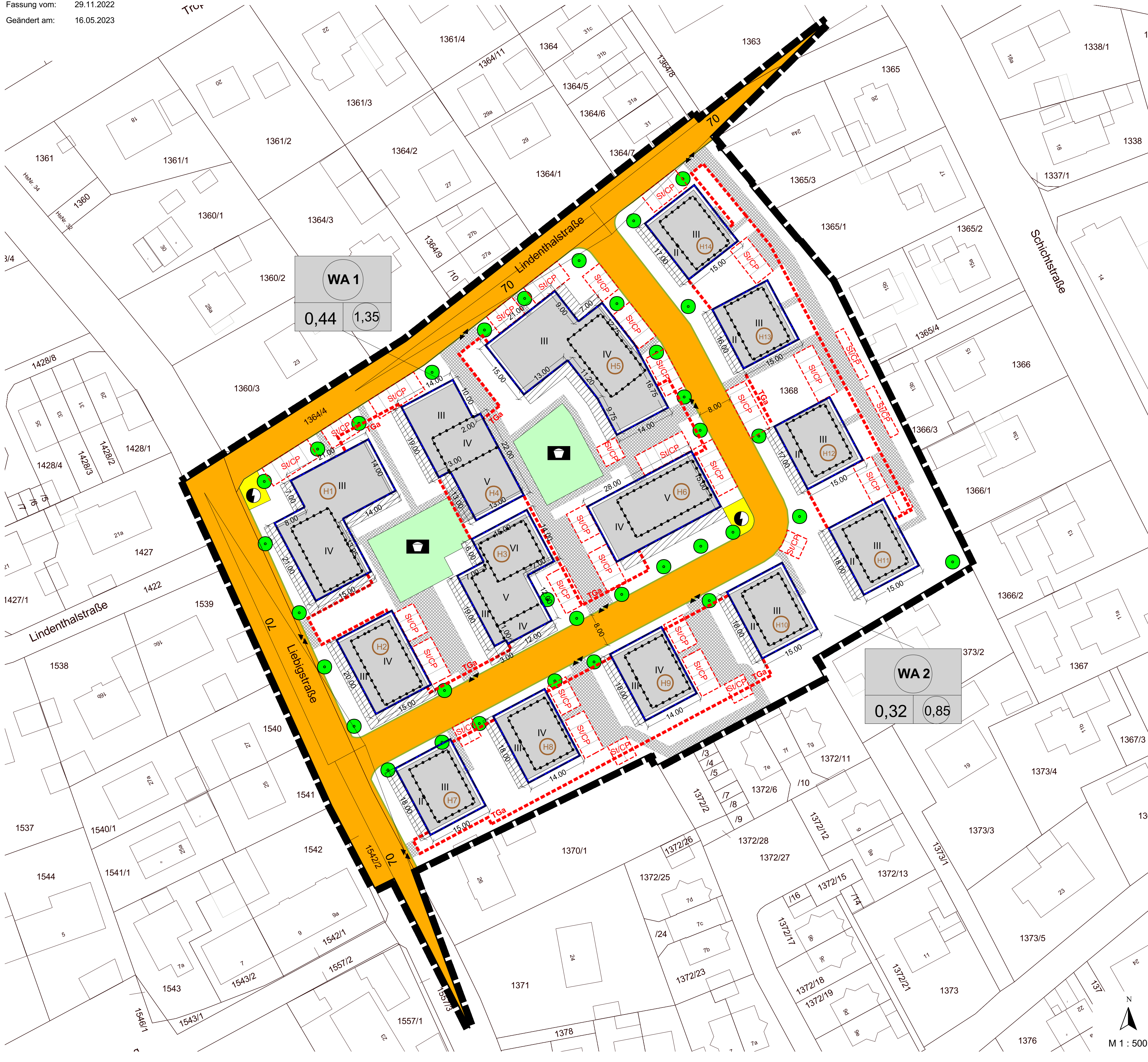


STADT WALDKRAIBURG

Bebauungsplan Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges

Fassung vom: 29.11.2022
Geändert am: 16.05.2023



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 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummerierung, z. B. 1

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze

3.2 0,32 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,32
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis 0,7 überschritten werden.

3.3 0,85 Maximal zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 0,85

3.4 IV Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 4

3.5 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter
Für 2 Vollgeschosse ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 7,20 m
Für 3 Vollgeschosse ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 10,10 m
Für 4 Vollgeschosse ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 13,00 m
Für 5 Vollgeschosse ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 15,90 m
Für 6 Vollgeschosse ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 18,20 m festgesetzt.

