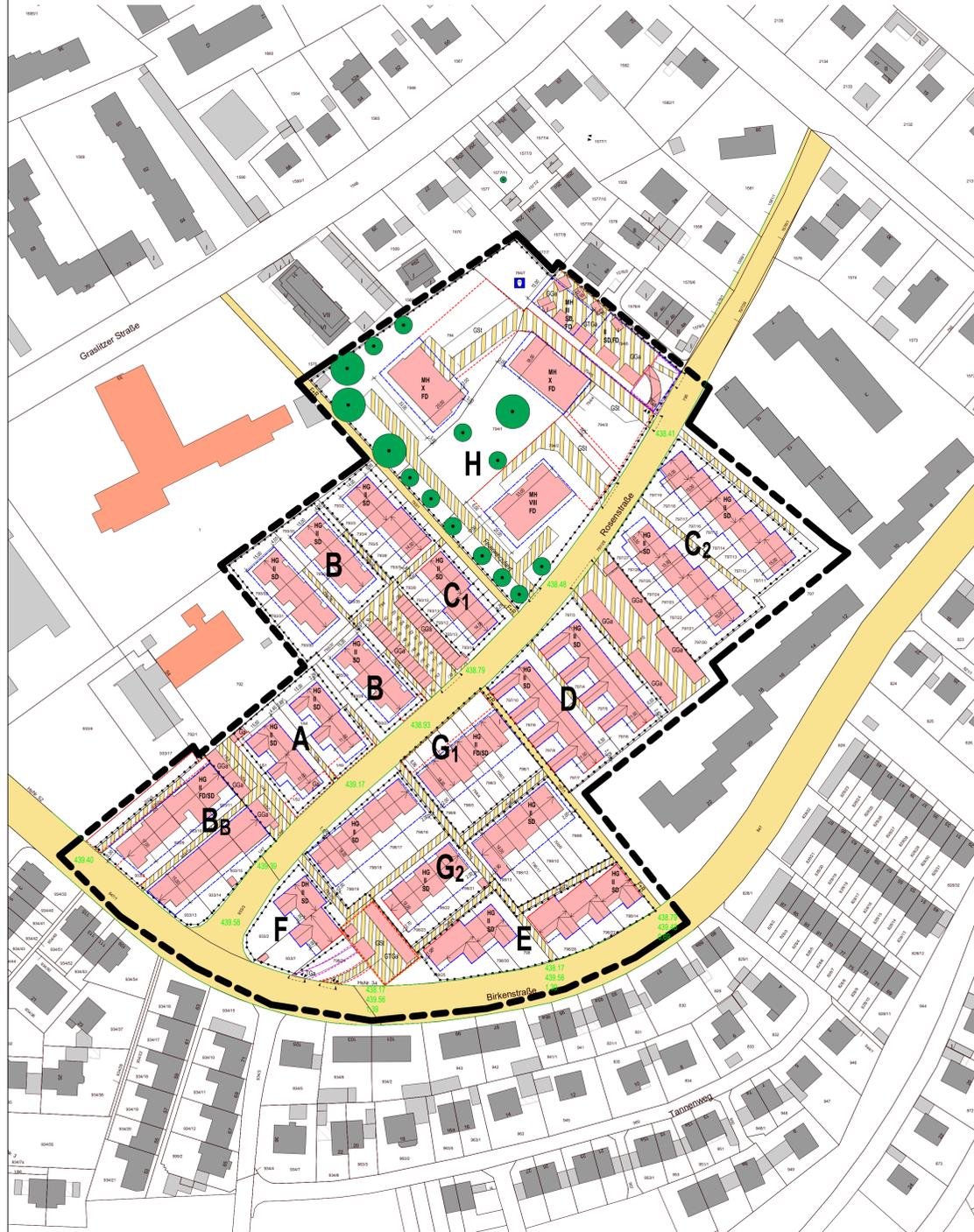


PRÄAMBEL

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 Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als

Satzung



SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Nutzungsbeschränkungen siehe C 1.0, Absatz 2, 3, 4)
2.0 Maß der baulichen Nutzung: Baugrenzen, erweiterte Baugrenze Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), durch welche das Grundstück (GR) lediglich unterbaut wird
2.1, 2.2 Baugrenzen
2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche A-H
2.4, 2.5, 2.6 GRZ 0.43, 0.54, 0.70
2.7, 2.8 GFZ 1.2, 2.0
2.9, 2.10, 2.11 I-D, I-II, I-X

Definition Hausformen:

