



# **Stadt Waldkraiburg**

## **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128 1. BA**

**- Gebiet zwischen der Siebenbürger Straße  
und der Graslitzerstraße -**

**Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Fassung: 01.04.2025

Planverfassung: Huber. Architektur / Stadtplanung  
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9  
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Tanja Huber  
Architektin & Stadtplanerin, BYAK

## C. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet, MU, gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Unzulässig sind auch nicht ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb des im Ansatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teil.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Nutzungsbereiche

Der Bebauungsplan wird in zwei Nutzungsbereiche NB 1 und NB 2 aufgeteilt.

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte von GRZ von 0,6 als Höchstgrenze.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten; Nebenanlagen: Müll, Fahrradunterstellplätze, Gartenwege, ...; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8.

#### 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet (MU) eine Geschossflächenzahl von GFZ von 1,50 fest.

#### 2.4 Zahl der Vollgeschosse (VG)

- a) Nutzungsbereich NB1: maximal IV (Vier) Vollgeschosse für 4-geschossige Gebäude wird ein Staffelgeschoss festgesetzt: das oberste Geschoss ist an drei Gebäudeseiten als Staffelgeschoss mit mindestens 2,50 m Abstand zur Außenfassade auszubilden.
- b) Nutzungsbereich NB2: maximal III (Drei) Vollgeschosse

#### 2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß der aktuell gültigen Fassung Art. 6 BayBO einzuhalten. Ausnahmsweise sind Tiefgaragen Einhausungen bis zu 18m entlang der Flurgrenze zulässig.

#### 2.6 Wandhöhe

- a) Nutzungsbereich NB1: Wandhöhe (WH) Hauptgebäude: max. 12.50 m.
- b) Nutzungsbereich NB2: Wandhöhe (WH) Hauptgebäude: max. 9.50 m.

Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ist das Maß der Oberkante bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

- c) Für Garagen, Carport, TGa Rampen und Nebenanlagen gilt die maximale Wandhöhe von 3,5 m ab Oberkante (OK) künftigen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhautoberkante.
- d) Die Wandhöhen der Quergiebel, Standgiebel und Zwerchgiebel müssen nicht traufgleich der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.

## 2.7 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante (OK.) des Erdgeschossfertigfußbodens (FFB) darf nicht mehr als 35 cm über der OK. der fertigen, den Baugrund erschließenden Straße, gemessen in der Achse Mitte Straßenfassade zum Straßen- bzw. Gehsteigrand, liegen.

## 2.8 Wohneinheiten

- a) Nutzungsbereich NB1: mind. 2 - max. 22 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.
- b) Nutzungsbereich NB2: mind. 1 - max. 16 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.

## **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücke**

### 3.1 Bauweise

Für das gesamt Baugebiet ist die offene Bauweise fest gesetzt.

### 3.2 Baugrenzen

- a) Hauptgebäude sind jeweils innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig, solange die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und die GRZ Obergrenze eingehalten sind, dürfen diese überschritten werden durch
  - 1) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Vordächer und Dachüberstände
  - 2) untergeordneten Vorbauten wie Balkone
  - 3) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wärmepumpenanlagen, 2 Stück Fahrrad, - und Müllhäuschen, jeweils mit einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> und mit einem Dachüberstand von 50, die dem allgemeinen Wohneigentum zur Versorgung dienen und darüber hinaus max. 4 Stück private Gartengeräte Häuschen mit einer jeweiligen Grundfläche von max. 6,0 m<sup>2</sup>
- b) Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 2089 besteht Bestandsschutz zur nachbarlichen Flurgrenze Nr. 2178 solange keine wesentlich baulichen Änderungen am Gebäude vorgenommen werden.

- c) Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen bzw. ausgewiesenen, überbaubaren Flächen als freistehende oder in das Hauptgebäude integrierte Stellplätze errichtet werden.
- d) Tiefgaragen sind im Planungsgebiet nur in den ausgewiesenen Grundstücken in dem hierfür in der Planzeichnung dargestellten erweiterten Baufenster TGa (orange) zulässig.

## 4.0 Gestalterische, Sonstige Festsetzungen

### 4.1 Dachform, Dachneigung

- a) Flachdach FD, Dachneigung 0-7°.
- b) Satteldach (SD), Dachneigung 15-35°.
- c) Walmdach (WD), Dachneigung 7-30°.
- d) für Garagen, Carport, TGa Rampen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von Satteldach (SD) bis 35°, Pultdach (PD) bis 15°, oder Flachdach (FD) bis max. 7°, zulässig.
- e) Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 4.2 Dachbegrünungen

- a) Flachgeneigte Dächer der Hauptanlagen müssen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Für die jeweils ein Geschoss niedrigeren Bauteile sind ebenfalls Flachdächer mit begrünten Dach oder Dachterrassen zulässig.
- b) Flachdächer unter Festsetzung Punkt 4.1 d) sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

### 4.3 Dachaufbauten

- a) Je Traufseite sind Dachgauben, Quer-, -Zwerggiebel zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,0m in Anspruch nehmen.  
Aus gestalterischen und konstruktiven Gründen sind Quergiebel und Zwerggiebel Bestandteil der Gebäudeaußenwand und müssen nicht mit ihrer Wandhöhe traufseitig der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.
- b) Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen, -bzw. Schächte sowie Glasoberlichte sind im Umfang von technischen Erfordernissen zulässig, wenn sie nicht höher als 1,5 m über OK. Attika betragen.
- c) Es sind Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig.  
Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen sind zulässig, wenn sie einen Abstand von der Gebäudekante einhalten, der mindestens ihrer eigenen Höhe entspricht.

#### 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Es ist pro Grundstück eine Wärmepumpenanlage zugelassen.

#### 4.5 Stellplätze

Es gilt die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg. Sie müssen in wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflastersteine, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) errichtet werden.

#### 4.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens 60 cm Erdüberdeckung gebaut werden. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenbereiche, über denen Stellplätze, Fahrbereiche und Zuwege bzw. Gehwege angelegt sind.

#### 4.7 Einfriedungen

Zaunanlagen sind nur aus Holz,- oder Metallzaun mit einer max. Oberkante von 1,20 m, gemessen ab der OK. Gelände Nachbar, sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere). Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Gabionen und mit folienbespannte Matten sind ausnahmsweise zulässig. Folienbespannte Sichtschutzzäune sind unzulässig.

#### 4.8 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte TA Lärm für Urbanes Wohnen liegen bei 63db(A) tags und bei 48db(A) nachts. Der Immissionsschutz gemäß Gutachten "XXX" (*wird im Laufe des Verfahrens integriert*) einzuhalten.

#### 4.9 Ver,- und Entsorgung

##### Niederschlagswasser

Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Entwässerungsplan vorzulegen.

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

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW zu versickern.

### Energieversorgung

Regenerative Energiequellen sind zu nutzen. Dies kann durch Solar,-(Strom, Wärme) der/und durch Wärmepumpen erfolgen.

## **5.0 Grünordnung**

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Unvermeidbare Fällungen (Verkehrssicherungspflicht, Beeinträchtigung notwendiger Feuerwehrezufahrten) sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Bei Neu,- bzw. Ersatzpflanzungen müssen Baumgruben gemäß ZTV-Baumpflege hergestellt werden.

Freiflächen, welche nicht den Zuwegen 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 Feuerwehrezufahrten, 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind Obstgehölze als Hochstamm mit starkwüchsiger Unterlage zulässig.

Die Mindestpflanzqualität muss "Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18" entsprechen.

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

## D. Hinweise durch Text

### Spielplatz

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

### Grünordnerische Maßnahmen

Gehölzbeseitigungen sind lediglich im Zeitraum Oktober- Februar durchzuführen (§39 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 BNaSchG).

Als standortgerechte Bäume und heimische Arten für Sträucher gelten beispielsweise:

#### Bäume, 1. Wuchsordnung:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus Avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Eiche)
- Sorbus Aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### Sträucher:

- Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Coryllus avellana (Haselnuss)
- Rosa Canina (Hecken-Rose)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- Crataegus laevigata (Zweigriffl. Weißdorn)

### Energieeffiziente Maßnahmen:

die Verwendung von erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel Photovoltaik,- und/oder Solaranlagen wird von Seiten der Stadt Waldkraiburg empfohlen.

Empfohlen wird die Anbindung an das städtische Fernwärmeversorgungsnetz der Stadt Waldkraiburg.

### **Bodendenkmalpflege:**

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

### **Niederschlagswasser:**

Die Speicherung von Regenwasser über einen Einbau von Zisternen wird von Seiten der Stadt Waldkraiburg empfohlen.

Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 15 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Ausgenommen sind barrierefreie Zugänge, Terrassen, etc., welche aber zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser DIN gerecht ausgeführt werden müssen.

#### Schutz vor Starkniederschlägen:

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 Bitumendickbeschichtung). 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 Gegengefälle oder Rinnen. Alle vom Boden berührten Außenflächen der Umfassungswände sind gegen seitliche Feuchtigkeit nach Abschnitt 7.3 der DIN 18195 abzudichten. Diese Abdichtung muss planmäßig im Regelfall bis 300 mm über Gelände hochgeführt werden.

### **Versorgungsleitungen:**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 128 1. BA wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro Huber. Architektur, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 85464 Neufinsing, erstellt.

01.04.2025, Neufinsing

---

Planungshoheit:  
Stadt Waldkraiburg

Verfasserin:  
Stadtplanerin Tanja Huber