



Stadt Waldkraiburg

BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

**- Teilgebiet zwischen der Grundschule
an der Gaslitzer Straße und Birkenstraße -**

Fassung: 20.09.2023

Planverfassung: Huber. Architektur / Stadtplanung
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Tanja Huber
Architektin & Stadtplanerin, BYAK

1 Anlass der Planung

1986 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 die Möglichkeiten zur Dachsanierung bestehender Gebäude gegeben und mit der 1. Änderung eines einzelnen Nutzungsbereiches im Jahre 1994 eine Umwandlung von Flachdächern zu Sattel,- bzw. Pultdächern ermöglicht.

Diese Bebauungspläne entsprechen jedoch nicht den heutigen Anforderungen und sollen nun, hinsichtlich der Höhenentwicklung, der Dachstrukturen und dem damit verbundenen Zugewinn an Wohnraum, einheitlich für alle Nutzungsbereiche im Gebiet, geändert werden. Hierfür wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.49 erforderlich.

Um eine gesamtheitliche Entwicklung des ganzen Quartiers sicherzustellen, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 zusätzlich mit den Grundstücken 794,794/1, 794/2, 794/3, 794/4, 794/5 und 794/6 erweitert. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll ein bestehendes „in die Jahre gekommenes“ Wohngebiet zu einem attraktiven Wohnstandort saniert und nachhaltig, an heutige Wohnqualitäten, angepasst werden.

Durch den demographischen Wandel und der ansteigenden Wachstumsrate der Bevölkerung in Waldkraiburg wird Wohnraum dringend benötigt. Die Maßnahmen der Sanierung bzw. Aufstockung der Gebäude im Plangebiet trägt durch die innerörtliche Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) Rechnung. Zudem weist das Gebiet einen wichtigen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, gemäß LEP 3.1 (G).

Als städtisches Konzept soll die kompakte Siedlungsstruktur erhalten bleiben und eine Konzentration auf die Höhenentwicklungen und die Dachformen der Gebäude gelegt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 und am 01.02.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 beschlossen.

Abbildung 1: Luftbild Stadt Waldkraiburg (Quelle: Google Earth)



 Lage Planungsgebiet der 2. Änderung BP Nr.49

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Waldkraiburg und ist ca. 1400m vom Stadtplatz, als dem eigentlichen Mittelpunkt der Stadt, entfernt. Es weist mit den angrenzenden Verkehrsflächen eine Größe von ca. 49.600 m² auf. Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum.

Die Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Waldkraiburg.

Das Plangebiet weist entlang der Erschließungsstraßen (Rosen,- und Birkenstraße), die für den Nutzungszweck „Wohnen“ typischen Bebauung, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, bei gleichzeitig intensiver Freiflächennutzung, auf. Die Grundstücke sind dort dicht versiegelt; es sind kleine Privatgärten vorhanden.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs besteht im Norden und Nordwesten eine angrenzende, das Wohnen nicht störende, gemischte Nutzungsstruktur.

Abbildung 2: Luftbild Stadt Waldkraiburg (Quelle: Google Earth)



- erweiterter Bereich des rechtsgültigen BP Nr.49
- gesamter Geltungsbereich 2. Änderung BP Nr. 49

Flächenbilanz:

