

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 150 "Wohnanlage am Waldbad"

2	Planzeichnung
01	1:500



PRÄAMBEL

Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht, Art. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) zur jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 150 "Wohnanlage am Waldbad" als Satzung.

Bestandteile der Satzung

- Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom und den planlichen und textlichen Festsetzungen und planlichen bzw. textlichen Hinweisen.
- Begründung vom
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 225154 / 2 vom 29.01.2026 Ingenieurbüro Grenier
- Kartierungsergebnisse Dipl. Biologe Alexander Scholz vom
- Verkehrsuntersuchung Nr. 2026-0348 mit Datum 29.06.2026 Büro Schlöthauer & Wauer

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

A.1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauUNVO.

A.2 Maß baulicher Nutzung

A.2.1 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,40

A.2.2 GF maximal zulässige Geschossfläche je Gebäude/Haus mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 2.2.1

A.2.3 WH 15,30 m maximal zulässige Wandhöhe in Meter, bezogen auf den Höhenkotenbezugspunkt hier z.B. 15,30m

A.2.4 VG v maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. max. 5

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

A.3.1  Baugrenze; die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet

A.3.2  Baugrenze für Nebenanlagen
CA = Carport
NG = Nebengebäude
ST = Stellplätze

A.3.3 o Bauweise o = offen

A.4 Verkehrsflächen

A.4.1  öffentliche Verkehrsfläche

A.4.2  Straßengrenzlinie

A.4.3  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

A.4.4  öffentlicher Gehweg

A.4.5  private Verkehrsfläche

A.4.6  öffentlich gewidmeter Fußweg

A.4.7  Sichtdreiecke 50km/h (=70m)

A.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

A.5.1  private Grünfläche

A.5.2  zu erhaltender Baum

A.5.3  zu pflanzender Einzelbaum

A.5.4  Fläche mit Pflanzbindung, hier Erhalt von Baumbestand mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 7.1.2

A.5.5  Fläche mit Pflanzbindung, hier Neupflanzung mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 7.1.2

A.6 Bemaßung

A.6.1  Bemaßung

A.6.2  festgesetzter Höhenkotenbezugspunkt, hier z.B. 437,20 Meter über Normal Null

A.7 Sonstige Planzeichen

A.7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurgrenze
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Flurnummer
- bestehende Hausnummer
- bestehendes Gebäude wird abgebrochen
- bestehende Flurgrenze wird aufgelöst
- geplanter Spielplatz Lage frei wählbar, Größe gem. Spielplatzierung der Stadt Waldkraiburg
- geplante oberirdische Stellplätze auf Privatgrund
- geplante Feuerwehrraumfahrt- und aufstellflächen
- Baum-/Strauchbestand (teils auch außerhalb des Geltungsbereiches)
- Baum-/Strauchbestand wird gerodet

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6. Stellplätze/Nebengebäude/Tiefgaragen

- Zulässige Dachformen für Nebengebäude:
Dächer sind bei Nebengebäuden als Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 20°, oder als begrüntes/gekieses Flachdach bis max. 8° oder als Pultdach mit 8° bis 20° zulässig.
- Offene Stellplätze, Lagerflächen und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden sofern keine gesetzlichen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers oder des Bodens entgegenstehen oder dies aus funktionalen Gründen zwingend erforderlich ist.
- Für die Erschließung der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig. Bei Ein- und Ausfahrten von Grundstücken in den öffentlichen Straßenraum sind die Vorschriften der RStA (Einfahrtsradien, Sichtdreiecke) einzuhalten. Die Lage der Zufahrten ist im Bauantrag zu kennzeichnen. Die private Sicherung der Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der Baugrundstücke ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

7. Grünordnung

- Neupflanzungen**
Pflanzungen innerhalb des Baugrundstückes:
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens 20 jedoch heimische Bäume/Obstbäume gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 bis 5.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugserfolg zu pflanzen. Bestehende können angerechnet werden, die zu erhaltenden Bäume in der Fläche mit Pflanzbindungen zum Erhalt (Planzeichen A.5.4) werden nicht angerechnet.
Fläche mit Pflanzbindung - Neupflanzung (Planzeichen A.5.5)
Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind mindestens 25 heimische Sträucher gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.3) zu pflanzen. Die Sträucher sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugserfolg zu pflanzen.
Bäume entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen (bis zu einem Abstand von 4m gemessen vom Straßenrand) sind als Hochstamm zu pflanzen.
- Erhalt von Baumbestand**
Fläche mit Pflanzbindung - Baumbestand (Planzeichen A.5.4)
Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind mindestens 25 heimische Bäume daraufhin zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 oder 5.5.2) in der Qualität Sol. 3xv SIU 14-16 Ersatz zu leisten. In dieser Fläche sind auch einzelne Spiegeltreue zulässig, wenn der Baumbestand dadurch nicht geschädigt wird.
- Sonstige als zu erhaltend festgesetzte Bestandsbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall eines Baumes ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 oder 5.5.2) in der Qualität Sol. 3xv SIU 14-16 Ersatz zu leisten.

