

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „FRISCHECK“

DECKBLATT 6

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	3
C.	Verfahrensvermerke	9
D.	Anlagen	10

Bauunternehmen & Zimmerei Josef Knödseder
Zimmermandling 25
94065 Waldkirchen
Tel. +49 (8581) 9859822
Fax +49 (8581) 9859821
E-Mail: kontakt@zimmerei-knoedseder.de



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ – Deckblatt 6

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Fl.Nr. 405/16 der Gemarkung Ratzing bildet den Geltungsbereich des Deckblatts 6 zum Bebauungsplan „Frischeck“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1000 vom 07.07.2021. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Vgl. Abschnitt B – Textliche Festsetzungen

§ 4 Planliche Festsetzungen

Vgl. Abschnitt B – Planliche Festsetzungen

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den

(Siegel)

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

B. Begründung

I	Erläuterung	Seite	4
II	Hinweise zum Bebauungsplan	Seite	6
III	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite	7
IV	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite	8

I ERLÄUTERUNG

1. Begründung, Zielsetzung

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 28.10.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Frischeck“ durch Deckblatt Nr. 6 beschlossen.

Der zu ändernde Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Frischeck als „Mischgebiet (MI) – Geschäfts- und Bürogebäude“ ausgewiesen. Durch Deckblatt Nr. 6 soll für diesen Bereich eine Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden. Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung von dringend benötigtem zentrumsnahe Wohnraum.

1.1 Planliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bleibt bezüglich der Gebietsart unverändert. Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6 (Fl.Nr. 405/16 der Gemarkung Ratzing) wird eine mögliche Nutzung durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie durch Wohngebäude festgelegt.

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

- Zahl der Vollgeschoße: III
 - Die Wandhöhe wird auf 10,50 m begrenzt.
Die Kniestockhöhe wird dabei auf max. 1,60 m (OK FFB DG - UK Fußpfette) festgelegt (außer bei Dachgauben).
 - Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Erker und Balkon sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben. Zu errichtende Stellplätze dürfen Baugrenzen und Baulinien überschreiten.
 - Dachgauben sind als Schleppgaube ausgeführt zulässig.
 - Für jede WE sind 2 Stellplätze und zusätzlich 1 Stellplatz pro 3 WE für Besucher auf dem Baugrundstück zu errichten. Überdachungen sind als Gründach auszuführen. Die Seitenteile der Überdachungen dürfen nicht geschlossen werden.
-

1.2.2 Grünordnung

- Die Anlage von Schotterflächen wird im Geltungsbereich dieser Satzung untersagt.
- Der Nordrand des Geltungsbereichs (am Übergang zur Kreisstraße FRG 36) sind Bäume I. Ordnung (1 Stück / lfd. 10 m) sowie Sträucher dreireihig im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Der Zufahrtbereich zum geplanten Gebäude wird von der Pflanzordnung ausgeschlossen.

Für die Pflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:	Acer platanoides – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Fraxinus excelsior – Esche Quercus robur – Stieleiche Tilia platyphyllos – Linde
Sträucher:	Corylus avellana – Haselnuss Crataegus monogyna – Weißdorn Prunus spinosa – Schlehe Rosa canina – Heckenrose oder ähnlich Sambucus nigra – Holunder

Nicht anzupflanzen sind alle sonstigen nicht heimischen Gehölze und Koniferen,

insbesondere: Thuja – Lebensbäume
Chamaecyparis – Scheinzypresse.

1.2.3 Immissionsschutz

Am Nordrand des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße FRG 36. Bei der Planung des Gebäudes ist bei Wohngebäuden ein Mindestabstand von 10 m zur Kreisstraße einzuhalten. Die der Straße zugewandten Räume sind mit Schallschutzfenstern auszustatten, zudem ist die Belüftung schützenswerter Räume über eine ruhige Fassadenseite bzw. über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sicherzustellen.

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Im konkreten sind dies jene, die sich durch Tierhaltung und die Bewirtschaftung der Grünland- und Ackerflächen ergeben.

II HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planunterlagen Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
Als Planunterlage dient der Bebauungsplan „Fischeck-
Deckblatt Nr. 6“ M 1:1000.