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 (vgl. nachfolgende Tabelle). Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Bezeichnung des Bauraumes (Nr.)	Erschließungsstraße, die zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe heranzuziehen ist
1, 4, 5, 14	Lindenthalstraße nördlich der Bauräume
2	Liebigstraße östlich des Bauraumes
7 bis einschließlich 13	Neue Erschließungsstraße im Norden bzw. im Westen
3, 6	Neue Erschließungsstraße im Süden

3.6 Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung

4. Baugestaltung, Abstandsflächen

4.1 Fläche für Balkone
Balkonverglasungen sind zulässig.

4.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser

4.3 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Flachdach und Pultdach
Flachdächer sind mit Neigungen bis zu maximal 5° zulässig.
Pultdächer sind mit Neigungen zwischen 5° bis 7° zulässig.

4.4 Dachgauben, Zwerchgiebel, sonstige Dachaufbauten sowie Einschnitte in Dächer sind unzulässig.

4.5 Solarenergieanlagen sind zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist zusätzlich zu den in die Dachhaut integrierten Modulen eine Aufständerung oder eine andere Neigung als die der Dachfläche zulässig, wenn die Module einen Abstand von 2 m zum Rand des Daches aufweisen. Dächer, die nicht für Solarenergieanlagen genutzt werden, sind zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO benötigt werden.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Tiefgaragen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

6.1 Stellplätze oder Carports
Stellplätze und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z. B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasterfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze oder Carports dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

6.2 Tiefgaragen
Flächen für Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mindestens 0,6 Meter unter das bestehende Geländeniveau abzusenken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.

6.3 Ein- und Ausfahrten, nur hier zulässig.

7. Nebenanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)
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.

8.2 Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind als Freizeit-, Erholungs- und Spielflächen zu gestalten und zu begrünen.

8.3 Auf dem Baugrundstück sind je angefangener 200 m² nicht überbauter und durch die Tiefgarage unterbauter Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen. Die per Planzeichen festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

8.4 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.

8.5 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 vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen muss.

8.6 Gehwege und Gebäudezuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z. B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasterfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem.

9. 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-) Riegeln 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-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

10. Fläche für Versorgungsanlagen

10.1 Standort für Trafostation

11. Mögliche Altlasten
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro 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.

12. Gesetzlicher Artenschutz
Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu vermeiden, ist vor dem Abriss der Bestandsgebäude eine Begehung durch eine faunistische Fachkraft durchzuführen, um sicherzustellen, ob Fortpflanzungsstätten von geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 13 & 14 BNatSchG) wie z. B. Fledermäusen oder Vögel betroffen sind. Das Ergebnis der Begehung ist in einem Kurzgutachten niederzuschreiben und der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor den Abrissarbeiten vorzulegen. Sollten geschützte Arten betroffen sein, sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in das Gutachten aufzunehmen, mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen der Abrissarbeiten zu beachten. Die Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. in der Zeit zwischen 30. September und 01. März durchgeführt werden.

13. 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.

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Maßzahl in Meter, z. B. 6,00

B) Hinweise

1. 1368 Flurstücksnummer, z. B. 1368

2. Flurgrenze

3. Vorgeschlagener Baukörper

4. Geplante Zuwegungen

5. Bezeichnung des Bauraumes, z. B. Haus 5

6. Spielplatz

7. 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.

8. 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 Hartriegel)
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 (Volliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

9. 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 2015 zu beachten.

10. 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.

11. Berücksichtigung von Starkregenereignissen
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 Wassertritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser Zutreten kann.

12. Immissionschutz
Zum Thema Immissionschutz (Verkehrsrgeräusche) liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222038 / 2 vom 06.10.2008 ist zu beachten. Im Rahmen des Bauvollzuges sind folgende Anforderungen zu beachten:
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind 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 Juni 2022 einzuhalten.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Bauräumen aufgrund der Verkehrsrgeräusche dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr hohen Schallschutz gelegt wird, sind die Belüftungseinrichtungen bereits bei einem Pegel von 45 dB(A) vorzusehen. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

13. Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belabete 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

Zwiderhandlungen 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 Bebauungsplans Nr. 85 Teil B beschlossen. Der Antragsbeschluss 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 Bebauungsplans Nr. 85 Teil B 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 Bebauungsplans Nr. 85 Teil B in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger 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 Bebauungsplans Nr. 85 Teil B 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. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges

Lageplan



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 Baualtmodifizierungsgesetz vom 14.06.2021; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.06.2017 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauzuvorverordnung (BauZuvV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baualtmodifizierungsgesetz vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 29.11.2022
Geändert am: 16.05.2023

Planerfasser:

Planungsbüro U-Plan
Münchener Str. 16, 82549 Krieglach
Tel. 0817932541 Fax 0817932544
E-Mail: mail@u-plan.de
Internet: www.u-plan.de

Auskleber:

Stadt Waldkraiburg
Bürgeramt, 83470 Waldkraiburg
Tel. 08633/9550 Fax 08633/95503
E-Mail: stad@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de