



Stadt Waldkraiburg

FESTSETZUNGEN 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

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für die Nutzungsbereiche A, B, C₁, E, F, G₁, G₂ und H gilt die offene Bauweise. Die Nutzungsbereiche B_B und C₂ ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Nutzungsbereich D gilt die abweichende Bauweise gemäß §22, Abs. 4 BauNVO als „Winkelbauten“.

Zulässig sind Gebäude innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen.

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB und §2-11 BauNVO)
Auf der Flur Nr. 764/6 sind nur Gebäude zulässig, in welchen mind. 30 % ihrer Nutzfläche Wohnen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. mit Anspruch auf geförderten Wohnungsraum) bestimmt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Baugrenzen

solange die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten sind, dürfen diese überschritten werden, durch

- 1) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Vordächer und Dachüberstände
- 2) untergeordneten Vorbauten wie Balkone
- 3) Nebengebäude, gemäß 3.0.

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper bis zu einem Drittel der Grenzwand und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Grundfläche (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der nach §19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Zur Berechnung der GR gilt §19 Abs. 2 BauNVO. Mitzurechnen sind Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf zur Errichtung oberirdischer Stellplätze und Zuwege durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist für das Grundstück der Flur Nr. 764/6 die bauliche Anlage (Tiefgarage) unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mit zu rechnen.

- Nutzungsbereich **A, H**: GRZ von **0,40**, **außer** Flurnr. **794/6** GRZ von **0,76**
- Nutzungsbereich **B und B_B**: GRZ von **0,70**
- Nutzungsbereich **C₁, C₂, D, E**: GRZ von **0,55**
- Nutzungsbereich **F, G₁, G₂**: GRZ von **0,45**

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

§17 BauNVO als Orientierungswert, Geltung ab 23.06.2021. Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) beträgt **1,2** für das Allgemeine Wohngebiet (WA).

Eine Ausnahme gilt für den Nutzungsbereich H mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **2,0**. Sollte es für diese drei Grundstücke 794, 794/1, 794/2 zu einer Neuentwicklung bzw. zu einem Neubau kommen, so bleibt sie GFZ von **2,0** bestehen.

Im Nutzungsbereich H wird für die Flur Nr. **794/6** ebenfalls eine GFZ von **1,2** festgesetzt.

Zur Ermittlung der Geschossfläche (GF) gilt § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die maximale Anzahl von **2** (II) Vollgeschossen für die Nutzungsbereiche A, B_B, C₁, C₂, D, E, F, G₁, G₂.

Es gilt die minimale Anzahl von **1** (I) bis zur maximalen Anzahl von **10** (X) Vollgeschossen für den Nutzungsbereich H, ausgenommen ist die Flur Nr. 764/6 mit 3 (III) Vollgeschosse für das 1. Baufenster Einzelhaus als Mehrfamilienhaus (MH), gemäß Punkt 1.0 „Art der baulichen Nutzung“ und 2 (II) Vollgeschosse für das 2. Baufenster.

2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß der jeweils aktuell gültigen Fassung der BayBO einzuhalten (dynamische Verweisung).

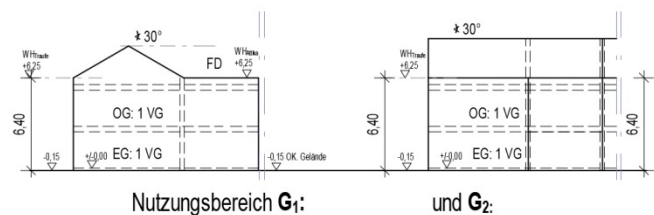
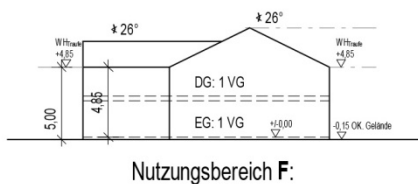
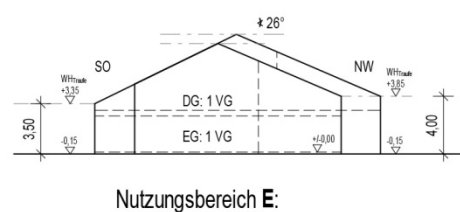
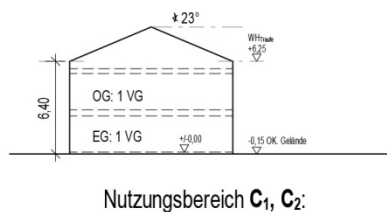
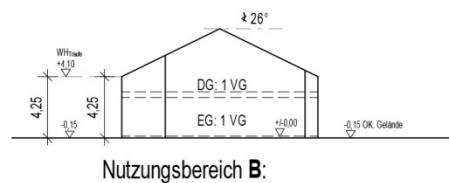
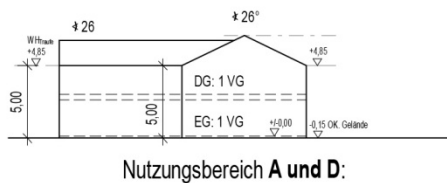
Ausgenommen sind die Abstandsflächen an den Baulinien.

