

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN JOHANNESBÜHL

STADT: WALDMÜNCHEN ORTSTEIL PERLHÜTTE
 LANDKREIS: CHAM
 REGIER.BEZIRK: OBERPFALZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO 1990



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet; Gebäudetyp E+U+D - 3 Vollgeschosse möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten, ausgenommen von dieser Regelung sind Ferienwohnungen auf den Parzellen 20, 21, 30, 31 und 32.
Wandhöhe max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D max. 3,00 m im Mittel bei Garagen. Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.
- 2. Weitere Festsetzungen**
- Dachform** Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalddach auszuführen.
Dachneigung 24° - 34°
 Aneinandergebauete Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung zulässig.
Dachaufbauten Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansenfliche Einzeldachgaube max. 2 m². Ansenfliche Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachaufbauten sind nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Dachanschnitte 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 hinterfangene Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m zulässig. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig max. 80 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberlegers.
Grünordnung Je Parzelle ist mind. ein großkröniger Laub- oder Obstbaustamm zu pflanzen.
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.
Garagenzufahrten Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
Private Stellplätze Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Niederschlagswasser 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. Im Bauantrag ist der jeweilige Standort des Müllcontainers auszuweisen.
Müllcontainer

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Garagenzufahrten
- Firsttrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fußweg in öffentlichen Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen (Wiese)
- Kinderspielfeld
- Bäume in öffentlichem Grün
- Randbepflanzung auf öffentlichen Grünstreifen (2 m) mit 4 m breitem Feilweg
- Randbepflanzung auf öffentlichen Grünstreifen (2 m)
- Gehölzpflanzung
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Gebäude mit Schallschutzverordnungen. An diesen Stellen sollen keine schutzsensiblen Wohnräume vorgesehen werden. Anderfalls sind diese Räume sowie auch sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.
- Zaunfuhr für Parzellen 6, 7, 8, 9, 14, 15, 29, 30 um mind. 50 cm zurückversetzen gegenüber Straßenbegrenzung.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Gebäude mit Garage
 - bestehende Gebäude
 - Höhenlinie
 - Parzellennummer
 - Bestehende Flurnummern
- D. TEXTLICHE HINWEISE**
- Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen wird hingewiesen. Dachbegrünungen sind zulässig. Bei den Außenbeleuchtungen sind insektenunfreundliche Lampen zu verwenden. Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:
 Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nulbbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumarten.
- Heckenpflanzungen:**
 Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rötliche Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubeneiche, wogiger Schneeball, Waldhusel, Heckenkirsche, Ross-pimpinellifolia, Ross 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 Nulbbäume.
Gehölze unter 4 m Höhe: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundrose, Schneeball, Schneebere, Eberesche, Traubeneiche, wogiger Schneeball, Waldhusel, Heckenkirsche, Ross-pimpinellifolia, Ross glauca.
- Straßenseits und zur freien Landschaft sind Schnitthecken unzulässig. Die Anlage von freiwachsenden Maschendrahtzäunen ist vorzuziehen. Nadelgehölze sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig!



Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 17.09.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ für das Allgemeine Wohngebiet Johannesbühl, in der Fassung vom 10.05.2002 als

Satzung
 Beschl.:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ in der Fassung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 01.07.2000 gilt unverändert fort. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Johannesbühl ändert den Geltungsbereich nicht.

§ 2
Änderung der „Textlichen Festsetzungen“

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Johannesbühl in der Fassung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 01.07.2000 werden wie folgt geändert:

- Bauweise: Gebäudetyp E+U+D - 3 Vollgeschosse möglich
- Wandhöhe: max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus

- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:1000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweise
- Begründung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000.

§ 4
Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ tritt mit der ertüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 07.10.2002

Stad Waldmünchen
 Löffler
 Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
„ JOHANNESBÜHL „ , 1. ÄNDERUNG

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REG. BEZIRK: OBERPFALZ

1. Änderungsbeschluss:
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.09.2002 durch den Stadtrat beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung:
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 hat in der Zeit vom 27.06.2002 bis 15.07.2002 stattgefunden.