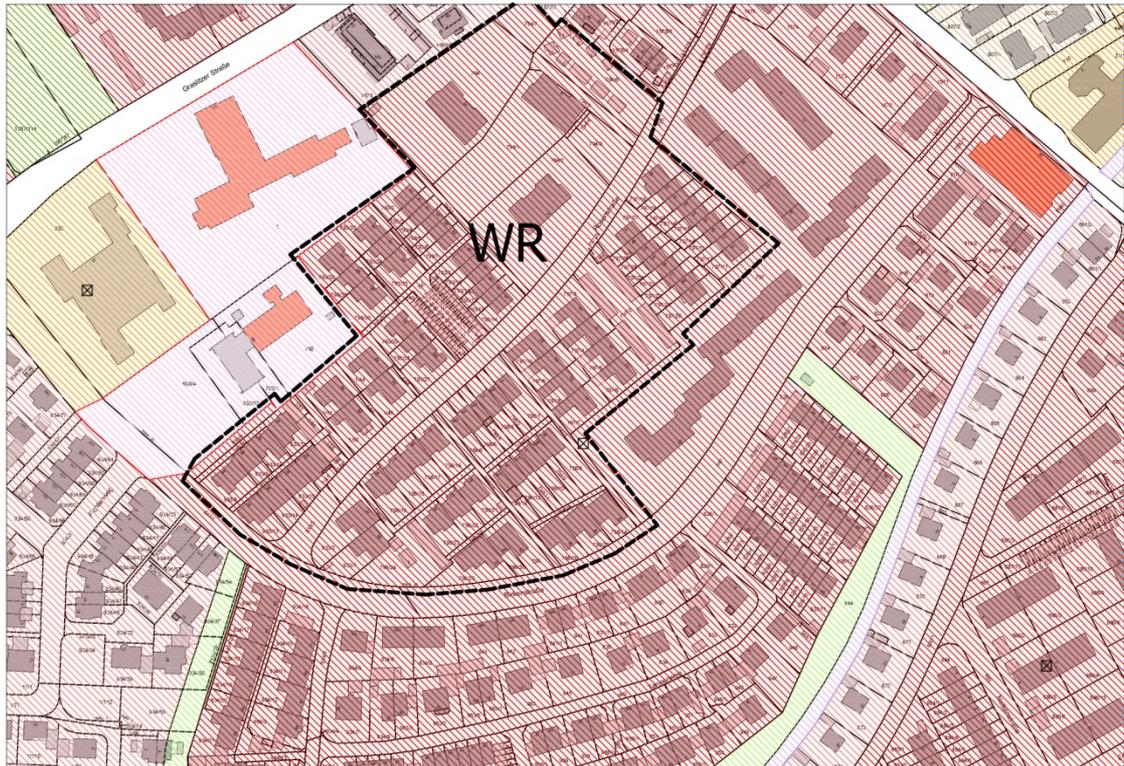
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 4,96 ha	= 100%
Davon entfallen auf:		
Nettobauland	ca. 3,65 ha	= 74,0%
Öffentl .Verkehrsflächen, Rad u. Fußweg	ca. 0,53 ha	= 10,7%
Privatwege	ca. 0,26 ha	= 4,8%
GGa, GTGa, GST	ca. 0,52 ha	= 10,5%
Anzahl der Grundstücke der bestehenden Wohnbebauungen	ca. 88	
Anzahl der Gemeinschaftsgaragen, private Einzelgaragen	ca. 101	
Anzahl der Tiefgaragenstellplätze (FINr.794/6,798/24)	ca. 36+17	
Anzahl oberirdischer, privater Stellplätze	ca. 46	

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen, zum Zeitpunkt der Erstellung des BPlan Nr. 49, Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als "Reines Wohngebiet (WR)" ausgewiesen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Stadt Waldkraiburg
(Quelle: Stadt Waldkraiburg_Bauleitplanung)



Rot schraffiert = Reines Wohngebiet, ----- Geltungsbereich

Im beschleunigten Verfahren wird im Flächennutzungsplan das „Reine Wohngebiet (WR)“ zum „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ umgeändert und im Wege der Berichtigung, gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Planungsrechtliche Voraussetzung

Für das Planungsgebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 und die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Da sich das Planungsgebiet mit einer gesamtzulässig, versiegelten Fläche von weniger als 20.000 m² aufweist, kann ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Hierfür gilt 1. Kapitel - Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c), 1. Teil Bauleitplanung (§§ 1 - 13a), 4. Abschnitt - Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren (§§ 11 - 13b) BauGB.

Es entfällt die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Hierfür bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten, auch Artenschutzkonflikte sind auszuschließen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas) ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. privaten Zuwegen.

2.4 Altlasten

Für das Planungsgebiet liegt kein Vermerk im Altlastenverdachtsflächenkataster vor.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Mit der Überplanung vorhandener Bausubstanz soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit des Flächensparens mit gleichermaßen höherer Wohnqualität entsprochen werden.

Da bereits die einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet mit einer sehr hohen Grundfläche bebaut wurden, sind für die jeweiligen Gebäude nur Aufstockungen, in Form einer Wanderhöhung traufseitig möglich.

In der Bestandsaufnahme zeigen sich ein größerer Anteil an sanierungsbedürftigen Häusern sowie einzelne in der Vergangenheit bereits genehmigte Aufstockungen, die zum Teil als „Fremdkörper in einem homogenen Hausgruppenbild, herausragen. Angestrebt wird mit der 2. Änderung des BP Nr. 49 eine städtebauliches Gesamtbild, eine Aufwertung des gesamten Planungsgebietes sowie die zusätzliche Schaffung von erweiterbarem Wohnraum.