- 2.12 HG Hausgruppe (HG) = Reihenhäuser (RH) mit max. 2 WE / Gebäude
DH Doppelhaus (DH) mit max. 2 WE / Gebäude
MH Einzelhaus = Mehrfamilienhaus (MH) mit mind. 10 WE - max. 25 WE/Gebäude

Dachgestaltung

- 3.1 bei Hauptanlagen: siehe Punkt 5.1
23° - 30° Satteldach (SD), bei Nutzungsbereich A - G1, G2
0° - 7° Flachdach (FD), bei Nutzungsbereich B, G1, H
3.2 bei Garagen, Nebenanlagen: siehe Punkt 5.1
0° - 30° Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Dachneigung, z.B.: max. 30°
3.3 23 - 32° bei Quergiebel, Standgiebel, Zwerchiebel

Firstrichtung zwingend

- 3.4 Firstrichtung zwingend
4.0 Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen Bestand, öffentliche Verkehrsflächen neu als Fuß- und Radweg (F+R)
4.1, 4.2, 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatfahrzeug-, wegr private Feuerwehrzufahrt-, Aufstellfläche
4.4 zulässiger Einfahrtsbereich
4.5 Straßenbegrenzungslinie
4.6 Ein-, bzw. Ausfahrt zur/aus Tiefgarage

Zusätzliche Festsetzungen

- 5.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 Fläche für private Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Fläche für private Stellplätze, Fläche für Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), Fläche Rampe für Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), Maßzahl in m, z.B. 12,60 m

Grünflächen

- 6.0, 6.1 Bestandsbäume möglichst zu erhalten

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 bestehende Flurgrenze mit Grenzstein
1.3 Flurstücksnummer, z.B. 329/23
1.4 bestehende Bebauung Umgebung mit Hausnummer
1.5 bestehende Bebauung Sonderbau mit Hausnummer
1.6 bestehende Bebauung Geltungsbereich BP, Gemeinschafts-Garagen (GGa), Einzelgarage (Ga)
1.7 privater Spielplatz

C. Festsetzungen durch Text

Für die Nutzungsbereiche A, B, C1, E, F, G1, G2 und H gilt die offene Bauweise. Die Nutzungsbereiche Bb und C2 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Nutzungsbereich D gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO als „Winkelbauten“. Zulässig sind Gebäude innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen.

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Baugelbiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB und § 2-11 BauNVO) Auf der Flur Nr. 794/6 sind nur Gebäude zulässig, in welchen mind. 30 % ihrer Nutzfläche Wohnen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. mit Anspruch auf geförderten Wohnraum) bestimmt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Baugrenzen: solange die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten sind, dürfen diese überschritten werden, durch 1) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Vordächer und Dachüberstände 2) untergeordneten Vorbauten wie Balkone 3) Nebengebäude, gemäß 3.0. Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper bis zu einem Drittel der Grenzlinie und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen.

2.2 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Zur Berechnung der GR gilt § 19 Abs. 2 BauNVO. Mitzurechnen sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf zur Errichtung oberirdischer Stellplätze und Zuwege durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist für das Grundstück der Flur Nr. 794/6 die bauliche Anlage (Tiefgarage) unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mit zu rechnen.

- Nutzungsbereich A, H: GRZ von 0,40, außer Flurnr. 794/6 GRZ von 0,76
• Nutzungsbereich B und Bb: GRZ von 0,70
• Nutzungsbereich C1, C2, D, E: GRZ von 0,55
• Nutzungsbereich F, G1, G2: GRZ von 0,45

2.3 Geschossflächenzahl

§ 17 BauNVO als Orientierungswert, Geltung ab 23.06.2021 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,20 für das Allgemeine Wohngebiet (WA). Eine Ausnahme gilt für den Nutzungsbereich H mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. Sollte es für diese drei Grundstücke 794, 794/1, 794/2 zu einer Neuentwicklung bzw. zu einem Neubau kommen, so bleibt sie GFZ von 2,0 bestehen. Im Nutzungsbereich H wird für die Flur Nr. 794/6 ebenfalls eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

