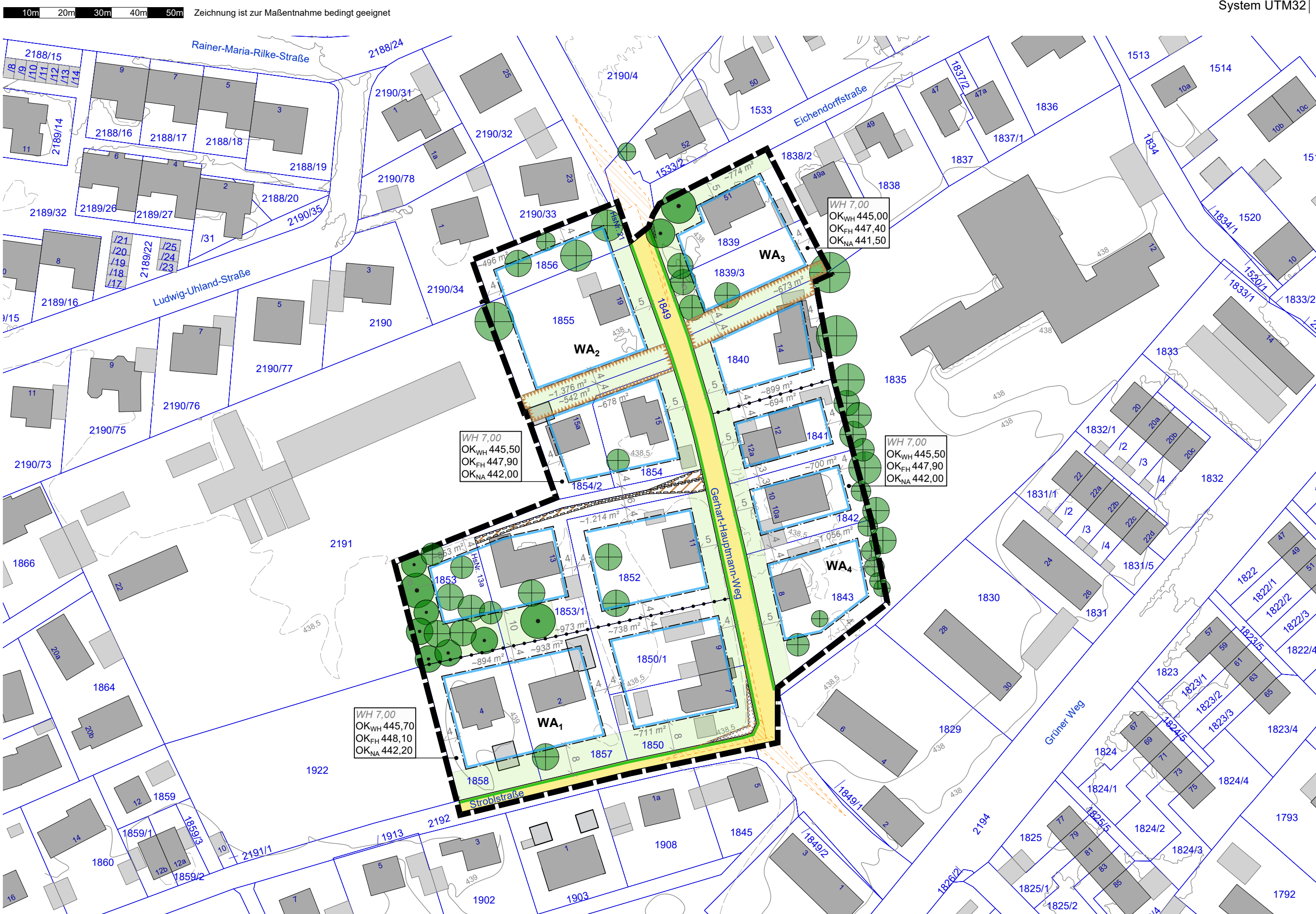


Präambel

Die Stadt Waldkraiburg erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung.

A) Planzeichnung



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

WA₁ Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,30 zulässig.
- Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale GRZ darf durch Terrassen bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) von 0,35 überschritten werden.
- 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
- Die nach § 3 (1), (2) und (3) zulässige GRZ darf bis zu einer GRZ (inkl. Hauptanlagen und Anlagen nach § 3 (2) und (3)) von 0,70 durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 - Zuwegungen und Zufahrten.
- Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (4) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
-  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- OK_{NH} 445,50 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHNN 2016 (z.B. OK_{NH} 445,50 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Daches und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- OK_{FH} 448,10 Maximal zulässige absolute Oberkante der Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull im DHNN 2016 (z.B. OK_{FH} 448,10 m ü. NHN). Die Oberkante der Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- OK_{NH} 441,50 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen und Carports und außerhalb der Baugrenzen nach § 7 in Metern über Normalhöhennull im DHNN 2016 (z.B. OK_{NH} 441,50 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Daches und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- Im Bereich von Dachgauben nach § 10 (3) darf die nach § 4 (1) festgesetzte Oberkante der Wandhöhe um bis zu 1,80 m überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- Es sind nur offene Bauweisen zulässig. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Es sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Grundstücksgrößen

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke darf ein Mindestmaß von 450 m² nicht unterschreiten.

§ 7 Baugrenzen

 Baugrenze

§ 8 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 9 Dächer

- Auf Dachflächen über 5,0 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 15 - 50° zulässig.
- Dacheinschnitte, Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel, mit Ausnahme von Kaminen, Entlüftungsrohren, Solaranlagen sowie den Anlagen nach § 9 (3) und (4) sind nicht zulässig.
- Es sind maximal 3 Dachgauben je Dachseite mit einer maximalen Breite von 1,30 m zulässig. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Abstand von je mindestens 1,30 m eingehalten werden. Sie müssen einen Abstand zum Ortgang von mindestens 2,0 m einhalten. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur in der Ebene der Dachhaut und nur bis zu einer Fläche von maximal 1,2 m² je Fenster zulässig. Sie dürfen maximal 5% der jeweiligen Dachfläche einnehmen. So auf der Dachfläche auch Dachgauben oder Zwerchiegel ausgeführt werden, ist die Dachfläche nach Abzug dieser zugrunde zu legen.
- Abweichend von § 9 (1) gilt bei Dachflächen über 5,0 m²: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_{NH} des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- Abweichend von § 9 (1) gilt bei Dachflächen über 5,0 m²: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 20% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 2,0 m unter der tatsächlich realisierten OK_{NH} des Hauptdaches liegen, sind auch als Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm oder als Dachterrasse auszuführen.
- Abweichend von § 9 (1) sind auf Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig.
- Grenzständige Nebenanlagen, Garagen und Carports 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 Ortgang einhalten. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze 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

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßeneinfriedung freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb.).
-  Mit Fahrrecht zu Gunsten des jeweils angrenzenden Grundstücks zu belastende Fläche.

§ 13 Grünordnung

- Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
-  Zu begründende Flächen des Baugrundstücks
Die Bereiche sind gärtnerisch zu bepflanzen. In den Bereichen sind lediglich Zuwegungen, Zufahrten, Stützmauern und Einfriedungen sowie Bepflanzungen jeder Art zulässig.
-  Baum zu erhalten

- Je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Bestehende Bäume dürfen bei Erhalt auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden. Dies gilt auch für Bäume nach § 13 (3). Mindestens 5% des Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Sträucher dürfen bei Erhalt darauf angerechnet werden.
- Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Größe über 30 m² sind zu begrünen.
- Einfriedungen sind nur ohne Sockel mit einem freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden und einer maximalen Gesamthöhe von 1,2 m 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 nicht zulässig.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung baulicher Anlage sind nur bis zu einer Differenz von 0,4 m zum bestehenden Gelände zulässig.
-  Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

-  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
-  Hinweis zur Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
-  Bemaßung in Metern (z.B. 6 m)
-  Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
-  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.
-  Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke 50 km/h
Anfahrtsicht 3 m / Schenkellänge 70 m
-  Bestehende Bäume (Kronengröße nach Luftbild), Erhalt empfohlen

C.2 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung durch das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswasserreinigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Wasserecht zu beantragen.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) einzuhalten. Soll von den TRENKW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtungsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" ist zu beachten.
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

C.3 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
 - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

C.4 Hinweise zum Artenschutz

- Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.
- Im Hinblick auf den Artenschutz konfliktträchtige Flächen oder Bereiche sowie Bestandsgebäude sind im Vorfeld künftiger Maßnahmen auf Vorkommen relevanter Arten zu untersuchen:
 - Kontrolle von älteren Bäumen mit Höhlenangebot auf Fledermaus-, Vogel- oder Erremitenbesatz
 - Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausbesatz, die umgebaut oder saniert werden sollen
 - Bestandsaufnahme der Vögel innerhalb des Eingriffsbereiches im Frühjahr
 - Überprüfung auf Vorkommen von Zauneidechsen in geeigneten Habitaten im Frühjahr
 - falls umfangreichere Gehölzbesetzungen erforderlich sind, ist ggf. die Haselmaus zu kartieren.Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen sind Vermeidungs- und/oder Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz in dem Umfang auszuführen, dass die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden kann.
- Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

C.5 Hinweise zur Grünordnung

Es sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen aktuelle Spartenpläne einzuholen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

C.6 Hinweise zum Denkmalschutz

Treten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß 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 Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat Waldkraiburg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 "Gerhart-Hauptmann-Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a 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)

Emil Kirchmeier, 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)

Emil Kirchmeier, Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf 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.

Waldkraiburg, den

(Siegel)

Emil Kirchmeier, Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Nr. 141 "Gerhart-Hauptmann-Weg" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den

(Siegel)

Emil Kirchmeier, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Waldkraiburg, den

(Siegel)

Emil Kirchmeier, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan Nr. 141 "Gerhart-Hauptmann-Weg" 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 Nr. 141 "Gerhart-Hauptmann-Weg" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den

(Siegel)

Emil Kirchmeier, Erster Bürgermeister



Stadt Waldkraiburg
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Bebauungsplan Nr. 141 "Gerhart-Hauptmann-Weg"
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 10.04.2026

Satzung vom2026
in der Fassung vom2026

Planung:

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger-rickert.de

Stadt:

WALDKRAIBURG
am Inn
Stadtplatz 26 84478 Waldkraiburg
t. 08638 959 0 f. 08638 959 200
e. stadt@waldkraiburg.de

Projektnummer 1504