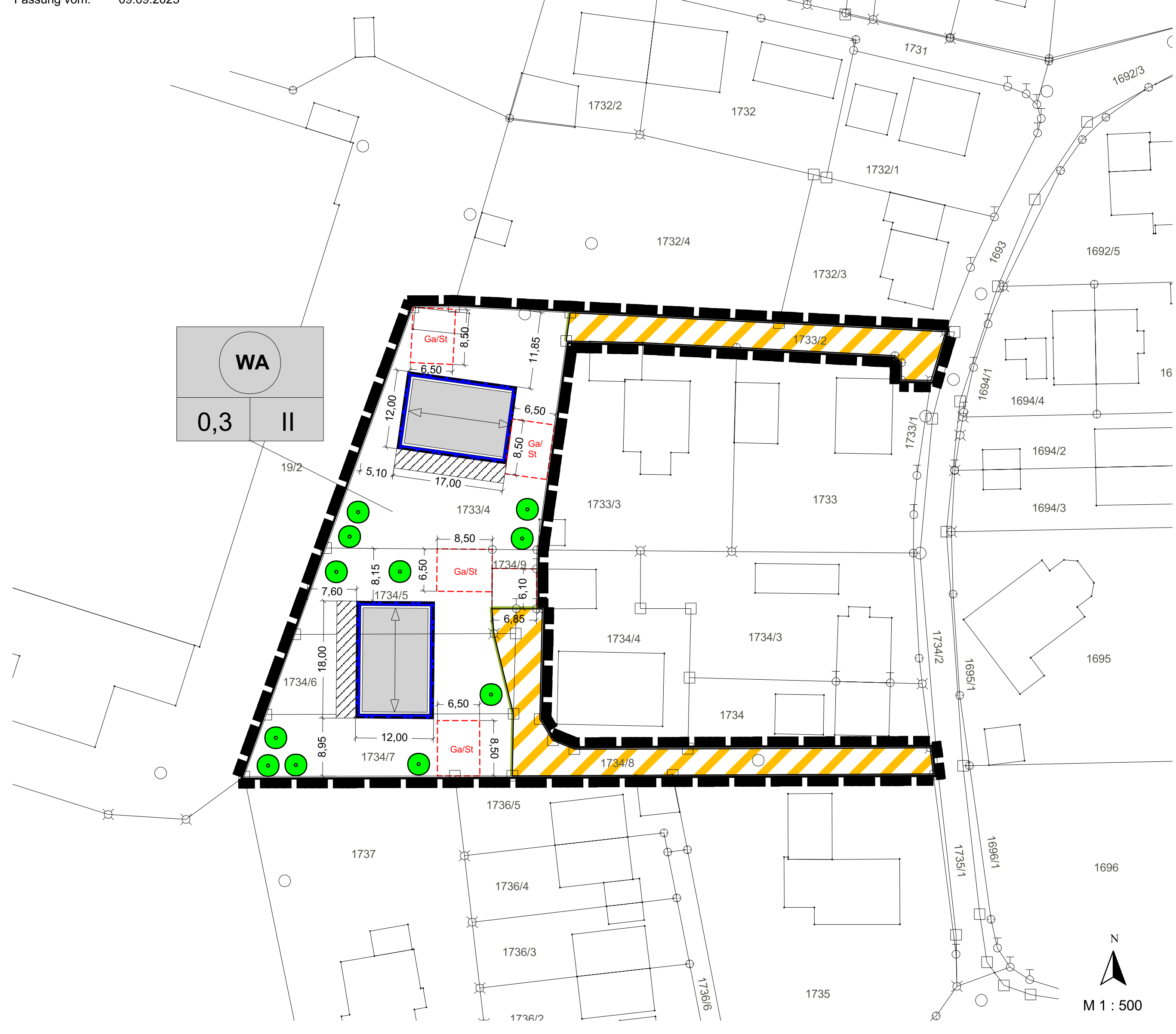


STADT WALDKRAIBURG

Bebauungsplan Nr. 132 für das Gebiet westlich des Florian-Geyer-Weges

Fassung vom: 09.09.2025



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 0,3 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,3
Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.3 II Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 2
- 3.4 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter z. B. 6,8
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländehöhe. Als natürliche Geländehöhe wird die gemittelte Höhe der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie gewertet.

4. Baugestaltung

- 4.1 Fläche für Balkone
Balkonverglasungen sind zulässig.
- 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Doppelhäuser sind profilig auszubilden.
- 4.3 Zulässige Dachformen und Dachneigungen
Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind ausschließlich Satteldächer mit Neigungen zwischen 27° und 35° zulässig.
- 4.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Organg muss mindestens 1,5 m betragen. Zur Traufe und zum First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Traufhöhe betragen.
- 4.5 Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports oder Stellplätze
Stellplätze und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z. B. Schotterterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drännpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze oder Carports dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

7. Grünordnung

- 7.1 Auf dem Baugrundstück sind je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen. Die esigetzten Bäume können angerechnet werden. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.2 Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,2 Metern über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Errichtung von Sockeln, die über die Oberkante des Geländes hinausragen, ist unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Freiraum zum Sockel bzw. zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.
- 7.3 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Lage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze und die vorgesehene Pflanzmaßnahmen hervorgehen muss.
- 7.4 Gehwege und Gebäudezuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drännpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW 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-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A-136 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

- 9. Mögliche Alltasten
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Ausbuhmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro begleitet zu überwachen. Anfallendes Ausbuhmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühlhof 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 t wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten 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 Mühlhof a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

10.

Gesetzlicher Artenschutz
Die Beseitigung von Gehözen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. in der Zeit zwischen 30. September und 01. März durchgeführt werden.

11.

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.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Maßzahl in Meter, z. B. 12,00

B) Hinweise

- 1. Flurstücksnummer, z. B. 1734/6
- 2. Flurgrenze
- 3. Vorgeschlagener Baukörper
- 4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- 5. Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlagn)
Geringfügige Abweichungen zu dem gemäß Planzeichen festgelegten Standort sind zulässig. Pflanzqualität: Standortgerechter und heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Hochstamm oder Solitär, 4xv mit Ballen, STU 18-20 cm. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6. Pflanzliste für standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher (beispielhafte Auswahl)

Bäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

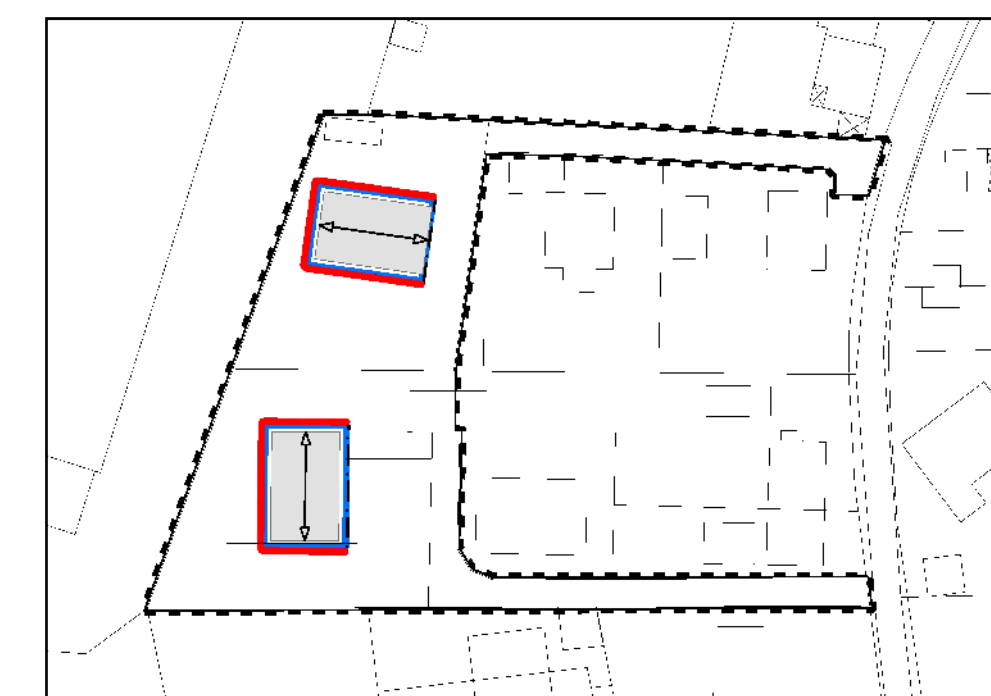
Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriege)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa spec. (Wildrosenarten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- 7. 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.
- 8. Versorgungsleitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

- 9. Berücksichtigung von Starkregenereignissen
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) 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 wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen 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 Gelände der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

10. Immissionsschutz



Aufgrund der saisonalen Nutzung der Eishalle können an den Wohngebäuden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (60 dB(A) tags inner- und außerhalb der Ruhezeiten sowie 45 dB(A) nachts) auftreten.
Folgende Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225067 / 2 vom 08.05.2025 des Ingenieurbüros Greiner sind während der Eissportsaison zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse zu beachten:

I. An den gekennzeichneten Fassaden (vgl. rote Linien in der Abbildung oben) sind keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zulässig. Alternativ sind die betroffenen Aufenthaltsräume mit nicht offenen Fenstern und fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.

