

BEBAUUNGSPLAN KÖCKKELLER UND 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SANDGRUBENWEG

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
 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. Für die Lagerhalle auf Parzelle 12 ist außerdem ein Flachdach mit Dachbegrünung zulässig.
Dachneigung Parzelle 1 - 11: 28° - 38°
 Parzelle 12: 12° - 22°
 Parzelle 13: 34° - 48°
Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine
Dachaufbauten Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig. Ansichtfläche Einzeldachgaube max. 2 m², Ansichtfläche Doppelgaube max. 3 m² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren 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 Schmitzhecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und südlichen 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 Oberliegert.
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)
 — Abgrenzung des Änderungsbereiches Bebauungsplan Sandgrubenweg
 - - - - - 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 vorgeschlagene Gebäude mit Garage
 bestehende Gebäude
 ▽ Garagenzufahrt
 — Höhenlinie
 ① Parzellenummer
 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 ist auf insektenunschädliche Lampen zu achten.
Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche:
Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumarten.
Heckenanpflanzungen: Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger 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, Schneeball, Schneebere.
 Straßenseits und zur freien Landschaft sind Schmitzhecken unzulässig. Die Anlage von freiwachsenden Mischhecken ist vorzuziehen.

Satzung über den Bebauungsplan „Köckkeller mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Sandgrubenweg“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 sowie § 9 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 12.12.2000 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet „Köckkeller mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Sandgrubenweg“ in der Fassung vom 22.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000, als

beschlossen.
Satzung § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Er ist wie folgt begrenzt:
 Westen: Ortsstraße Schützenstraße bis zum Fußweg neben dem Stadtbach.
 Norden: Fußweg neben dem Stadtbach und in der Fortsetzung die Schächlstraße bis zur östlichen Grenze des Gesamtgrundstückes der ehemaligen Limonadenfabrik (Fl.Nr. 1654/7).
 Osten: Die östliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Limonadenfabrik (Fl.Nr. 1654/7, die südlichen Grenzen des Wohnanwesens Schächlstraße 10 (Fl.Nr. 1656) und des Grundstückes Fl.Nr. 1656/10, die nördlichen Grenzen des Wohnanwesens Schwandnerstraße 7 (Fl.Nr. 1481), des Grundstückes Fl.Nr. 1480, teils Fl.Nr. 1656/1 sowie auch die westliche Grenze des Wohnanwesens Schwandnerstraße 7 (Fl.Nr. 1481).
 Süden: Die Ortsstraße Schwandnerstraße (Gehsteig).

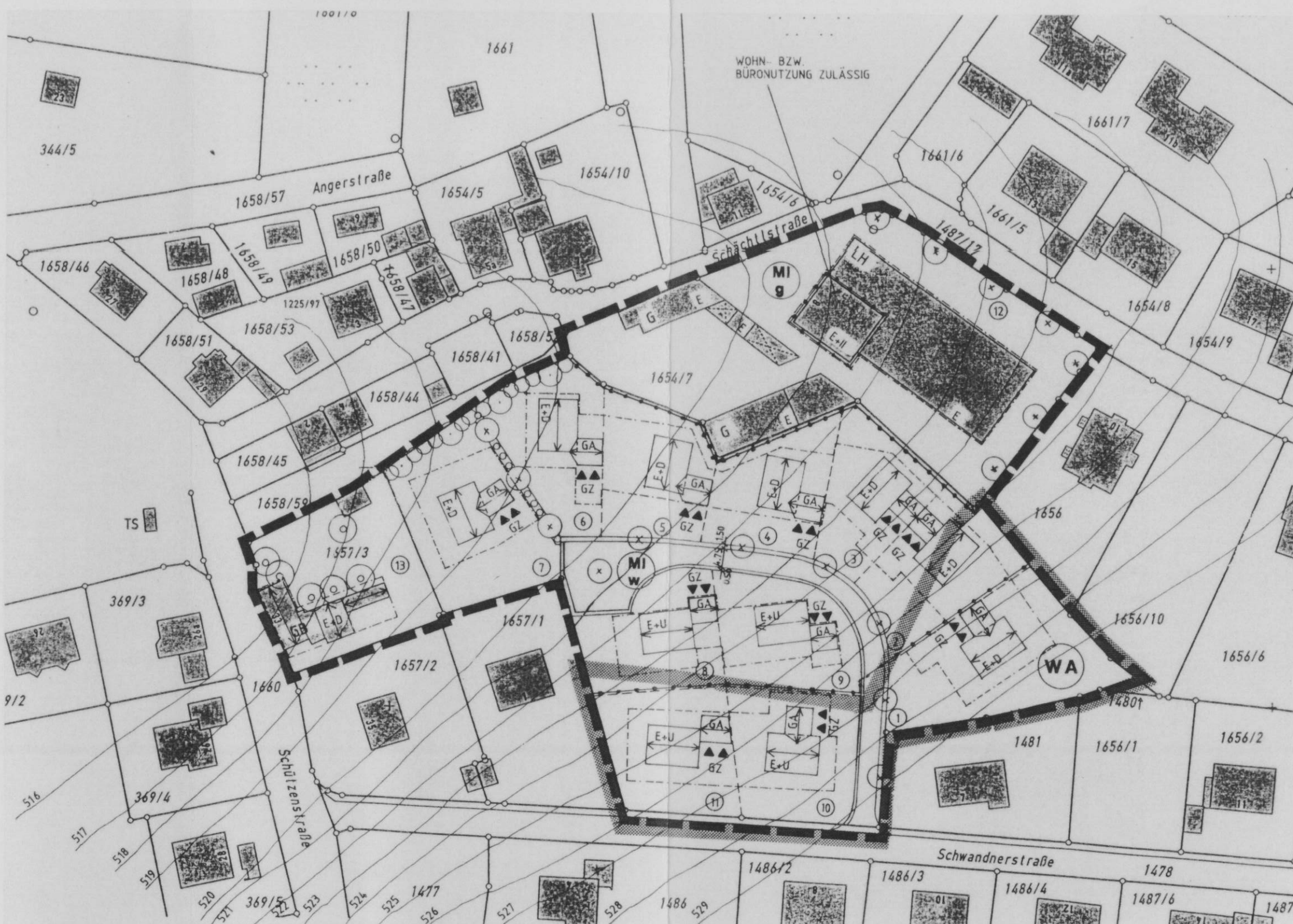
§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus
 1. Übersichtslageplan M 1:25.000
 2. Lageplan M 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweisen.
 3. Begründung vom 22.02.2000

