



Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a 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– Robert Pöttsch, 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– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

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.

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

..... den –Siegel–
(Stadt / Gemeinde)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den..... –Siegel– Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

Planliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11, §§ 16 und 19 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 und 23 BauNVO)

B Baugrenze
max. 6,4 m maximale Wandhöhe

3. Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

VA Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Wohnstraße

F Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Planliche Hinweise

166/6 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

20 Bestand Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestand Garage und Nebengebäude, Überdachung, offene Durchgänge

Unterirdische Versorgungsleitung
- Wasser
- Abwasser

3 m Bemaßung

B Baumbestand (möglichst zu erhalten)

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 Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 10/16, 10/17, 10/62, 122, 122/31, 122/4, 122/5, 122/6, 122/7, 122/1, 122/2, 123, 124/1, 124, 127/1, 127, 128, 129, 133, 131, 131/10, 166/6 der Gemarkung Waldkraiburg.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z.B. Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% zulässig. Für die vorhandene Nutzung gilt der Bestandsschutz. Die max. Wandhöhe wird mit 6,40 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Traufseite. Für Fassadenteile bis zu 1/3 der Gebäudelänge darf die Wandhöhe 8,5 m betragen. Talseitig darf die Oberkante des Fertigfußbodens max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Höhen (EFOK und natürliches Gelände) sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen nachzuweisen.

3. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelungen zu Abstandshäfen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, welche Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen haben.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit mindestens 400 m² pro Einzelhaus und mit mindestens 350 m² pro Doppelhaushälfte festgelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Doppelhäuser sind in Bauform, Dachform und Dachneigung profilig auszubilden. Weiteres wird nach BauGB/BayBO beurteilt.

5. Flächen für Wasser und Abwasser

Die gekennzeichneten Flächen für Wasser und Abwasser sind im Abstand von 2 Metern von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. Grünordnung

6.1 Garagen und Zufahrten
Garagen und Carportvorbereiche, Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge sowie die Vorbereiche der Garagen sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigen Pflastersteinen zu versiegeln.

6.2 Bepflanzungen

Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 10% der Gartenfläche ist mit Sträuchern einzugrünen. Als standortgerechte Bäume können beispielsweise gelten:
Acer campestre (Feldahorn) *Prunus avium* (Vogelkirsche)
Acer platanoides (Spitzahorn) *Quercus robur* (Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) *Sorbus aria* (Mehlbere)
Fraxinus excelsior (Esche) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Fagus sylvatica (Rothbuche) *Tilia cordata* (Winterlinde)
Obstbäume in Lokalsorten als Halb- oder Hochstämme.

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.

6.3 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Sockel auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Hinweise

1. Immissionsschutz

Die von der Werksbahn ausgehenden Lärmeinwirkungen und Erschütterungen sind aufgrund des Bestandsschutzes und ihrer geringen Häufigkeit hinzunehmen. Bei Neubauten hat der jeweilige Bauwerber der Flurnummer 131 dafür zu sorgen, dass die Erschütterungen im Gebäude einen kb-Wert von 0,15 gemäß DIN 4150 nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen auf dem Grundstück hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

2. Altlasten

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 122/2 befindet sich ein Bunker, der von den Fachbehörden als ggf. altlastenbelastet gekennzeichnet wurde (Rüstungsaltlasten). Bei Eingriffen in den Untergrund im Umgriff von 25 m (Flur Nr. 10/17, 122/1, 122/5, 122/7, 129, 128, 123 und 122/8) muss daher ein Sachverständiger vor Ort sein, der eine Bescheinigung über die Unbedenklichkeit des Aushubmaterials erstellt. Diese Bescheinigung ist dem Stadtbauamt vorzulegen. Das Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Wasser igewa GmbH, vom 21.10.2002 bildet einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Archäologische Bodenfunde

Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen.

4. Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Bauherr/die Baufirma mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen. Bei Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen einschl. Anpflanzungen hat sich der Bauherr/Baufirma mit dem zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn in Verbindung zu setzen. Jede Veränderung am Kabelnetz ist mit ausreichendem Vorlauf dem Netzmeister anzuzeigen und darf die umliegenden Stromkunden nicht beeinträchtigen. Entstehende Kosten für Schallmaßnahmen, Umbauten am Kabelnetz und Rückbau vorhandener Versorgungsleitungen trägt der Verursacher.

5. Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Dabei sind bei geneigten Dächern nur dachparallele Anlagen zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind bei Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern (bis 5°) nur möglich, sofern diese maximal 40 cm über die Attika des Gebäudes bzw. den Dachhochpunkt hinausragen.

6 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) zu versickern. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metallöchern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall bei der Stadt Waldkraiburg eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

7 Eisenbahnanlagen

Bei der Planung und Änderung baulicher Anlagen mit Bepflanzung im 50 m Bereich zu Eisenbahnanlagen und bei Leitungsquerungen aller Art mit der Gleisanlage ist die Regierung von Oberbayern als Aufsichtsbehörde für nichtbundeseseigene Eisenbahnen zu hören. Die entsprechenden Planunterlagen sind dieser in dreifacher Ausfertigung zu übermitteln.

Der Regellichtraum nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (EBOA) Anlage 2 und 5 sowie der Bewegungsraum für das Rangierpersonal ist stets freizuhalten. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnübergängen ist die Vorschritt für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseseigenen Eisenbahnen (BUV-NE) zu beachten und einzuhalten (Sichtflächen für Bahnübergänge sind stets freizuhalten). Die Sicht auf die Eisenbahnsignale ist jederzeit zu gewährleisten. Die Kosten für evtl. erforderliche Lärm Schutzmaßnahmen auf den Grundstücken trägt der Bauherr.

8 Entfernung von Gehölzen

Die zu Erhalt dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und im Falle einer erforderlichen Rodung möglichst an anderer Stelle mit einem heimischen Ersatzbaum (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6.2), Stammumfang mind. 18 cm zu ersetzen. Die Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Brutperiode im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

9 Schutz vor Starkniederschlägen

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Oberkante des unmittelbar angrenzenden Geländes liegen.
- Das Gebäude sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der höchsten Oberkante des angrenzenden Geländes wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) Vor Tiefgaragenzufahrten wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm empfohlen, um den Wasserzutritt zu verhindern.
- Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Aufauffüllungen, Aufkantonen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können.

10 Denkmalschutz

Treten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 "Gablonzer- und Riesengebirgsstraße" 1. Änderung

Entwurf

AUFTRAGGEBER

Stadt Waldkraiburg
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg



AUFTRAGNEHMER

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshtut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte (04/2022)
Digitale Ortskarte (04/2022)

| Nr. | Änderungen und Ergänzungen | Datum | Anlass | gez. |
|-----|------------------------------|------------|--------|------|
| 3 | Einfügung Präambel | 19.01.2023 | | AG |
| 2 | Anpassung Verfahrensvermerke | 18.01.2023 | | AG |
| 1 | Entwurf | 26.07.2022 | | DS |