

ANLAGE ZUR  
**5. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES Nr. 36.01.07.VII**

Sandgrubenweg

**Stadt: Waldmünchen  
Landkreis: Cham**

**BEGRÜNDUNG**

Verfasser: ARGE

Tibor Kleinschmidt, Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Giselastrasse 1  
85298 Scheyern  
Tel.: 08151-7501971

Petra Gehringer, Landschaftsarchitektin, Dipl. Ing. (FH)  
Werner Tochtermann, Holzbauingenieur, Dipl. Ing. (FH)

Scheyern, den 23.04.2020, zuletzt geändert am 02.11.20

23.03.2021

Datum

Unterschrift



**1) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Ortsbereich Waldmünchens. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Schächtlstraße, im Norden, Süden und Westen durch Wohngebiete. Es handelt sich um die Fl.nr. 1661/2, Gemarkung Waldmünchen.

**2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Der Flächennutzungsplan wird dieser Änderung noch angepasst. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

**3) Planungsziele**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht des Grundeigner der Fl.Nr. 1661/2, das Grundstück für das Projekt einer Seniorensiedlung zur Verfügung zu stellen. Der gültige Bebauungsplan ist für das Projekt ungeeignet. Da der jetzige Bebauungsplan für die geplante Bebauung ungünstig ist und eine zweckdienliche Anpassung für das Projekt nötig ist, müssen die Flächen neu überplant werden. Die Bebauung mit Seniorenwohnungen trägt der allgemeinen demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung, ausserdem den Anforderungen zeitgemäßer Baubiologie, Ökologie und Nachhaltigkeit.

**4) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende allgemeine Wohngebiet im Umfeld an.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 7.100 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet.

In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Das Gebiet wurde vormals mit Schrebergärten genutzt.

Es liegen keine befestigten Wegeflächen und Versorgungsleitungen auf dem Gelände.

**5) Geplante bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und ein Gemeinschaftshaus mit 1 Vollgeschoß vorgesehen.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich eine bauliche Struktur des Seniorenwohngebietes und eine soziale Struktur der Bevölkerung ergibt, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Stadt in diesem Bereich entspricht.

**6) Erschließung**

Das Baugebiet erhält über die Schächtlstraße Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Stadt Waldmünchen. Die Erschließung wird durch zwei Stichstrassen ergänzt, die in die Schächtlstrasse anbinden.

**7) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

**8) Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gepuffert und dem Niederschlagswassersystem der städtischen Kanalisation eingeleitet.

**9) Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

**10) Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

**11) Abwasserbeseitigung**

Für die Abwasserbeseitigung ist in der Schächtlstraße eine Schmutzwassersammelleitung eingebaut, welche an das Kanalnetz der Stadt Waldmünchen angeschlossen ist. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

**12) Eingriffsregelung**

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist nicht notwendig eine Umweltprüfung durchzuführen. Belange des speziellen Artenschutzes sind nicht betroffen.

**13) Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden im Erschließungsvertrag geregelt.

**14) Leitungsrechte**

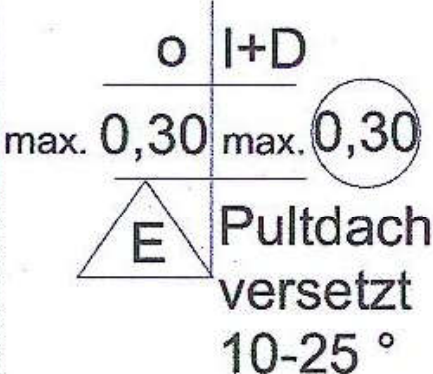
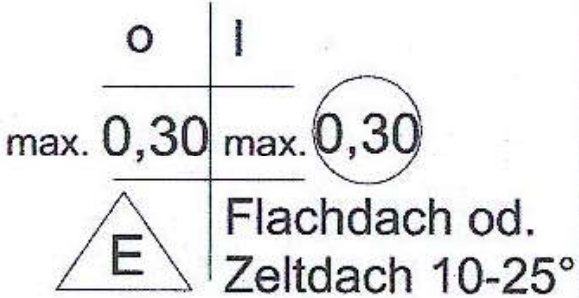
Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bei Bedarf Grunddienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen.

