

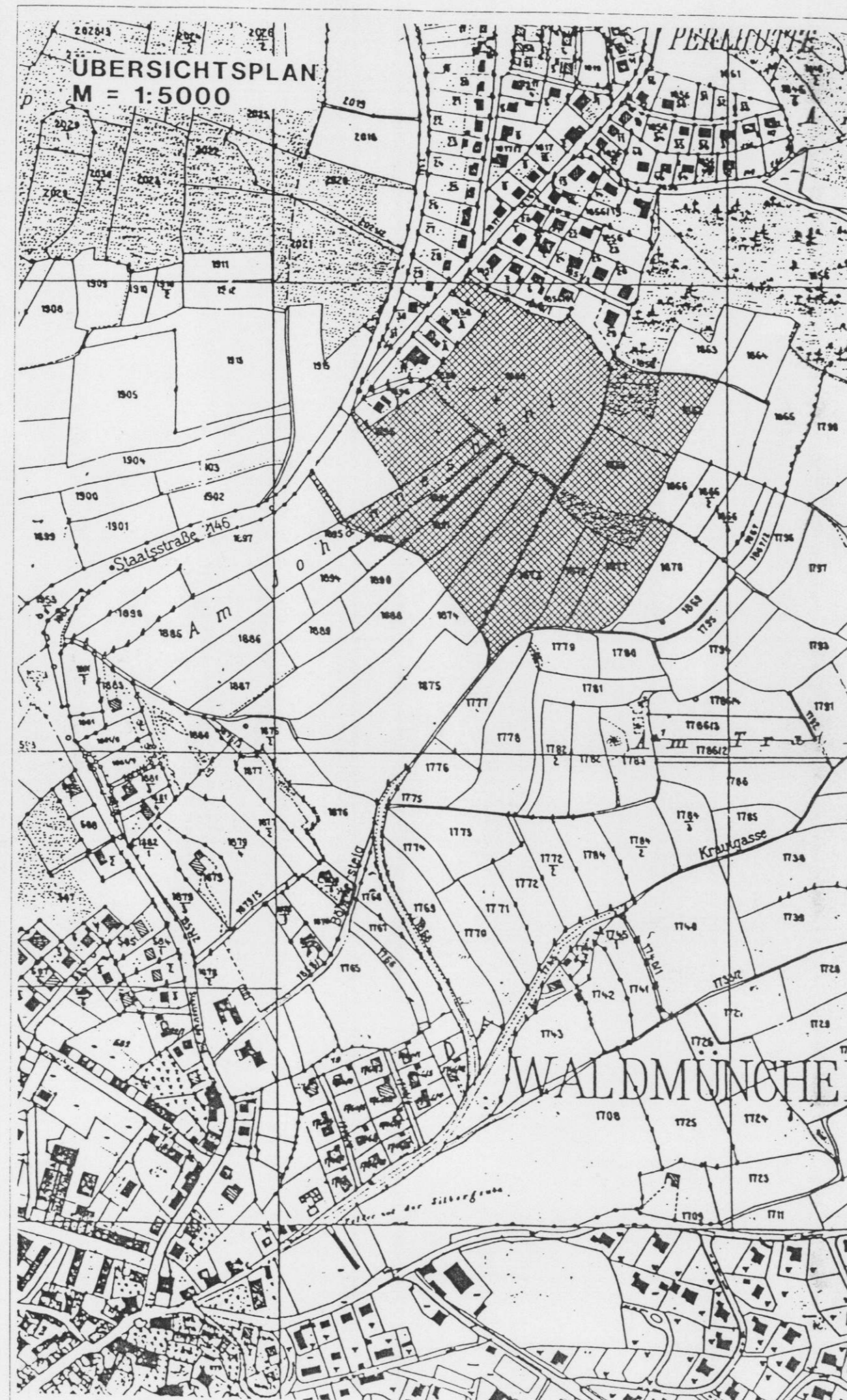
A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 | Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach und Zeltdach |
| Dachneigung | 24° - 34° Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. |
| Dachdeckung | naturrote 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 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. |
| Niederschlags- wasser | 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. |



BEBAUUNGSPLAN

„JOHANNESBÜHL“, 2. ÄNDERUNG

STADT: WALDMÜNCHEN
LANDKREIS: CHAM
REG.BEZIRK: OBERPFALZ

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom 04.05.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 17.05.2004 bis 18.06.2004 statt.

3. Satzung:

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2004 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2004 als Satzung beschlossen.

4. Inkrafttreten:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.07.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungs-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 Änderungs-Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen.

