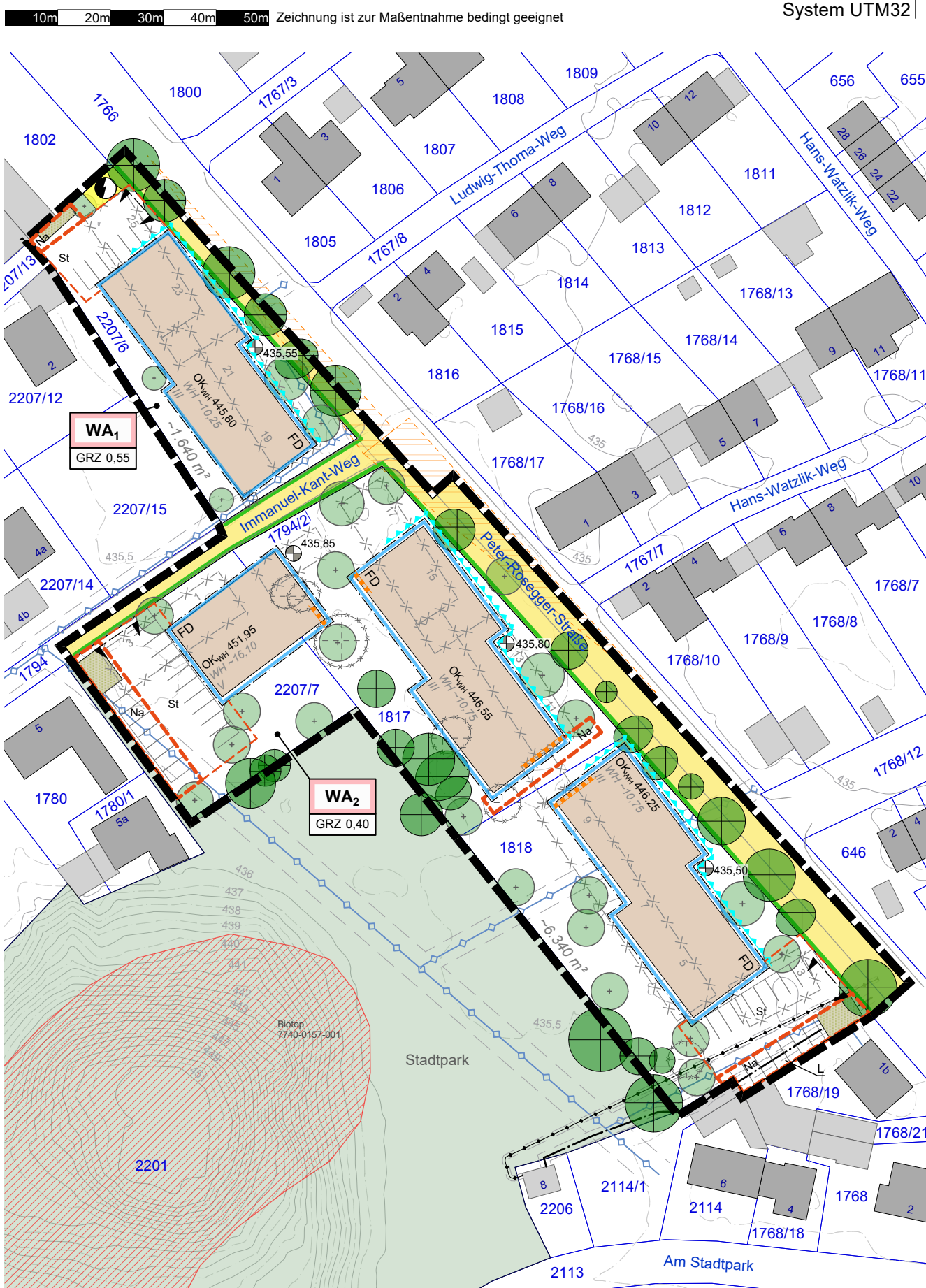


## Präambel

Die Stadt Waldkraiburg erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung.

