

STADT WALDKRAIBURG

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

Fassung vom: 07.10.2025
Geändert am: 03.02.2026



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

3.2 0,4

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

3.4 6,80

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 Firstückung

4.2 Einzelhäuser

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist im Baubereich 7 auf 17, im Baubereich 8 auf 15 Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

4.3 Doppelhäuser

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

4.4 Doppel- und Reihenhäuser

Zulässig sind Doppel- und Reihenhäuser. Doppel- und Reihenhäuser sind profilig 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 PO

Als Dachform sind nur Puttdächer 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 (Windwurfgefahr) 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.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Giebel untereinander und zum Ortsgang 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 Trauflänge betragen.

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

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Meter
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen 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.

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 wasser-durchlässigen 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 Geländeniveau abzusinken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.

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 beizubehalten. Garagen in Grenzbebauung sind profilig zu errichten.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünfläche

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m² nicht überbauter oder durch die Tiefgarage unterbauter Grundstücksfläche 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.

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 intensiv begrünten Flachdächern auszubilden.

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 123, Gemarkung Pürten im Umfang von 12,06 m² im Norden mit vorgelagertem 20 Meter breitem Waldmantel mit Saum, ansonsten 10 Meter durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagertem Waldmantel. Es sind ausschließlich gebietsheimisches Saatgut (HG 16, Bayerisches Alpenvorland) und gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) zu verwenden. Der Saumbereich ist dauerhaft durch regelmäßige Mahd (mit Abfuhr des Mähgutes) vor Verbuschung zu schützen.



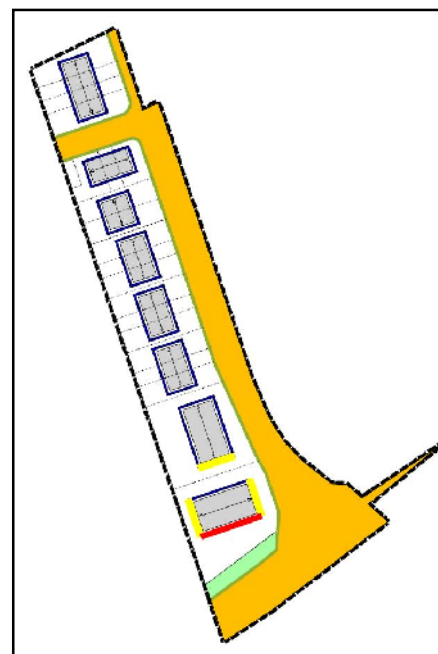
8. Umgang mit Niederschlagswasser

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 an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m² angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

9. Anbauzone

Anbauverbotszone an der Staatsstraße 2352 (Breite 20 Meter)
Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig. Nebengebäude (z. B. zur Lagerung von Gartengeräten) sind zulässig.

10. Immissionsschutz



An den farbig markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen der Bauräume Nr. 7 und 8 sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) 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 Aufenthaltsräume empfohlen.

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

An den farbig (gelb oder rot) markierten Fassaden ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzuziehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden.

11. Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Meter, z. B. 3,00 m

B) Hinweise

1. 272 Flurstücksnummer, z. B. 272

2. — Flur- und Nutzungsgrenzen

3. Vorgeschlagene Grundstücksteilung

4. Bezeichnung des Baubereiches, z. B. 1

5. Vorgeschlagener Baukörper

6. Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)

7. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

8. Vorschlag zur Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche: Gehweg

9. Ein- und Ausfahrten, nur hier zulässig

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

Bodendenkmäler
Archaische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

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 Bauherren/ Bauwerber zu erfolgen.

Berücksichtigung von Starkregenereignissen
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008 ist zu beachten. Aufgrund der möglicherweise überall auftretenden Starkregenereignisse wird empfohlen: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Keller wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzugänge (soweit geplant) empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle bis zu 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser Zutreten kann.

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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birk)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher:
Cornus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenröschen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kleinstbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Thujen sind unzulässig.

Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt 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 pflegen.

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

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Kinderspielflätzchen, Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste
Das Umfeld der Baugrundstücke ist durch Waldbewirtschaftung geprägt. Es wird darauf hingewiesen, dass die benachbarten Waldbesitzer und Waldbewirtschafter jegliche Haftung für Schäden durch umstürzende Bäume bzw. herabfallende Äste ausschließen und eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht ablehnen. Auf die Notwendigkeit einer Haftungsausschlussklärung mit dinglicher Sicherung wird im Falle der Bebauung der Grundstücke innerhalb der Baumfallgrenze mit einem Abstand von 25 Meter hingewiesen.

Artenschutz
Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt (vgl. Gutachten von r2 Landschaftsarchitektur vom 23.09.2019). Im Ergebnis sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warm-weiß),
- Optimierung der neu entstehenden Waldränder (Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel mit Beerensträuchern, wie Weißdorn, Kreuzdorn, Himbeere, Schlehe etc. und entsprechenden Kleinbäumen, wie Eberesche, Elsbeere, Traubenkirsche etc.) oder die Anlage eines flachen Gewässers,
- Pflanzung von Gebüschen und Bäumen sowie die Anlage von Grünflächen,
- Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).

Immissionsschutz
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 219085 / 2 vom 08.07.2019 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 16.04.2019

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 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 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

7. Ausfertigung:

Waldkraiburg, den 1. Bürgermeister Robert Pöttsch

8. Bekanntmachung:

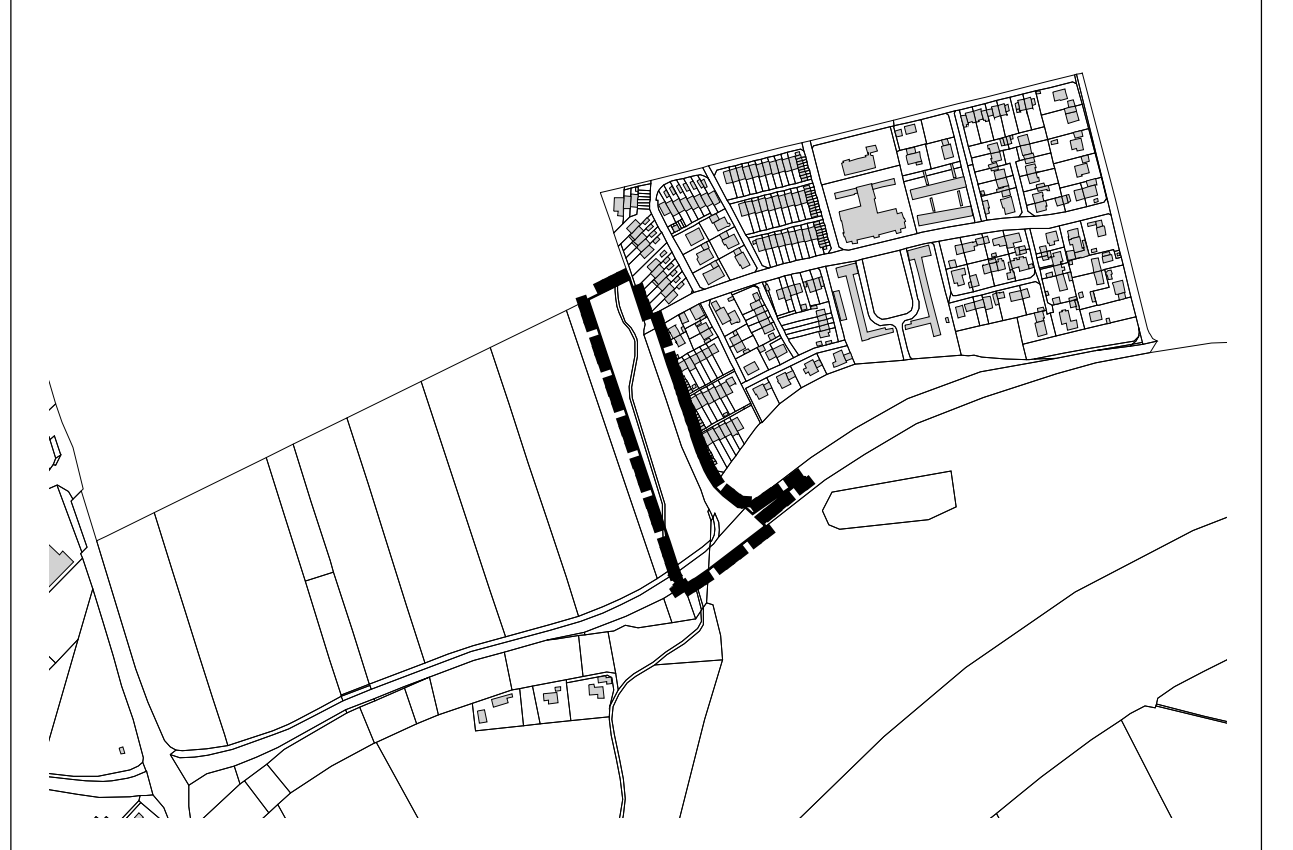
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

STADT WALDKRAIBURG

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

Lageplan



Die Stadt Waldkraiburg erlässt diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Bundesgesetzes (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

SATZUNG

Fassung vom: 07.10.2025
Geändert am: 03.02.2026

Auskünfte:
Stadt Waldkraiburg
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg
Tel. 08179/252541
Fax 08179/252540
E-Mail: mail@buerro-u-plan.de
Internet: www.waldkraiburg.de

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Moseaurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179/252541
Fax 08179/252545
E-Mail: mail@buerro-u-plan.de
Internet: www.buerro-u-plan.de