

STADT WALDKRAIBURG Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

A) Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. **Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Baugrenze
Mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu maximal 2 m überschreiten.
 - 3.2 0,4
Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4
Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
 - 3.3 II
Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
 - 3.4 WH 6,8
Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 6,8 Meter
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird die gemittelte Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Sofern auf mehreren Seiten eines Baugrundstückes Erschließungsstraßen anliegen, ist als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe die gemittelte Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie auf der Seite, auf der sich die Zufahrt befindet, maßgeblich.
Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
4. **Bauweise und bauliche Gestaltung**
 - 4.1
Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - 4.2
Zulässig sind nur Doppelhäuser. Doppelhäuser sind profinglich auszubilden.
 - 4.3
Je Einzelhaus ist eine Hauptwohnung sowie eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig. Das Verhältnis der Wohnfläche von Hauptwohnung zur untergeordneten Einliegerwohnung beträgt mindestens >= 70 % zu <= 30%.
 - 4.4
Zulässige Dachformen und Dachneigungen
Für quadratische Einzelhäuser sind Zeltdächer bzw. Walmdächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° zulässig. Für Einzelhäuser mit rechteckiger Grundfläche und für Doppelhäuser sind ausschließlich Satteldächer mit Neigungen zwischen 27° und 35° zulässig.
 - 4.5
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zur Traufe und zum First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf maximal ein Drittel der Traufbreite betragen.
 - 4.6
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Terrassenüberdachungen an den Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern sind gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO zulässig.
 - 4.7
Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg mit Funktion als Fuß- und Radweg, öffentlich gewidmet.
- 5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg, öffentlich gewidmet.
- 5.5 Straßenbegrenzungslinie
- 5.6 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 Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.
- 5.7 Privater Wohnweg
- 5.8 Privater Wohnweg, Fläche für die Aufstellung von Müllcontainern

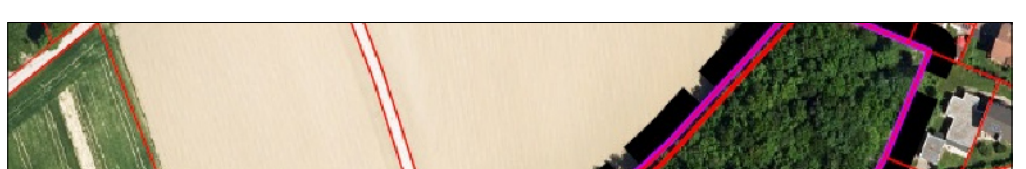
6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden, z. B. Schotterterrassen, durchlässiger Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rastentlüftung, Dämmpflaster, wasserundurchlässige Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.
- 6.2 Garagen
Garagen sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 6.3 Die in der Planzeichnung vorgesehene Grenzbebauung von Garagen ist beizubehalten. Garagen in Grenzbebauung sind profinglich zu errichten.

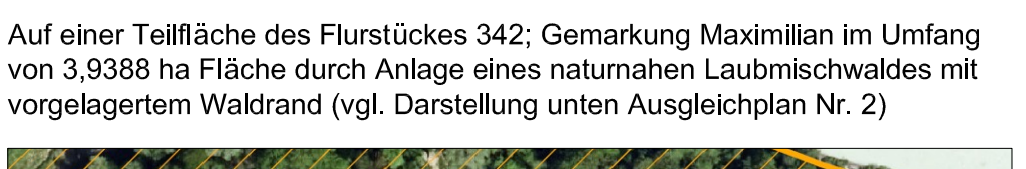
7. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1 Fläche für Wald (öffentliche Waldfläche)
Die Waldfläche ist als naturnaher Laubmischwald zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Private Grünfläche
Die privaten Grünflächen sind unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke nach RuSt 09 zu mindestens 50 % mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Position B).
- 7.3 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es dürfen nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher Verwendung finden (vgl. Pflanzliste unter Position B). Rasen bzw. Wiesenflächen sind extensiv, ohne Einsatz von Düngern und Pestiziden zu pflegen.
- 7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentliche Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 1553, 1553/1 sowie 1555/1, Gemarkung Waldkraiburg, im Umfang von 0,8314 ha durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelegtem Waldrand. Hierbei ist der neu aufzubauende Wald möglichst durch Übertragung des Oberbodens mit Wurzelstöcken und Bodensoden aus dem derzeit bewaldeten Bereich, der zur Rodung vorgesehen ist, zu entwickeln.
- 7.5 Die Aufforstung ist in diesem Bereich in einer Tiefe von 20 m als Feldgehölzstreifen mit Grassaum im Sinne eines abgestuften Waldrandes anzulegen.