Waldmünchen, 1.3.2021  
Stadt Waldmünchen  
  
Ackermann  
Erster Bürgermeister







Grundstücksnr.	Fläche (ca. ..m <sup>2</sup> )	Typ	Nutzungsschablone
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪	796 528 521 500 500 498 500 500 500 500 499	A	 <p>max. 0,30 max. 0,30</p> <p>Pulldach versetzt 10-25 °</p>
⑫  = Gemeinschaftsfläche incl. Gemeinschaftshaus und 2 Parkplätze:	387	B	 <p>max. 0,30 max. 0,30</p> <p>Flachdach od. Zeltdach 10-25°</p>
⑬ = Erschließungsstr. Nord	352		
⑭ = Erschließungsstr. Süd	186		
⑮ = Gemeinschaftliche Fußwege	ca. 405		

### LEGENDE TYP:

A Wohnhaus

B Gemeinschaftshaus

## A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten  
od. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### 2. Maß der baulichen Nutzung

I+D

Zahl der Vollgeschosse Wohngebäude, DG kein Vollgeschoss

I

Zahl der Vollgeschosse Gemeinschaftsgebäude

0,30

max. Grundflächenzahl (GRZ)

0,30

max. GFZ

### 3. Bauweise



vorgeschriebene Firstrichtung



Einzelhäuser zulässig

o

Offene Bauweise



Baugrenze

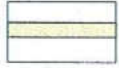
#### 4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



befahrbarer Anlieger-Wohnweg



Fußläufige Erschließung des Baugebietes. Überquerungen von privaten Grundstücksanteilen sind zu gewährleisten.



Baugrenze von Flächen für Stellplatz/Garage/Carport



Anliegerparkplatz mit wasserdurchlässigem Belag



Zufahrt Stellplatz oder Garage mit wasserdurchlässigem Belag



Stützmauer

#### 5. Grünfläche und Bepflanzung



Gemeinschaftliche Grünflächen



befahrbare gemeinschaftliche Grünfläche

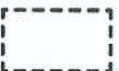


Bäume zu pflanzen

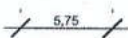
#### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Fließgewässer, bestehender Stadtbach außerhalb des Plangebietes



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Maßzahl in Metern, z.B. 10,00 m



Höhenlinien

Fl.nr. 1661/2

Flurstücknummer



Unterflurhydrant



## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gelten ausschließlich die folgenden Festsetzungen der 5. Änderung.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- 1.2) Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Bikeports sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm zulässig. Sie sind in Holz, natur oder endbehandelt mit Lasuren auf Naturharzbasis auszuführen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) für die Wohngebäude, einer festgelegten Typologie und einer Wandhöhe (WH) geregelt.  
**I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. (DG kein Vollgeschoss) bei Wohngebäuden.
- 2.2) **max. GRZ 0,30** (Grundflächenzahl)  
Die GRZ max. 0,30 bezieht sich auf die Grundfläche der Wohngebäude und darf durch Terrassen, Wintergärten (unbeheizt), Zuwegungen und Garagen um 50% überschritten werden.
- 2.3) Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.

### 3. BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

- 3.1) Es ist offene Bauweise zulässig.



Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

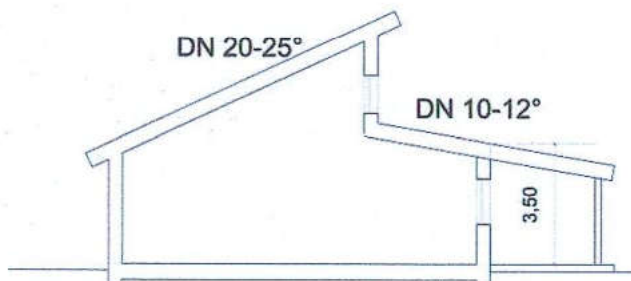
- 3.2) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 490 qm.
- 3.3) Mindestenergiestandard der Gebäude: KfW - Effizienzhaus 55, (EnEV 2014/2016)
- 3.4) Abstandsflächen:  
Es gilt die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO; die Maße des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind einzuhalten. Art 6, Abs. 5, Satz 3 wird ausgeschlossen.

### 4. BAULICHE GESTALTUNG

- 4.1) Die Höhenlage der OK FFB ist über Höhenkoten in müNN je Baufenster festgelegt. Die OK FFB darf max. 0,30 m von der vorgegebenen Höhenkote abweichen. Die Höhenlage der Gebäude ist je Grundstück im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 4.2) Die max. Wandhöhe bergseitig beträgt 3,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 4.3) **PD** Es sind ausschließlich versetzte Pultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern oder PV-Flachdach; bei Doppelgaragen sind auch Satteldächer, beim Gemeinschaftsgebäude ist begrüntes Flachdach oder Zelt Dach zulässig.

Typologie Wohnhaus:



- 4.4) Die Dachneigung beträgt bei

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| - Wohngebäuden mit versetztem Pultdach | 10-25°                           |
| - Garagen und Carports                 | Flachdach                        |
| - Doppelgarage                         | Flachdach oder Satteldach 20-25° |
| - Gemeinschaftsgebäude                 | Flachdach oder Zelt Dach 20-25°  |

- 4.5) Dachdeckungen sind als Dachpfannen in grau oder mit PV-in-Dach zulässig.

- 4.6) Dachüberstände sind an Traufe und Ortgang zwischen 0,6 und 0,8 m auszuführen.

- 4.7) Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

- 4.8) Die Gebäude sind überwiegend aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. Naturbaustoffen auszuführen. Die Ausführung der Oberfläche ist in Holz oder Putz mit dezenter Farbgebung zulässig.

