

BEBAUUNGSPLAN JOHANNESBÜHL

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO 1990



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

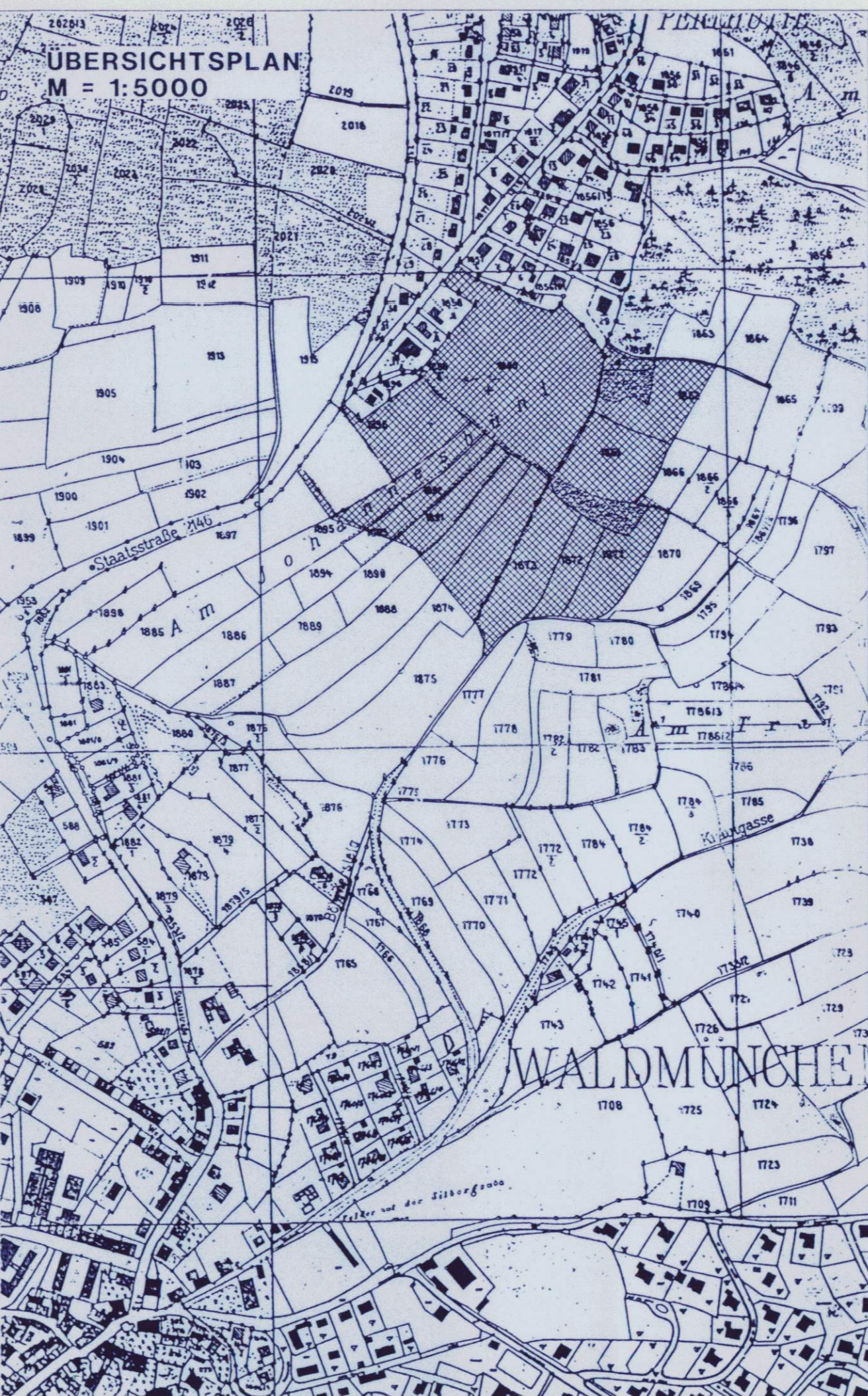
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 im WA
Bauweise offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet. Gebäudehöhe E + U - 2 Vollgeschosse möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, je Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten, ausgenommen von dieser Regelung sind Ferienwohnungen auf den Parzellen 20, 21, 30, 31 und 32.
Wandhöhe max. 6,50 m bei Gebäudehöhe E + U, max. 3,50 m im Mittel bei Grenzgaragen. 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°. Anreihengebäude Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine oder extensive Dachbegrenzung zulässig.
Dachaufbauten Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansichtsfache Einzeldachgaube max. 2 m². Ansichtsfache Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Dachneigung ist unzulässig.
Einfriedungen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sie sind aus senkrechten Holzlatzen herzustellen. Heimische Hecken (keine Schmitzhecken) sind erlaubt, ein 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 Oberliegern.
Grünordnung Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obstbauchstamm 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 wasserdrainierenden 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 Oberflächenwasser 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
 - Firststrichung (§ 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)
 - Kinderspielfläche
 - Bäume in öffentlichem Grün
 - Randbepflanzung auf öffentlichem Grünstreifen (2 m)
 - Randbepflanzung auf öffentlichen Grünstreifen (2 m)
 - Gehölzpflanzung
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Gebäudehöhe mit Schallschutzvorkehrungen. An diesen Stellen sollen keine schutzrelevanten Wohnräume vorgesehen werden. Anderfalls sind diese Räume sowie auch sonstige Außenbereiche 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
 - Parzellennummer
 - Bestehende Flurnummern
- D. TEXTLICHE HINWEISE**
- Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen wird hingewiesen. Dachbegrenzungen sind zulässig. Bei den Außenbeleuchtungen sind insektenunschädliche Lampen zu verwenden.
 Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:
Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbaumarten, Winterlinde, heimische Obstbaumarten.
Heckenanpflanzungen: Heimbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotschule, Hartnagel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, weiniger Schneeball, Waldhassel, Heckenkirsche, Rosa pimpinifolia, Rosa glauca.
 Vorschläge zur Artenauswahl öffentlicher Grünbereiche:
Großbäume über 15 m Höhe: Linden, Eichen, Ahorn, Eschen.
Kleinbäume bis 15 m Höhe: Hamibuche, Vogelkirsche, Linde, Eiche, Ahorn, Esche, alle Obst- und Nußbaumarten.
Gehölze unter 4 m Höhe: Roter Hartnagel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schiele, Hundrose, Schneeball, Schneebere.
 Straßenschilder und zur freien Landschaft sind Schmitzhecken unzulässig. Die Anlage von freistehenden Mischhecken ist vorzuziehen. Nadelgehölze sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig!



Satzung über den Bebauungsplan „Johannesbühl“

Nach § 10 i.V.m. § 9 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 12.09.2000 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Johannesbühl“ in der Fassung vom 11.01.2000 mit ergänzender Letztänderung zum 01.07.2000 als

Satzung

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Er ist wie folgt begrenzt:

Osten: An der rechtsseitigen Häuserzeile der Seeblickstraße und dem nach Süden fortsetzenden Feldweg Richtung Hagbühlgerl
 Süden: Ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1862, die Südgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 1861 und 1871 und der öffentliche Weg (Fortsetzung Silbergrabenweg)
 Westen: Östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1897 und Teile der Grundstücke Fl.Nr. 1895, 1893, 1890, 1888, 1874 und 1875 und angrenzend an den öffentlichen Weg (Fortsetzung Silbergrabenweg)
 Norden: Südlich angrenzend an einen Teil der Armeistner Straße, sowie südlich grenzend an die Wohnanwesen Armeistner Straße Hs.Nr. 2, 4, 6 und 8 und südlich eines Abschnittes des Geh- und Radweges neben der Staatsstraße 2146 in Richtung Landesgrenze

Alle genannten Flurnummern liegen in der Gemarkung Waldmünchen

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

- Übersichtslageplan M 1:5.000
- Lageplan M 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweisen.
- Begründung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 01.07.2000.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Waldmünchen, den 19.09.2000

Stadtmünchen
 Ammüller
 Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „JOHANNESBÜHL“

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REG. BEZIRK: OBERPFALZ

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Bürgerbeteiligung:** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2000 hat in der Zeit vom 01.03.2000 bis 25.09.2000 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde am 25.09.2000 öffentlich ausgelegt. Der zuletzt geänderte Entwurf v. 04.07.2000 wurde mit Begründung in der Zeit v. 02.08.2000 bis 04.09.2000 öffentlich ausgelegt.

3. **Auslegung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2000 geändert am 20.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2000 bis 26.05.2000 öffentlich ausgelegt. Der zuletzt geänderte Entwurf v. 04.07.2000 wurde mit Begründung in der Zeit v. 02.08.2000 bis 04.09.2000 öffentlich ausgelegt.

4. **Satzung:** Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2000 als Satzung beschlossen. Der Entwurf wurde am 25.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan wurde am 13.11.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. 6, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 19.09.2000

Stadtmünchen
 Ammüller
 Erster Bürgermeister

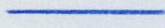
Architekturbüro
 Waldmünchen, den 11.01.2000
 geändert: 01.03.2000 0107:2000
 20.03.2000
 30.05.2000

Schneider & Partner
 Am Rongarten 9 93449 Waldmünchen
 Tel. 09972/90030 Fax 09972/90031

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



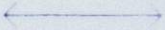
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



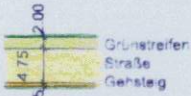
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



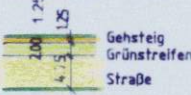
Garagenzufahrten



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



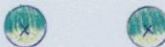
Fußweg in öffentlichen Grünflächen



Öffentliche Grünflächen (Wiese)



Kinderspielplatz



Bäume in öffentlichem Grün



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



Randbepflanzung auf öffentlichen Grünstreifen (2 m)



Gehölzpflanzung



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

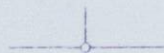
Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen

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

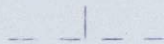
Zaunflucht für Parzellen 6, 7, 8, 9, 14, 15, 29, 30

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 - 2 Vollgeschosse möglich → <i>SVA siehe 1. Änderung</i> 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. 6,50 m bei Gebäudetyp E + U → <i>7,0m</i> 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. <i>siehe 1. Änderung</i>
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 Holzlatten 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 Oberliegerr.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm 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 Überwasser 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 den Bebauungsplan „Johannesbühl“

Nach § 10 i.V.m. § 9 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 12.09.2000 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Johannesbühl“ in der Fassung vom 11.01.2000 mit ergänzender Letztänderung zum 01.07.2000 als

Satzung

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Er ist wie folgt begrenzt:

- Osten: An der rechtsseitigen Häuserzeile der Seeblickstraße und dem nach Süden fortsetzenden Feldweg Richtung Hagbügerl
- Süden: Ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1862, die Südgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1861 und 1871 und der öffentliche Weg (Fortsetzung Silbergrubenweg)
- Westen: Östliche Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1897 und Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 1895, 1893, 1890, 1888, 1874 und 1875 und angrenzend an den öffentlichen Weg (Fortsetzung Silbergrubenweg)
- Norden: Südlich angrenzend an einen Teil der Arnsteiner Straße, sowie südlich grenzend an die Wohnanwesen Arnsteiner Straße Hs.Nrn. 2, 4, 6 und 8 und südlich eines Abschnittes des Geh- und Radweges neben der Staatsstraße 2146 in Richtung Landesgrenze

Alle genannten Flurnummern liegen in der Gemarkung Waldmünchen

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:5.000
2. Lageplan M 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweisen.
3. Begründung vom 11.01.2000, zuletzt geändert am 01.07.2000.

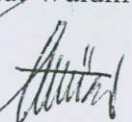
§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldmünchen, den 19.09.2000



Stadt Waldmünchen


Aumüller
Erster Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2000 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 11.01.2000 hat in der Zeit vom 01.02.2000 bis 28.02.2000 stattgefunden.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2000, geändert am 20.03.2000, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2000 bis 26.05.2000 öffentlich ausgelegt. Der zuletzt geänderte Entwurf v. 01.07.2000 wurde mit Begründung in der Zeit v. 02.08.2000 bis 04.09.2000 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2000 als Satzung beschlossen.
zuletzt geändert am 01.07.2000

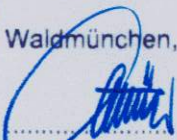
5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 13.11.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. 6 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 14.11.2000


Aumüller, 1. Bürgermeister

