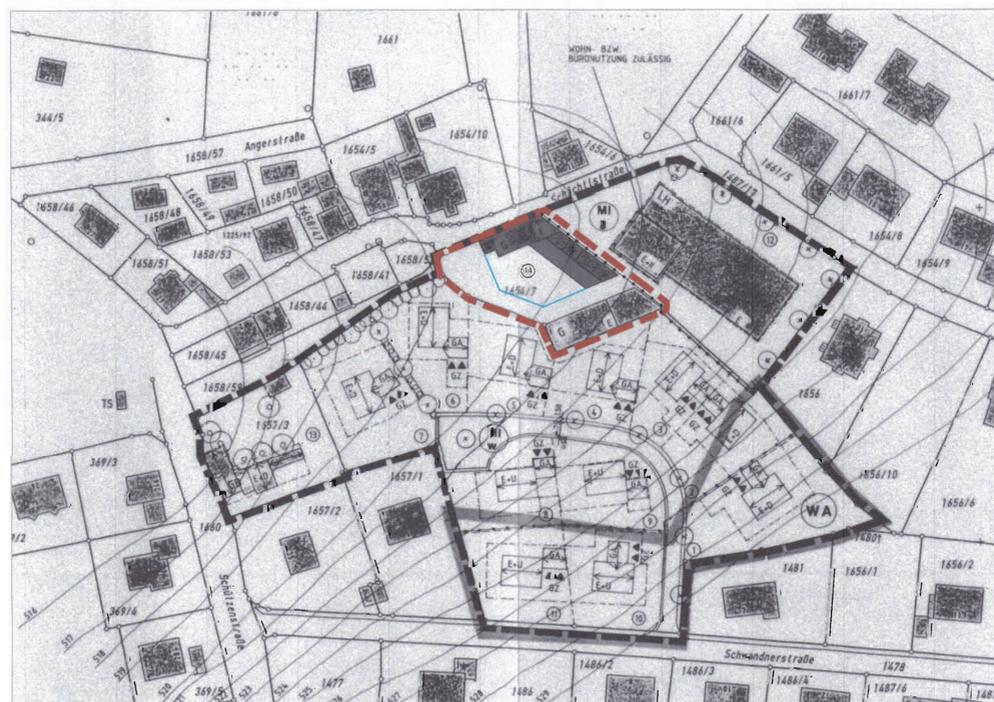
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich der „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ ist der Lageplan M = 1:1000 maßgebend.

§ 2 Festsetzungen
 Der Bebauungsplan zur „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ wird nach dem Plan des Architekturbüros Schneider (Fassung vom 01.06.2022) 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 Inkrafttreten
 Die „1. Änderung Bebauungsplan Köckkeller“ in Waldmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldmünchen, den (Siegel) Stadt Waldmünchen
 Ackermann, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

„ BEBAUUNGSPLAN KÖCKKELLER “ 1. ÄNDERUNG

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REG. BEZIRK: OBERPFALZ

VORABZUG

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss:
 Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köckkeller“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 01.06.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Auslegung:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss:
 Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2022 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung:
 Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ausfertigt.

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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den

(Siegel)
 Ackermann, 1. Bürgermeister

Architekturbüro
 Waldmünchen, den 01.06.2022

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