Die gewachsene Siedlungsstruktur jedoch soll ihren besonderen „Charme“ an einheitlichen Hausgruppen nicht verlieren.

3.2 Bebauungsplankonzept

3.3.1 Nutzungsbereiche (A-H)

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes wird der Bebauungsplan weiterhin in Nutzungsbereiche untergliedert. Da der Ursprungsbebauungsplan eine offene Bauweise festsetzt, jedoch in der Realisierung ein Mix aus offener, geschlossener und auch abweichender Bauweise entstand, wurden die unterschiedlichen Bauweisen den Nutzungsgruppen zugeordnet. Dadurch ergab sich aus dem Nutzungsbereich C die Differenzierung in C₁ und C₂ sowie B in B_B und B.

Aufgrund fehlender Festsetzungen in den vorherigen Bebauungsplänen für einzelne Hausgruppen und der Differenzierung der Höhenentwicklung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden bestehende Nutzungsbereiche der Ursprungfassungen beibehalten (A-E) und nicht definierte Bereiche, oder dem BP neu hinzugefügte Geltungsbereiche, nummeriert und ggf. neu spezifiziert (B_B, G₁, G₂, H).

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der rechtsgültigen Bebauungspläne bleibt als Allgemeines Wohngebiet (WA) fortbestehen. Andere Nutzungen müssen sich dem Wohnen unterordnen.

Wie in der Ursprungsfassung gilt für die Nutzungsbereiche A, B, C₁, E, F, G₁, G₂ und H die offene Bauweise. Sie entsprechen den städtebaulich relevanten Merkmalen von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen einer offenen Bauweise. Zudem überschreitet die Gesamtlänge der Baukörpergruppe nicht 50 m. Für die Nutzungsbereiche B_B und C₂ ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Hausgruppen überschreiten in ihrer Gesamtlänge die 50 m und werden somit gemäß BauNVO §22 einer geschlossenen Bauweise zuordnet. Als abweichende Bauweise gemäß §22, Abs. 4 BauNVO wurde der Nutzungsbereich D in Form von „Winkelbauten“ in der Vergangenheit im Ursprungsbebauungsplan durch die Darstellung der genauen Baugrenzen festgelegt und realisiert.

Auf dem Grundstück der Flur Nr. 764/6 ist eine bestehende Tiefgarage, welche die PKW Stellflächen für die benachbarten Hochhäuser sichert, zu erhalten bzw. neu zu bauen. Die Stadt Waldkraiburg ermöglicht mit der 2. Änderung des BPlans eine Bebauung auf der Tiefgarage, sofern es die statischen Erfordernisse zulassen. Somit wäre eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,76 möglich. Aus diesem Grund sind nur Gebäude zulässig, in welchen 30 % ihrer Nutzfläche Wohnen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Hiermit soll mehr preisgebundener Wohnraum entstehen, der den Mietwohnungsbau stärkt und eine Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur, beispielsweise für Kitas und Grundschulen, aufweist.

Diese Festsetzung kann zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte beitragen, die generell einen Anspruch auf geförderten Wohnraum haben und als Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf definiert werden können.

Eine Entlastung des Wohnungsmarktes im unteren und mittleren Preissegment ist durch diese Festsetzung also zumindest bedingt möglich. Nachfrager dieser Preissegmente sind u.a. Studenten, Auszubildende, Personen mit geringem oder gar keinem Einkommen, aber auch zunehmend ältere Menschen, welche gemäß Festsetzung Nr. 1.0 als Personengruppe mit Anspruch auf gefördertem Wohnraumbedarf definiert werden.

Grundlage hierfür bildet die Planungsleitlinie gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, nach der Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Das hohe Maß an Versiegelung des Baugebietes ändert sich gegenüber den Ursprungsbebauungsplänen nicht, da dieser für das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,8 auf einzelnen Grundstücken vorsah und somit den Orientierungswert von 0,4 des §17 Bau NVO für Allgemeine Wohngebiete in der Vergangenheit bereits überschritt. In der 2. Änderung wird die GRZ übernommen und den jeweiligen Nutzungsbereichen zugeordnet, damit bei einem Abriss der Hausgruppen und dem damit verbundenen Neubau, der ursprüngliche Gedanke der städtebaulichen Siedlungsstruktur fortbestehen bleibt.