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Waldmünchen, den 13.12.2000

Stadt Waldmünchen
 A. Müller
 Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN "KÖCKKELLER UND 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SANDGRUBENWEG"

STADT: WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS: CHAM
 REG. BEZIRK: OBERPFALZ

B.N. 36 A.23
 Bestandskraft
 "18.12.2000"
 59 80

1. Aufstellungsbeschluss:
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2000 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 22.02.2000 hat in der Zeit vom 25.04.2000 bis 17.05.2000 stattgefunden.

3. Auslegung:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2000 bis 14.08.2000 öffentlich ausgelegt. *zuletzt geändert am 30.05.2000*

4. Satzung:
 Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2000 als Satzung beschlossen. *zuletzt geändert am 30.05.2000*

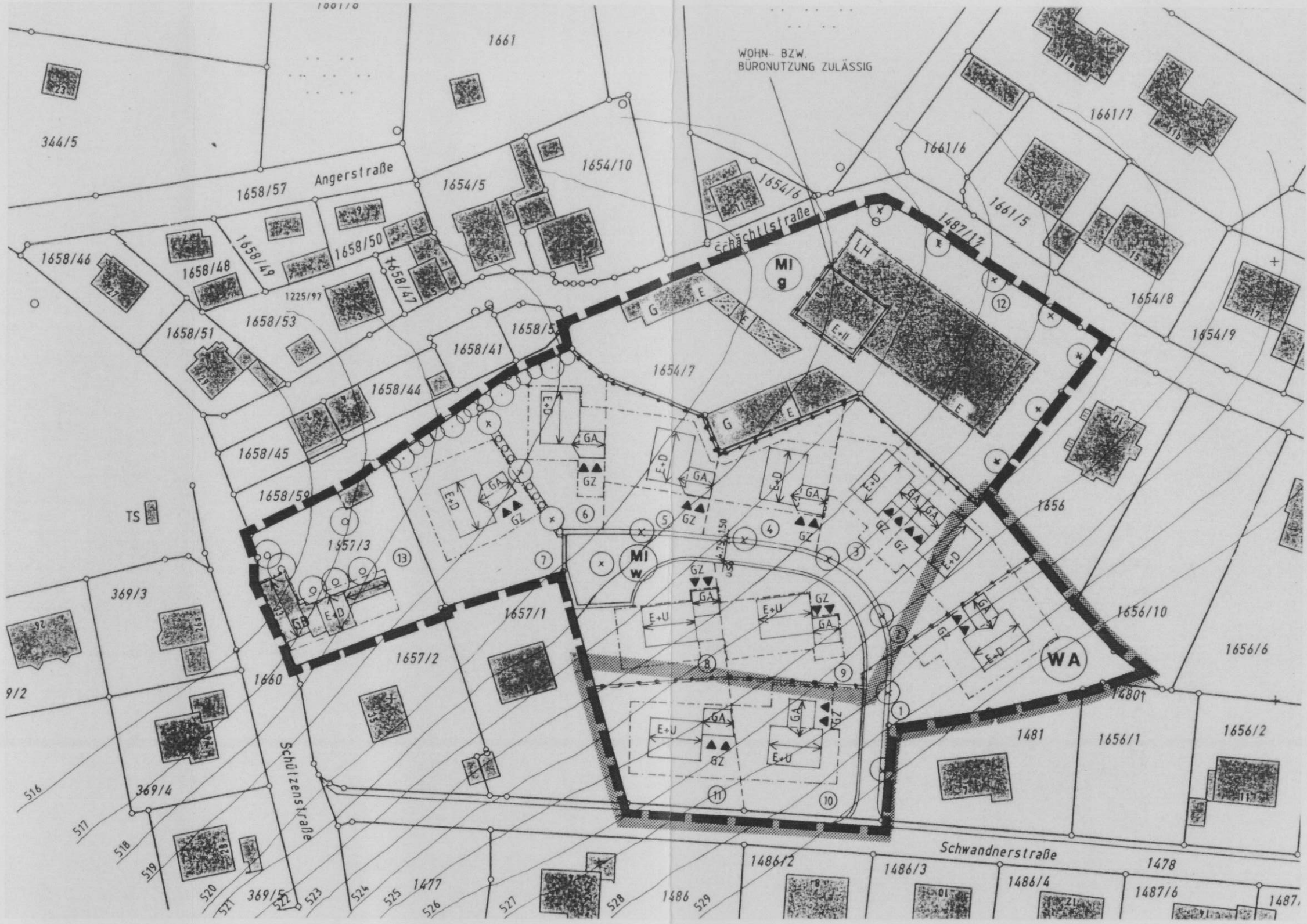
5. Inkrafttreten:
 Der Bebauungsplan wurde am 18.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldmünchen, Zimmer Nr. 6 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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 20.12.2000
 i.P. Müller
 Erster Bürgermeister

Architekturbüro
 Waldmünchen, den 22.02.2000
 geändert: 15.05.2000
 geändert: 30.05.2000

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

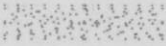


BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



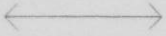
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung des Änderungsbereiches Bebauungsplan Sandgrubenweg



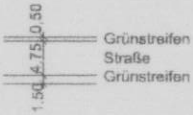
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



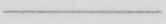
Nutzungstrennlinie



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



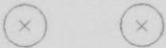
Gehweg



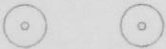
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



öffentlicher Fußweg 2,00 m



Bäume in öffentlichem und privatem Grün



Zu erhaltende Bäume



Gehölzpflanzung



Mischgebiet Wohnen nach § 6 BauNVO 1990



Mischgebiet gewerbliche Nutzung nach § 6 BauNVO 1990



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

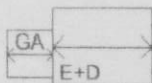
C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude mit Garage



bestehende Gebäude



Garagenzufahrt



Höhenlinie

①

Parzellennummer

1856/7

Bestehende Flurnummern

GB

bestehender Gaststättenbetrieb

LH

bestehende Lagerhalle

G

bestehende Garagen

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 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. Für die Lagerhalle auf Parzelle 12 ist außerdem ein Flachdach mit Dachbegrünung zulässig.
Dachneigung	Parzelle 1 - 11: 28° - 38° Parzelle 12: 12° - 22° Parzelle 13: 34° - 48°
Dachdeckung	naturrote Ziegel oder Dachsteine
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 Schmitthecken) 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 Oberlieggers.
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.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

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 ist auf insektenunschädliche Lampen zu achten.

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:

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, Schneeball, Schneebeere.

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

Satzung über den Bebauungsplan „Köckkeller mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Sandgrubenweg“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 sowie § 9 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen am 12.12.2000 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet „Köckkeller mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Sandgrubenweg“ in der Fassung vom 22.02.2000, zuletzt geändert am 30.05.2000, als

Satzung

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Er ist wie folgt begrenzt:

- Westen: Ortsstraße Schützenstraße bis zum Fußweg neben dem Stadtbach.
Norden: Fußweg neben dem Stadtbach und in der Fortsetzung die Schächtlstraße bis zur östlichen Grenze des Gesamtgrundstücks der ehemaligen Limonadenfabrik (Fl.Nr. 1654/7).
Osten: Die östliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Limonadenfabrik (Fl.Nr. 1654/7, die südlichen Grenzen des Wohnanwesens Schächtlstraße 10 (Fl.Nr. 1656) und des Grundstücks Fl.Nr. 1656/10, die nördlichen Grenzen des Wohnanwesens Schwandnerstraße 7 (Fl.Nr. 1481), des Grundstücks Fl.Nr. 1480, teils Fl.Nr. 1656/1 sowie auch die westliche Grenze des Wohnanwesens Schwandnerstraße 7 (Fl.Nr. 1481).
Süden: Die Ortsstraße Schwandnerstraße (Gehsteig).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtslageplan M 1:25.000
2. Lageplan M 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen, den Planzeichen als Festsetzungen, den Textlichen Hinweisen und den Planzeichen als Hinweisen.
3. Begründung vom 22.02.2000

§ 3 Inkrafttreten

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

Waldmünchen, den 13.12.2000

Stadt Waldmünchen


A. Müller

Erster Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Sg. 50

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2000 hat in der Zeit vom 25.04.2000 bis 17.05.2000 stattgefunden.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2000 bis 14.08.2000 öffentlich ausgelegt. zuletzt geändert am 30.05.2000

4. Satzung :

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2000 als Satzung beschlossen.
zuletzt geändert am 30.05.2000

5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 18.12.2000 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 20.12.2000

i.H. Franer

~~Stadtrat~~
Bauamt

