

### 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 –  
.....  
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

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

### Entwurf

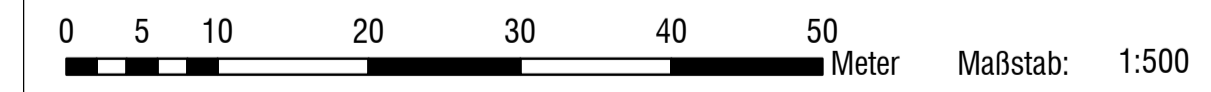
#### AUFTRAGGEBER

Stadt Waldkraiburg  
Stadtplatz 26  
84478 Waldkraiburg



#### AUFTRAGNEHMER

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius  
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landsht  
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

### 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  
**W** 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

#### Satzung

#### Festsetzungen

- 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.
- 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.
- 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.
- Mindestgröße der Baugrundstücke und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**  
Die Mindestgrundstücksgröße wird mit mindestens 400 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus und mit mindestens 350 m<sup>2</sup> 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.
- Flächen für Wasser und Abwasser**  
Die gekennzeichneten Flächen für Wasser und Abwasser sind im Abstand von 2 Metern von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Grünordnung**
- 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

- 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.
- Alltlasten**  
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 122/2 befindet sich ein Bunker, der von den Fachbehörden als ggf. alltlastenbelastet gekennzeichnet wurde (Rüstungsalltlasten). 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.
- 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.
- 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.
- Solaranlagen**  
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Dabei sind bei geeigneten 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.