



Stadt Waldkraiburg

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

**Stand:
12.08.2022**



Architektur & Ortsplanung Hans Hertreiter

83123 Amerang Am Gumpen 2 - www.architekt-hertreiter.de
Tel.: 08075 - 185050 e-mail: buero@architekt-hertreiter.de

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, 2a, 3, 4, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 11 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die
Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils aktuellen
Fassung














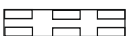

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Waldkraiburg, den

I. ZEICHENERKLÄRUNG

FÜR FESTSETZUNGEN

WR	Reines Wohngebiet
2Wo	Maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
GRZ 0,4	Maximal zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,4
SD/PD/ZD/BD	Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Bogendach
WH 6,20	Maximale Wandhöhe z. B. 6,20 m
FH 8,70	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

FÜR HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Bestand Hauptgebäude
	Bestand Nebengebäude
	Bestand Überdachung

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 in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Die Wandhöhe 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.

Die Regelungen der BayBO bezüglich Abstandsflächen und Grenzanbau sind zu beachten.

Garagenzufahrten müssen eine Länge von mindestens 5 Metern einhalten.

2.4 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

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

2.6 Grundstücksgrößen und Grundstücksteilung.

2.6.1 Mindestgrundstücksgrößen werden wie folgt festgesetzt:

Für Einzelhäuser 600 m².

Für Doppelhaushälften 400 m².

Ausnahmen bilden hier auf Grund der bestehenden Situation die Flurnummern: 1171/13, 1100/1, 1100/2, 1100 und 1101.

2.6.2 Grundstücksteilungen sind genehmigungspflichtig.

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.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

3.1 Zulässige Dachform und Firsthöhe.

Das Dach ist als Satteldach, Pultdach, Walmdach und Bogendach 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 Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß Artenliste gem. Nr. 4.3.1 der Festsetzungen durch Text zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Stückvorgabe: Ein Baum je 200 m² Grundstücksfläche.

Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 5% der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste gem. Nr. 4.3.1 der Festsetzungen durch Text zu bepflanzen.

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 Befestigte Flächen

Grundstückszufahrten, 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.

4.4. Pflanzliste

4.4.1 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen:

Großbäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten.

Sträucher:

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
Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

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.

4.8.1 Künftige Baumaßnahmen, die mit Bodenaushub der aufgefüllten Bodenpartien verbunden sind, müssen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter überwacht werden. Sie sind dem Landratsamt Mühldorf anzuzeigen.

4.8.2 Material aus aufgefüllten Bereichen ist zu separieren, zu beproben und ggf. ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

4.8.3 Sollten sich im Zuge der Aushubarbeiten verunreinigte Auffüllungen ergeben, sind die beteiligten Behörden unmittelbar zu benachrichtigen

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.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

3. BODENDENKMÄLER

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

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.