

STADT WALDKRAIBURG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 für den Ortsteil Föhrenwinkel
westlich des Finkenweges

Fassung vom: 07.10.2025



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze

Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4
Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Baubereichen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Für die Baubereiche 7 und 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse, zwingend z. B. 4

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 6,8 Meter.
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist für den Baubereich 1 die gemittelte Höhe an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist für den Baubereich 2 die gemittelte Höhe an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist für die Baubereiche 3, 4, 5, 6, 7 und 8 die gemittelte Höhe an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Finkenweges.

Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

4. Bauweise und bauliche Gestaltung

4.1 Firstrichtung

4.2 EH

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist im Baubereich 7 auf 17, im Baubereich 8 auf 16 Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

Zulässig sind nur Doppelhäuser. Doppelhäuser sind profliglich auszubilden. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf 1 je Doppelhaushälfte beschränkt.

Zulässig sind Doppel- und Reihenhäuser. Doppel- und Reihenhäuser sind profliglich auszubilden. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist im Baubereich 1 auf 4 Wohnungen, in den Baubereichen 2, 4, 5 und 6 auf jeweils 3 Wohnungen beschränkt.

4.5 PD

Als Dachform sind nur Pultdächer zulässig.

4.6 SD

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

4.7 5°-10°

Zulässige Dachneigung in Grad, z. B. von 5° bis 10°

4.8 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurffahrt) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Meter zu der Flurnummer 274, Gemarkung Waldkraiburg und zu den nördlich anschließenden, bewaldeten Flurstücken (Flurnummer 29, 37 und 41/2, Gemarkung Mühldorfer Hart) die Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.

4.10 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 Meter betragen. Zur Traufe und zum First ist ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Traufhöhe betragen.

Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen.

In den Baubereichen 7 und 8 ist das oberste Geschoss auf mindestens einer Gebäudeseite als Staffelgeschoss, welches mindestens 1,5 Meter Abstand zur Außenfassade aufweisen muss, auszubilden.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Wohnweg, öffentlich gewidmet
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkelänge in Meter
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Hauen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 Meter über die Fahrbahnebene erheben.

6. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Stellplätze
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

- 6.2 Garagen
Garagen sind mit Satteldach und gleicher Dacheindeckung wie die zugehörigen Hauptgebäude auszubilden. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

- 6.3 Fläche für Garagen oder Stellplätze
Garagen sind mit Satteldach und gleicher Dacheindeckung wie die zugehörigen Hauptgebäude auszubilden. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

- 6.4 Tiefgaragen
Flächen für Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mindestens 0,6 Meter unter das bestehende Geländeiveau abzusenken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.

- 6.5 Von der Lage der Garagen und Stellplätze können Abweichungen um bis zu 2 Meter zugelassen werden, um Hauseingänge einzurichten. Die in der Planzeichnung vorgesehene Grenzbebauung von Garagen ist beizuhalten. Garagen in Grenzbauung sind profliglich zu errichten.

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grünfläche
Im Bereich der privaten Grünflächen ist unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke nach RaSt 06 eine Hecke aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (vgl. Pflanzliste B 15).

- 7.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m nicht überbauter oder durch die Tiefgarage unterbaubar Grundflächenfläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste B 15) zu pflanzen. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste B 15) zu bepflanzen. In den Baubereichen 7 und 8 ist zur Eingrünung der dort gelegenen Stellplätze jeweils mindestens ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste B 15) zu pflanzen.

- 7.3 Nebengebäude sind innerhalb der Baubereiche 7 und 8 nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Sie dürfen nur außerhalb der privaten Grünfläche im Flächenumfang von gesamt 200 m² je Baubereich und einer jeweils maximal zulässigen Größe von 80 m² errichtet werden. Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszubilden.

- 7.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine Mauern und Sichtschutzelemente errichtet werden. Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

- 7.5 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 123, Gemarkung Püten im Umfang von 12,00 m², mit vorgelagertem 10 Meter breitem Waldrand, durch Auftostung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagertem Waldrand. Damit sind auch die Erfordernisse des Bayerischen Waldgesetzes hinsichtlich notwendiger Ersatzauftostungen abgedeckt.



8. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-)Rigolen ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche am Versickerungsanlage (Sickermulde, -röhre) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreifreistellungserlaubnis und der TiefbauVO sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m² angeschlossener Fläche ist eine Versickerungsanlage erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

9. Anbaufreie Zone

- 4.11 Anbauverbotzone an der Staatsstraße 2362 (Breite 20 Meter)
Innerhalb der Anbauverbotzone ist die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig. Nebengebäude (z.B. zur Lagerung von Gartengeräten) sind zulässig.
- 4.12 In den Baubereichen 7 und 8 ist das oberste Geschoss auf mindestens einer Gebäudeseite als Staffelgeschoss, welches mindestens 1,5 Meter Abstand zur Außenfassade aufweisen muss, auszubilden.

10. Immissionsschutz

- An den farbig markierten Gebäudefassaden bzw. Begrenzungen der Bauräume Nr. 7 und 8 sind folgende gesamte bewertete Bau-Schallfährmaße R'w,ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbürdige Außenflächen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden:
Rot markierte Fassaden R'w,ges = 40 dB
Gelb markierte Fassaden R'w,ges = 35 dB
An allen nicht farbig markierten Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung eines R'w,ges = 35 dB für die genannten Außenflächenräume empfohlen.

Die genannten Anforderungen für den Bauräum Nr. 7 gelten auch ohne die abschirmende Wirkung einer Bebauung im vorgelagerten Bauräum Nr. 8.

An den farbig (gelb oder rot) markierten Fassaden ist der Einbau von schallgepufferten fensterabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschembelastete Fassaden belüftet werden.

11. Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Meter, z. B. 3,00 m

B) Hinweise

- 1. 272 Flurstücknummer, z. B. 272
- 2. — Flur- und Nutzungsgrenzen
- 3. — Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 4. ① Bezeichnung des Baubereiches, z. B. 1
- 5. — Vorgeschlagener Baukörper
- 6. ● Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)
Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Bäume
- 7. — Tiefgaragen- und -ausfahrten
- 8. — Vorschlag zur Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche: Gehweg
- 9. ▲ Ein- und Ausfahrten, nur hier zulässig

- 10. Mögliche Altlasten
Das Stadtgebiet Waldkraiburg ist zum großen Teil überlagert mit dem ehemaligen Werk Fichte. Solange keine Detektionskenntnisse über die potentiellen Untergrundverunreinigungen vorliegen, ist im Umfeld von emissionsrelevanten Gebäuden (V-Liste) im Einzelfall eine Bodenuntersuchung im üblichen Umfang durchzuführen.

- 11. Bodenmerkmale
Archäologische Bodenfunde, die bei den Baurbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

- 12. Versorgungsleitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. Eventuelle Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten der Bauräher/ Bauwerber zu erfolgen.

- 13. Berücksichtigung von Starkregenereignissen
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreibV) vom 1.10.2008 ist zu beachten. Aufgrund der möglicherweise überall auftretenden Starkregenereignisse wird empfohlen: Die Rohfußbodenplatte des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberfläche unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wassererdicht zu errichten (Keller wassererdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsschlüpführungen etc.). Für die Tiefgaragenzugänge (soweit geplant) empfiehlt die Anordnung einer Schwelle bis zu 25 cm Höhe, die den Wasserzufluss verhindert. Sollten Lichtrögen für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

- 14. Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zwuchses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- 15. Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielweise gelten:

Großbäume:
Acer platanoides (Sitzlhorn) (Bergahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Buche (Buche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Cornus mas (Birnenkirsche)
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenscheide)
Prunus spinosa (Schränebeere)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Thujen sind unzulässig.

- 16. Schottergärtner, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kiesel oder Splitte die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten. Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pfliegen.

- 17. Um im Geltungsbereich liegende Leitungen der Telekom nicht zu beschädigen, ist bei der Baumaßnahme das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

- 18. Mit den Bauräumen sind Freiflächenstellungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Kinderspielplätze, Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

- 19. Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste
Das Umfeld der Baugrundstücke ist