## A) Planzeichnung



## B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

### § 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ" (z.B. 0,35)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) in **WA1** von 0,60 sowie in **WA2** von 0,45 überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale GRZ darf durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze sowie sonstige baulich genutzte und versiegelte Flächen bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) in **WA1** von 0,80 sowie in **WA2** von 0,75 überschritten werden.
- (4) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (3) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

OK<sub>min</sub>446,55 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK<sub>W</sub>446,55 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Daches und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

### § 5 Baugrenzen

- (1) Baugrenze
- (2) Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) durch Lichtschächte und Vordächer um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt nur solange diese innerhalb des Baugrundstückes zum Liegen kommen.

### § 6 Abstandsflächen

- (1) Entlang der mit nebenstehender Signatur gekennzeichneten Baugrenzen wird die Abstandsflächenbreite auf 3,0 m verkürzt. Zur Beleuchtung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen sind in diesem Bereich nur zulässig, so zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad oder vor dem Fenster eine Abstandsfläche von mind. 0,4 H eingehalten ist.
- (2) An den nach § 6 (1) gekennzeichneten Bereichen wird von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe kein Gebrauch gemacht. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

### § 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports sowie Stellplätze mit einer Grundfläche über 1,0 m² sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) sowie den dafür nach § 7 (3) und (4) vorgesehenen Flächen zulässig.
- (2) Von den Regelungen nach § 7 (1) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche
  - offene, nicht überdachte Fahrradstellplätze
  - Flächen und bauliche Anlagen für Kinderspielflächen
  - Sitzbänke
  - Stützmauern
  - Zufahrten und Zuwegungen

- (3) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze

- (4) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

- (5) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

### § 8 Dächer

- (1) FD Auf Dachflächen über 8,0 m² sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der Attika zulässig. Sie dürfen max. 15% der entsprechenden Fläche des Hauptdaches einnehmen. Sie müssen mindestens um ihre Höhe über der Attika von der Außenkante der Attika zurückstehen.

### § 9 Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind unabhängig von den Flächenbeschränkungen nach § 8 (2) zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Attika um maximal 1,5 m überschreiten und müssen mindestens um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante des Gebäudes zurückstehen.
- (2) Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen bzw. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

### § 10 Erschließung

- (1) Straßenbegrenzungslinie
- (2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (3) Bereich für Ein- und Ausfahrten  
Ein- und Ausfahrten auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich in diesen Bereichen zulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehrzufahrten.
- (4) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafostation"

### § 11 Einfriedungen

Einfriedungen und Sichtschutzwände sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Davon abweichend sind:

- Einfriedungen im Bereich von Nebenanlagenflächen zulässig.
- entlang der Grenzen des Geltungsbereichs, an welchen keine Straßenverkehrsflächen angrenzen; Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig.

Dabei sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.

### § 12 Grünordnung

- (1) Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (2) sowie Zufahrten und Terrassen sind 60% der befestigten Flächen (Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestendwuchshöhe von 10 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm oder Heister 2x verpflanzt, 200-250 cm, zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.
- (3) Bäume nach § 12 (2) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

### § 13 Artenschutz

- (1) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin zulässig. Die Beleuchtungseinrichtungen sind nur als vollständig abgeschirmte Leuchten („Full-Cut-Off-Leuchten“) zulässig, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind ausschließlich insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen mit Gehäusestemperaturen unter 60 °C zulässig. Die Verwendung von Bodenstrahlern, Kugelleuchten sowie offen strahlenden oder ungerichteten Beleuchtungskörpern ist unzulässig. Die Lichtpunkthöhe ist auf max. 4,5 m zu begrenzen.
- (2) Eine direkte oder indirekte Beleuchtung der Gehölze in Richtung Stadtpark (vgl. C.1 Hinweise durch Planzeichen (16)) ist unzulässig.