3. Auslegung:
 Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2002 bis 15.07.2002 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung:
 Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.09.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2002 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten:
 Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ertüblich bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 07.10.2002
 Bürgermeister

Architekturbüro
 Waldmünchen, den 10.05.2002
 Schneider & Partner
 Am Roggenried 9 93449 Waldmünchen
 Tel. 0997290030 Fax 0997290031



der St. 2146

Stadtsstraße 2146

best. Einmündung der Falzfahrt

best. Einmündung der Falzfahrt

H. = 6000

-0.307%

A = 325

R = 850



NORD
M = 1 : 1000

1863

1866

1866/2

1866/3

1876

1869

1779

1780

1794

1778

1781

1875

1777

65

70

55

50

45

40

35

30

25

20

15

10

5

0

0.300

0.200

0.500

2020

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



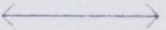
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garagenzufahrten



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Fußweg in öffentlichen Grünflächen



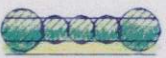
Öffentliche Grünflächen (Wiese)



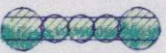
Kinderspielplatz



Bäume in öffentlichem Grün



Randbepflanzung auf öffentlichen Grünstreifen (2 m) mit 4 m breitem Feldweg



Randbepflanzung auf öffentlichen Grünstreifen (2 m)



Gehölzpflanzung



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen
An diesen Seiten sollen keine schützenswerten Wohnräume vorgesehen werden. Anderfalls sind diese Räume sowie auch sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.

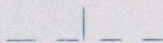


Zaunflucht für Parzellen 6, 7, 8, 9, 14, 15, 29, 30 um mind. 50 cm zurückversetzen gegenüber Straßenbegrenzung.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude mit Garage



bestehende Gebäude



Höhenlinie

①

Parzellennummer

1856/7

Bestehende Flurnummern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise	offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet: Gebäudetyp E + U + D - 3 Vollgeschosse möglich Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten, ausgenommen von dieser Regelung sind Ferienwohnungen auf den Parzellen 20, 21, 30, 31 und 32.
Wandhöhe	max. 7,00 m bei Gebäudetyp E + U + D 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. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Dachneigung	24° - 34° Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Dachdeckung	naturreote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrünung 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 Holzlaten herzustellen. Heimische Hecken (keine Schmitthecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinter- pflanzte 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 Obsthoch- stamm zu pflanzen.
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.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten, Stellplätze und privaten Wege müssen mit wasser- durchlässigen Belägen befestigt werden.
Private Stellplätze	Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Niederschlagswasser	Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist je Bauparzelle ein geeigneter Regenwasserspeicher einzubauen. Das Über- wasser 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.

D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen wird hingewiesen.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei den Außenbeleuchtungen sind insektenunschädliche Lampen 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!

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 17.09.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ für das Allgemeine Wohngebiet Johannesbühl, in der Fassung vom 10.05.2002 als

Satzung
Beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ in der Fassung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 01.07.2000 gilt unverändert fort. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Johannesbühl ändert den Geltungsbereich nicht.

§ 2

Änderung der „Textlichen Festsetzungen“

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Johannesbühl in der Fassung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 01.07.2000 werden wie folgt geändert:

1. Bauweise: Gebäudetyp E+U+D – 3 Vollgeschosse möglich
2. Wandhöhe: max. 7,00 m bei Gebäudetyp E+U+D.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:5000
2. Lageplan M 1:1000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweise
3. Begründung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000.

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ tritt mit der ortüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 07.10.2002

Stadt Waldmünchen




Löffler

Erster Bürgermeister

1. Änderungsbeschuß :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 21.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 hat in der Zeit vom 24.06.2002 bis 15.07.2002 stattgefunden.

3. Auslegung :

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2002 bis 16.09.2002 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.09.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2002 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten :

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 08.10.2002

.....
Löffler, 1. Bürgermeister

Architekturbüro

Waldmünchen, den 10.05.2002



Schneider & Partner

Am Rohrgarten 9 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031