



**Stadt Waldkraiburg**

**1. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 96  
„Für den Bereich der Balthasar-Neumann-Straße“**

**Stand:  
31.07.2025**



**Architektur & Ortsplanung Hans Hertreiter**

83123 Amerang Am Gumpen 2 - [www.architekt-hertreiter.de](http://www.architekt-hertreiter.de)  
Tel.: 08075 - 185050 e-mail: [buero@architekt-hertreiter.de](mailto:buero@architekt-hertreiter.de)

1. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 96  
„Für den Bereich der Balthasar-Neumann-Straße“  
der Stadt Waldkraiburg

(Im Weiteren kurz Als Bebauungsplan bezeichnet)

Die Stadt Waldkraiburg erlässt gemäß

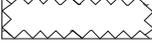
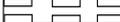
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g.**

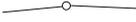
Waldkraiburg, den .....

# I. ZEICHENERKLÄRUNG

## FÜR FESTSETZUNGEN

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>2Wo</b>	Maximal zwei Wohnungen pro Bauparzelle zulässig
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
<b>GRZ 0,4</b>	Maximal zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,4
<b>SD/PD/ZD/TD</b>	Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Tonnendach
<b>WH 6,20</b>	Maximale Wandhöhe z. B. 6,20 m
<b>FH 8,70</b>	Maximale Firsthöhe z. B. 8,70 m
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Festgelegte Seite des Firstes bei Pultdächern
	Öffentliche Straßenfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Zu erhaltender Baum (ungefähre Standortangabe)
	Umgrenzung von Flächen die von Bebauung frei zu halten sind
	Sichtdreieck
	Privater Wohnweg / Zufahrt
	Böschungssicherung / Stützmauer
	Fläche die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belastet ist
	Ver- oder Entsorgungsleitung, unterirdisch
	Maßangabe z.B. 4,00 m

## FÜR HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Bestand Hauptgebäude
	Bestand Nebengebäude
	Bestand Überdachung
	Biotopbereich - Potenziell von Haselmaus und Schlingnatter genutzt.
	Lage des Bodendenkmals D-1-7740-0243

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

**2.1** Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 BauNVO).

**2.2** Die **Wandhöhe (WH)** ist, für Einzelhäuser, der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen von der Höhe des angrenzenden Randes der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte und für Doppelhäuser gemessen von der Höhe des geplanten angrenzenden Randes der Erschließungsstraße an der Kommunwand.

Die beschriebenen Bezugshöhen entsprechen auch der tiefsten zulässigen Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses.

**2.3 Carports und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen** (z. B. Gartenhäuser, Terrassenüberdachungen etc.) und Wintergärten sind nur eingeschossig, innerhalb und außerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Siehe hierzu Punkt 2.1.**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,00 m.

Garagenzufahrten müssen eine Länge von mindestens 5 Metern einhalten.

### **2.4 Wohneinheiten**

Je Bauparzelle sind höchstens 2 Wohnungen zulässig ( 2Wo ).

**2.5 Der Stellplatzbedarf** wird auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg, in der jeweils aktuellen Fassung, festgesetzt.

### **2.6 Grundstücksgrößen**

Mindestgrundstücksgrößen werden wie folgt festgesetzt:

Für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>.

Für Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.

Ausnahmen bilden hier auf Grund der bestehenden Situation die Flurnummern: 1171/13, 1100/1, 1100/2, 1100, 1101, 1169/4, 1169/16, 1169/17, 1171/27 und 1171/28.

### **2.7 Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen, Zäune und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

Auch hochstämmige Bäume stellen, insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser, eine Sichtbehinderung dar.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä.

mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht abgelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## 2.8 Abstandsflächen

Die Regelungen der BayBO bezüglich Mindestabstandsflächen und Grenzanbau sind an zu wenden.

## 3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

### 3.1 Zulässige Dachform und Firsthöhe

Das Dach ist als Satteldach, Pultdach, Walmdach und Tonnendach zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,70 m, gemessen von der Höhe des angrenzenden Randes der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte und für Doppelhäuser gemessen von der Höhe des geplanten angrenzenden Randes der Erschließungsstraße an der Kommunwand.

**3.2 Dachgauben** sind ab 35° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

**3.3 Quergiebel** sind ab einer Dachneigung von 24° zulässig unter folgenden Vorgaben:

- > Ein Quergiebel je Gebäudelängsseite.
- > Der First des Quergiebels muss 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.
- > Zulässige Giebelbreite ist maximal 1/3 der darunter liegenden Fassadenbreite.

**3.4 Gereichte Gebäude**, wie Doppelhäuser, aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude sind profilgleich auszuführen.