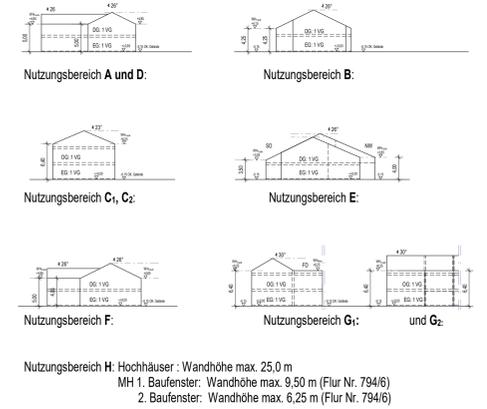
Es gilt die maximale Anzahl von 2 (II) Vollgeschossen für die Nutzungsbereiche A, Bb, C1, C2, D, E, F, G1, G2. Es gilt die minimale Anzahl von 3 (III) bis zur maximalen Anzahl von 10 (X) Vollgeschossen für den Nutzungsbereich H (Hochhäuser), ausgenommen ist die Flur Nr. 794/6 mit 3 (III) Vollgeschossen für das 1. Baufenster Einzelhaus als Mehrfamilienhaus (MH), gemäß Punkt 1.0 „Art der baulichen Nutzung“ und 2 (II) Vollgeschosse für das 2. Baufenster.

2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß der aktuell gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Ausgenommen sind die Abstandsflächen an den Baulinien.

2.6 Wandhöhe

Die Wandhöhe (WH TRAB) bei einem Satteldach (SD) ist das Maß der Oberkante (OK) bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei einem Flachdach (FD) entspricht die Wandhöhe (WH TRAB) dem Maß der Oberkante (OK) des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika.



Für Garagen, Carport und Nebenanlagen gilt die maximale Wandhöhe von 3,0 m ab Oberkante (OK) bestehenden Geländes. Die Wandhöhen der Quergiebel, Standgiebel und Zwerchiebel müssen nicht traufgleich der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.

2.7 Wohneinheiten

Im Bebauungsplangebiet WA sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude für die Nutzungsbereiche A-G und G2 zulässig. Für den Nutzungsbereich H (Hochhäuser) sind mind. 10 bis max. 54 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Für die Flur Nr. 794/6 sind mind. 1 bis max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2.8 Dachaufbauten, Dachgiebel

Dachaufbauten von max. 2,50 m Außenbreite, ab einer Neigung von 23°-30° sind zulässig. Der First der Dachgiebel muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. In den Nutzungsbereichen A, B, D, E und F sind Quergiebel im Bestand vorzufinden. Sollte es bei diesen Hausgruppen zum Abriss und den damit verbundenen Neubauten kommen, so haben sich Zwerchiebel, Dachaufbauten, Quergiebel bzw. Standgiebel gemäß der aktuell gültigen Fassung der BayBO zu richten.

3.0 Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet zulässig. Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Müllhäuschen, Sauna und Holzlegen sind außerhalb der Baugrenzen, unter Beachtung der GRZ-Obergrenzen und unter Einhaltung der Abstandsflächen mit einer Grundfläche von max. 24 m² und mit einem Dachüberstand von 50 cm, zulässig.

4.0 Stellplätze, Tiefgaragen

4.1 Stellplätze: Es gilt die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Planungsgebiet nur in den ausgewiesenen Grundstücken 794/6 und 798/24, in dem hierfür in der Planzeichnung dargestellten erweiterten Baufenster GTGa (orange) zulässig. Um beim Neubau von Tiefgaragen müssen diese, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens 60 cm Erdüberdeckung gebaut werden.

5.0 Äußere Gestaltung

5.1 Dachformen, Dachneigungen: Nutzungsbereiche A, Bb, D, E, F: Satteldach (SD) DN 26° Nutzungsbereiche C1, C2: Satteldach (SD), Dachneigung/DN 23° Nutzungsbereiche G1, Satteldach (SD), Dachneigung 30° und Flachdach (FD), DN 0-9° Nutzungsbereiche G2: Satteldach (SD) Dachneigung 30° Nutzungsbereiche H: Flachdach (FD), Dachneigung 0-9°, zusätzlich Flur Nr. 794/6 Satteldach (SD) 23-30° zulässig.

5.2 Solaranlagen

Quergiebel, Standgiebel, Zwerchiebel: Satteldach (SD), Dachneigung 23-32° Die Dächer der Garagen, Carport und Nebenanlagen sind als Dachformen wie Satteldach (SD) bis 30° oder Flachdach (FD) bis zu einer max. Dachneigung von 9° zulässig. Es sind PV- und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen auf dem Hauptgebäude und auf Garagenanlagen sind zulässig. Balkon- und Fassadenanlagen sind nicht zulässig. Es muss eine Mindestfläche von 1/3 der nutzbaren Dachfläche als Solaranlage ausgebaut werden. Diese Pflicht gilt nur für Neubauten und wesentliche Umbauten.