- Sonstige Festsetzungen**
Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 5,0 m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.
Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
Sogenannte Kies-/Schottergärten sind unzulässig.
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenhaltungsgesam in Maßstab 1:200 einzureichen. Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Stadt Waldkraiburg ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

8. Erschließung/Schutzzonen

- Oberirdische Kabelverleitschranken müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

9. Einfriedung

- Als Einfriedungen sind nur Holz- oder Metallzune, mit einer Höhe von max. 1,20 m OK ab Höhe Nachbargebäude, zulässig. Zwischen dem Gelände und der Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Ergänzend sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlen in freiwachsender Form zulässig. Mögliche Arten siehe Pflanzliste Hinweis D 5.5. ff..

10. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasserbeseitigung

- Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freilegungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
- Starkniederschläge Die Rohrußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich – aufreißbarer, dies gilt auch für Kellerfenster, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.) Für die Tiefgaragenzufahrt empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollen Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugewandt werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.
- Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angefordert, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von 2,1 wieder eingebaut werden. Bei beachtlicher Verfüllung von Aushub mit höherem Zuordnungswert ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

11. Immissionsschutz - Baulicher Schallschutz

- Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind bei den Häusern 1 bis 3 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf, Kinderzimmer) erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen zu berücksichtigen.
Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 in der technischen Untersuchung Bericht Nr. 225154 / 2 vom 29.01.2026 des Ingenieurbüros Grenier dargestellt.

- Für Schlaf- und Kinderzimmer an den Nordwestfassaden der Häuser 1 bis 3 ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

12. Spezieller Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Vorbestandsbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**
V-1 Bergung von Quartierkriterien
Quartierkriterien von Fledermäusen bzw. nutzbare Höhlenabschnitte für Höhlenbrüter sind bei der Fällung vorsichtig zu bergen und anschließend durch eine Fachperson zu kontrollieren. Erreichbare Höhen sind vorab mit Stioff oder falls erforderlich durch einen Einwegverschluß zu verschließen. Baumhöhlen dürfen nur dann vollständig zerstört werden, wenn durch eine Fachperson sichergestellt wurde, dass diese unbesetzt sind.
Zu Bergen sollen eher stärkere Erschütterungen möglichst durch die Entnahme der kompletten Fledermaus und nicht durch das relevanten Stammende erfolgen. Falls ein abschüssiges Abtragen (z.B. mittels Hubseiler) erforderlich ist, ist das Vorgehen mit einer Federmauskindchen Begleitung festzulegen. Der Stamm oder Astabschnitt ist an bestehenden Altbäumen zu kieren. Die Standoorte sind per GPS einzumessen und zu dokumentieren.
- Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß**
Durch ungünstige Leuchtkörper und eine maximale Beleuchtung durch horizontal abgestrahltes Licht können sensible Vogel- oder Fledermaus-Lebensräume nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch falsch platzierte oder abstrahlende Beleuchtung in Richtung von Höhlenräumen, auf die einer Entwertung von Quartieren kommen. Durch eine richtige Platzierung bzw. Abschirmung der Beleuchtungsanlagen „nach hinten“ mit nach unten gerichteten Lichtquellen ohne Streuwirkung, kann eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume und Quartiere allerdings verhindert bzw. minimiert werden. Die Beleuchtungseinrichtung an bzw. im Umfeld der geplanten Bebauung wird, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert. Insoweit ist auch auf eine Außenbeleuchtung an den entsprechend exponierten Fassaden der geplanten Baukörper zu verzichten bzw. diese soweit als möglich zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer soll z.B. begrenzen durch ein zeitweises Abschalten (auch bei Straßenbeleuchtung) und die Verwendung von Bewegungsmeldern.
Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektenindichten Lampen mit UV-armen Lichtspektralen (z.B. warmweiße LED < 2700 K) im Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. Voith, J. & Roth, S. (2019): Lichtverschmutzung – Ursachen des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(11): 57-60, Laufen, www.anl-bayern.de/publikationen/anliegen/doc/anl4112voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf) zulässig.
- Vorgebe des Zeitraumes zum Rückbau von Gebäuden**
Rückbau des Gebäudes
Vorgabe des Zeitraumes zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation Möglich Zeiträume zum Fällen von Fledermäusen bestehen von 1.10.20 bis 31.10.20 (vorzeitig) sowie vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind). Damit lassen sich Beeinträchtigungen inklusive erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben, größere Jungtiergruppen) und des Winterfluges vermeiden (Zahn et al. 2021).
Die Fällung muss durch eine federmauskundliche Fachkraft begleitet werden. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Mühldorf a. Inn im Vorfeld anzuzeigen.
Bäume mit wertvollen Strukturmerkmalen, die beseitigt werden müssen, sind vor Beginn der Rodungen zu markieren und der ausführenden Firma vor-Ort zu zeigen.
Die Beseitigung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 2 Nr.2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Vorgebe des Zeitraumes zum Rückbau von Gebäuden**
Rückbau des Gebäudes
Vorgabe des Zeitraumes zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation Möglich Zeiträume zum Fällen von Fledermäusen bestehen von 1.10.20 bis 31.10.20 (vorzeitig) sowie vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind). Damit lassen sich Beeinträchtigungen inklusive erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben, größere Jungtiergruppen) und des Winterfluges vermeiden (Zahn et al. 2021).
Die Fällung muss durch eine federmauskundliche Fachkraft begleitet werden. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Mühldorf a. Inn im Vorfeld anzuzeigen.
Bäume mit wertvollen Strukturmerkmalen, die beseitigt werden müssen, sind vor Beginn der Rodungen zu markieren und der ausführenden Firma vor-Ort zu zeigen.
Die Beseitigung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 2 Nr.2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- Bauliche Anlagen sind jeweils innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauUNVO, private Verkehrsflächen, nicht überdeckte Terrassen, Gartenwege und Entlassungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Balkone, Erker, Wintergärten
Untergeschossige Bauteile wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten richten sich nach Art. 6, Abs. 8, Satz 2 der BayBO.

4. Abstandsflächen

- Es wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.
Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass:
a) Nebengebäude auch innerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude liegen dürfen
b) der Carport (Carport 1) auch bis zu einer Länge von 17m an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

5. Bauliche und städtebauliche Gestalt

- Zulässige Dachneigung und -form
Zulässig sind:
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 2° - 8° und
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° - 12° und
- Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20°
- Dachaufbauten / Dachendeckung:
Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen im Bereich der Dachaufbauten. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
Dacheinschnitte sind zulässig.
Zulässige Dachaufbauten:
Es sind keine Gauben zulässig.
Dacheindeckung:
Flachdächer sollen begrünt werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig. Mindestens 1/3 der Dachfläche ist mit PV-Anlagen zu belegen und die Energie zu nutzen.

13. Verkehr

- Im Bereich von Schuttfeldern dürfen keine Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Schuttfelder sind mit der Stadt Waldkraiburg abzustimmen.
- Die Erschließung von Carport 1 und weiteren Stellplätze im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ausschließlich über den Münchner Platz zulässig. Die Straße in Richtung Otten (in Richtung Waldbad bzw. Reichenberger Straße) ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
1.2 Feuerwehrezufahrten / Löschwasserversorgung
1.2.1 Es ist eine Feuerwehrezufahrt herzustellen. Ausführungsart und Herstellung der Fahrten und Flächen richtet sich nach BayRO sowie den derzeit gültigen Richtlinien für Feuerwehrezufahrten.
1.2.2 Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-96 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regel des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches E.V.(DVGW) Arbeitsblätter V 331 und W 405 auszubauen.
Art und Standort der Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.
Die Löschwasserversorgung (hier Grundschutz mit 48cm/m) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert. Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich, ist auf dem Grundstück eine Löschwasserzisterne zu errichten.
1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwassersektors anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist auf der Schmutzwasserkante abzuleiten.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgeglichen.
1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen wildabfließendes Niederschlagswasser und gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsbereich ist eine ausreichende Versicherung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich. Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone (Müden) zu versickern. Ist dies aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich ist die Versickerung mittels Regen- oder Zisternen zulässig. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbesetzte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unversichertes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist genehmigungsfrei, sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf am Inn zu beantragen.
1.4.5 Für Bauwasserentlastungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Waldkraiburg zu beantragen.
1.4.6 Das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden. Eine Nutzung des Niederschlagswassers zur Brauchwasserzwecke wird empfohlen.
1.4.7 Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Planung (s.u.) zusätzlich die Begründung von Flachdächern. Es wird empfohlen die Freiflächen als Mulde zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Freiflächen und Verkehrsflächen sind so zu gestalten dass diese als Notwasserwege dienen (z.B. durch die Anlage einer Mulde).
1.4.8 Hinweise Pflanz- und Bauarten werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregeneisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshefte des SMUV und SMG zu „Hochwasser- und Starkregeneisiken in der Bauplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimangepasstes Regenwassermanagement“ aufmerksam machen. Informationen unter: www.wasserstelle.de (inkl. Waldbadfest) sind voraussichtlich die Regelungen der 16. BinSchV für seltene Ereignisse anzuwenden. Da diese Regelungen ab bis zu 18 Tagen im Jahr angewendet werden können, besteht ein erheblicher Sicherheitspuffer.

1.5. Soarten

- Die mit Erhebungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren. Der Plan ist zur Maßnahmen nicht geeignet.
1.5.2 Auf den Grundstücken im Planungsbereich befinden sich nach Planskizzen der Versorgungsträger - Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Nahwärme oder Telefon. Diese Leitungen sind grundsätzlich im Abstand von 2 m der Achse der Leitungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Müssen die Leitungen verlegt werden, so trägt der Bauherr - Grundstückseigentümer die jeweiligen Verlegungskosten in den öffentlichen bzw. privaten Straßenraum. Vor Planungsbeginn hat sich der Bauherr die Baugemeinschaft mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen und die Planung mit diesen abzustimmen. Der Überbau von Leitungen mit auf Split verlegten Pfahlstiften für Stellplätze ist zulässig.

2. Immissionsausweisung

- Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Situation bezüglich der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der Sport- und Freizeitgeräusche des örtlich gelegenen Waldbades in der gesamten Badesaison als vertraglich einzustufen ist. An etwa 5 Sonn- und Feiertagen in der Badesaison mit Spitzenauslastungen (inkl. Waldbadfest) sind voraussichtlich die Regelungen der 16. BinSchV für seltene Ereignisse anzuwenden. Da diese Regelungen ab bis zu 18 Tagen im Jahr angewendet werden können, besteht ein erheblicher Sicherheitspuffer.

3. Altlasten/Boden

- Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdunstung und Verfestigung zu schützen. Es ist die DIN 19271 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodennaterials regelt einzuhalten.

4. Denkmalschutz

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an der Funde, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besteht aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

5. Grünbereich und Schutzzonen

- Baumstände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS 1/4 zu schützen.
- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen und Umpflanzen von Bäumen unzulässig.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und Hecken sind Strichschnitten des Baumschnittes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassensache gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
- Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassensache. Das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Kopplungsbeschränkung nach dem hier darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen. Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäder und Fischgewässer und Aufforstungen. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verbringungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitsanweisungen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

- Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Sinnigame Artenvermehrung standortgerechter heimischer Pflanzen sind zulässig.
Art der Bäume und Sträucher:
Großkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Birke
Fagus sylvatica – Rotbuche
Prunus avium – Äpfel
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Kleinkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Elsbeere
Sorbus torminalis – Elsbere
Sorbus aria – Mehlbeere
Malus in Arden und Sorten – Äpfel
Pyrus in Arden und Sorten – Birne
Prunus in Arden und Sorten – Zwetschge
Prunus avium in Arden und Sorten – Kirsche
Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartweige
Corylus avellana – Haselnuss
Eucornus europaeus – Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum – Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hecken-Rose
Salix in Arden – Sal-Weide
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Pfaffenröhren
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball
Prunus spinosa – Schlehe

6. Artenschutz

- Fensterstiche und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektenstarken Gittern abzudecken. Gullyschächte sind mit Tierrettungsgittern zu versehen.

6. Abfallentsorgung

- Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohngrundstücken zu kompostieren.
- Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück so zu sein, dass eine optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung möglich ist.
- An städtische Fernwärme (Geothermie) ist anzuschließen.
- Es wird empfohlen ökologisch nachhaltige und regional erhaltliche Baustoffe wie beispielsweise Holz, Dämmungen aus Naturfasern, etc. zu verwenden.

8. Sonstige Hinweise

- Auf die Spielplatzgestaltung der Stadt Waldkraiburg wird verwiesen.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg zur dem Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den –Siegel– Emil Kirchmeier
1. Bürgermeister

- Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.