2.6 Wandhöhe

In den Schnitten der einzelnen Nutzungsbereiche sind die maximalen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe (WH_{Traufe}) bei einem Satteldach (SD) ist das Maß der Oberkante (OK) bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Bei einem Flachdach (FD) entspricht die Wandhöhe (WH_{Attika}) dem Maß der Oberkante (OK) des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika.



Nutzungsbereich H:

Hochhäuser : Wandhöhe max. 25,0 m

MH, 1. Baufenster: Wandhöhe max. 9,50 m (Flur Nr. 794/6)

2. Baufenster: Wandhöhe max. 6,25 m (Flur Nr. 794/6)

Für Garagen, Carport und Nebenanlagen gilt die maximale Wandhöhe von 3,0 m ab Oberkante (OK) des bestehenden Geländes.

Die Wandhöhen der Quergiebel, Standgiebel und Zwerchgiebel müssen nicht traufgleich der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.

2.7 Wohneinheiten

Im Bebauungsplangebiet WA sind max. **2** Wohneinheiten pro Gebäude für die Nutzungsbereiche A-G₁ und G₂ zulässig.

Für den Nutzungsbereich H (Hochhäuser) sind mind. 10 bis max. 54 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Für die Flur Nr. 794/6 sind mind. 1 bis max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2.8 Dachaufbauten, Dachgiebel

Dachgauben von max. 2.50 m Außenbreite, ab einer Neigung von 23°-30° sind zulässig.

Der First der Dachgiebel muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

In den Nutzungsbereichen A, B, D, E und F 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.

3.0 Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Nebenanlagen wie zum Beispiel Gartengerätehäuschen, Müllhäuschen, Sauna und Holzlegen) sind außerhalb der Baugrenzen, unter Beachtung der GRZ-Obergrenzen und unter Einhaltung der Abstandsflächen in einer Grundfläche von max. 24 m² und mit einem Dachüberstand von 50 cm, zulässig.

4.0 Stellplätze, Tiefgaragen

4.1 Stellplätze

Es gilt die jeweils aktuell gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg.

4.2 Tiefgaragen, Garagen

Tiefgaragen sind im Planungsgebiet nur in den ausgewiesenen Grundstücken 794/6 und 798/24, in dem hierfür in der Planzeichnung dargestellten erweiterten Baufenster GTGa (orange) zulässig.

Um bei Neubau einer Tiefgarage trotz Versiegelung des Bodens eine Begrünung zu erreichen, müssen diese, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens 60cm Erdüberdeckung gebaut werden.

5.0 Äußere Gestaltung

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Nutzungsbereiche A, B_B, B, D, E, F: Satteldach (SD) DN 26°

Nutzungsbereiche C₁, C₂: Satteldach (SD), Dachneigung (DN) 23°

Nutzungsbereiche G₁, Satteldach (SD), Dachneigung 30° und Flachdach (FD), DN 0-9°

Nutzungsbereiche G₂, Satteldach (SD) Dachneigung 30°

Nutzungsbereiche H: Flachdach (FD), Dachneigung 0-9° , zusätzlich Flur Nr. 794/6 Satteldach (SD) 23-30 ° zulässig.

Quergiebel, Standgiebel, Zwerchgiebel: Satteldach (SD), Dachneigung 23°, 26°, 30°
Anpassung Dachneigung gemäß Hauptgebäude.

Die Dächer der Garagen, Carport und Nebenanlagen sind als Dachformen wie

Satteldach (SD) bis 30° oder Flachdach (FD) bis zu einer max. Dachneigung von 9° zulässig.

5.2 Solaranlagen

Es sind PV-, und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen auf dem Hauptgebäude und auf Garagenanlagen sind zulässig.

Balkon- und Fassadenanlagen sind nicht zulässig.

Es muss eine Mindestfläche von 1/3 der nutzbaren Dachfläche als Solaranlage ausgebaut werden.

Diese Pflicht gilt nur für Neubauten und wesentliche Umbauten.

5.3 Dachbegrünung

Bei Neubauten sind die Flachdächer (FD) der Hauptanlagen, der Garagen, Carports, Nebenanlagen und der Tiefgaragenrampen stets mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

6.0 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7.0 Einfriedungen

Zaunanlagen sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Gabionen und mit folienbespannte Matten sind mit der Stadt Waldkraiburg abzustimmen.

Folienbespannte Sichtschutzzäune sind unzulässig.

8.0 Antennen

Außenantennen, Satellitenempfangsschirme sind zulässig.

9.0 Niederschlagswasser

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser möglichst flächig zu versickern.

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW zu versickern.

10.0 Grünordnung

10.1 Grünordnerische Maßnahmen

Freiflächen, welche nicht den Zuwegen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Flächenversiegelung durch Zufahrt, Zugänge und Bewegungsfläche ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten) sind unzulässig.

Die Einhaltung, der gemäß § 47 Ausführungsgesetzes zum AGBGB erforderlicher Abstände zu Nachbargrundstücken sowie die Freihaltung von Sichtdreiecken und die Freihaltung von Feuerwehruzufahrten, sind zu berücksichtigen.

Um die heimische Flora und Fauna zu schützen und zu fördern, ist bei Begrünungsmaßnahmen auf lokales Saatgut zurückzugreifen.

Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern.

Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

Auf privaten Baugrundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind Obstgehölze als Hochstamm mit starkwüchsiger Unterlage zulässig. Die Mindestpflanzqualität muss "Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18" entsprechen.

Als standortgerechte Bäume und heimische Arten für Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume, 1. Wuchsordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus Avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Eiche)
Sorbus Aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Coryllus avellana (Haselnuss)
Rosa Canina (Hecken-Rose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)

Grundstücksgrenzen sind möglichst mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu begrünen.

Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgaragen) ist nach technischen Vorschriften VegTraMü, Sieblinie B, mit ausreichend durchwurzelbaren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur sind gegebenenfalls Hochbeete auf den Tiefgaragendecken anzulegen. Die erforderlichen statischen Bedingungen sind zu schaffen.

11.0 Spielplatz

Es gilt die aktuell jeweils gültige Spielplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg. Diese ist für Gebäude ab vier Wohneinheiten umzusetzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Bodendenkmalpflege:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Niederschlagswasser:

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Die Speicherung von Regenwasser über einen Einbau von Zisternen wird von Seiten der Stadt Waldkraiburg empfohlen.

Schutz vor Starkniederschlägen

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Ausgenommen sind barrierefreie Zugänge, welche aber zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser DIN gerecht ausgeführt werden müssen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt – soweit geplant - empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die erdberührten Wände von Neubauvorhaben müssen grundsätzlich gegen Bodenfeuchte/nicht stauendes Sickerwasser gem. DIN 18195-4 geschützt werden (einlagige Dichtbahnen oder kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung). Lichtschächte können nach unten offen sein, eine kapillARBrechende Schicht ist nicht erforderlich. Zusätzlich sind alle Gebäudeteile gegen auf der Geländeoberfläche fließendes Wasser (Oberflächenwasser) zu schützen, z. B. durch Gegengefälle oder Rinnen. Alle vom Boden berührten Außenflächen der Umfassungswände sind gegen seitliche Feuchtigkeit nach Abschnitt 7.3 der DIN 18195 abzudichten. Diese Abdichtung muss planmäßig im Regelfall bis 300 mm über Gelände hochgeführt werden.

Versorgungsleitungen:

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

Evtl. Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten der Bauherren/Bauwerber zu erfolgen.

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