5.3 Dachbegrünung

Bei Neubauten sind die Flachdächer (FD) der Hauptanlagen, der Garagen, Carports, Nebenanlagen und der Tiefgaragenrampen stets mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

6.0 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7.0 Einfriedungen

Zaunanlagen sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere). Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Gabionen und mit folienbespannte Matten sind mit der Stadt Waldkraiburg abzustimmen. Folienbespannte Sichtschutzzäune sind unzulässig.

8.0 Antennen

Außenantennen, Satellitenempfangsschirme sind zulässig.

9.0 Niederschlagswasser

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser möglichst flächig zu versickern. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift NWFreiV und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu versickern.

10.0 Grünordnung

10.1 Grünordnerische Maßnahmen

Freiflächen, welche nicht den Zuwegungen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Flächenversiegelung durch Zufahrt, Zugänge und Bewegungsfläche ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten) sind unzulässig. Die Einhaltung der gemäß § 47 Ausführungsgesetzes zum AGBGB erforderlicher Abstände zu Nachbargrundstücken sowie die Freihaltung von Sichtdreiecken und die Freihaltung von Feuerwehrzufahrten, sind zu berücksichtigen.

Um die heimische Flora und Fauna zu schützen und zu fördern, ist bei Begrünungsmaßnahmen auf lokales Saatgut zurückzugreifen.

Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten. Auf privaten Baugrundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standort-heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind Obstgehölze als Hochstamm mit starkwüchsigem Unterlage zulässig. Die Mindestpflanzqualität muss „Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18“ entsprechen.

Table with 2 columns: Bäume, 1. Wuchsordnung and Sträucher. Lists various tree and shrub species like Acer campestre, Acer platanoides, Crataegus monogyna, etc.

Grundstücksflächen sind möglichst mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu begrünen. Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgaragen) ist nach technischen Vorschriften VegTraMu, Sieblinie B, mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratstruktur sind gegebenenfalls Hochbeete auf den Tiefgaragedecken anzulegen. Die erforderlichen statischen Bedingungen sind zu schaffen.

11.0 Spielplatz

Es gilt die jeweils aktuell gültige Fassung der Spielplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg

D. Hinweise durch Text

Bodendenkmalpflege: Eventuell zu Tage tretende Boden Denkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Niederschlagswasser:

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen. Um der Versickerung des Bodens entgegenzuwirken wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Die Speicherung von Regenwasser über einen Einbau von Zisternen wird von Seiten der Stadt Waldkraiburg empfohlen. Schutz vor Starkniederschlägen: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Ausgenommen sind barrierefreie bzw. Terrassen Zugänge, welche aber zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser DIN gerecht ausgeführt werden müssen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt – soweit geplant – empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die erdberührten Wände von Neubauvorhaben müssen grundsätzlich gegen Bodenfeuchte/nicht stauendes Sickerwasser gem. DIN 18195-4 geschützt werden (einlagige Dichtbahnen oder kunststoffmodifizierte Bitumenlackbeschichtung). Lichtschächte können nach unten offen sein, eine kapillarbrechende Schicht ist nicht erforderlich. Zusätzlich sind alle Gebäudeteile gegen auf der Geländeoberfläche fließendes Wasser (Oberflächenwasser) zu schützen, z. B. durch Gefälle oder Rinnen. Alle vom Boden berührten Außenflächen der Umfassungswände sind gegen seitliche Feuchtigkeit nach Abschnitt 7.3 der DIN 18195 abzuabdichten. Diese Abdichtung muss planmäßig im Regelfall bis 300 mm über Gelände hochgeführt werden.

Versorgungsleitungen: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. Evtl. Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten der Bauherren/Bauwerber zu erfolgen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Änderungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Pöltzsch, 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 Pöltzsch, 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 Pöltzsch, 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 Pöltzsch, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Stadt Waldkraiburg, den ..... – Siegel – Robert Pöltzsch, Erster Bürgermeister (Stadt / Gemeinde)

1. 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

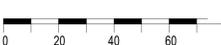


Stadt Waldkraiburg

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 49

- Teilgebiet zwischen der Grundschule an der Graßlitzer Straße und Birkenstraße -

SATZUNG PLANTEIL M = 1:1000



HUBER ARCHITEKTUR

Architektur / Stadtplanung:

Pfarrer-Edinger-Ring 9

85464 Neudorfing

09121 290 73 88

0172 88 75 875

huber.architektur@t-online.de

Stadtplanerin:

Dipl.-Ing. Tanja Huber

Fassung vom: 20.09.2023

geändert am: