

Präambel

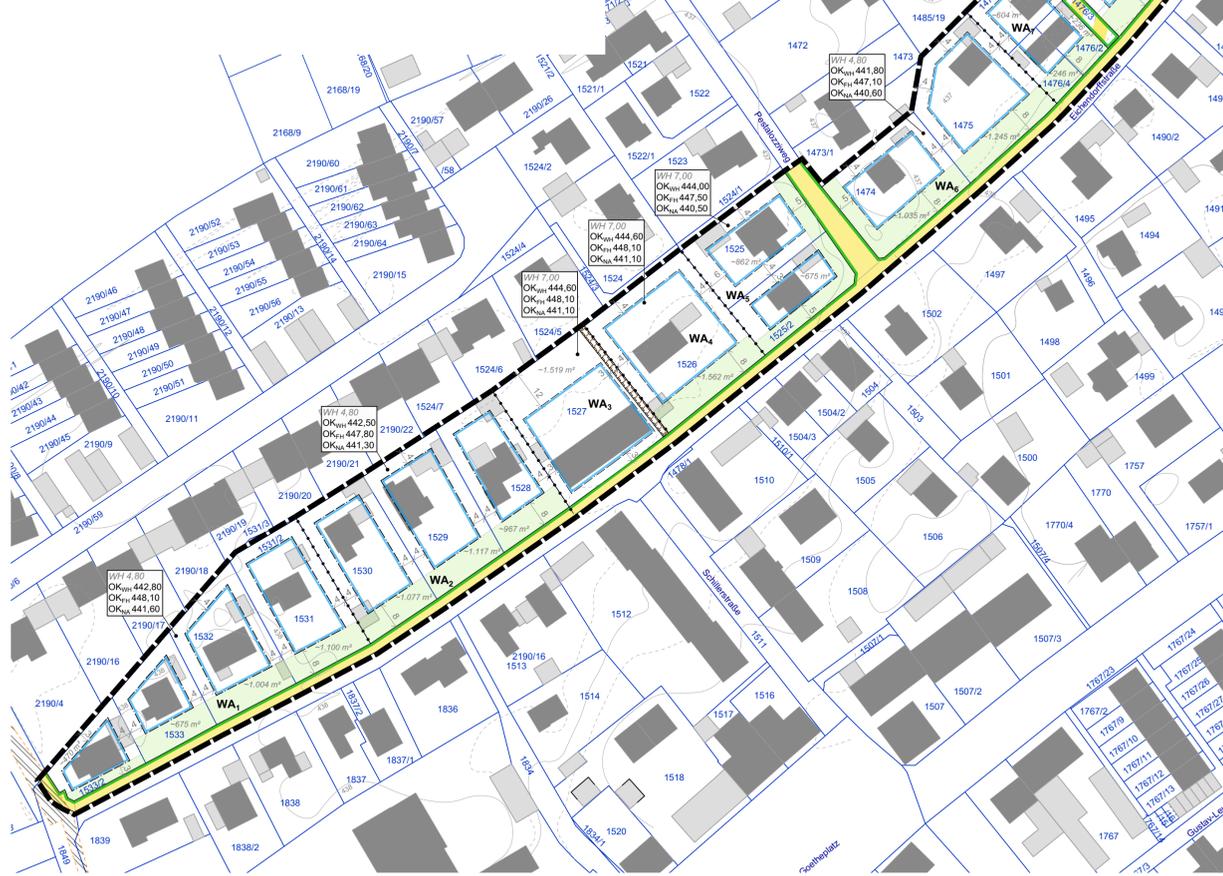
Die Stadt Waldkraiburg erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, verdrängt diese den Ur- Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" vollständig.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(2) Bemaßung in Metern (z.B. 6 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) WA1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
(2) Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 zulässig.
(2) Die nach §3 (1) festgesetzte maximale GRZ darf durch Terrassen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,35 überschritten werden.
(3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ (inkl. Hauptanlagen und Anlagen nach (2)) von 0,45 durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen und Carports
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
(4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) zulässige GRZ darf bis zu einer GRZ (inkl. Hauptanlagen und Anlagen nach (2) und (3)) von 0,55 durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- Zuwegungen und Zufahrten.
(5) Eine über die §§ 3 (1), (2), (3) und (4) hinausgehende Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
(6) Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK_W1 442,80 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 442,80 m ü. NNH im DHNN 2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
(2) OK_W1 448,10 Maximal zulässige absolute Oberkante der Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Firsthöhe 448,10 m ü. NNH im DHNN 2016). Die Oberkante der Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.
(3) OK_W1 441,60 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nach §5 in Metern über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 441,60 m ü. NNH im DHNN 2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
(4) Im Bereich von Dachgauben und Zwerchgiebeln nach §9 (3) und (4) darf die nach §4 (1) festgesetzte Oberkante der Wandhöhe um bis zu 1,70 m überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- (1) Es sind nur offene Bauweisen zulässig. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(2) In WA1, WA2 und WA4 - WA8 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In WA3 sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Grundstücksgrößen

- (1) Die Größe der einzelnen Baugrundstücke darf ein Mindestmaß in WA1, WA2, WA5, WA6, WA7 und WA8 von 470 m², in WA3 und WA4 von 550 m² nicht unterschreiten.

§ 7 Baugrenze

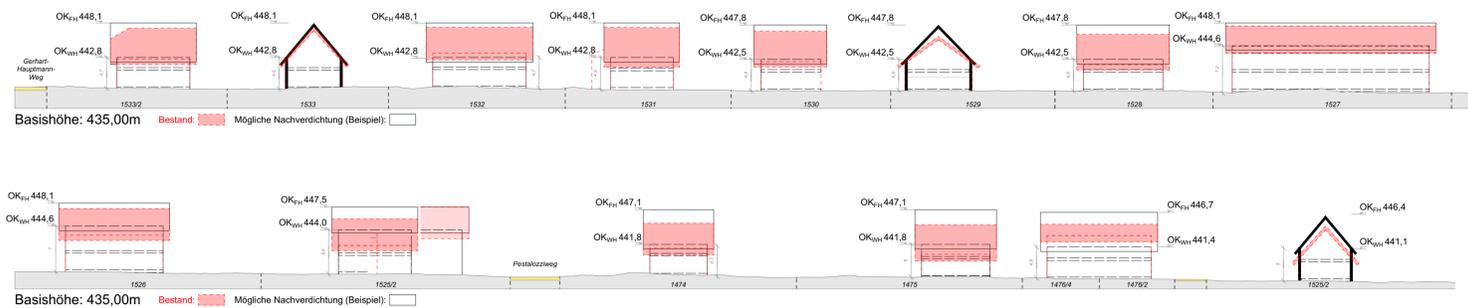


Baugrenze

§ 8 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

D) Schemaschnitte als Hinweis (Maßstab 1:500)



§ 9 Dächer

- (1) Der First des Hauptbaukörpers ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
(2) In WA1, WA2 und WA6 - WA7 sind auf Dachflächen mit einer Dachfläche über 5 m² nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 50° zulässig. In WA3, WA4 und WA5 sind auf Dachflächen mit einer Dachfläche über 5 m² nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 50° zulässig.
(3) Dacheinschnitte, Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel, mit Ausnahme von Kaminen, Entlüftungsröhren, Solaranlagen und den Anlagen nach §11 sind nicht zulässig.
(4) In WA1, WA2 und WA6 - WA7 ist je Dachseite ein Zwerchgiebel bzw. eine Gaube mit Flachdach oder abgelschleppten Dach zulässig. Zwerchgiebel dürfen dabei maximal 35 % der entsprechenden Gebäudeseite einnehmen. Gauben mit Flachdach oder abgelschleppten Dach dürfen eine maximale Länge von 60 % der entsprechenden Gebäudeseite einnehmen. Bei Dachgauben mit Flachdächern muss die Oberkante der Dachhaut der Dachgaube mindestens 1,5 m unter der tatsächlich realisierten Firsthöhe liegen.
(5) Alternativ zu §9 (3) und in WA3, WA4 und WA5 sind auch mehrere kleinere Dachgauben zulässig. Es sind maximal 3 Dachgauben je Dachseite mit einer maximalen Breite von 1,30 m zulässig. Zwischen den einzelnen Gauben muss einen Abstand von mindestens 1,30 m eingehalten werden. Sie müssen einen Abstand zum Ortsgang von mindestens 2,0 m einhalten. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
(6) Dachflächenfenster sind nur in der Ebene der Dachhaut und nur bis zu einer Fläche von max. 1,2 m² je Fenster zulässig. Sie dürfen maximal 5 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. So auf der Dachfläche auch Dachgauben oder Zwerchgiebel ausgeführt werden ist die Dachfläche nach Abzug dieser zugrunde zu legen.
(6) Abweichend von §9 (2) gilt bei Dachflächen über 5 m²: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_W1 des Hauptdaches liegen, sind auch als Puttdächer zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
(4) Abweichend von §9 (2) sind auf Garagen, Carports und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig.
(5) Grenzständige Garagen oder Nebenanlagen sind giebelseitig an der Grenze zu errichten.

§ 10 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der zu begründenden Flächen des Baugrundstücks nach §13 (2) zulässig.

§ 12 Verkehrsflächen und Erschließung

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(2) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
(3) Straßenbegrenzungslinie
(4) Leitungsrecht zugunsten der Stadt und des Leitungsträgers dinglich zu sichern.

§ 13 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach §12 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
(2) Zu begründende Flächen des Baugrundstücks. Die Bereiche sind gärtnerisch zu bepflanzen. In den Bereichen sind lediglich Zufahrten, Stützmauern und Einfriedungen sowie Bepflanzungen jeder Art zulässig.
(3) Je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Mindestpflanzqualität von Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt zu verwenden. Bestehende Bäume dürfen bei Erhalt auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden. Mindestens 5 % des Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Sträucher dürfen bei Erhalt darauf angerechnet werden.
(4) Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Größe über 30 m² sind zu begründen.
(5) Einfriedungen sind nur ohne Sockel mit einem freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden und einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugelbte nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 0,4 m zum bestehenden Gelände zulässig.
(2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steller als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 15 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Sämtliche Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" werden im Rahmen der Änderung vollumfänglich ersetzt.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1) Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
(3) Hinweis zur Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
(4) Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
(5) Verlauf Schemaschnitte
(6) Im Rahmen der Festsetzung der absoluten Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,00 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem bestehenden Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
(7) Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke 50 km/h
Anfahrtsicht 3 m / Schenkellänge 70 m

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFreiv) in Verbindung mit der TRENGUV über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung durch das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Riggeln oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschaft ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFFreiv nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Mühldorf am Inn Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

3. Baulicher Schutz gegen Starkregeneignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließenden Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
(2) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
(3) Das Gebäude sollte bis mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
(4) Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeoberkanten (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwider gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Baumfällarbeiten und Gehölzentfernungen zu beachten.

E) Verfahrensvermerke

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom2020 bis einschließlich2020.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" mit Begründung, in der Fassung vom2020, wurde am2020 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom2020 bis2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2020 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom2020 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse", in der Fassung vom2020 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den2020

(Siegel)

Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" wurde am2020 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Waldkraiburg, Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Waldkraiburg, den2020

(Siegel)

Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister



Stadt Waldkraiburg
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Nördlich der Eichendorfstasse" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 09.11.2020

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Friesdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Kommune: WALDKRAIBURG
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Friesdorf
t. 08638 959 0 f. 08638 959 200
stadt@waldkraiburg.de

Projektnummer 1106