Brandschutz

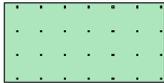
- a) Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich des baulichen Brandschutzes werden eingehalten.
 - b) Die öffentlichen Straßen und Wege zu den baulichen Anlagen werden entsprechend befestigt und die Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten werden entsprechend der Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 errichtet.
 - c) Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Der geforderte Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck von 2,5 bar kann eingehalten werden. Der nächste Hydrant ist nicht weiter als 75 m entfernt.
-

III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

1.1  Baugrenze

2. Grünflächen



Grünfläche mit abschirmender Wirkung auf
privatem Grundstück

3. Sonstige Planlichen Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes

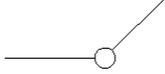
4. Erläuterung der Gitterspinne

MI	
III	SD, PD, FD
0,7	1,4
WH=10,5	
0	8 WE

MI → Art der baulichen Nutzung
 III → Zahl der Vollgeschoße
 SD,PD,FD → Dachform
 0,7 → Grundflächenzahl GRZ
 1,4 → Geschossflächenzahl GFZ
 WH=10,5 → Wandhöhe
 0 → offene Bauweise
 8 WE → Wohneinheiten

IV ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

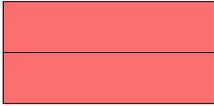
1. Bestehende Anlagen (nachrichtliche Übernahme):

1.1  vorhandene Flurstücksgrenze

1.2 405/16 vorhandene Flurstücksnummern

1.3  vorhandene Gebäude

2. Neu zu errichtende Gebäude:

2.1  geplantes Gebäude

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.10.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ durch Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt nach § 13 Abs. 1 BauGB.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entfällt nach §13 Abs. 1 BauGB
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 6 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2021 bis 24.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 07.07.2021 wurde im Zeitraum vom 27.07.2021 bis 28.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Waldkirchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.11.2021 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 6 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ durch Deckblatt Nr. 6 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ durch Deckblatt Nr. 6 ist damit in Kraft getreten.

Waldkirchen, den

(Siegel)

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister
der Stadt Waldkirchen

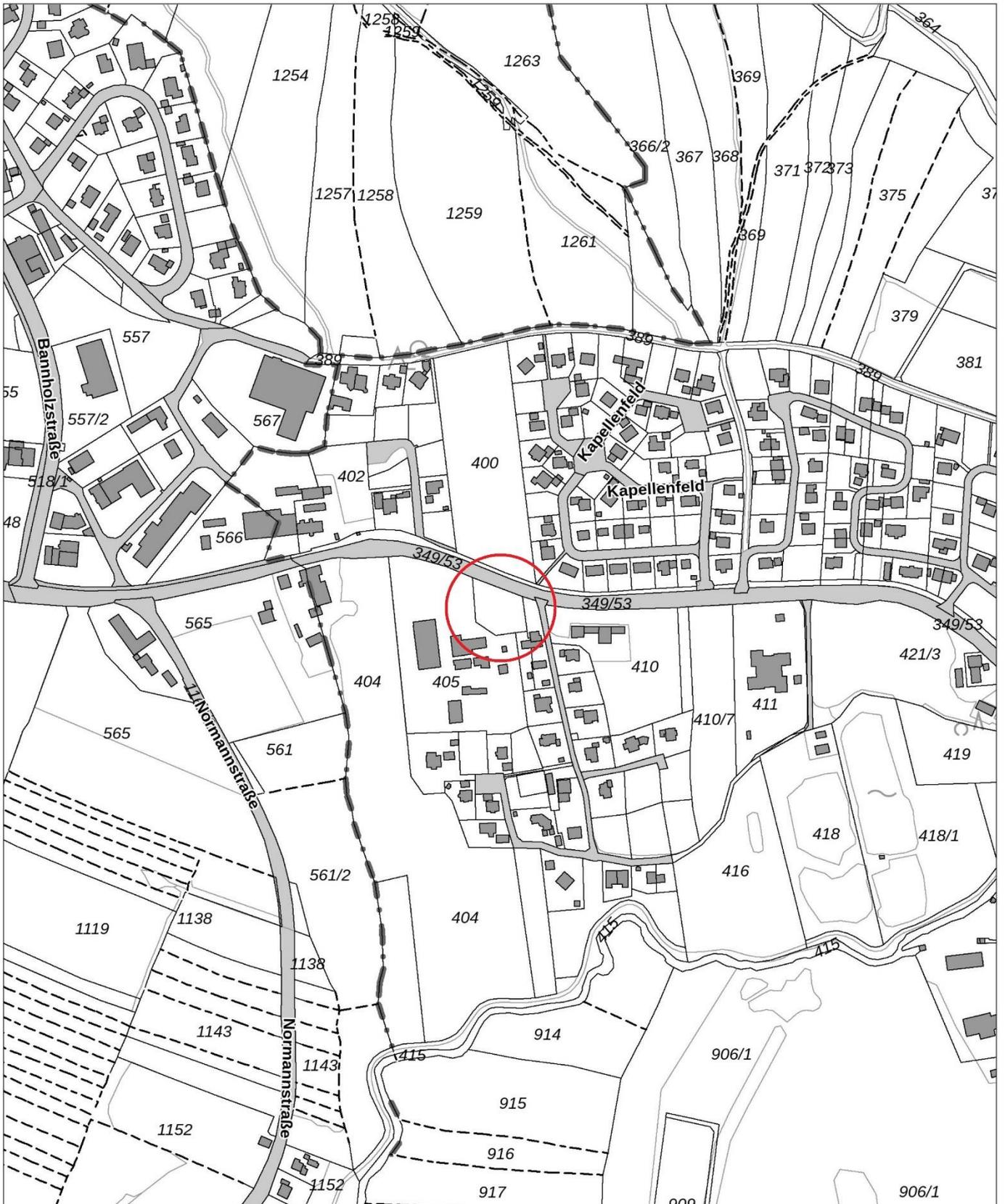
Entwurf: 06.05.2021
Änderung: 07.07.2021
Änderung: 25.10.2021
Endausfertigung: 01.12.2021

