

# Stadt Waldmünchen

Landkreis Cham

---

5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Johannesbühl“



## 5. Ä N D E R U N G und E R W E I T E R U N G

## B E B A U U N G S P L A N

## „ J O H A N N E S B Ü H L “

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BAUNVO

### STADT WALDMÜNCHEN - ORTSTEIL PERLHÜTTE

**Landkreis Cham**

**Regierungsbezirk Oberpfalz**

*Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) ist Bestandteil des Bebauungsplanes*

Planfertiger:

Architekturbüro  
**Max Schneider**  
Obere Bräuhausstraße 2  
93449 Waldmünchen  
Tel. 09972/90030  
Fax 09972/3000727  
mail:architekt.waldmuenchen@gmail.com



## 1. Lage und Raumbeziehung

Waldmünchen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Cham und gehört zur Region 11 mit Sitz in Regensburg.

Die Stadt Waldmünchen mit 61 Ortsteilen und derzeit rund 6.800 Einwohnern umfasst 101 qkm.

Das zur Änderung und Erweiterung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet liegt im Ortsteil Perlhütte.

Das Änderungsgebiet wird umgrenzt von Wohnbebauung, Die Erweiterung im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen ist der Bereich der Erweiterung nur zum Teil ausgewiesen, eine Flächennutzungsplanänderung erfolgt zeitgleich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## 3. Hinweise zu Planung und Planungsziel

Die Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsgebietes erfolgt wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen.

## 4. Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplans

Die Erweiterungsfläche war von Anfang an als Allgemeines Wohngebiet geplant, der Grundstückseigentümer war jedoch absolut nicht bereit die Fläche zu veräußern. Zwischenzeitlich haben sich die Verhältnisse geändert, die Stadt konnte das Grundstück erwerben. Um das Areal sinnvoll in den Bebauungsplan zu integrieren, sind die Änderungen wie in der 5. Änderung aufgezeigt erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Parzellen 47 und 48 sollen entfallen, da die Grundstückseigentümer keine Bereitschaft zur Erschließung bzw. Veräußerung der Flächen zeigen. Diese Flächen werden als private Grünfläche ausgewiesen und sind durch die Erschließungsmaßnahme nicht berührt und gelten weiterhin als nicht erschlossen.



## 5. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet steigt von Nordwesten nach Südosten stark an (siehe Höhenlinien). Die Untergrundverhältnisse sind nicht näher bekannt, es wird jedoch wie in dieser Gegend üblich, guter steinig-lehmiger Baugrund erwartet.

## 6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen einen Rahmen für die künftige Freiflächengestaltung im Vorgriff bzw. im Zuge der baulichen Entwicklung herstellen. Im Bereich des Erweiterungs- und Änderungsgebiets ist keine weitere Begrünung vorgesehen. Zwischen den einzelnen Bauparzellen ist eine Begrünung erwünscht.

## 7. Wasserwirtschaft

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Sammelkläranlage entsorgt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird, wenn möglich, direkt versickert.

### Oberflächenversiegelung

Kraftfahrzeugstellplätze und sonstige untergeordnete Verkehrsflächen sollen versickerungs-fähig gestaltet werden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, u.ä.)

### Grundwasser, Hochwasser, Oberflächenwasser

Mit Grundwasser ist bei den vorgesehenen Bauvorhaben nicht zu rechnen.

## 8. Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

Entsprechende Stellplätze für die Müllcontainer sind in der jeweiligen Planung auszuweisen.



## 9. Energieversorgung

Durch die Stadtwerke Waldmünchen wird die elektrische Versorgung des Wohngebiets sichergestellt.

Die einzelnen Bauparzellen werden mit Erdkabeln angeschlossen.

Zu Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, so ist dies mit Versorgungsunternehmen durch andere geeignete Schutzmaßnahmen abzuklären. Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, zu verhindern, dass Spätfolgen an den Stromleitungen durch Baumwurzeln entstehen.

## 10. Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

## 11. Gegenüberstellung der Flächen

Gesamte Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes ca. 79.313 m<sup>2</sup>

Gesamte Fläche nach Erweiterung und Änderung ca. 79.885 m<sup>2</sup>

## 12. Voraussichtliche Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 250.000,00 €.