
MARKT WAIDHAUS



BEBAUUNGSPLAN IM KIESBEET

2. ÄNDERUNG – 13.03.2017

Markt Waidhaus
Schulstraße 4
92726 Waidhaus

Waidhaus, den 17.03.2017

Margit Kirzinger
Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin



RUDOLF MEISSNER DIPL. ING. ARCHITEKT
ROSENGASSE 7 92727 WALDTHURN TEL 09657/1071 FAX 1265

Begründung zur 2. Änderung vom 13.03.2017

1. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IM KIESBEET wurden vier Teil-Baugebiete mit verschiedenen Nutzungen nach §4 und §6 der Bau-nutzungsverordnung festgesetzt:

WA 1: Allgemeines Wohngebiet - geschlossene Bauweise

WA 2: Allgemeines Wohngebiet - offene Bauweise

WA 3: Allgemeines Wohngebiet - Sondergebiet Altenheim

MI: Mischgebiet - Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe

2. **Die 2. Änderung vom 13.03.2017 betrifft ausschließlich das Gebiet WA 2.**

- Änderungen der Festsetzungen im Bereich WA 2

- Abgrenzung des Teilgebietes WA 2.1 mit eigenen Festsetzungen.

3. **WA 2.1 - neu:**

Auf Grund der starken Hanglage der Randgrundstücke im süd-östlichen Bereich des Baugebietes soll in den betroffenen Parzellen eine Nutzung des Unter- bzw. Kellergeschoßes möglich gemacht werden und drei Vollgeschoße (III) zugelassen werden.

Der Markt Waidhaus trägt dieser Entwicklung Rechnung und hat deshalb beschlossen, die Festsetzungen für die betroffenen Randgrundstücke, nämlich die Parzellen 72, 73, 74 und 78, entsprechend zu ändern.

Die betroffenen vier Parzellen werden in dem eigenen Teilgebiet **WA 2.1** zusammengefasst und abgegrenzt und eigene Festsetzungen dazu erlassen, zugelassen sind hier drei Vollgeschoße (III).

Um eine ausreichende Einfügung in das Ortsbild und in die Dach-landschaft des Baugebiets IM KIESBEET zu sichern und um eine Verschattung der Nachbarparzellen zu verhindern, wird eine maximale Firsthöhe festgelegt.

4. **WA 2 - Änderungen:**

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes (1993) und der 1. Änderung von 2001 haben sich die Vorstellungen und Gestaltungswünsche der Bauwerber stark verändert, so dass bei Bauanträgen regelmäßig Befreiungen von den geltenden umfangreichen Festsetzungen erforderlich wurden.

Deshalb hat der Marktrat beschlossen, die bisherigen Festsetzungen im Teilgebiet WA 2 zu überarbeiten und zu reduzieren, um den geänderten Gestaltungswünschen Rechnung zu tragen und um insgesamt mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen,

Die folgenden Festsetzungen wurden geändert (bisherige Nummern):

2.2 Gebäudeform,

2.3 Dachform,

2.4 Nebengebäude,

2.5 Fassaden

Folgende Festsetzungen wurden konkretisiert (neue Nummern):

- 2.4 Gebäudehöhen,
- 2.6 Einfriedungen,
- 2.7 Terrassierungen,
- 2.8 Abstandsflächen Nebengebäude.

5. Die Festsetzungen 2.8 und 2.1.8 zu Garagen und Nebengebäuden ist der ausreichende Schutz der nachbarlichen Belange gewährleistet durch die Begrenzung der maximalen Höhen und der maximalen Gebäudelängen.
6. Alle bisherigen Aussagen in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 1993 und der 1. Änderung von 2001 hinsichtlich der
 - planungsrechtlichen Voraussetzungen,
 - Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes,
 - Erschließung,
 - Erschließungskostengelten unverändert.

MARKT WAIDHAUS
Schulstraße 4
92726 Waidhaus

Waidhaus, 17.03.2017

Margit Kirzinger

Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „IM KIESBEET“ gliedert sich in die folgenden Teilgebiete:

WA 1: Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNV).
Es wird geschlossene Bauweise festgelegt.
GRZ 0,4 – GFZ 1,0 – Vollgeschoße max. III

WA 2: Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNV).
Es wird offene Bauweise festgelegt.
GRZ 0,4 – GFZ 0,6 – Vollgeschoße max. II

