



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 01.06.2026*

Satzung vom 2026
in der Fassung vom 2026

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf

t. 08052 956807 0

e. info@wuestinger-rickert.de

Stadt:



WALDKRAIBURG
DIE STADT.

Stadtplatz 26

t. 08638 959 0

e. stadt@waldkraiburg.de

84478 Waldkraiburg

f. 08638 959 200

Projektnummer 1504

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

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

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

M 1:1.000 N
System UTM32



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)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind generell nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,30**.
- (2) Eine Überschreitung der GRZ ist zulässig:
 - durch Terrassen bis zu einer **GRZ von 0,35**,
 - zusätzlich durch Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer **GRZ von 0,45**,
 - zusätzlich durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, unterirdische bauliche Anlagen sowie Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer **GRZ von 0,70**.
- (3) Eine weitere Überschreitung der GRZ ist unzulässig.
- (4)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK_{WH} 445,50** Die maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) beträgt z.B. **445,50 m über NHN (DHHN 2016)**. Als Oberkante der Wandhöhe gilt:
 - bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand (Traufe),
 - bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- (2) **OK_{FH} 448,10** Die maximal zulässige Oberkante der Firsthöhe (OK_{FH}) beträgt z.B. **448,10 m über NHN (DHHN 2016)**. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Dachhaut.
- (3) **OK_{NA} 441,50** Für Nebenanlagen, Garagen und Carports – auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 7 – beträgt die maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe (OK_{NA}) z.B. **441,50 m über NHN (DHHN 2016)**. Die Definition der Wandhöhe richtet sich nach § 4 (1).
- (4) Im Bereich von Dachgauben nach § 9 (3) darf die nach § 4 (1) festgesetzte Oberkante der Wandhöhe um bis zu **1,80 m** überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- (1) Es sind nur offene Bauweisen zulässig. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) 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

- (1) **Dachform und Dachneigung**
Bei Hauptgebäuden sind Dächer mit einer Dachfläche von mehr als 5,0 m² ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen zulässig.
Zulässig sind Dachneigungen von 15° bis 50°.

- (2) **Dachflächenfenster**
Dachflächenfenster sind nur in die Dachhaut integriert (flächenbündig) zulässig.
Die zulässige Einzelgröße beträgt maximal 1,2 m² je Dachflächenfenster.
Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf 5% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Vorhandensein von Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) ist die maßgebliche Dachfläche um deren Flächenanteile zu reduzieren.
- (3) **Dachgauben**
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
Je Dachseite sind maximal drei Dachgauben zulässig.
Die Einzelbreite einer Dachgaube darf 1,30 m nicht überschreiten.
Zwischen einzelnen Dachgauben ist ein Mindestabstand von 1,30 m einzuhalten.
Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- (4) **Dachaufbauten**
Dacheinschnitte, sonstige Dachaufbauten sowie Quergiebel sind unzulässig.
Zulässig bleiben Kamine, Entlüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solaranlagen) sowie Dachgauben und Dachflächenfenster gemäß § 9 (2) und (3).
- (5) **Untergeordnete Pultdächer**
Abweichend von § 9 (1) sind bei Gebäuden mit Dachflächen über 5,0 m² untergeordnete Dachflächen zulässig, sofern diese insgesamt maximal 10% der gesamten Dachfläche einnehmen.
Die betroffenen Bauteile müssen dem Hauptdach eindeutig untergeordnet sein und mindestens 0,6 m unter der Oberkante des Hauptdaches liegen.
Zulässig sind Pultdächer mit einer maximalen Abweichung der Dachneigung von ±10° zur Dachneigung des Hauptdaches.
- (6) **Untergeordnete Flachdächer**
Abweichend von § 9 (1) sind untergeordnete Dachflächen als Flachdächer (max. 3° Dachneigung) zulässig, sofern diese insgesamt maximal 20% der gesamten Dachfläche einnehmen. Die betroffenen Bauteile müssen dem Hauptdach eindeutig untergeordnet sein und mindestens 2,0 m unter der Oberkante des Hauptdaches liegen.
Flachdächer sind als extensiv begrünte Dächer (Substratschicht mindestens 10 cm) oder als Dachterrassen auszuführen.
- (7) **Nebenanlagen, Garagen und Carports**
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind abweichend von § 9 (1) Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.
Bei grenzständiger Errichtung sind diese Gebäude mit der Giebelseite an der Grundstücksgrenze 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 begrünenden Flächen des Baugrundstücks nach § 13 (2) zulässig.

§ 12 Verkehrsflächen und Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  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 Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb.).
- (4)  Mit Fahrtrecht zu Gunsten des jeweils angrenzenden Grundstücks zu belastende Fläche.

§ 13 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2)  Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks
Die Bereiche sind gärtnerisch zu bepflanzen. In den Bereichen sind lediglich Zuwegungen, Zufahrten, Stützmauern und Einfriedungen sowie Bepflanzungen jeder Art zulässig.
- (3)  Baum zu erhalten
- (4) 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.
- (5) Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Größe über 30 m² sind zu begrünen.
- (6) Einfriedungen sind nur ohne Sockel mit einem freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden und einer maximalen Gesamthöhe von 1,2 m zulässig.
- (7) 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

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

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Hinweis zur Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (4)  Bemaßung in Metern (z.B. 6 m)
- (5)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (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
Anfahrtssicht 3 m / Schenkellänge 70 m
- (8)  Bestehende Bäume (Kronengröße nach Luftbild), Erhalt empfohlen

C.2 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) 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" (TRENGW) 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 Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Wasserecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" ist zu beachten.
- (3) 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

- (1) 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, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) 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

- (1) 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.
- (2) 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 Eremitenbesatz.
 - Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausbesatz, die umgebaut oder saniert werden sollen.
 - Bestandserfassung der Vögel innerhalb des Eingriffsbereiches im Frühjahr.
 - Überprüfung auf Vorkommen von Zauneidechsen in geeigneten Habitaten im Frühjahr.
 - Falls umfangreichere Gehölzbeseitigungen 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.

- (3) 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.
- (4) 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.

C.7 Hinweis zu Versorgungsleitungen

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

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