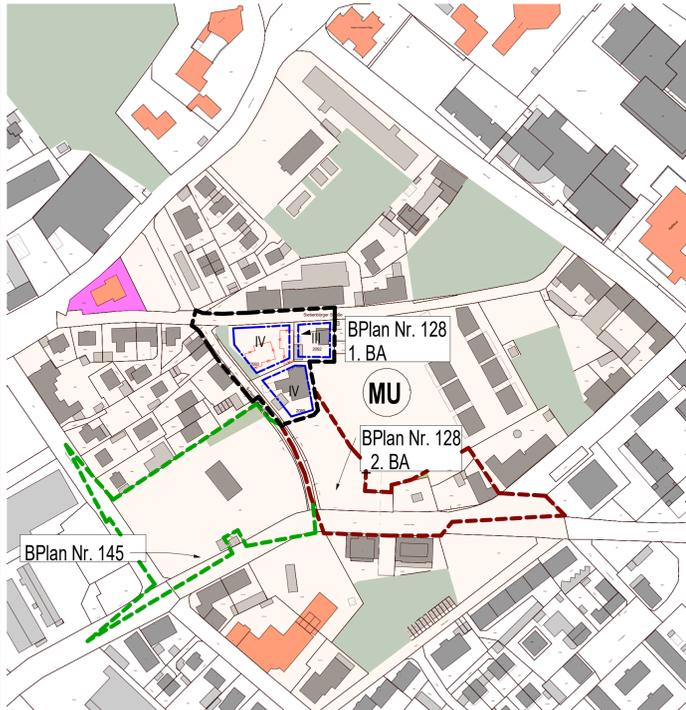
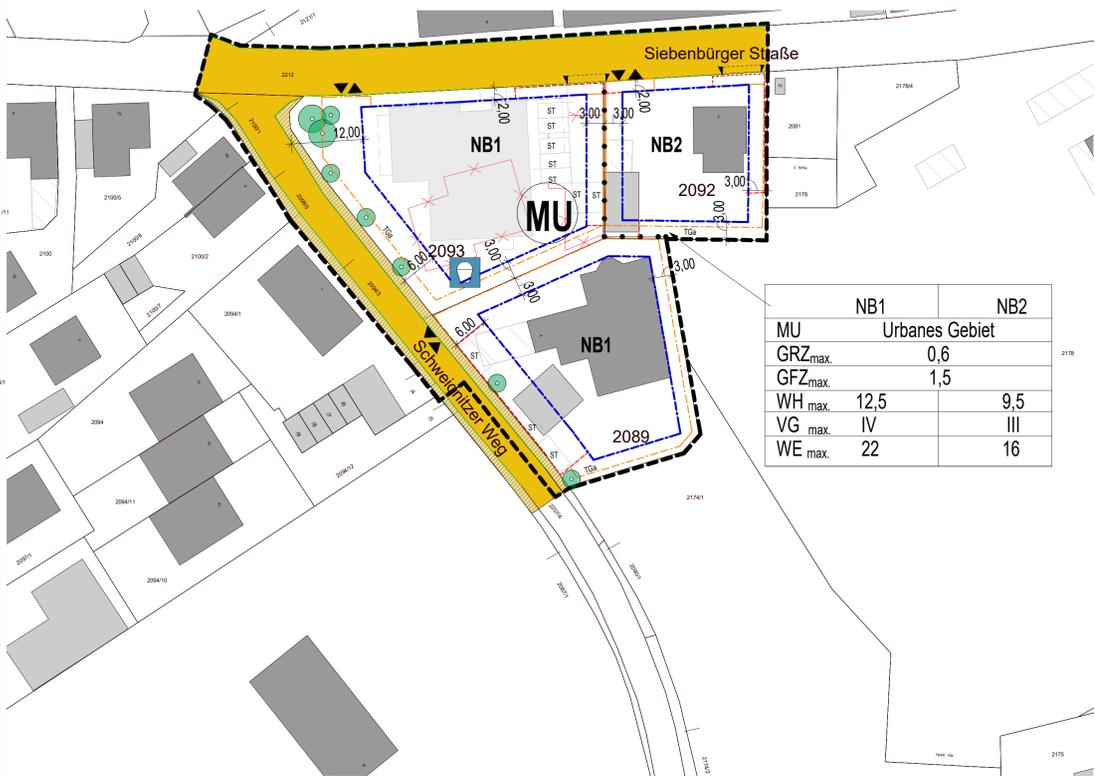


PRÄAMBEL

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 Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023, durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.



Übersichtsplan Gebiet MU und dessen Bebauungspläne M: 1\_2000



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 128 1. BA M: 1\_500

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung: Urbanes Wohnen (MU) gem. § 6a BauNVO...
2.0 Maß der baulichen Nutzung: Nutzungsgebiete NB1, NB2...
3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücke: offene Bauweise, Baugrenzen...
4.0 Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen Bestand...
5.0 Gestalterische, Sonstige Festsetzungen: Dachgestaltung bei Hauptanlagen...
6.0 Grünordnung: Bäume als Straßenbezugsgrün zu pflanzen...
7.0 Zusätzliche Festsetzungen: Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen...
8.0 Hinweise durch Planzeichen: bestehende Flurgrenze mit Grenzstein, Flurstücksnummer...
9.0 Festsetzungen durch Text: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Abstandsflächen, Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude, Wohneinheiten.

- 6.0 Grünordnung: Bäume als Straßenbezugsgrün zu pflanzen
7.0 Zusätzliche Festsetzungen: Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Maßzahl in m, z.B. 12,60 m

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 bestehende Flurgrenze mit Grenzstein
1.2 Flurstücksnummer, z.B. 2093
1.3 bestehende Bebauung Umgebung mit Hausnummer
1.4 bestehende Bebauung Sonderbau mit Hausnummer
1.5 Gemeindefläche: hier Kirche
1.6 öffentliche Grünflächen
1.7 mögliche Bebauung neu
1.8 Abbruch Bestandsgebäude
1.9 privater Spielplatz

C. Festsetzungen durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung: Der Geltungsbereich wird als MU (Urbanes Gebiet), gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
2.0 Maß der baulichen Nutzung: Der Bebauungsplan wird in zwei Nutzungsbereiche NB 1 und NB 2 unterteilt.
2.1 Nutzungsgebiete: Der Bebauungsplan wird in zwei Nutzungsbereiche NB 1 und NB 2 unterteilt.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ): Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte von GRZ=0,6.
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,50 fest.
2.4 Zahl der Vollgeschosse (VG): a) Nutzungsbereich NB1: maximal IV (Vier) Vollgeschosse... b) Nutzungsbereich NB2: maximal III (Drei) Vollgeschosse.
2.5 Abstandsflächen: Die Abstandsflächen sind gemäß der aktuell gültigen Fassung Art.6 BayBO einzuhalten.
2.6 Wandhöhe: a) Nutzungsbereich NB1: Wandhöhe (WH) Hauptgebäude: max. 12,50 m... b) Nutzungsbereich NB2: Wandhöhe (WH) Hauptgebäude: max. 9,50 m...
2.7 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens (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.

Table with 2 columns: Parameter (MU, GRZ\_max, GFZ\_max, WH\_max, VG\_max, WE\_max) and values for NB1 and NB2.

- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücke: Bauweise: Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise fest gesetzt.
3.2 Baugrenzen: a) Hauptgebäude sind jeweils innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig... b) Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 2089 besteht Bestandsschutz...
4.0 Gestalterische, Sonstige Festsetzungen: 4.1 Dachform, Dachneigung: a) Flachdach FD, Dachneigung 0-7°... b) Satteldach (SD), Dachneigung 15-35°...
4.2 Dachbegrünung: a) Flachgeneigte Dächer der Hauptanlagen müssen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden...
4.3 Dachaufbauten: a) Je Traufseite sind Dachgauben, Quer-, Zwerchgiebel zulässig... b) Dachaufbauten für Aufzugsbefahrten und Lüftungsanlagen...
4.4 Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsbereich zulässig.
4.5 Stellplätze: Es gilt die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg.
4.6 Tiefgaragen: Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens 60 cm Erdüberdeckung gebaut werden.
4.7 Einfriedungen: Zaunanlagen sind nur aus Holz-, oder Metallzäune mit einer max. Oberkante von 1,20m, gemessen ab der OK, Gelände Nachbar, sockellos zu erstellen.
4.8 Immissionsschutz: Die Immissionsrichtwerte TA Lärm für Urbanes Wohnen liegen bei 63db(A) tags und bei 48db(A) nachts.
4.9 Ver- und Entsorgung: Niederschlagswasser: Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Entwässerungsplan vorzulegen.

- 4.1 Dachform, Dachneigung: a) Flachdach FD, Dachneigung 0-7°... b) Satteldach (SD), Dachneigung 15-35°...
4.2 Dachbegrünung: a) Flachgeneigte Dächer der Hauptanlagen müssen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden...
4.3 Dachaufbauten: a) Je Traufseite sind Dachgauben, Quer-, Zwerchgiebel zulässig...
4.4 Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsbereich zulässig.
4.5 Stellplätze: Es gilt die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg.
4.6 Tiefgaragen: Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens 60 cm Erdüberdeckung gebaut werden.
4.7 Einfriedungen: Zaunanlagen sind nur aus Holz-, oder Metallzäune mit einer max. Oberkante von 1,20m, gemessen ab der OK, Gelände Nachbar, sockellos zu erstellen.
4.8 Immissionsschutz: Die Immissionsrichtwerte TA Lärm für Urbanes Wohnen liegen bei 63db(A) tags und bei 48db(A) nachts.
4.9 Ver- und Entsorgung: Niederschlagswasser: Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Entwässerungsplan vorzulegen.

- 5.0 Grünordnung: Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Unvermeidbare Fällungen (Verkehrssicherungspflicht, Beeinträchtigung notwendiger Feuerwehrzufahrten) sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
6.0 Energieversorgung: Regenerative Energiequellen sind zu nutzen. Dies kann durch Solar-, (Strom, Wärme) oder/und durch Wärmepumpen erfolgen.

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Änderungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom... den Bebauungsplan Nr. 128 1. BA beschlossen. Der Beschluss wurde am... ortsüblich bekannt gemacht.

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.

3. Beteiligung der Behörden: Zur Entwürf des Bebauungsplans in der Fassung vom... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom... bis einschließlich... beteiligt.

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.

5. Ausfertigung: Stadt Waldkraiburg, den... Siegel- Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister (Stadt / Gemeinde)

1. Bekanntmachung: Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am... Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Als standortgerechte Bäume und heimische Arten für Sträucher gelten beispielsweise:

D. Hinweise durch Text

Table with 2 columns: Bäume, 1. Wuchsordnung and Sträucher, listing various plant species like Acer campestre, Crataegus monogyna, etc.

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

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.

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.).

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.).

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.).

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.).

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

Stadt Waldkraiburg, den... Siegel- Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister



Stadt Waldkraiburg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 128 -Gebiet zwischen der Siebenbürger Straße und der Graslitzer Strasse- 1. BA beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

SATZUNG PLANTEIL M = 1:500

HUBER ARCHITEKTUR Architektur / Stadtplanung: Pfarrer-Eitlinger-Ring 9 85464 Neufuring 09121 250 73 86 09121 88 75 875 huber.architektur@onlin.de

StadtplanerIn: Dipl. Ing. Tanja Huber Fassung vom: 07.05.2024 Satzungsbeschluss vom: