



STADT WALDKRAIBURG  
Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

1. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

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 mittlere Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 3.5  
Sofern auf mehreren Seiten eines Baugrundstückes Erschließungsstraßen ansetzen, ist als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe die gemittelte Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie auf der Seite, auf der sich die Zufahrt befindet, maßgeblich.
- 3.6  
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 profilig auszubilden.
- 4.3  
Je Einzelhaus ist eine Hauptwohnung sowie eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig. Das Verhältnis der Wohnfläche der Hauptwohnung zur untergeordneten Einliegerwohnung beträgt mindestens >= 70 % zu <= 30%.
- 4.4  
Zulässige Dachformen und Dachneigungen  
Für quadratische Einzelhäuser sind Zeltächer 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 Giebel muss mindestens 1,5 m betragen. Zur Traufkante und zum First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf maximal ein Drittel der Traufkante betragen.
- 4.6  
Die Abstandflächen 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 Häufen 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 Mülltonnären

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Stellplätze  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasefuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.
- 6.2 Garagen  
Garagen sind nur mit begrünten Flachdächern zulässig.
- 6.3  
Die in der Planzeichnung vorgesehene Grenzbebauung von Garagen ist beizubehalten. Garagen in Grenzbebauung sind profilig 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 RSt 06 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 Düngem 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. 1583, 1583/1 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 Waldbaus anzulegen.

- 7.6 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen für den Artenschutz  
Schaffung von Lebensräumen für die Dongrasmaße bestehend aus Exkursionspfad mit Gehölzreihen (10 Inseln mit je 12 m² Fläche). Der Bereich ist durch sporadische Mahd vor Verbuchung 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 angrenzender 200 m² nicht überbaute 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 Waldflächen die Dachziegel auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.
- 7.10  
Einfriedungen:  
Als Einfriedungen sind nur Holzläune, Metallläune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtläune 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 Mästen, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material, verkleidet werden. Die Verwendung greller 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 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Zuordnung auf folgenden Flächen:  
1. Im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 1611/3, Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 0,0720 ha Fläche sowie auf einer Fläche des Flurstückes 1611/2, Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 0,0348 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 Anlagen Nr. 1).  
2. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 342, Gemarkung Maximilian im Umfang von 3,9039 ha Fläche durch Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes mit vorgelegtem Waldrand (vgl. Darstellung unten Ausgleichsplan Nr. 2).  
Artenenschutz  
Die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sap vom 16.05.2023, Büro 2, Kapitel 4.1 und 4.2) sind Teil des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um:  
Maßnahmen zur Vermeidung:  
- Erneute Prüfung auf Baumrinden und Rindenabplatzungen, falls die Rodungsarbeiten nach dem Winter 2020/2021 stattfinden.  
- Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse stattfinden (d. h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März).  
- Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).  
- Pflanzung von Gebüsch und Bäumen (Aufforstung) sowie die Anlage von Grünflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan.  
- Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß).  
- Möglichst geringe Aufhellung der Gebäudefassade durch die Außenbeleuchtung; besonders oberhalb von etwa 3 m ist eine Abdunkelung wichtig.  
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (GEF-Maßnahmen):  
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Waldränder bzw. Neuanlage von Waldfreiräumen als standortgerechter Laubmischwald 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.  
- Neuanlage von Insektenlebensräumen entlang der Waldränder durch Einbringung von fünf besonnten Totholzlebensräumen (Wurzelstöcke, Stämme, Äste) und fünf „Insektenhotels“ sowie Schaffung eines durchgehenden mindestens 2 m breiten einmündigen „Blühstreifens“ im Westen und Süden.
- 8. Umgang mit Niederschlagswasser  
8.1 Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung  
Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-)Rippen ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rippe) angeschlossen werden, ist die Versickerung unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Koten wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgangsdurchführungen etc.). Für die Tiefgangszugänge (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 Oberflächenwasser zutreten kann.
- 8.2  
Berücksichtigung von Starkregenereignissen  
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 Koten wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgangsdurchführungen etc.). Für die Tiefgangszugänge (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 Oberflächenwasser zutreten kann.
- 9. Anbauzone  
Anbauverbotszone an der Staatsstr. 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  
Umgehung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl). In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich an der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein Lärmschutzwahl mit einer Höhe von mindestens 4,0 m bezogen auf das Höheniveau der St. 2352 zu errichten.
- 11. Denkmalschutz  
Vermutungsfläche Bodendenkmal (vgl. dazu auch Ausführungen unter Hinweise „Bodendenkmal“).
- 12. Sonstige Festsetzungen  
12.1 Maßzahl in Meter, z. B. 5,0 m  
12.2 Fläche für Trafostation und/oder Übergabestation für das Niederdrucknetz (Fernwärme)  
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)  
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 keine Detailkenntnisse über die potentiellen Untergrundverunreinigungen vorliegen, ist im Umfeld von emissionsrelevanten Gebäuden (V-Liste) im Einzelfall eine Bodenuntersuchung im üblichen Umfang durchzuführen.  
Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf eine mögliche Schutzgutgefährdung nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organologisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Aufgrund einer benachbarten Altlastenverdachtsfläche ist hierauf besonders zu achten. Anfallender Bodenaushub ist nach den altlastenrechtlichen 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 (Altlastenrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (GA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert wird.  
12. Bodendenkmäler  
Für Bodengriffe jeglicher Art in den nördlichen Teilbereichen der Flst.Nr. 1586; 1605, Gmk. Waldkraiburg sowie dem östlichen Teilbereich der Flst.Nr. 1606, Gmk. 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 Zufallsfunden nach Art. 8.1.2 BayDSchG.  
13. Versorgungsleitungen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsanbietern zu erfolgen. Eventuelle Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten der Bauherren/Bauverwer zu erfolgen.  
14. Informationen zu Hochwasser, wild abfließendem Wasser und Versickerungen:  
Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserstufentabelle zur wassersensiblen Bauweise des Bundesministeriums: <https://www.bund.de/Content/Themen/Hochwasser>. Weiterhin wird auf die neue Arbeitshefte des StMULV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung: <https://www.stmulv.bayern.de/themen/wasserversorgung/hochwasser/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](https://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 flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Ertronserscheinungen. Eine wassersensible Gebäudeisolierung wird empfohlen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms 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 Gehölze  
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuscheiden oder den Stock zu setzen; zulässig sind scherende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gerdauerhaltung von Bäumen.  
16. Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft:  
Von den angrenzenden Waldflächen können durch Laubfall, Pollen- oder Samenflug, Beschattung, höhere Luft- oder Bodenfeuchte u.ä. Beeinträchtigungen der

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

Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft:  
Es ist unvermeidbar, dass in landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektizid- und Pflanzenschutzmittel ausströmen. Diese können auch zu Unfällen, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

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

Immissionsschutz  
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220071 / 5 vom 24.07.2023 des Ingenieurs üos Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde. Ergänzend sind im Bauvoizug folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:  
- Aufgrund der Verkehrsgeräusche 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 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.  
- Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>wa</sub> der Außenwände von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den geplanten Bauräumen dargestellt.  
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits als 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 Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

20. 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.

21. Um im Geltungsbereich liegende Leitungen der Telekom nicht zu beschädigen, ist bei der Bauplanung das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

22. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

23. Kleinereingriffe in die Landschaft:  
Landschaftliche Gestaltung der Lichtschächte  
Lichtschächte sind kleinteiliger zu gestalten (z. B. erdgeschossige Abdeckung oder „kleinere“ Seitenwände).

**5. Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2023 bis 09.02.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (während der allgemeinen Dienststunden zu jedermann Einreich öffentlich ausgelegte Planunterlagen in Papierform im Rathaus bereitgestellt). Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Waldkraiburg, 10.11.2025  
  
Erster Bürgermeister Robert Pösch

**6. Satzungsbeschluss:**  
Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtenneinigungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 08.07.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2023, einschließlich der redaktionellen Änderungen laut des Beschlusses vom 17.09.2024, als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, 10.11.2025  
  
Erster Bürgermeister Robert Pösch

**7. Ausgeführt:**  
Waldkraiburg, 10.11.2025  
  
Erster Bürgermeister Robert Pösch

**8. Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.11.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Waldkraiburg, 12.11.2025  
  
Erster Bürgermeister Robert Pösch

**STADT WALDKRAIBURG**  
Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Lageplan  
  
M 1:10.000

Die Stadt Waldkraiburg erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG.**

Fassung vom: 16.05.2023  
Geändert am: 17.09.2024  
Redaktionell geändert am: 17.09.2024

Planfertiger:  
Planungsbüro U-Plan  
Moosener 16, 83479 Königsdorf  
Tel.: 0817025240, Fax: 0817025245  
E-Mail: mail@u-plan.de  
Internet: [www.u-plan.de](http://www.u-plan.de)

Auskuft:  
Stadt Waldkraiburg  
Stadtplatz 26, 83479 Waldkraiburg  
Tel.: 0817025240, Fax: 0817025245  
E-Mail: [stadt@waldkraiburg.de](mailto:stadt@waldkraiburg.de)  
Internet: [www.waldkraiburg.de](http://www.waldkraiburg.de)