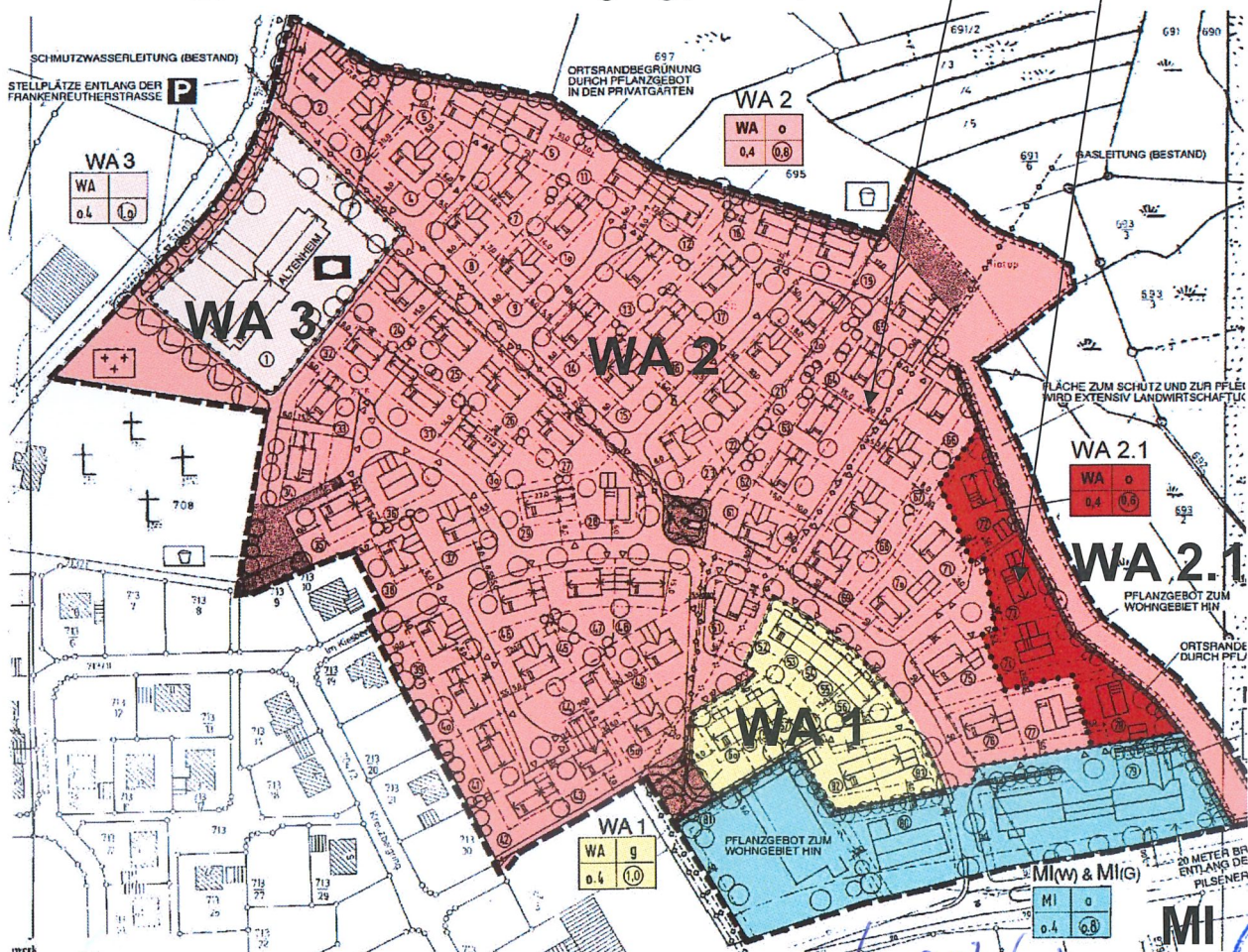
WA 2.1: Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNV).
Es wird offene Bauweise festgelegt.
GRZ 0,4 – GFZ 0,8 – Vollgeschoße max. III

WA 3: Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNV).
Sonderfläche für die Bebauung mit einem Altenheim.
GRZ 0,4 – GFZ 1,0 – Vollgeschoße max. III

MI: Mischgebiet
gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNV).
Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe entlang der Pilsener Straße.
Es wird offene Bauweise festgelegt, GRZ 0,4 – GFZ 0,8

2. Änderung:
Festsetzungen
geändert

2. Änderung:
Neues Teilgebiet 2.1
13.03.2017



MARKT WAIDHAUS
Schulstraße 4, 92726 Waidhaus

Waidhaus, 17.03.2017
Margit Kirzinger, Erste Bürgermeisterin



Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

WA 2

Festsetzungen durch Text

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die höchstzulässige Geschößflächenzahl GFZ, sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße.

