

1. Textliche Festsetzungen							
Planzichen	Nr.	Titel	Festsetzung				
MI	1.	Art der baulichen Nutzung					
	1.1	Mischgebiet					
GRZ 0,6	2.	Maß der baulichen Nutzung					
	2.1	Grundflächenzahl					
max. GF	2.2	Maximale Geschossflächenzahl					
Haus 1,2 und 3	2.3	Anzahl der Vollgeschosse					
III = max. WH + 9,50 m III + D = max. WH + 12,00 m							
Haus 4	2.3	Anzahl der Vollgeschosse					
IV WH + 14,00 m zu Berlinerstrasse V max. WH + 17,25 m zu Nikolsburgerstrasse Innenhof							
3.	3.1	Grenzen und Bauweise					
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.							

3.2	Baulinie - oberirdisch -	
3.3	Baugrenze - oberirdisch -	
3.4	Strassenbegrenzungslinie	
3.5	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung	
3.6	Offene Bauweise	
3.7	Geschlossene Bebauung entlang der Berlinerstrasse Haus 4	
4.	Baugestaltung der Haupt- und Nebengebäude.	
4.1	Dächer der Hauptgebäude	
4.1.1	Dachform und Dachneigung	
5	Gärten, Carports, Stellplätze, und Nebenanlagen.	
5.1	Garagen, Carports und Stellplätze	
5.2	Tiefgaragen, Mittel- und Großgaragen	
5.3	Nebenanlagen	
5.4	Balkone, Erker, Wintergärten	

6.0	Kinderspielfläze	
7.0	Umrenzung von Flächen für unterirdische Leitungen.	
8.0	Verkehrsfäche	
8.1	Öffentliche Verkehrsfäche	
8.2	Fläche der Feuerwehrzufahrt mit Teillfläche aus Muffelanzug.	
8.3	Private Erschließungsstrasse	
9.0	Entwässerung der Baugrundstücke	
9.1	Verickierung Niederschlagswasser	
9.2	Entsorgung Schmutzwasser	
10.0	Grünordnung - Biologische Beurteilung.	
10.1	Durchgrünung der Baugrundstücke	
10.2	Freiflächengestaltungsplan und Pflanzliste sowie Negativliste	
10.3	Einfriedungen - Zäune und Kleintiere	

10.4	Pflanzliste - Negativliste	
10.5	Schallschutz	
10.6	Schallschutz gegen Außenlärm	
10.7	Schallschutz gegen Außenlärm für die im Geltungsbereich geplanten Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten	

B)	Hinweise durch Planzeichen und Text :	
1.	Zufahrten Tiefgaragenzufahrt	
2.	Feuerwehrzufahrt	
3.	Altlasten	
4.	Vorgeschlagene Baukörper	
5.	Versorgungsleitungen	
6.	Löschwasserversorgung	
7.	Telekommunikationsleitungen	

Für die Errichtung der Grundstücke von der öffentlichen Verordnungsstelle aus eine Zufahrt zu den Grundstücken zulässig. Bei Ein- und Ausfahrten von Grundstücken in den öffentlichen Straßenraum sind die Vorschriften der RAL (Einfahrtrampen, Sichtbereiche) einzuhalten. Die Lage der Zufahrten ist im Bauntrag zu kennzeichnen. Die private/direkte Sicherung der Geh- und Fahrdirekte zur Erschließung der Baugrundstücke ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Es ist eine Feuerwehrzufahrt herzustellen. Ausführungsart und Herstellung der Fahren- und Fahrten nicht sich nach BayBO sowie den derzeit gültigen Richtlinien für Feuerwehrzufahrten.

Nach Auskunft der Stadt Waldkraiburg liegen innerhalb des Geltungsbereiches, Verordnungsstellen auf der Fl. 394 und 130 Altlasten vor. Hier sind bis in die 1970er Jahre eine ehemalige Leichter, die Altlasten in Form von kontaminiertem Bodenmaterial wurde in 2 Gutachten untersucht, dokumentiert und dargestellt. Dabei handelt es sich zum einen um das Gutachten der Fa. Harms Pöckl Consult 2.3.249 vom 24.09.1993 und zum anderen um das Gutachten zur Bodenuntersuchung Nr. 12065 vom 02.08.2012, der Fa. IGEWA, Slezakweg 2, 84478 Waldkraiburg. Beide Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sollten bei Ausbaurbeiten unerwartete Bodenverfärbungen oder sonstige Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf am Inn, die Stadt Waldkraiburg sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim zu informieren.

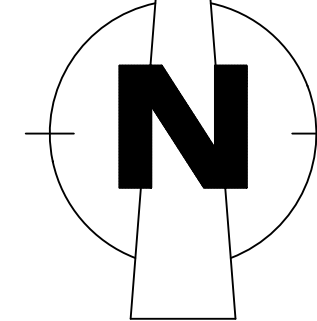
Vorgeschlagene Baukörper auf den Baugrundstücken.

Auf den Grundstücken im Planungsbereich befinden sich nach Flanauskunft 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 Spült verlegten Pfostenflächen für Stellplätze ist zulässig.

Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden. Die Linien dürfen bei der Ausführung der Planung nicht verändert bzw. beschädigt werden. Bei den geplanten Baum-pflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Vor den Baum-pflanzungen ist sicherzustellen, dass der Bau, Unterhalt und mögliche Erweiterungen der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Planzeichnung:
Bebauungsplan Nr. 65 , "Berlinerstrasse - Nikolsburgerstrasse" 2. Änderung - Maßstab 1 : 500



Stadt Waldkraiburg



Titel:
Bebauungsplan Nr. 65 , "Berlinerstrasse - Nikolsburgerstrasse" 2. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 65, 2. Änderung besteht aus folgenden Teilen:

1. Textliche Festsetzungen
2. Planzeichnung im Maßstab 1 : 500
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Verfahrensvermerke
5. Schallschutzgutachten Büro Hook Fanny, Landshut vom
10.1.2 Gutachten Titel: 5581-02_E01 :
Schallschutz gegen Außenlärm für die im Geltungsbereich geplanten Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Biologischer Untersuchungsbericht Ing. Büro..... vom.....Nr.
1. Gutachten zur Bodenuntersuchung Nr. 2.3.49 der Fa.Harress Pöckl Consult 2.2.249 vom 24.09.1993
Gutachten zur Bodenuntersuchung Nr. 12065 vom 02.08.2012, Fa. IGEWA, Slezakweg 2, 84478 Waldkraiburg

Planverfasser :
Dipl. Ing. Architekt Herbert Friedl + Peter-Rosegger-Str. 1 + 84478 Waldkraiburg
Tel. 08638 / 67021 + Fax. 08638 / 67022
+ e-mail : architekt-friedl@online.de - www.architektur-friedl.de
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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als
Satzung