- Nutzungsbereich **A**: Wohnbebauung mit Quergiebeln und Grundstücksgrößen bis zu 470m² GRZ von **0,4** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **B**: Wohnbebauung mit teilweise Quergiebeln bleibt **0,7** bestehen

- Nutzungsbereich **B_B**: im südwestlichen Abschnitt, welcher mit erdgeschossigen Bungalows geprägt ist, zeigt eine hohe Versiegelungsfläche der jeweiligen Grundstücke mit **0,7**. Diese bleibt fortbestehen.
- Nutzungsbereich **C₁ und C₂**: vorhandene GRZ von **0,55** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **D**: vorhandene GRZ von **0,55** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **E**: vorhandene GRZ von **0,55** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **F**: vorhandene GRZ von **0,45** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **G₁**: Teilgebiet 1. Änderung wurde neu nummeriert, vorhandene GRZ von **0,45** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **G₂**: wurde neu nummeriert und definiert, vorhandene GRZ von **0,45** bleibt bestehen
- Nutzungsbereich **H**: Die Grundstücke 794, 794/1 und 794/2 wurden dem Geltungsbereich neu hinzugefügt; die vorhandene GRZ der Hochhäuser von **0,40** bleibt bestehen.

In der baurechtlichen Genehmigung der Hochhäuser in den 90 er Jahren wurde für die hohe Anzahl an Wohneinheiten der größte Anteil der Stellplätze auf dem Grundstück 794/6 in Form einer Gemeinschaftstiefgarage mit Parkdeck, nachgewiesen und soll diesen weiterhin im Bestand sichern. Für dieses Grundstück 794/6 gilt eine **GRZ von 0,76**.

Die Überschreitung der GRZ im Planungsgebiet, der normalerweise zulässigen Kappungsgrenze von 0,4, ist augenscheinlich den vorhergehenden Grundstücksteilungen zu zuschulden. Die GRZ der einzelnen Grundstücke mit bestehender Bebauung wurde jedoch bei Erstellung der Ursprungsbebauungspläne gemäß §17 Bau NVO, mit 0,4 festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich an der bestehenden Bausubstanz und dessen hohen Versiegelungsgrad auf den jeweiligen Grundstücken.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Im Allgemeinen Wohngebieten (WA) der Nutzungseinheiten **A-G₁ und G₂** ist eine Obergrenze von **1,20** einzuhalten.

Die Grundstücke 794, 794/1 und 794/2 weisen eine GFZ von **2,0** auf und überschreiten die Obergrenze von 1,2, die gem. § 17 BauNVO zulässig ist.

Dies liegt vermutlich darin begründet, dass die drei Hochhäuser in der ursprünglichen Genehmigung in den 90 er Jahren auf einem Grundstück gebaut wurden, das Jahre später in mehrere Grundstücke, unter anderem für Zufahrten (794/5, 794/2) und Zuwege (794/4) sowie Parkplätze (794/3) und Tiefgaragenplätze (794/6) und Spielplatz mit Parkdeck, unterteilt wurde. Sollte es für diese drei Grundstücke zu einer Neuentwicklung bzw. zu einem Neubau kommen, so bleibt sie GFZ von **2,0** bestehen.

Als Ausnahme des Geltungsbereichs H gilt das Grundstück **794/6**. Sollte es zu einer Neubebauung kommen so hat sich diese den nachbarlichen, östlichen Wohnbebauungen anzupassen. Aus diesem Grund wird ebenfalls eine GFZ von **1,2** festgesetzt.

3.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Im Zuge der Anpassung an die GRZ werden auch geringfügige Ausweitungen der Baugrenzen, die sich lediglich am Bestand orientierten, erforderlich. Dadurch werden Wintergärten und Loggien, die im Laufe der Jahre in rechtsgültigen Genehmigungsverfahren gebauten wurden, berücksichtigt und mit in die Baugrenzen integriert.

3.3.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß gültiger Fassung der Bayrische Bauordnung (BayBO) einzuhalten (dynamische Verweisung). In Verbindung mit den festgelegten, höchst, zulässigen Wandhöhen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Ausgenommen sind die Abstandsflächen an den Baulinien. Diese wurden nun in der 2. Änderung festgelegt, da die Baufenster bereits im Ursprungsbebauungsplan mit geringen Abständen zu den nachbarlichen Baugrenzen der nächsten Hausgruppe festgesetzt wurden. Diese halten bereits im Bestand den Mindestabstand von 3,0 m zur nachbarlichen Flurgrenze nicht ein. Gemäß § 23 BauNVO wirkt die seitliche Baulinie zu den jeweiligen Nachbargrundstücken nachbarschützend.