### § 14 Immissionsschutz

- An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen (mit Beurteilungspegeln über 49 dB(A) nachts) ist für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Zimmer nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) 1817 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (2) 2 Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- (3) Gebäude zur Disposition mit Hausnummer
- (4) Vorgeschlagene Baukörper und etwa möglicher Wandhöhe in Metern (z.B. 10,25 m)
- (5) # Zahl der Vollgeschosse als Hinweis (z.B. III)
- (6) Vorgeschlagene Nebenanlage (z.B. Müll) mit Grunddach
- (7) Hinweis zur ca. Größe des Baugrundstückes
- (8) Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (9) Höhenorientierungspunkt - geplantes Gelände
- (10) Bestehender Straßenverlauf gemäß Vermessung
- (11) Vorgeschlagene Stellplätze
- (12) Sichtdreieck bei 50 km/h - Anfahrtsicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m
- (13) Baum Bestand (Darstellung gemäß Vermessung)
- (14) Baum zur Disposition (Darstellung gemäß Vermessung)
- (15) Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
- (16) Bestehende Gehölzflächen (Stadtpark) außerhalb des Geltungsbereichs
- (17) Kartiertes Biotop außerhalb des Geltungsbereichs (mit Nummer)
- (18) Bestehende Leitung zur Wasserversorgung der Stadtwerke Waldkraiburg, unterirdisch mit Schutzstreifen 6,0 m bzw. 4,0 m (3,0 m bzw. 2,0 m beiderseits der Leitungsachse) Diese Leitungen werden 2026 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt.
- (19) Bestehende Stromleitung (Mittelspannung, 20 kV) der Stadtwerke Waldkraiburg, unterirdisch mit Schutzstreifen 2,0 m (1,0 m beiderseits der Leitungsachse). Diese Leitungen werden 2026 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt.
- (20) Bestehende Stromleitung (Niederspannung) der Stadtwerke Waldkraiburg, unterirdisch mit Schutzstreifen 1,0 m (0,5 m beiderseits der Leitungsachse). Diese Leistungen werden 2026 in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt.

### C.2 Hinweis zu städtischen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen der Stadt Waldkraiburg von Belang. Sie gelten in der jeweils aktuellen Fassung.

- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Stadt Waldkraiburg über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielflächen (Spielplatzsatzung - SpPS)

### C.3 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten.

### C.4 Hinweis zu Solaranlagen

Es wird auf Art. 44a Abs. 4 BayBO hingewiesen. Danach sollten Eigentümer von Wohngebäuden sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes.

### C.5 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Linienförmige Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHWG) einhalten. Einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen ist der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
- (2) Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Wasserecht zu beantragen.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.
- (4) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich und beim LRA Mühldorf am Inn zu beantragen.
- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.
- (6) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen oder Verfüllungen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von anderwertigen Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder Materialien, die fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Auch die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Der Leitfaden "Multifunktionale Versickerungsmulden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.
- (7) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen von Wegen möglichst durchlässig, z.B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen, o. Ä. auszuführen.

### C.6 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Öffnungen von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsqualität wie Eingänge sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mind. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen oder anderweitig gegen Überflutung zu schützen.
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte im Bereich von Aufenthaltsräumen mind. 25 cm über anstehendem Gelände liegen. Bei einer bewegten Topografie sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, baulich zum Schutz vor eindringendem Wasser auszubilden.
  - Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden und Aufenthaltsräume vorhanden sind, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserrechtlich zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Im Bereich von Zugängen etc. sind ggf. anderweitige Maßnahmen zur Sicherung gegen Überflutungen zu treffen.

## C.7 Hinweise zur Grünordnung

- (1) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) zu beachten.
- (3) Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baumschutzes nach DIN 18920 einzuhalten und der Schutzbereich mit einem ortsfest installierten Schutzzzaun und/oder Wurzelschutzvorhang zu sichern. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronenprojektionsfläche) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Dieser ist frei von baulichen Anlagen, zugehörigen Arbeitsräumen und Baustelleneinrichtungen zu halten. Es ist eine regelmäßige Bewässerung der Bäume sicherzustellen.
- (4) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse sowie im Bereich der Gasleitungen nur außerhalb des Schutzstreifens gepflanzt werden.
- (5) Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.
- (6) Die Baumpflanzungen haben spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils folgenden Pflanzperiode (Frühling oder Herbst) zu erfolgen.