II. An den gekennzeichneten Fassaden (vgl. rote Linien in der Abbildung oben) sind erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in der schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

11.

Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung.

D) Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und § 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 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.

Waldkraiburg, den
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Waldkraiburg, den
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

5. Ausfertigung:

Waldkraiburg, den
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

6. Bekanntmachung:

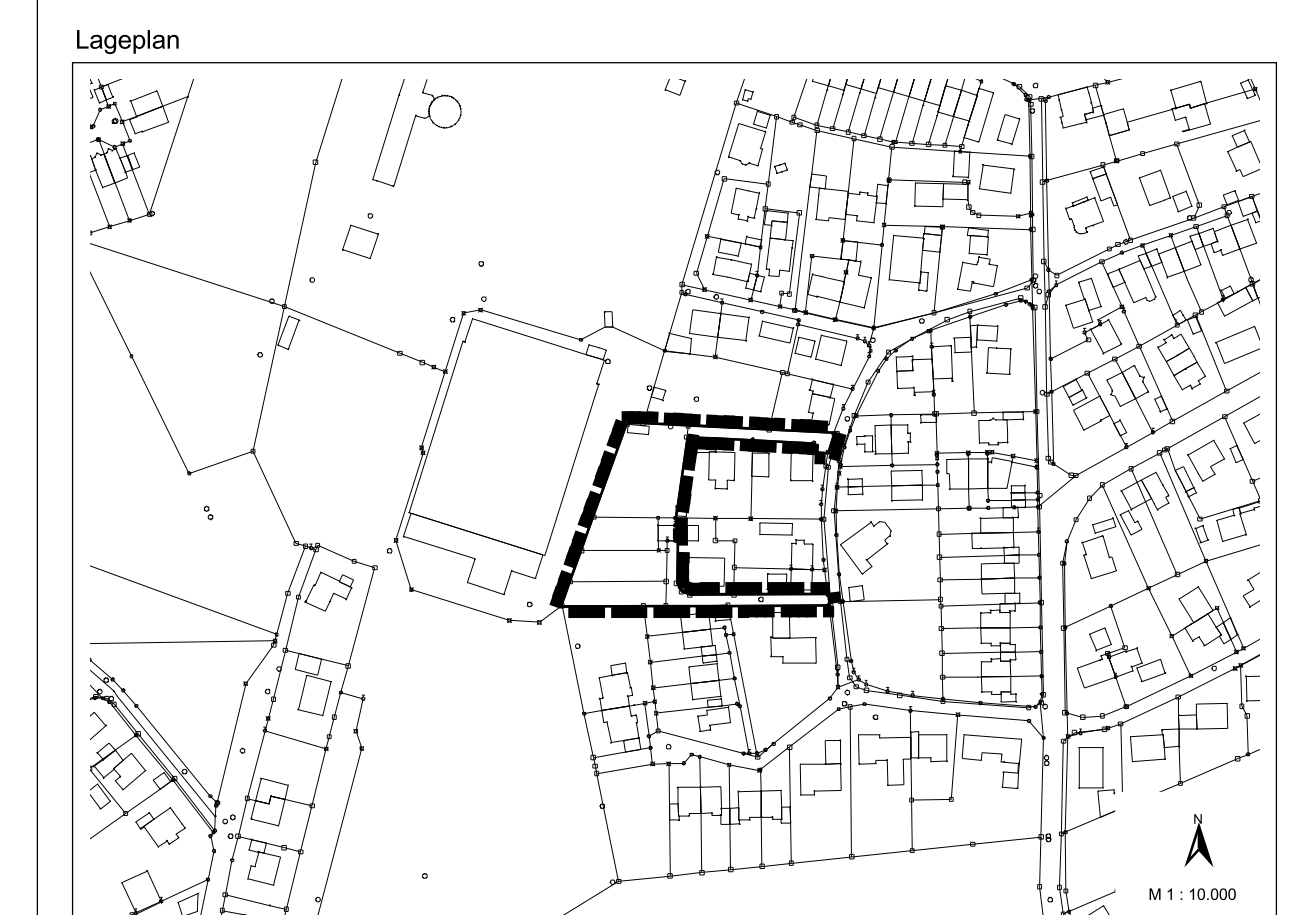
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

STADT WALDKRAIBURG

Bebauungsplan Nr. 132 für das Gebiet westlich des Florian-Geyer-Weges



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) zuletzt geändert durch Art. 1 BauänderungsplanungG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BauänderungsplanungG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 09.09.2025

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Moosrath 16, 82543 Königsdorf
Tel. 089 71922241 Fax 089 71922445
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Ausküfte:

Stadt Waldkraiburg
Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
Tel. 086349500 Fax 086349500
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de