3.3.6 Höhenentwicklung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bleibt weiterhin über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe traufseitig geregelt.

Die zulässige Höhenentwicklung wird in Form von Regelschnitten der Nutzungsbereich **A-G₁ & G₂** in den Festsetzungen dargestellt. In diesen Bereichen sind nun einheitlich zwei Vollgeschosse möglich. Die Höhen der Gebäude orientieren sich an den Ursprungsbebauungsplänen und wurden ggf. angepasst, so dass für alle Wohngebäude gleichermaßen ein zweites Vollgeschoss entstehen konnte. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante des bestehenden Geländes.

Für die Hochhaus Grundstücke 794, 794/1 und 794/2 des Nutzungsbereiches **H** gilt weiterhin die maximale **Wandhöhe von 25,0 m**. Lediglich für das Grundstück 794/6 dieses Bereiches gilt bei einem Mehrfamilienhaus die max. Wandhöhe 9,50m. Für eine weitere Wohnbebauung oder ggf. Garagengebäude bzw. Halle gilt die maximale Wandhöhe 6.25m. Dies wurde Vorab mit dem Grundstückseigentümer abgesprochen.

3.3.7 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt für das WA die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **zwei Geschossen** pro Gebäude. Damit wird allen Nutzungsbereichen von A -G₁ und G₂ die Möglichkeit einer Aufstockung und einem damit verbundenen Wachstum an Wohnraum, ermöglicht.

Gebäude mit Erd,- und Obergeschoss (I-II) als Vollgeschoss wurden beibehalten, Hausgruppen mit einem Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss erhalten die Möglichkeit, das ausgebaute Dachgeschoss ebenfalls als Vollgeschoss auszubilden, um sich einen Entwicklungsspielraum zu sichern.

Die Hochhäuser (FINr. 794, 794/1, 794/2) weisen im Bestand 8-10 Vollgeschosse auf. Diese maximale Anzahl an 10 Vollgeschossen soll in Zukunft weiterhin fortbestehen und auf den großzügigen Grundstücksflächen eine hohe Anzahl an Wohnungen für Singles, Paare und Familien ermöglichen.

Zur Integrierung und Anpassung an die östliche Wohnbebauung wird für das Flurstück 794/6

eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen bei einem Mehrfamilienhaus und 2 Geschosse für das Baufenster an der Rosenstraße festgesetzt.

Bei der Berechnung eines Vollgeschosses ist die Größe der Schnittfläche zu ermitteln, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,30 m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses horizontal durchgeschnitten wird. Hierbei sind auch die Schnittflächen von Gauben etc. anzurechnen, sofern sie höher als 2,30 m über den Fußboden hinausragen. Wenn die so ermittelte Fläche mindestens zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses aufweist, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

3.3.8 Wohneinheiten

Im Plangebiet sind **zwei Wohneinheiten** (WE) pro Gebäude zulässig. Lediglich das Nutzungsgebiet **H**, mit bestehenden maximalen 54 Wohneinheiten, bleibt mit dieser Anzahl auch zukünftig fortbestehen. Ausgenommen in diesem Nutzungsbereich ist das Grundstück 794/6. Hier sind lediglich 1-8 Wohneinheiten erlaubt.

3.3.9 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Planungsgebiet sind weiterhin Satteldächer und Flachdächer zulässig. Hiermit wird die Dachstruktur der Ursprungsbebauungspläne und der damit verbundenen Anpassung an die umgebende Bebauung aufgenommen. Analog zum bestehenden Bebauungsplan ist die Dachform „Satteldach“ weitestgehend aufgenommen worden. Lediglich in den Nutzungsbereich BB, G1, und H ist weiterhin ein Flachdach zugelassen. In diesen Bereichen soll neben einer Aufstockung auch die Möglichkeit zu einer Dachsanierung eingeräumt werden. Eine Dachbegrünung ist aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen von Seiten der Stadt Waldkraiburg wünschenswert. Besonders als Ausgleich für die hohe Versiegelungsdichte einzelner Grundstücke wäre eine extensive Begrünung der Flachdächer zur Regenwasser Versickerung sinnvoll.