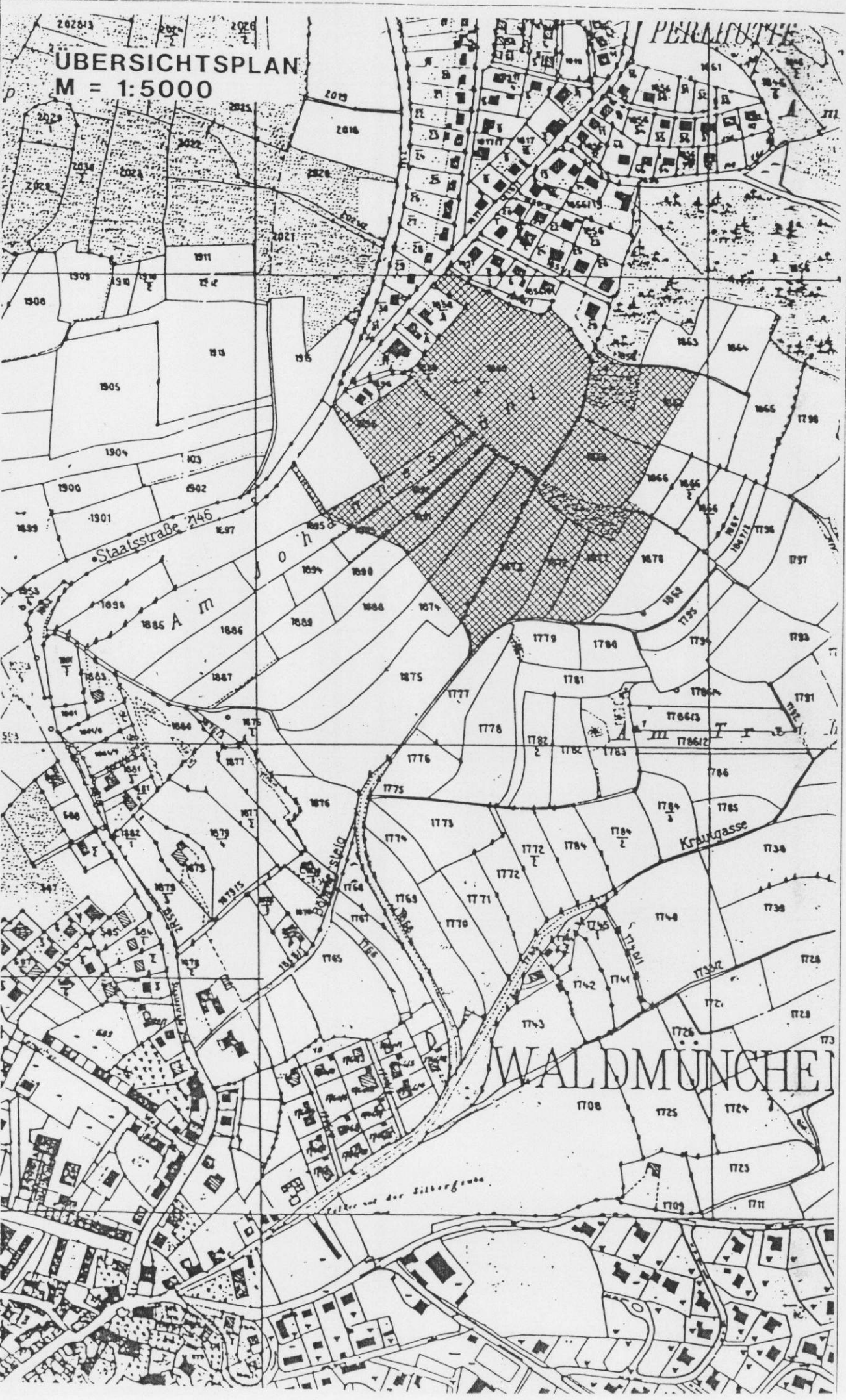
Waldmünchen, den 08.07.2004

Löffler, 1. Bürgermeister

Stadt Waldmünchen
-Bauamt-, 01.07.2004

Röhrli

ÜBERSICHTSPLAN
M = 1:5000



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 | Zugelassen sind für Hauptgebäude und Garagen Satteldach, versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach, Vollwalmdach und Zeltdach |
| Dachneigung | 24° - 34° Aneinandergebaute Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. |
| Dachdeckung | naturrote 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. |
| 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 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. |
| Niederschlags- wasser | 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. |

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat in der Sitzung vom 04.05.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Johannesbühl“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 17.05.2004 bis 18.06.2004 statt.

3. Satzung:

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2004 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2004 als Satzung beschlossen.

4. Inkrafttreten:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.07.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungs-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 Änderungs-Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen.

Waldmünchen, den 08.07.2004


Leffler, 1. Bürgermeister

Stadt Waldmünchen
-Bauamt-, 01.07.2004

Röhrl 