- 7.6 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen für den Artenschutz
Schaffung von Lebensräumen für die Dohrmuschel bestehend aus Extensivgrünland mit Gehölzreih (10 Inseln mit je 12 m² Fläche). Der Bereich ist durch sporadische Mahd vor Verbuschung zu bewahren, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Die angrenzenden Bereiche sind gemäß Festsetzung 7.5 zu gestalten.
- 7.7 Spielplatz
- 7.8 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m² nicht überbauter Fläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Position B) zu pflanzen. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.9 Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Metern zu den Wäldchen die Dächer (Hie auf den Lastfall Baumwurf) auszurichten. Dies ist im Bauvertrag nachzuweisen.
- 7.10 Einfriedungen:
Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Metallzäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig.
Die Gesamthöhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,30 m über Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 1,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand festgesetzt.
Lebende Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten und sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurück zu schneiden.
Von Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Einfriedungen dürfen nicht in geschlossener Weise, wie mit Matten, Flechtzäunerelementen, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material, verkleidet werden. Die Verwendung großer Farben sowie ein mehrfarbiger Anstrich ist nicht zulässig.
Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Zaunsockel dürfen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinterliegenden Geländes notwendig sind.
- 7.11 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Zusätzlich zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauBG in Verbindung mit § 14 BImSchG außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Zuordnung auf folgenden Flächen:
1. Im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1611, Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 0,0719 ha Fläche durch Anlage eines Waldrandes, der in diesem Bereich aus Bäumen II. Ordnung, heimischen Sträuchern und einem Gras-/Krautsaum besteht (vgl. Darstellung unten und Ausgleichplan Nr. 1).
2. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 342, Gemarkung Maximilian im Umfang von 3,9388 ha Fläche durch Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes mit vorgelegtem Waldrand (vgl. Darstellung unten Ausgleichplan Nr. 2).
Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf eine mögliche Schutzgütergefährdung nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeden (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BImSchG hinzuzuziehen. Aufgrund einer besonderen Altlastenverdächtige ist hierauf besonders zu achten. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Altlasten) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Ausmaß ein Bodenschutz erforderlich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass ein Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert wird.
Bodendenkmäler
Für Bodeneinflüsse jeglicher Art in den nördlichen Teilbereichen der Flst.Nr. 1586; 1605, Gmkg. Waldkraiburg sowie dem Südlichen Teilbereich der Flst.Nr. 1606, Gmkg. Aschau a. Inn ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Planungsbereich gilt die Meldepflicht von Zufallfunden nach Art. 8.1.2 BayDSchG.
Versorgungslösungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungslösungen 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.
14. Informationen zu Hochwasser, wild abfließendem Wasser und Versicherungen:
Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Beweise des Bundesbauministeriums: www.fb-bund.de/thema/Themen/Hochwasser. Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des SIMUV und SIMB zu Hochwasser- und Sturzfluten in der Bauleitung: https://www.stmw.bayern.de/themen/wasserversorgung/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf. Der Abschluss einer Elementarereignisversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
Aufgrund der Hangneigung im westlichen Bereich des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flüchtiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Eine wassersensible Gebäudeplanung wird empfohlen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
15. Schutz bestehender Erholungs- und Erholungsflächen
Gemäß § 39 BImSchG 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.
16. Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft
Von den angrenzenden Wäldchen können durch Laubfall, Pollen- oder Samenflug, Beschattung, höhere Luft- oder Bodenfeuchte u. ä. Beeinträchtigungen der



1. Im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1611, Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 0,0719 ha Fläche durch Anlage eines Waldrandes, der in diesem Bereich aus Bäumen II. Ordnung, heimischen Sträuchern und einem Gras-/Krautsaum besteht (vgl. Darstellung unten und Ausgleichplan Nr. 1).



2. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 342, Gemarkung Maximilian im Umfang von 3,9388 ha Fläche durch Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes mit vorgelegtem Waldrand (vgl. Darstellung unten Ausgleichplan Nr. 2).

8. Umgang mit Niederschlagswasser

- 8.1 Fläche für die Niederschlagswasserentsickerung
Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickerkernen oder in (Rohr-)Riegeln ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche in eine Versickerungsanlage (Sickerkerne, -röhre) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnispflichtig. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung und der THENGW sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m² angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-H153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Anbauwerk DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen (NVFrei) 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 Kote wasserseitig zu errichten (Keller wasserseitig, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzuführungen, 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 Oberflächwasser Zutreten kann.

9. Anbaufreie Zone

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

10. Immissionsschutz

- 10.1 Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LärmSchutzG) in dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich an der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein LärmSchutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m bezogen auf das Höhenniveau der St 2352 zu errichten.

11. Denkmalschutz

- 11.1 Vermutungsfläche Bodendenkmal (vgl. dazu auch Ausführungen unter Hinweise „Bodendenkmal“).

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1 5,5-7 Maßzahl in Meter, z. B. 5,0 m
- 12.2 Fläche für Trifolhaus und/oder Überbestattung für das Niedertemperaturnetz (Fernwärme)

B) Hinweise

1. 1583 Flurstücksnummer, z. B. 1583
2. Flur- und Nutzungsgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
4. Bezeichnung des Baugrundstückes, z. B. 23
5. Vorgeschlagener Baukörper
6. Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)
Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume
7. Vorschlag zur Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche: Gehweg
8. Vorschlag für Ein- und Ausfahrten
9. Firstrichtung
10. Geländehöhe in Meter über NN, z. B. 442,50
11. Mögliche Altlasten
Das Stadtgebiet Waldkraiburg ist zum großen Teil überlagert mit dem ehemaligen Werk Fichte. Solange das Grundwasser, insbesondere des oberirdischen auf-fällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BImSchG hinzuzuziehen. Aufgrund einer besonderen Altlastenverdächtige ist hierauf besonders zu achten. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Altlasten) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Ausmaß ein Bodenschutz erforderlich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass ein Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert wird.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waldkraiburg hat in der Sitzung vom 09.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Waldkraiburg, den Erster Bürgermeister Robert Pöttsch
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 hat in der Zeit vom 28.08.2020 bis einschließlich 06.10.2020 stattgefunden.
Waldkraiburg, den Erster Bürgermeister Robert Pöttsch
3. Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 hat in der Zeit vom 28.08.2020 bis einschließlich 06.10.2020 stattgefunden.
Waldkraiburg, den Erster Bürgermeister Robert Pöttsch
4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.05.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Waldkraiburg, den Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

Bebauung, der Grundstücksnutzung oder der Wohnqualität ausgehen. Diese sind als ortsüblich entschädigungslos zu dulden und begründen keine Ansprache gegenüber dem Waldbesitzer auf etwaige Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung der Einwirkungen oder auf die Beseitigung von Waldschäden. Das Abtragen von Äblfällen oder anderen Materialien oder Gegenständen auf angrenzenden Wäldchen ist unzulässig.

17. Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft:
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzufuhr ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zellen, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

18. Pflanzliste
Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:
Großbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birk)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Kleimbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher:
Cornus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartleig)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäischer Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Kote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schuhe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Thuja sind unzulässig.

19. Immissionschutz
Den Festsetzungen zum Thema Immissionschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220071 / 5 vom 24.07.2023 des Ingenieurs üros Greiner zum Thema Verkehrslärm zugeordnet. Ergänzend sind im Bauvollzug folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:
- Aufgrund der Verkehrslärmexposition sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2016-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.
- Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2016-01 sind in o.g. Untersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden Außenlärmpegel an dem angrenzenden Bauräumen dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrslärmexposition ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Lüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel in den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.
20. Schattengärten, 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.
21. Um im Geltungsbereich liegende Leitungen der Telekom nicht zu beschädigen, ist bei der Baumpflanzung das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
22. Mit den Bauanträgen sind Freiflächenanstellungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

STADT WALDKRAIBURG
Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Lageplan

M 1:10.000

Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bauordnung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Fassung vom: 07.07.2020
Geändert am: 16.05.2023

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mausbach 16, 82549 Krieglberg
Tel.: 08179/25540, Fax: 08179/25545
E-Mail: stadtbau@u-plan.de
Internet: www.u-plan.de

Auskünfte:
Stadt Waldkraiburg
Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
Tel.: 09383/9000 Fax: 09383/95200
E-Mail: stadtbau@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de

Waldkraiburg, den Erster Bürgermeister Robert Pöttsch