- 4.9) Fenster, Wintergärten und Haustüren sind in Holz oder Holz-Alu, natur oder endbehandelt mit mit Farben auf Naturharz- oder mineralischer Basis in dezenter Farbgebung auszuführen.

- 4.10) Wintergärten sind als abgeschlossene, unbeheizte Räume mit festem Dach auszuführen.

4.11) **Dachaufbauten**

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

- 5.1) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Die Fassaden der Garagen und Carports sind in Holz oder Putz auszuführen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

- 5.2) Pro Wohngebäude ist ein Stellplatz nachzuweisen.

## 6. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind nur Büsche und locker gepflanzte frei wachsende Hecken heimischer Art unter Berücksichtigung der Fußwege zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune als einfache, nicht geschlossene Holzzäune (Holz-Rundlatten bzw. Halblattenzäune, keine Jägerzäune) ohne Sockel bis 1,10 m Höhe zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Zäune grundsätzlich nicht zulässig, in begründeten Ausnahmefällen sind in Hecken eingebundene unauffällige Holz- oder Maschendrahtzäune möglich. Absturzsicherungen (nach BayBO) sind bis zu 90 cm Höhe zulässig.

## 7. TERRASSEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Sofern durch die Hanglage erforderlich, sind Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig, in abgestufter Anordnung z.B. an der nördlichen Grenze beim Weg am Bach und an der südlichen Grenze bis max. 1,80 m.

Stützmauern sind als Natursteinmauern oder L-Steine bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, in abgestufter Form bis 1,80 m zulässig, soweit sie zur Sicherung notwendig sind. Absturzsicherungen ab 50 cm gem. BayBO sind erlässlich, soweit die Umwehrung dem Zweck der Fläche widerspricht. Stützmauern ab einer Höhe von 1,20m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Terrassen, Freisitze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

## 8. GRÜNORDNUNG

- 8.1) Dem Charakter der vorhandenen Kulturlandschaft entsprechend, ist die Gestaltung der Grünflächen in der Regel leicht geneigt vorzusehen. Die Bepflanzung ist durch Maßnahmen naturschutzfachlich vorzunehmen.
- 8.2) Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, gärtnerisch zu gestalten.
- 8.3) Je Baugrundstück sind mindestens 1 kleinwüchsiger Baum mit min. STU 12/14 und mindestens 4 heimische Sträucher, 3xv. zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu mind. 80 % aus der nachfolgenden Vorschlagsliste zu wählen. Art und Lage der Bepflanzung muß sich dabei am Gestaltungskonzept orientieren.

### Bäume

Eberesche  
Erle  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Pappel  
Linde  
Birke (als Einzelexemplar)  
Walnuss  
Felsenbirne  
Obstbäume

### Sträucher

Hartriegel  
Haselnuss  
Heckenkirsche  
Holunder  
Kornelkirsche  
Schneeball  
Wildrosen  
Schlehdorn  
Alpenbeere  
Weißdorn

### Freiwachsende Hecke

Haselnuß, Weißdorn, Besenginster, Trauben-Kirsche, Faulbaum, Schlehe, Liguster, Hunds-Rose, Brombeere, Sommerflieder, Flieder, Kirschloorbeer.

Nicht zulässig sind Thujahecken und Blaufichten.

# **Satzung über die "5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg"**

## **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 Bebauungsplan Sandgrubenweg“ als

## **Satzung**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1661/2 der Gemarkung Waldmünchen.

### **§ 2 Festsetzungen**

Der Bebauungsplan zur „5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg“ wird nach dem Plan des Architekturbüros ARGE Tibor Kleinschmidt / Petra Gehringer / Werner Tochtermann festgesetzt.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan zur „5. Änderung Bebauungsplan Sandgrubenweg“ in Waldmünchen besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:5000,
2. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil, Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise, und den Textlichen Festsetzungen,
3. Begründung zum Bebauungsplan,
4. Anlage zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.


### **§ 4 Inkrafttreten**

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

Waldmünchen, 13. JULI 2021



Stadt Waldmünchen

  
Ackermann  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Waldmünchen in der Sitzung vom 01.10.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Waldmünchen, 1 3. JULI 2021



(Siegel)

  
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.19 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vom 21.10.19 bis 21.11.19 öffentlich ausgelegt. Ort und Ziel der Auslegung wurden am 11.10.19 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und daß der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Waldmünchen, 1 3. JULI 2021



(Siegel)

  
Erster Bürgermeister

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.19 mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.19 bis 14.11.19 beteiligt.

Waldmünchen, 1 3. JULI 2021



(Siegel)

  
Erster Bürgermeister

4. Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, 1 3. JULI 2021



(Siegel)

  
Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am 1 3. JULI 2021 ortsüblich durch Niederlegung und Bekanntmachung der Niederlegung an den Gemeindefafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Waldmünchen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldmünchen, 1 3. JULI 2021



(Siegel)

  
Erster Bürgermeister