Aus gestalterischen Gründen werden bei einer Aufstockung für das Nutzungsgebiet BB (Bungalow) nur Satteldächer mit einer Neigung von 26° zulässig.

Lediglich bei Sanierungsmaßnahmen am Dach des eingeschossigen Bungalows bleibt das Flachdach fortbestehen.

In den Nutzungsbereichen A, B und D sind Quergiebel im Bestand vorzufinden. Sollte es bei diesen Hausgruppen zum Abriss und den damit verbundenen Neubauten kommen, so haben sich Zwerchgiebel, Dachaufbauten, Quergiebel bzw. Standgiebel gemäß der aktuell gültigen Fassung der BayBO zu richten.

Ebenfalls gilt diese Festsetzung bei sonstigen Neubauten.

Je Traufseite sind Dachgauben von max. 2.50 m Außenbreite zulässig, da diese die notwendige Raumhöhe und eine ausreichende Belichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ermöglichen.

Aus gestalterischen und konstruktiven Gründen sind Quergiebel und Zwerchgiebel Bestandteil der Gebäudeaußenwand und müssen nicht mit ihrer Wandhöhe traufseitig der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.

3.3.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet zulässig, da sie keinen störenden Charakter aufweisen und bereits bestehend sind. Gartengerätehäuschen, Müllhäuschen, Sauna und Holzlegen sind außerhalb der Baugrenzen, unter Beachtung der GRZ-Obergrenzen und unter Einhaltung der Abstandsflächen mit einer Grundfläche von max. 24 m² und mit einem Dachüberstand von 50 cm, zulässig.

3.3.11 Stellplätze, Tiefgaragen

Stellplätze

Die Stellplätze wurden bereits im ersten Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 in Form von Gemeinschaftsgaragen festgelegt. In der 1. Änderung gab es diesbezüglich eine Erweiterung an Stellplatzflächen.

Für die 2. Änderung des BP Nr. 49 gilt die aktuell gültige Stellplatz Satzung der Stadt Waldkraiburg. Diese passt sich dem zeitlichen und strukturellen Wandel der Stadt Waldkraiburg an und ist bei Baumaßnahmen umzusetzen.

Tiefgaragen

Auf den Flurstücken 794/6 und 798/24 bestehenden Gemeinschaftstiefgaragen werden die Stellplätze durch Genehmigungsplanungen der dazugehörigen Gebäude nachgewiesen und sind für dessen gekoppelten Nachweis an Wohnnutzungen zwingend notwendig. Besonders gilt dies für die Flurnummern 794, 794/1, 794/2, 794/3, der drei Hochhäuser, dessen Anteil von 36 Parkplätzen in der Tiefgarage und auf dessen überbauten Parkfläche im Erdgeschoss mit 26 Stellplätzen des Flurstückes 794/6 genehmigt sind.

Um im Planungsgebiet trotz hoher Versiegelung eine Durchgrünung zu erreichen, müssen die Tiefgaragen im Falle eines Neubaus, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, mit einer Erdüberdeckung von 60cm abgesenkt und sofern sie nicht von Stellplätzen oder Nebenanlagen überdeckt sind, bepflanzt werden.

4 Hinweise durch Text

4.1 Versorgungsleitungen , Niederschlag, Versickerung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Im Planungsbereich liegen keine detaillierten Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Aus diesem Grund wurde in den Festsetzungen alle Einfahrten, Zuwege und Stellplatzflächen als teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) festgesetzt, so dass das anfallende Oberflächenwasser flächenhaft versickern kann. Die Begrünung der Flachdächer gilt ebenfalls als Maßnahme zur Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen wie Linienentwässerungen empfehlenswert. Sie bieten eine Möglichkeit zur Flächenentwässerung, die sich dadurch auszeichnet, dass das Wasser linear entlang einer Fläche aufgenommen und abgeleitet wird. Sie eignet sich vor allem für große versiegelte oder leicht geneigte Flächen. Um den Mangel an Grundwasser aufzunehmen, werden von Seiten der Stadt Waldkraiburg den Bau von Regenwassersystemen auf den eigenen Grundstücken empfohlen.

Stadt Waldkraiburg:

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49--BEGRÜNDUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde durch das Architektur- und Städtebaubüro Huber. Architektur, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 85464 Neufinsing, erstellt.

20.09.2023, Neufinsing

Planungshoheit:
Stadt Waldkraiburg

Verfasserin:
Stadtplanerin Tanja Huber