



STADT WALDKIRCHEN
LANDKREIS FREYUNG-
GRAFENAU

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTE- GRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„KAPELLENFELD III und IV“ DECKBLATT NR. 2

16.06.2024

Inhalt	Seite
A. Satzung.....	1
B. Begründung.....	2
C. Verfahrensvermerke.....	4
D. Anlagen.....	5

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel. 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de





A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapellenfeld III + IV“

§1 Geltungsbereich

Die Parzellen 12 (Fl.-Nr. 393/16 und 393/21) und 13 (Fl.-Nr. 393/12) BA III des Bebauungsplanes „Kapellenfeld III + IV“ bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1:1000 vom 16.06.2024 (Anlage 3). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit der 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 allgemeines Wohngebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen.

§3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

§4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 04.11.2024

Christian Zarda, 2. Bürgermeister





B. Begründung

1. Planung

1.1 Anlass der Änderung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld III und IV“ ist die Errichtung eines Carports auf der Fl.-Nr. 393/21 durch den Eigentümer der in dem Deckblatt bezeichneten Flurnummern. Dieser Carport wurde über die bestehende Baugrenze hinaus in die festgesetzte Ausgleichsfläche errichtet. Es wurde eine Ausgleichsfläche von ca. 21 m² überbaut.

Um diesen Zustand wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anzugleichen, ist die Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld III und IV“ mit Deckblatt Nr. 2 notwendig.

1.1 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

1.2.1 Änderung der Festsetzungen

Die bereits unter 1.1 beschriebenen Überbauung der Ausgleichsfläche im Süden der Fl.-Nr. 393/21 soll an anderer Stelle der sich im Eigentum des Antragstellers befindlichen Fl.-Nr. 393/16, 393/21 und 393/12 ausgeglichen werden. Hierzu wird in der südöstlichen Ecke der Fl.-Nr. 393/12 eine der Überbauung entsprechende Ausgleichsfläche festgesetzt.

Außerdem wird die Fl.-Nr. 393/16 aus dem Bereich der Knödellinie (3 Vollgeschosse, 9,50 m Wandhöhe und 8 Wohneinheiten) in den Bereich der gezackten Nutzungsgrenzung (2 Vollgeschosse, 7,50 m Wandhöhe und max. 4 Wohneinheiten) überführt.



2. Umweltbericht

2.1 Allgemeines

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann in diesem Fall verzichtet werden, da die Deckblattänderung keine zusätzliche Beeinträchtigung und Änderung des Ausgangszustandes darstellt. Die betroffene Ausgleichsfläche wird im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle nachgewiesen.

Die Aufnahme der Fl.-Nr. 393/16 in die gezackte Nutzungsabgrenzung bedeutet keine zusätzliche Versiegelung oder Beeinträchtigung gegenüber des Ausgangszustandes, da für beide Nutzungsabgrenzungen (Knödellinie und gezackte Linie) die gleichen GRZ und GFZ gelten und diese schon im Deckblatt Nr. 1 im Umweltbericht behandelt und mit einem naturschutzrechtlichen Ausgleich belegt worden sind.



C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.10.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld III/IV“ mit Deckblatt 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 29.08.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Waldkirchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2024 den Bebauungsplan ~~durch~~ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ~~in der Fassung vom~~ ===== als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld III/IV“ mit Deckblatt Nr. 2 wurde am 04.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld III/IV“ mit Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten.

Waldkirchen, den 04.11.2024
Stadt Waldkirchen

Zarda, 2. Bürgermeister





D. Anlagen

Anlage 1:	Übersichtslageplan	1 : 25.000
Anlage 2:	Übersichtslageplan	1 : 2.500
Anlage 3:	Deckblatt Nr. 2	M = 1 : 1.000



Projekt:	Deckblattänderung Kapellenfeld III + IV
Beschreibung:	Übersichtslageplan
Erstellt am:	Juni 2024
Bearbeiter:	D.Seiderer
Stadt Waldkirchen:	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 2.500

Anlage 2





Deckblatt Nr.2

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Kapellenfeld III + IV"
Gmk. Ratzing

Anlage 3

Planzeichnung M = 1 : 1000

Entwurf Stand 16.06.2024

Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau

Tel.: 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30