## 4. GRÜNORDNUNG

### 4.1 Auf den Grundstücken besteht eine **Pflanzpflicht**.

Hier sind Bäume oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Stückvorgabe: Ein Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 5% der Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Siehe hierzu Punkt 5. Der Hinweise.

Das Anlegen von Steingärten ist nicht erlaubt

**4.2.** Die **Pflanzung** der Gehölze auf den privaten Grünflächen ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

**4.3.** Die im Plan eingetragenen, **zu erhaltenden Bäume und Sträucher** sind zu belassen und während der Bauzeit ausreichend zu schützen

### 4.4 Befestigte Flächen

Grundstückzufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird.

Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

### 4.5 Zäune und Einfriedungen

**4.5.1** Zäune und Grundstückseinfriedungen sind ohne Sockel auszuführen und müssen zum Boden einen Abstand von 15 cm einhalten, um wandernden Tieren die Möglichkeit zu bieten, durch den Siedlungsbereich und in die umliegende Landschaft zu wechseln.

**4.5.2** Einfriedungen zur öffentlichen Straße dürfen maximal einen Meter hoch sein.

### 4.6 Ausgleichsflächen

**4.6.1** Für die Bebauung auf der Flurnummer 1171/48 (vormals 1171/1), Gemarkung Waldkraiburg, ist eine Ausgleichsfläche nachzuweisen. Laut Schreiben

des Landratsamtes Mühldorf / Inn vom 21.04.2004 (Untere Naturschutzbehörde) ist dies wie folgt zu erfüllen: Dauerhafte Sicherung einer Teilfläche im Ausmaß von 8 m mal 40 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 588 der Gemarkung Fraham.

Folgende Auflagen und Festlegungen sind zu erfüllen:

- A. Es darf keine Düngung der Ausgleichsfläche vorgenommen werden.
- B. Die Ausgleichsfläche muss 2 mal jährlich ab Mitte Juni gemäht werden, incl. Abtransport des Mähgutes.

#### **4.7 Baugrund**

**4.7.1** Für die Bebauung der Flurnummer 1171/48 (vormals 1171/1) werden die gutachterlichen Festsetzungen der Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros IGEWA, bezogen auf die Flurnummern 1171/48 (vormals 1171/1) und 1171 T, Gutachten Nr. 01054 vom 18.01.2002 festgesetzt.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### **4.8. Bodenaushub / Bodenschutz**

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht)

und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

#### **4.9 Altlastenverdachtsflächen**

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt

Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 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 Mühldorf 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.

Es gilt ein Sickerwinkel von 45°.

#### **4.10 Baumwurf**

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Mischwaldflächen an. Mit erreichbaren Baumhöhen bis 25 Meter ist langfristig zu rechnen. Aus diesem Grund wird eine standsichere Errichtung des Wohngebäudes für den Lastfall Baumwurf empfohlen. Unterschreitet die südliche Außenwand des Wohngebäudes einen Abstand von 20 m zum Waldrand, ist dem Bauantrag eine Haftungsfreistellungs - Erklärung beizulegen.

## 5. Artenschutz

Für den nachrichtlich im Plan dargestellten Biotopbereich ist folgendes zu beachten:

Aufgrund der angrenzenden Hangkante ist mit dem Auftreten streng geschützter Tierarten zu rechnen (Nachweise u.a. von Schlingnatter, Haselmaus). Fensterschächte und Aufgänge bei Neu- und Umbauten sind daher so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauher Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken. Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

Der Artenschutzbeitrag von Frau Dr. Antje Pfeifer (Anhang 1) ist zu beachten.

## III. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Vor Baubeginn ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Sollte diese für die Aufnahme der bei Starkregenfällen anfallenden Niederschlagsmenge nicht geeignet sein, ist auf Grundlage einer Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro eine Lösung hierfür zu erarbeiten und der Stadt vorzulegen. Dabei sind die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) zu beachten.

#### **1.1 Starkniederschläge**

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können.

Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei

sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann.

Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (Altlastenverdachtsflächen). Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

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

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt 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.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Außerhalb von Altlastenverdachtsflächen kann die Stadt Waldkraiburg ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Stadt Waldkraiburg hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

### **1.2 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Inn bei HQ100 als auch außerhalb des Risikogebietes bei HQextrem.

### **1.3 Trinkwasserversorgung**

Die Stadt Waldkraiburg wird durch die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt.

Die vier Brunnen besitzen derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis und werden lediglich mit einen vorzeigten Maßnahmenbeginn betrieben. Die Trinkwasserschutzgebiete sind nicht nach den aktuellen Regeln der Technik bemessen.