## C.8 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.
- (2) Fallungs-, Rodungs- und Räumarbeiten (Bäume und Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- (3) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen und Beeinträchtigungen durch Glascheiben (Kollision) zu vermeiden (Verletzungs- oder Todesrisiko durch Vogelschlag), sind Fassaden entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) zu gestalten. Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird auf den entsprechenden Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glascheiben" (LAG VSW 2021) sowie die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rösster et al. 2022) hingewiesen.
- (4) Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf § 11a BayNatSchG hingewiesen.
- (5) Die Festsetzungen nach § 13 (2) (Verbot der Beleuchtung von Gehölzen in Richtung Stadtpark) gelten auch für temporäre Beleuchtungseinrichtungen, insbesondere während der Bauzeit.
- (6) Während der Bauzeit sind Lachen und Plätzen auf der Baustelle zu vermeiden und entstehende Verlangen regelmäßig wieder zu vo weg wieder zu entfernen, um keine Amphibien (z.B. Erdkröten) aus dem Stadtpark oder Umgebung anzulocken.
- (7) Die Maßnahmen nach C.8 (3), (5) und (6) sind im städtebaulichen Vertrag angeordnet.

## C.9 Hinweise zum Immissionsschutz

- (1) Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225094 / 3 vom 05.11.2025 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.
- (2) Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsräusche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen von Wohnungen 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 Februar 2025 einzuhalten.
- (3) An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden (vgl. Abbildung im Anhang A der o.g. Untersuchung (s. C.9 (1)), Seite 5 – rot gekennzeichnete Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La größer 61 dB) ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.
- (4) Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung (s. C.9 (1)) die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> aufgrund der Verkehrsräusche dargestellt.
- (5) An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (vgl. Abbildung im Anhang A der o.g. Untersuchung (s. C.9 (1)), Seite 4 – rot gekennzeichnete Fassaden mit Beurteilungspegeln über 49 dB(A) nachts) wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
- (6) Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in o.g. Untersuchung (s. C.9 (1)) dargestellt (vgl. gelb gekennzeichnete Fassaden in der Gebäudemarkierte im Anhang A, Seite 4 – Beurteilungspegel Nacht). Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

## C.10 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archaische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## C.11 Hinweise zum Schutz des Bodens und Altlasten

- (1) Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- (2) Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, ist das Landratsamt Mühldorf am Inn zu verständigen.

## C.12 Hinweis zu technischen Anlagen

Nach der Verordnung "Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV)" sind die zur Versorgung notwendigen technischen Anlagen auf dem Grundstück zu dulden.

## C.13 Hinweise zu Datengrundlagen

- (1) Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ADBV), Stand: 25.06.2025; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagegenauigkeit entspricht den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen und die baulichen Anlagen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ADBV.
- (2) Digitales Geländemodell 5m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

## D) Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat Waldkraiburg hat in der Sitzung vom 20.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 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 .....

(Siegel)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 .....

(Siegel)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 .....

(Siegel)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den .....

(Siegel)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Waldkraiburg, den .....

(Siegel)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße 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 Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den .....

(Siegel)

Robert Pöttsch, Erster Bürgermeister



Stadt Waldkraiburg  
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße  
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**ENTWURF** in der Fassung vom 17.11.2025

### Satzung vom .....2025

in der Fassung vom .....2025

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbS  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger-rickert.de

Stadt:



WALDKRAIBURG  
am Inn  
Stadtplatz 26 84478 Waldkraiburg  
t. 08638 959 0 f. 08638 959 200  
e. stadt@waldkraiburg.de

Projektnummer 1468