Als maximale GRZ wird 0,4 und als maximale GFZ wird 0,6 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschoße (II).

2.2 Gebäudeform

Zulässig sind quadratische Baukörper und rechteckige Baukörper mit First parallel zur längeren Gebäudeseite.

Es wird offene Bauweise festgelegt.

2.3 Dachform:

Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt.

Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Walmdach.

Zulässige Dachneigungen: 12° - 45° bei Satteldach, Zeltdach, Walmdach

5° - 25° bei Pultdach.

Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

Dachüberstände dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Traufe waagrecht gemessen: 50 cm, Ortgang: 50 cm

Oberflächen der Dacheindeckung: Nicht zugelassen sind glasierte Dachziegel sowie Blau-, Grün- und Lilafarben in der Dachdeckung.

2.4 Gebäudehöhe:

Sockelhöhe: Sockel = Oberkante Fertigfußboden EG: Maximal 0,30 m,

Firsthöhe: Maximale Firsthöhe 8,50 m,

Gemessen jeweils von der fertigen Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

2.5 Nebengebäude

Für Nebengebäude an der Grenze gelten die in Punkt 2.8 genannten abweichenden Regelungen.

2.6 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel, maximale Höhe von 1,20 m über Straße bzw. über geplantem Gelände.

Nicht zugelassen sind Mauern.

Garagenzufahrten und –vorplätze (Stauraum) dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

2.7 Terrassierungen / Aufschüttungen / Abgrabungen

Zulässig sind abgestufte Terrassierungen und Aufschüttungen, wenn sie sich dem natürlichen Geländeverlauf einfügen.

Aufschüttungen sind zugelassen bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände, jedoch maximal bis zur Höhe der Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

Stützmauern sind zugelassen bis maximal 0,80 m Höhe über natürlichem Gelände.

Höhen: Gemessen jeweils von der fertigen Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

2.8 Abstandsflächen

Für Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume an der Grundstücksgrenze oder grenznahe (0,0 – 3,0 m Grenzabstand) wird gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 folgende von Art. 6 Abs. 9 abweichende Regelung festgesetzt:

Maximale Wandhöhe an der Grenze: 3,00 m.

Maximale Firsthöhe an der Grenze: 7,50 m.

Maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze: 9,00 m

Wandhöhe = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Außenkante Dachhaut.

Höhen: Gemessen jeweils von der fertigen Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

2.9 Bepflanzung / Bodenversiegelung

Für die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen gelten die Maßgaben des Art. 7 der BayBO in der Fassung von 2008.

Allgemeines Wohngebiet - WA 2.1

WA 2.1

Festsetzungen durch Text

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Als maximale GRZ wird 0,4 und als maximale GFZ wird 0,8 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.

Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse (III).

2.1.2 Gebäudeform

Zulässig sind quadratische Baukörper und rechteckige Baukörper mit First parallel zur längeren Gebäudeseite.

Es wird offene Bauweise festgelegt.

2.1.3 Dachform:

Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt.

Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Walmdach.

Zulässige Dachneigungen: 12° - 45° bei Satteldach, Zeltdach, Walmdach
5° - 25° bei Pultdach.

Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

Dachüberstände dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Traufe waagrecht gemessen: 50 cm, Ortgang: 50 cm

Oberflächen der Dacheindeckung: Nicht zugelassen sind glasierte Dachziegel sowie Blau-, Grün- und Lilafarben in der Dachdeckung.

2.1.4 Gebäudehöhe:

Sockelhöhe: Sockel = Oberkante Fertigfußboden EG: Maximal 0,55 m,

Firsthöhe: Maximale Firsthöhe 9,20 m,

Gemessen jeweils von der fertigen Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

2.1.5 Nebengebäude

Für Nebengebäude an der Grenze gelten die in Punkt 2.1.8 genannten abweichenden Regelungen.

2.1.6 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel, maximale Höhe von 1,20 m über Straße bzw. über geplantem Gelände.

Nicht zugelassen sind Mauern.

Garagenzufahrten und -vorplätze (Stauraum) dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

2.1.7 Terrassierungen / Aufschüttungen / Abgrabungen

Zulässig sind abgestufte Terrassierungen und Aufschüttungen, wenn sie sich dem natürlichen Geländeverlauf einfügen, bis zu folgenden Höhen:

Talseitig / Ostseite = Grundstücksgrenzen zum unbebauten Ortsrand:

Geböschte Aufschüttungen bis 2,00 m Höhe über natürlichem Gelände,
Stützmauern bis zu 1,10 m Höhe, Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0 m .

Die talseitigen Aufschüttungen sind an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des natürlichen Geländes anzupassen.

Höhen: Gemessen jeweils von der fertigen Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

Sonstige Aufschüttungen und Stützmauern:

Aufschüttungen sind zugelassen bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände, jedoch maximal bis zur Höhe der Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

Stützmauern sind zugelassen bis maximal 0,80 m Höhe über natürlichem Gelände.

2.1.8 Abstandsflächen

Für Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume an der Grundstücksgrenze oder grenznahe (0,0 – 3,0 m Grenzabstand) wird gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 folgende von Art. 6 Abs. 9 abweichende Regelung festgesetzt:

Maximale Wandhöhe an der Grenze: 3,00 m.

Maximale Firsthöhe an der Grenze: 7,50 m.

Maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze: 9,00 m

Wandhöhe = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Außenkante Dachhaut.

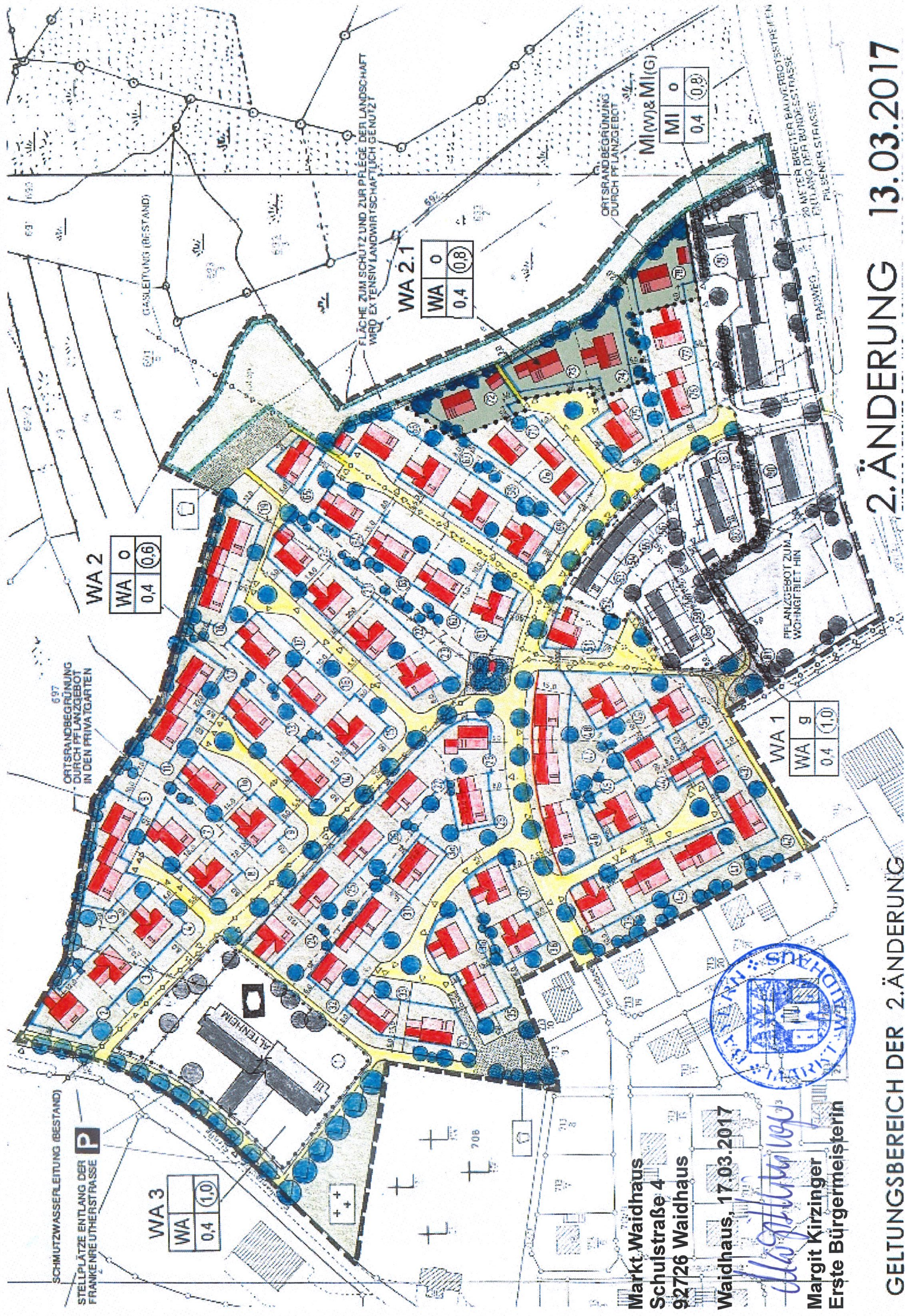
Höhen: Gemessen jeweils von der fertigen Straßenoberkante an der im Plan festgelegten Grundstückszufahrt.

2.1.9 Bepflanzung / Bodenversiegelung

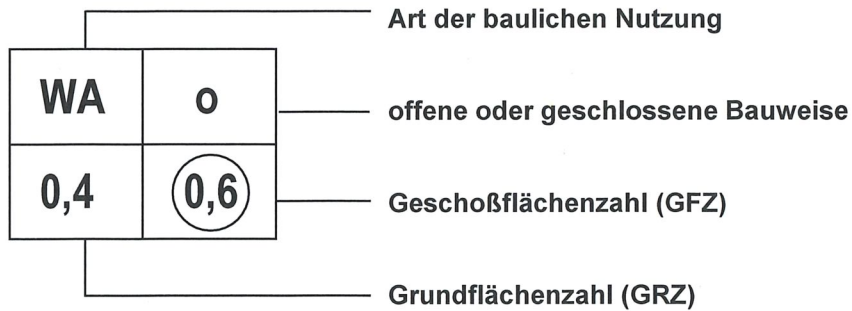
Für die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen gelten die Maßgaben des Art. 7 der BayBO in der Fassung von 2008.

Margit Kirzinger





Zeichenerklärung für die Festsetzungen



WA

Allgemeines Wohngebiet

MI

Mischgebiet

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise



Grenze des Geltungsbereiches



Verkehrsflächenbegrenzungslinien

II

Zahl der Vollgeschoße, als Höchstgrenze



Baugrenzen (blau)



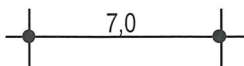
Baulinien (rot)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und / oder Dichte



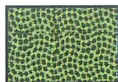
Hauptfistrichtung zwingend



Maßzahlen in Meter



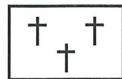
Grünflächen mit Pflanzgebot für Randbereiche:
Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen mit Angabe der
Breite des Grüngürtels am Ortsrand.



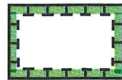
Grünfläche



Spielplatz



Friedhofserweiterung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

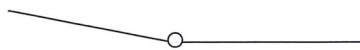


Sonderfläche für Altenheim

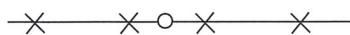


Öffentliche Parkfläche

Zeichenerklärung für die Hinweise



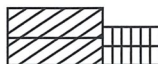
bestehende Flurstücksgrenzen



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



bestehende Wohn- und Nebengebäude



abzubrechende Gebäude

$\frac{704}{3}$

Flurstücksnummer



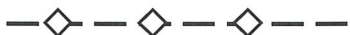
Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper



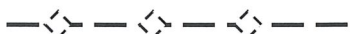
Garagenzufahrt



Parzellennummer



bestehende Gasleistung (unterirdisch)



stillgelegte Gasleistung (unterirdisch)



bestehende Schmutzwasserleitung (unterirdisch)

Verfahrensvermerk

2. Änderung Bebauungsplan Im Kiesbeet

1. Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 11.07.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse im Gebiet WA 2.1 beschlossen.
In der Sitzung vom 10.10.2016 beschloss der Marktgemeinderat die Änderung der textlichen Festsetzungen im Teilgebiet WA 2 und WA 2.1.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet in der Fassung vom 10.10.2016 hat in der Zeit vom 03.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet in der Fassung vom 10.10.2016 hat in der Zeit vom 03.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet in der Fassung vom 16.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet in der Fassung vom 16.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Waidhaus hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.03.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2017 als Satzung beschlossen.

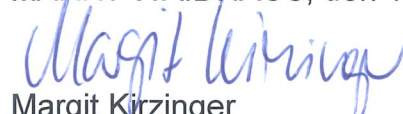
MARKT WAIDHAUS, den 17.03.2017


Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt

MARKT WAIDHAUS, den 17.03.2017


Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Im Kiesbeet wurde am **20.03.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

MARKT WAIDHAUS, den 20.03.2017


Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin

