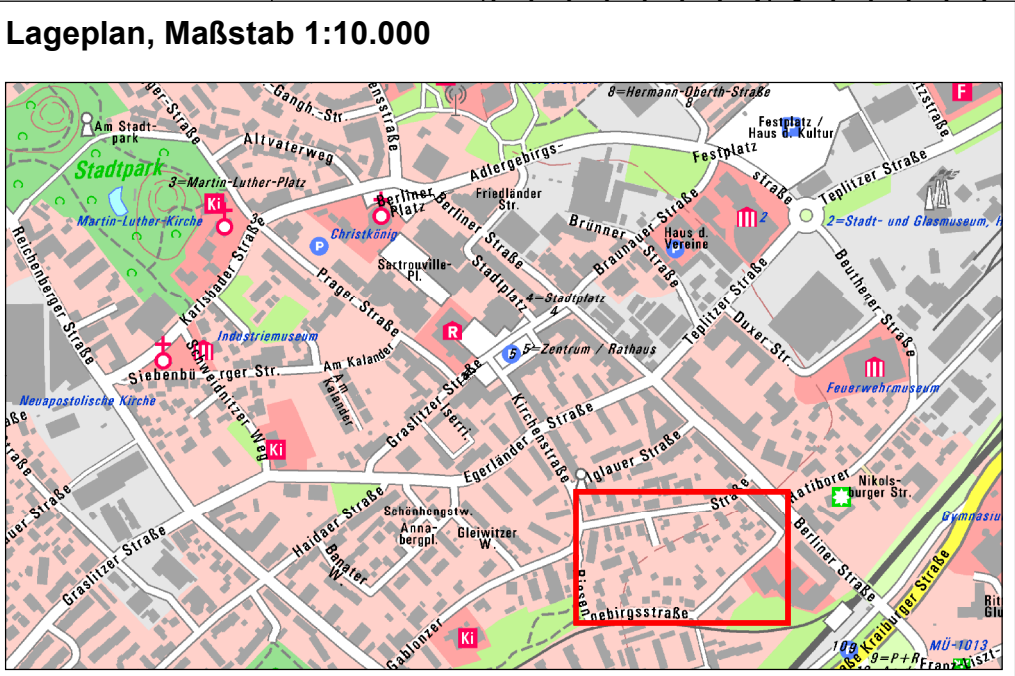
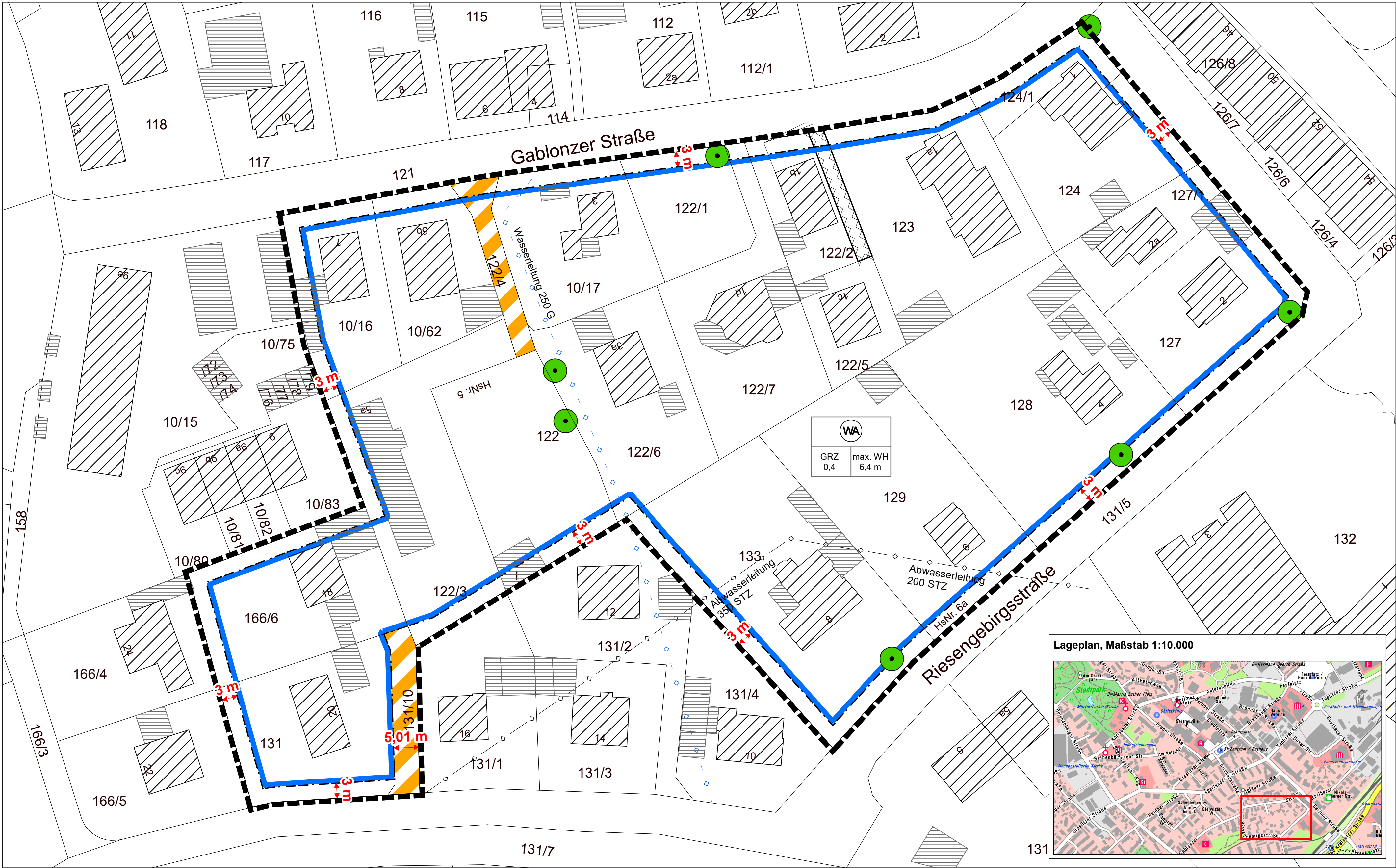




Planliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11, §§ 16 und 19 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 und 23 BauNVO)

Baugrenze

max. 6,4 m maximale Wandhöhe

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Wohnstraße

Von Bebauung freizuhalten Flächen

Planliche Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

Bestand Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestand Garage und Nebengebäude, Überdachung, offene Durchgänge

Unterirdische Versorgungsleitung - Wasser - Abwasser

Bemaßung

Baumbestand (möglichst zu erhalten)

Präambel

Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BauNVO vom 06.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

Satzung Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 21.03.2023 festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 10/16, 10/17, 10/62, 122, 122/1, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/1, 122/2, 123, 124/1, 124, 127/1, 127, 128, 129, 133, 131, 131/10, 166/6 der Gemarkung Waldkraiburg.
- 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z.B. Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% zulässig. Für die vorhandene Nutzung gilt der Bestandsschutz. Die max. Wandhöhe wird mit 6,40 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Traufseite. Für Fassadenteile bis zu 1/3 der Gebäudelänge darf die Wandhöhe 8,5 m betragen. Talseitig darf die Oberkante des Fertigfußbodens max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Höhen (EFOK und natürliches Gelände) sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen nachzuweisen.
- 3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, welche Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen haben.
- 4 Mindestgröße der Baugrundstücke und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit mindestens 400 m² pro Einzelhaus und mit mindestens 350 m² pro Doppelhaushälfte festgelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Doppelhäuser sind in Bauform, Dachform und Dachneigung profilgerecht auszubilden. Weiteres wird nach BauGB/BayBO beurteilt.
- 5 Flächen für Wasser und Abwasser**

Die gekennzeichneten Flächen für Wasser und Abwasser sind im Abstand von 2 Metern von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- 6 Schutz vor Starkniederschlägen**

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren sind folgende bauliche Rahmenbedingungen einzuhalten:

 - Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer zu begrünen.
 - Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses muss mindestens 25 cm über der höchsten Oberkante des unmittelbar angrenzenden Geländes liegen.
 - Das Gebäude muss mindestens 25 cm über der Oberkante der höchsten Oberkante des angrenzenden Geländes wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Vor Tiefgaragenzufahrten wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm empfohlen, um den Wasserzutritt zu verhindern.
 - Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

7 Immissionsschutz

Die von der Werksbahn ausgehenden Lärmeinwirkungen und Erschütterungen sind aufgrund des Bestandsschutzes und ihrer geringen Häufigkeit hinzunehmen. Bei Neubauten hat der jeweilige Bauwerber der Flurnummer 131 dafür zu sorgen, dass die Erschütterungen im Gebäude einen kb-Wert von 0,15 gemäß DIN 4150 nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen auf dem Grundstück hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

8 Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung gelten für den Fall, dass neue Parzellen geschaffen werden.

8.1 Garagen und Zufahrten

Garagen- und Carportbereiche, Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge sowie die Vorbereiche der Garagen sind mit wasserdruchlässigen Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigen Pflastersteinen zu gestalten.

8.2 Bepflanzungen

Je neu geschaffener Parzelle ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen, soweit ein solcher nicht bereits vorhanden ist. Mindestens 10% der Gartenfläche ist mit heimischen Sträuchern einzurüsten.

Als standortgerechte Bäume und heimische Arten für Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume, 1. Wuchshöhe	Sträucher:
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriff. Weißdorn)
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Fraxinus alnus</i> (Faulbaum)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Rosa canina</i> (Hecken-Rose)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rothbuche)	<i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)
<i>Quercus robur</i> (Eiche)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenrösche)
<i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	<i>Sambucus racemosa</i> (Trauben-Holunder)
	<i>Viburnum opulus</i> (Wasser-Schneeball)
	<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigirfel. Weißdorn)

Obstbäume sind in Lokalsorten als Halb- oder Hochstämme zulässig. Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen, sind verboten. Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.3 Entfernung von Gehölzen

Die zum Erhalt dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und im Falle einer erforderlichen Rodung an anderer Stelle mit einem heimischen Ersatzbaum (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8.2), Stammumfang mind. 18 cm zu ersetzen. Die Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Brutperiode im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

8.4 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Sockel auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Hinweise

1 Altlasten

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 122/2 befindet sich ein Bunker, der von den Fachbehörden als ggf. altlastenbelastet gekennzeichnet wurde (Rüstungsaltsäten). Bei Eingriffen in den Untergrund im Umgriff von 35 m (Flur-Nr. 10/17, 122/1, 122/5, 122/7, 129, 128, 123 und 122/6) muss daher ein Sachverständiger vor Ort sein, der eine Bescheinigung über die Unbedenklichkeit des Aushubmaterials erstellt. Diese Bescheinigung ist dem Stadtbauamt vorzulegen. Das Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Wasser igewa GmbH, vom 21.10.2002 bildet einen Bestandteil des Bebauungsplanes. Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen.

oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

2 Denkmalschutz

Treten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalschutzprüfung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalschutzrechtliche Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731, das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639.

4 Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Bauherr/die Baufirma mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen. Bei Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen (Beseit. Anplanungen hat sich der/die Bauherr/Baufirma mit dem zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn in Verbindung zu setzen. Jede Veränderung am Kabelnetz ist mit ausreichendem Vorlauf dem Netzmester anzuzeigen und darf die umliegenden Stromkunden nicht beeinträchtigen. Entstehende Kosten für Schutzmaßnahmen, Umbauten am Kabelnetz und Rückbau vorhandener Versorgungseinrichtungen trägt der Verursacher.

5 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Dabei sind bei geneigten Dächern nur dachparallele Anlagen zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind bei Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern (bis 5°) nur möglich, sofern diese maximal 40 cm über die Attika des Gebäudes bzw. den Dachhochpunkt hinausragen.

6 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft vorüberbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen (siehe dazu: Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimangepasstes Regenwassermanagement); Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (www.elementar-versichern.de). Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Für Niederschlagswasser (siehe dazu: Festsetzung Nr. 6). Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DVAA102 zu achten.

7 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdruchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in die Grundwasser“ (TRENGW) zu versickern. Die Anlagen sind gegenwärtig Bauleit- und Gebäudeplanung. Für Niederschlagswasser (siehe dazu: Festsetzung Nr. 6). Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DVAA102 zu achten.

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:
Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den – Siegel –
(Stadt / Gemeinde)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 "Gablonzer- und Riesengebirgsstraße" 1. Änderung



AUFTRAGGEBER

Stadt Waldkraiburg
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg

AUFTRAGNEHMER

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



0 5 10 20 30 40 50 Meter Maßstab: 1:500

Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte (04/2022)
Digitale Ortskarte (04/2022)

Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.
4	Ausfertigung Plan	21.03.2023		UV
3	Einfügung Präambel	19.01.2023		AG
2	Anpassung Verfahrensvermerke	18.01.2023		AG
1	Entwurf	26.07.2022		DS