Die Wasserversorgung besitzt derzeit keine Redundanzen oder andere Versorgungsmöglichkeiten. Des Weiteren befinden sich die Brunnen in einem Grundwasserkörper der nach Wasserrahmenrichtlinie als „at risk“ hinsichtlich der Quantität eingestuft wurde.

### **1.4 Altlastenverdachtsflächen**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171 der Gemarkung Waldkraiburg befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, auf der Auffüllungen nachgewiesen wurden.

Östlich davon auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/48 der Gemarkung Waldkraiburg wurde eine Bodenverunreinigung durch eine mit Hausmüll, Industriemüll und Bauschutt verfüllte Kiesgrube angezeigt. Ursache ist die unmittelbar südlich an des Plangebiet angrenzend liegende Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Hans-Pertl-Grube, Grube Nr. 14“, ABuDIS-Nr. 183 00 754. Ein Einfluss auf weitere Flurstücke innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht auszuschließen.

### **1.5 Folgerungen für die Bauleitplanung**

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und Altlastenverdachtsflächen sowie Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann die Stadt Waldkraiburg im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

#### **1.5.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen**

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken

in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible

Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement

aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung

(bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)).

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen.

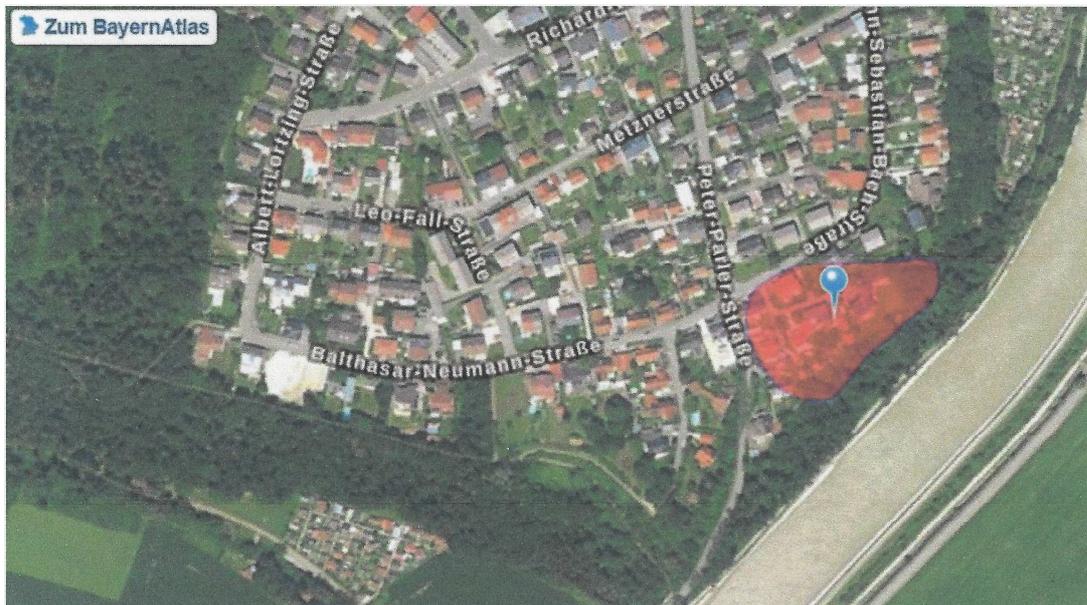
Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

## **2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Mit dem Bauantrag oder mit den Unterlagen der Anzeige im Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 3. BODENDENKMÄLER

Das Bodendenkmal D-1-7740-0243 liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsbereiches, wird aber zur besseren Lesbarkeit des Planes nachrichtlich dargestellt.



Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 1173/9, 1177, 1100, 1100/1, 1100/2, 1101, 1101/1, 1172/3, 1173/6, 1171/2, 1171/13, 1171/48, 1171/50, 1171, 1171/19, 1171/5, 1171/23, 1171/24, 1171/25, 1171/26, 1171/27, 1171/28, 1171/52, 1165, 1166, 1167, 1169/4, 1169/17, 1169/16, 1169/5, 1169/6, 1046/6 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4. RODUNGEN

Zu erhaltende Baumbestände sind während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN18920 fachgerecht zu schützen.

Rodungen dürfen zum Schutz geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke darf ab Anfang Mai erfolgen.

### 5. PFLANZLISTE

5.1 Die zu pflanzenden Gehölzarten können nachfolgender **Artenliste** entnommen werden.

Großbäume, zum Beispiel:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume, zum Beispiel:  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Pyrus pyraister - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten.

Sträucher, zum Beispiel:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

## **6. 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.

## **7. VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.