D. Anlagen

1	Lageplan	M = 1 : 5000	Seite	9
2	Satzungsbereich Deckblatt Nr. 6	M = 1 : 1000	Seite	10
3	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 4	(maßstabslos)	Seite	11

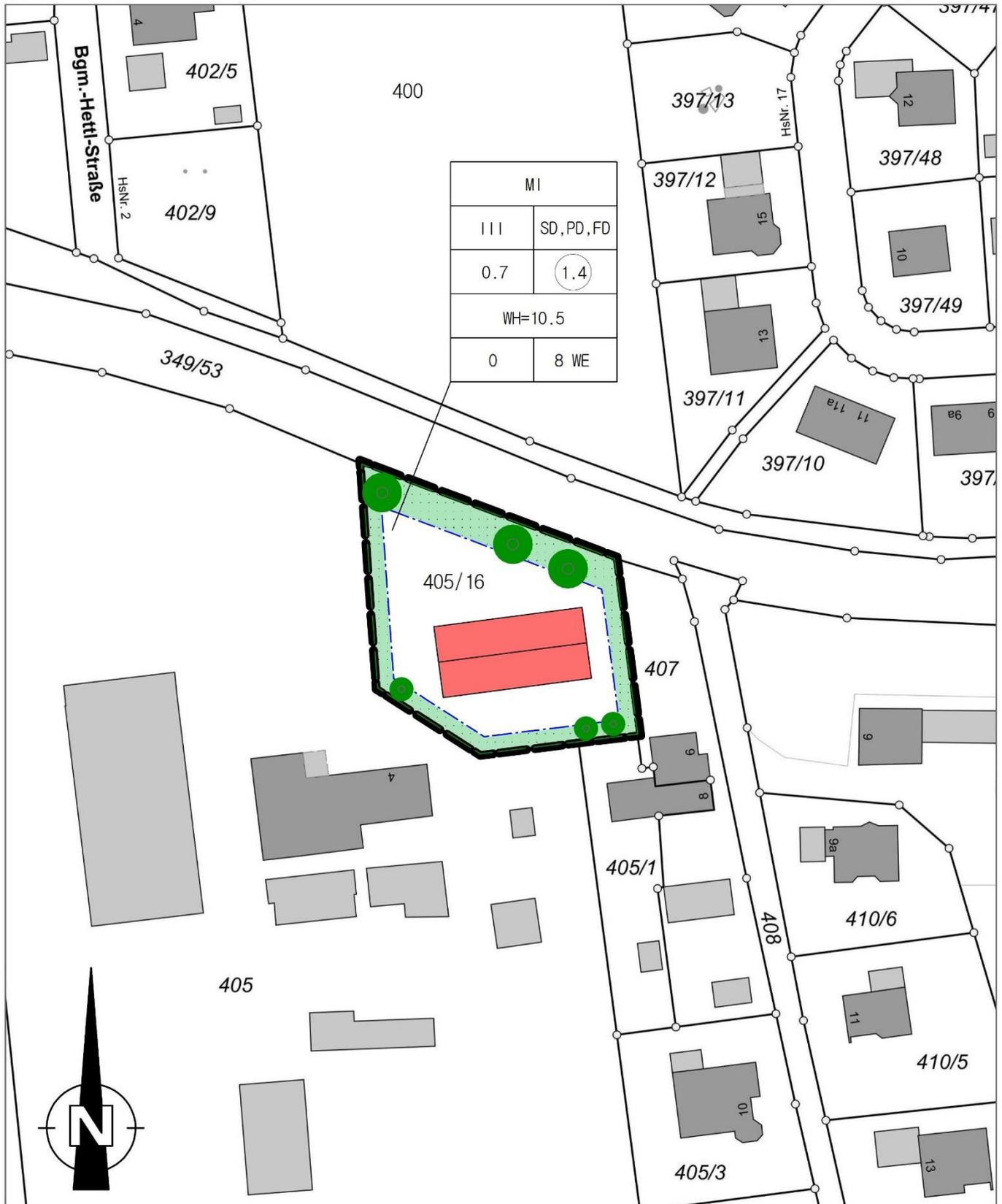
Anlage 1

Lageplan M = 1 : 5000



Anlage 2

Satzungsbereich Deckblatt Nr. 6, M = 1 : 1000



Anlage 3

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 4

