

Stadt Waldkirchen



Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Am Zauberwald“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung mit Umweltbericht	16
C. Verfahrensvermerke	30
D. Anlagen	31

A. Satzung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Waldkirchen folgende Satzung:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Am Zauberwald“

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück der Flurnummer 408, Waldkirchen bildet den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Am Zauberwald“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 26.03.2021. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

(3) Zulässig sind:

- Wohngebäude als Einfamilienhäuser

(4) Nicht zulässig sind alle anderen Nutzungen aus § 4 Ziffer 2 + 3 BauNVO

§ 3 Textliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

a) EG + OG + DG

(das DG darf kein Vollgeschoss sein)

b) UG + EG + DG

(UG + DG dürfen bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhen Vollgeschosse sein)

3.1.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl

0,3 } **GRZ** Grundflächenzahl – höchstzulässig

nach § 17 BauNVO

0,6 } **GFZ** Geschossflächenzahl – höchstzulässig

Bezugsgröße für die GRZ- und GFZ-Berechnung ist die gesamte Grundstücksgröße der jeweiligen Parzellen. Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

3.2 Bauweise

O

offene Bauweise



nur Einfamilienhäuser

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.3.1 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Das Urgelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Maximale Abtragung / Auftragung bei den Grundstücken 1,00 m

Diese sind auf der eigenen Grundstücksfläche anzuordnen, damit das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht wesentlich verändert wird.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück aufzeigen; einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen.

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

3.3.2 Allgemeine Gestaltung / Breiten-/Längen-Verhältnis

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude darf 1,5 bis 1,3:1 nicht unterschreiten.

3.3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.3.3.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
 - b) **Typ B:** Erdgeschoss und Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
 - c) **Typ C:** Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (Vollgeschoss)
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
-

Typ A:

Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss am Hang

Zulässige Dachformen:

Satteldach mit 17°-30° Dachneigung
Krüppelwalm mit 20°-32° Dachneigung

Flachdächer als Gründächer sind zulässig auf
Garagen- und Nebengebäuden

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun

Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete, kupfer-,
zink- und bleigedekte Dachflächen

Dachgauben: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; es dür-
fen nur stehende Giebelgauben mit einer An-
sichtsfläche von max. 1,75 m² errichtet werden;
der Abstand untereinander und vom Ortgang
muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max.
2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Zwerchgiebel: nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände
geführt wird.
max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge
Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt
Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First
des Hauptgebäudes
Dachneigung: wie Hauptdach
Dachdeckung: wie Hauptdach

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
Hangoberseite max. 4,80 m
Hangunterseite max. 6,80 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehen-
den Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig
gemessen.*

Typ B:

Erdgeschoss und Obergeschoss

Zulässige Dachformen:

Satteldach mit 17°-30° Dachneigung
Krüppelwalm mit 20°-32° Dachneigung

Flachdächer als Gründächer sind zulässig auf
Garagen- und Nebengebäuden

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun
Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete, kupfer-,
zink- und bleigedekte Dachflächen

Dachgauben: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; es dür-
fen nur stehende Giebelgauben mit einer An-
sichtsfläche von max. 1,75 m² errichtet werden;
der Abstand untereinander und vom Ortgang
muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max.
2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Zwerchgiebel: nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände
geführt wird.
max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge
Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt
Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First
des Hauptgebäudes
Dachneigung: wie Hauptdach
Dachdeckung: wie Hauptdach

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
Hangoberseite max. 5,50 m
Hangunterseite max. 6,80 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehen-
den Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig
gemessen.*

Typ C:

Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

Zulässige Dachformen:

Satteldach mit 17°-30° Dachneigung
Krüppelwalm mit 20°-32° Dachneigung

Flachdächer als Gründächer sind zulässig auf
Garagen- und Nebengebäuden

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun
Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete, kupfer-,
zink- und bleigedekte Dachflächen

Dachgauben: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; es dür-
fen nur stehende Giebelgauben mit einer An-
sichtsfläche von max. 1,75 m² errichtet werden;
der Abstand untereinander und vom Ortgang
muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max.
2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Zwerchgiebel: unzulässig

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
max. 4,80 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehen-
den Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig
gemessen.*

Bauform bei allen Haustypen

Der First beim Satteldach und Krüppelwalmdach muss über die längere Ge-
bäudeseite verlaufen.

3.4 Garagen und Nebengebäuden

3.4.1 Gestaltung / Wandhöhe

- Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.
- Sollten Garagen an benachbarter Parzellen an der Grenze zusammengebaut werden, so müssen diese profilgleich ausgeführt werden.
- Ausnahmsweise können bei Garagen Flachdächer als Gründach oder Kiespressdach zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)
- Grenznahe Garagen müssen mind. 1,0 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl ebenso 1,0 m von der Grenze anzurücken
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,0 m
- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 4,80 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar eine Garage an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

3.4.2 Stauraum vor den Garagen

Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straße hin freigehalten werden.

3.4.3 Garagenstandort

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Diese können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

3.4.4 Anzahl der Stellplätze/Garagen

Die Anzahl der zwingend zu errichtenden Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

pro Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze

3.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

3.6 Außenanlagen

3.6.1 Einfriedungen

Zäune an Straßenseite: nicht zulässig

Hecken an Straßenseite: nicht zulässig

3.6.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich von Garagen und Garagenzufahrten können nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung errichtet werden.

Die übrigen sichtbaren Stützmauern sind nur bei geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 0,75 m.

Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,00 zur Grundstücksgrenze haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen

3.6.3 Verkehrsanlagen

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen und zwar außerhalb der nicht einzuzäunenden privaten Grünflächen entlang der Straße

3.7 Ökologische Maßnahmen

3.7.1 Dachbegrünung bei Flachdächern

In Ausnahmefällen sind Flachdächer bei Nebengebäuden erlaubt.

Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

3.7.2 Einbau einer Zisterne / Wasserspar-Maßnahmen

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf jeder Parzelle in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe einer Zisterne: mind. 5,0 m³

Nur das überschüssige Niederschlagswasser ist in den kommunalen Regenwasserkanal mittels Drosselklappe (2,5 l/sec) einzuleiten.

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Waldkirchen (Entwässerungssatzung – EWS) vom 12.08.1997.

3.7.3 Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasen-gittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

Bei längeren Garagenzufahrten sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren.

3.7.4 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass dieser jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten (Höhe max. 2,50 m) zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

3.7.5 Flächenversiegelung

Nur 30% der Grundstücksflächen dürfen versiegelt werden.

Ein entsprechender Nachweis ist bei der Eingabeplanung zu führen.

3.7.6. Photovoltaik / Solaranlagen

Es wird der Einsatz von Photovoltaikanlagen empfohlen.

Außerdem wird der Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung empfohlen.

Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

3.8 Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplan grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Bayerischer Wald (VO vom 17.01.2006) an.

Die Schutzverordnung des LSG wird eingehalten.

3.9 Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ .

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen

3.9.1 Zwingend festgesetzte Pflanzungen entlang der Straße

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum – in der VdK-Heim-Straße – sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste der Bäume:

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

3.9.2 Bepflanzung der privaten Grünflächen

Folgende Bäume sollen gepflanzt werden:

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obstbäume

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Bäume.

3.9.3 Sträucher in privaten Grünzügen

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm
15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem.	Hollunder

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestalten- den Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus virginalis	Pfeifenstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen/Bodendeckerrosen

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie z.B.

Thujenhecken
Hängebuche
Blaufichte

3.9.4 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

**Lediglich 30% der Grundstücksflächen dürfen versiegelt werden.
Ein entsprechender Nachweis beim Freiflächengestaltungsplan ist zu erbringen.**

3.9.5 Schottergärten

Es dürfen keine Schottergärten errichtet werden.
Vielmehr sind die Gärten entsprechend zu begrünen.

3.10 Baumfallgrenze

Die im Plan eingetragenen Mindestabstände von Wohngebäuden zur angrenzenden Waldfläche sind einzuhalten.

Da die Baumfallgrenze nur 15,0 m beträgt, sind die angrenzenden Gebäude so zu konstruieren und durch eine statische Berechnung nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen kann, so dass die sich im Gebäude befindlichen Personen nicht verletzt werden können.

Eine Haftung des angrenzenden Waldbesitzers wegen eventuell umfallender Bäume und der daraus entstehenden Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Haftungsfreistellung für den angrenzenden Waldbesitzer ist erforderlich.

3.11 Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

3.12 Mögliche Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich werden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland).

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

3.13 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

3.14 Bauverpflichtung

Die Stadt Waldkirchen ist augenblicklich im Eigentum der Grundstücke des WA-Gebietes „Am Zauberwald“.

In den einzelnen Notarverträgen wird festgeschrieben, dass eine Bebauung innerhalb von 3 Jahren ab Erwerb zwingend vorgeschrieben ist

3.15 Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind einzuhalten.

Im Sichtdreieck wird festgelegt, dass Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m unzulässig sind.

Ebenso sind die Errichtung von baulichen Anlagen oder auch die Schaffung von Stellplätzen innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.

§ 4 Ersatzparkplatz

Dieses Grundstück wurde neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch teilweise als Ersatzparkplatz für das nahegelegene Karoli-Bad/Eisssporthalle genutzt.

Da dieser Ersatzparkplatz nun entfällt, wird ein neuer Ersatzparkplatz für oben genannte Nutzungen auf dem städtischen Grundstück der Flur-Nr. 1060 Gemarkung Waldkirchen errichtet.

Die Entfernung zum Badepark beträgt ca. 300 m (bisherige Entfernung ca. 260 m).

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den

Stadt Waldkirchen

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

Hinweise

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

3) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Waldkirchen in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

a) Bisheriges Verfahren

Bisher war die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe“ enthalten.

b) Neues Verfahren

Aufgrund von vermehrten Nachfragen von Wohnbauland im Bereich Waldkirchen-Mitte ist die Stadt Waldkirchen bestrebt, geeignete Grundstücke anzubieten.

Derzeit liegen sehr viele Anfragen und Vormerkungen nach Wohnbaugrundstücken für Waldkirchen-Mitte vor.

Deshalb hat der Stadtrat von Waldkirchen am 29.07.2020 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 119 ebenfalls geändert werden.

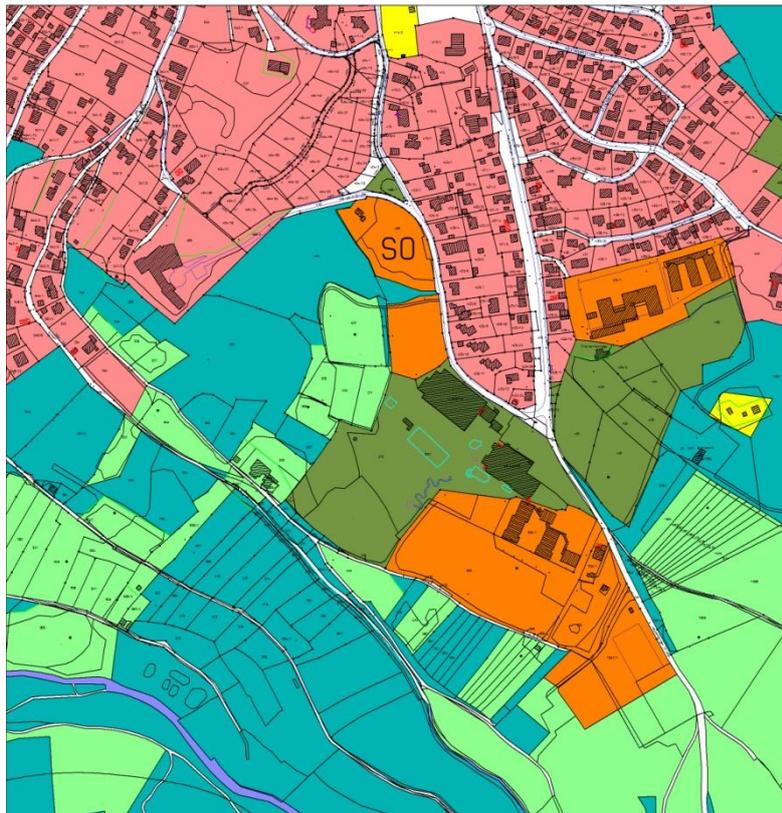
2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

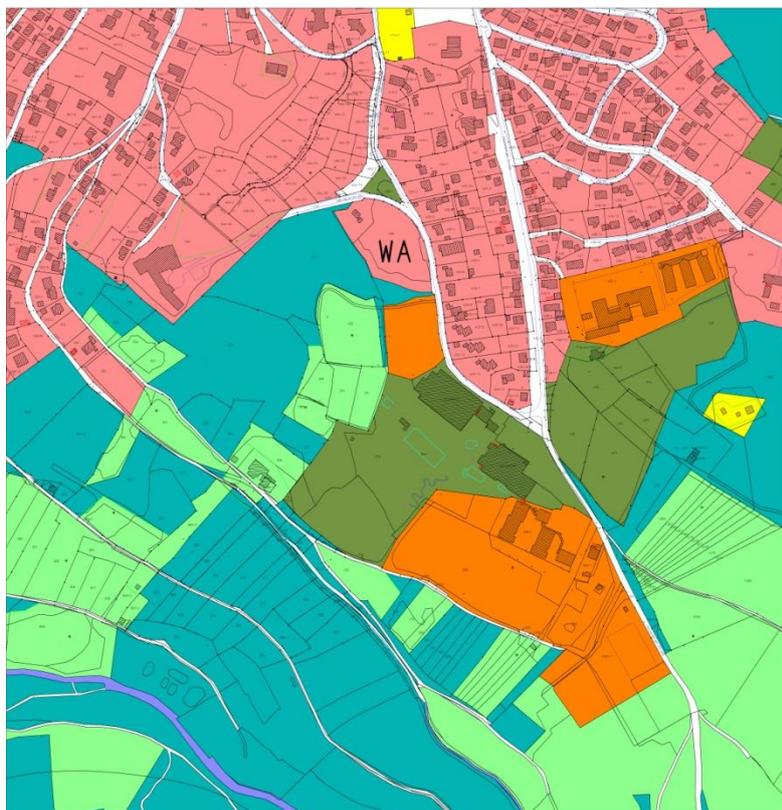
Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Waldkirchen als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe (Hotel) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Darstellung Flächennutzungsplan Bestand



Darstellung Flächennutzungsplan Fortschreibung



3. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern von Waldkirchen an.

Gemäß dem Regionalplan Donau-Wald richtet sich der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Stadt nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung.

In Wohnsiedlungsbereich soll die Entwicklung einer Stadt die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

Bei der Bedarfsermittlung ist insbesondere auch die absehbare demographische Entwicklung zu berücksichtigen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Beim neuen allgemeinen Wohngebiet sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens leicht zu erreichen.

Diese sind:

- Eissporthalle
- Badepark Karoli
- Kirche
- Einkaufsmöglichkeiten
- Rathaus
- Banken

4. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „WA Am Zauberwald“ liegt ca. 950 m südlich des Stadtkernes von Waldkirchen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: bestehende Wohnbebauung

Im Osten: bestehende Wohnbebauung sowie VdK-Heim-Straße

Im Süden: Waldbereich vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Im Westen: bestehender Mischwald

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur-Nr. 408 (Teilfläche), Gemarkung Waldkirchen

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 0,679 ha

5. Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „WA Am Zauberwald“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung zu erreichen.

6. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten leicht ab.
Grundwasser ist in einer Tiefe bis zu 3,0 m nicht vorhanden.

7. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.
Biotopflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden; jedoch auf den Nachbargrundstücken sind diese eingetragen.
Auf dem Grundstück befinden sich im südlichen Bereich Bäume, die Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sind.
Dieses Waldstück muss erhalten bleiben.

8. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung

Das neue Baugebiet wird erschlossen über die kommunale und bereits bestehende VdK-Heim-Straße.

Von hier abzweigend eine neue Wohnstraße, die lediglich von den 3 westlich gelegenen neuen Wohnhäusern genutzt wird.

Die übrigen Häuser können von der bestehenden VdK-Heim-Straße erschlossen werden.

Um eine Zäsur zwischen bestehender Straße und der neuen Wohnstraße zu erreichen, werden am Anfang und am Ende jeweils Aufpflasterungen vorgenommen.

Außerdem sind links und rechts der Wohnstraße öffentliche Grünstreifen vorgesehen und müssen jeweils 0,50 – 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt werden.

Dadurch entsteht ein größerer öffentlicher Raum für die Bewohner und vor allen Dingen für die Kinder.

9. Erschließungen

9.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung geschieht über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „VdK-Heim-Straße“ und von hier abzweigend die neue Wohnstraße.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das kommunale Leitungsnetz.

Die Hauptwasserversorgungsleitung ist bereits geschaffen.

Lediglich die Erweiterungsleitungen sind noch zu erstellen.

9.3 Löschwasserversorgung

Auch das Löschwasser wird durch die kommunale Wasserversorgung und deren Hydranten sichergestellt.

Zusätzlich ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit 109 m³ Inhalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

9.4 Abwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem geplant.

Die bestehenden Abwasserleitungen sind im „Kellerweg“ und müssen nur noch verlängert werden.

9.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Außenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Beseitigung:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf jeder Parzelle in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.
Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Waldkirchen (Entwässerungssatzung – EWS vom 12.08.1997).
Größe einer Zisterne: mind. 5,0 m³
- Nur das überschüssige Niederschlagswasser ist in den kommunalen Regenwasserkanal mittels Drosselklappe (2,5 l/sec) einzuleiten.

9.6 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

9.7 Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Stadtwerke Waldkirchen.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 + § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

10.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von **0,679 ha**.

Dabei handelt es sich um eine bisher landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutzte Wiese) mit der Flur-Nummer 408 (Teilfläche), Gemarkung Waldkirchen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche jedoch bereits als *Sondergebiet für Beherrbergungsbetriebe* ausgewiesen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet.

Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in einer „geringeren Detailschärfe“ und entspricht den Empfehlungen des Leitfadens zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

10.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen im Westen an einen bestehenden Mischwald an, wobei Teile des Mischwaldes in der Biotopkartierung eingetragen sind.

Biotopkartierungen sind auch im südlichen Bereich anzutreffen und teilweise auch im nördlichen Bereich. Diese Biotopstrukturen werden jedoch nicht berührt. Im südlichen Bereich befinden sich Bäume und Sträucher.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet kommt es zur Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen.

Es wird aber eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass bei der Schaffung von neuen Gärten bei den einzelnen Häusern neue Ökostrukturen geschaffen werden. Diese Grünordnungen werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Die im südlichen Bereich gelegenen Bäume können laut Aussage vom Forstamt für die südliche Einfahrt gefällt und gerodet werden. Ein Großteil der Bäume muss jedoch als Randeinfassung stehen bleiben. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkung auf das Schutzgut kann als **mittel** bewertet werden.

Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Beim Allgemeinen Wohngebiet wird der Oberboden im Bereich der Gebäude verändert. Der bestehende Oberboden ist jedoch wieder der Gartenfläche zuzuführen.

Es dürfen nur max. 30% der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Von einer **mittleren** Erheblichkeit ist auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Es finden Versiegelungen statt im Bereich der geplanten Gebäude.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Oberflächenwasser gesammelt und für Gartenbewässerung/Toilettenspülung benutzt werden muss.

Außerdem wird für jede Bauparzelle eine Zisterne festgesetzt.

Dadurch wird durch die großflächige Versickerung des Niederschlagswassers dem Naturhaushalt das Oberflächenwasser wieder direkt zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeug-Verkehr ist als mittlere Erheblichkeit zu betrachten: die VdK-Heim-Straße besteht bereits; die geplante Wohnstraße dient lediglich dem Anliegerverkehr für 4 Bauparzellen und erhält eine Geschwindigkeitsbegrenzung.

Positiv zu vermerken sind die Festsetzungen bezüglich Grünordnung.

Insgesamt ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Bisher handelt es sich um eine Intensivbewirtschaftung von einer Wiese und im nördlichen Bereich von einem Waldkindergarten-Gebäude.

Diese Flächen sind einsehbar.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Neben den geplanten Gebäuden müssen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Dies wird in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung festgelegt.

Die neuen Baurechtsflächen schließen direkt an Wohnbebauungen an.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittlere** Erheblichkeit beurteilt werden.

Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung (Pflanzenschutzmittel, sehr regelmäßige Bewirtschaftung)

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Insgesamt sind also die Auswirkungen auf das Schutzgut als **mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

10.4 Entwicklungen

10.4.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Grundstück für die neue Baurechtsfläche wird seit Jahrzehnten als intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt. Im Norden befindet sich bereits ein kleines Gebäude für den Waldkindergarten.

10.4.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit diesem Bebauungsplan sollen nun statt der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf der Flur-Nr. 408 (Teilfläche) ein Allgemeines Wohngebiet WA geschaffen werden.

Zusätzlich soll für ein weiteres Gebäude beim Waldkindergarten noch Baurecht geschaffen werden.

10.4.3 Alte Grünordnung

Auf dem Grundstück befinden sich im südlichen Bereich Bäume und sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Diese Bäume müssen insgesamt erhalten bleiben.

10.4.4 Neue Grünordnung

Bei den neuen Wohnbau-Grundstücken sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

Größe und Anzahl der Bäume und Sträucher werden in den textlichen Festsetzungen dargelegt.

10.4.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

10.4.6 Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind.

Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall:

- Im Norden und Osten die bestehende Wohnbebauung
- Die neuen Baurechtsflächen sind sehr nahe am Ortskern von Waldkirchen. In kurzen Entfernungen können Waldkindergarten, Schule, Nahversorgungseinrichtungen, Ärzte, Apotheke, Rathaus und die Gasthäuser erreicht werden.
- Die wichtigsten Erschließungen (Abwasser, Oberflächenwasser, Trinkwasser, Löschwasser, elektrische Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können sehr leicht durchgeführt werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist dieses Grundstück besonders für Wohnbebauung geeignet.

11. Klimaschutz

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Stadtrat von Waldkirchen eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Dies wird hier festgelegt.

In der späteren Baugenehmigung der Gebäude muss folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
 - Es müssen Gebäude mit einem Standard von mindestens KfW-70 gebaut werden
-

12. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

12.1 Planungsvoraussetzungen

12.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan mit integriert.

12.2 Vorhabenstyp

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

12.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

12.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

ja

nein

12.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

12.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupteerschließungsstraße ist bereits vorhanden; lediglich die Wohnstraße muss neu errichtet werden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

12.5 Schutzgut Wasser

12.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

12.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war in der Nachbar-Wohnbebauung nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

12.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem Mischwasserkanal – über Drosselungsanlage bei Zisterne – zugeführt werden.

12.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

12.7 Schutzgut Landschaftsbild

12.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

- Im Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung

12.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

12.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

13. Grünordnung

Die Pflanzliste für Feldgehölze und Bäume ist in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

14. Größe der einzelnen Parzellen

Parzelle 1	733,60 m ²
Parzelle 2	740,49 m ²
Parzelle 3	723,64 m ²
Parzelle 4	711,74 m ²
Parzelle 5	728,08 m ²
Parzelle 6	816,73 m ²
Parzelle 7	856,30 m ²

C. **Verfahrensvermerke**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 29.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Von 21.12.2020 bis 19.02.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 17. März 2021 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch PNP, ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von bis] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat amdie während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Am Zauberwald“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Waldkirchen, den

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 vom 26.03.2021 mit Satzungsbereich

Anlage 2: Planliche Festsetzungen

Anlage 3: Planzeichen als Hinweise

Anlage 4: Lageplan M 1:1 000, Bestandsplan mit Plangebiet

Anlage 5: Übersichtsplan M 1:25 000

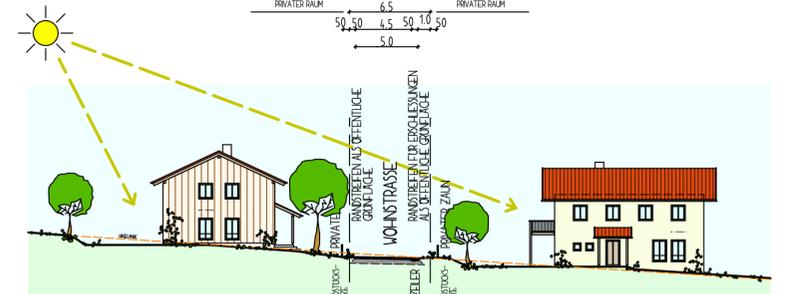
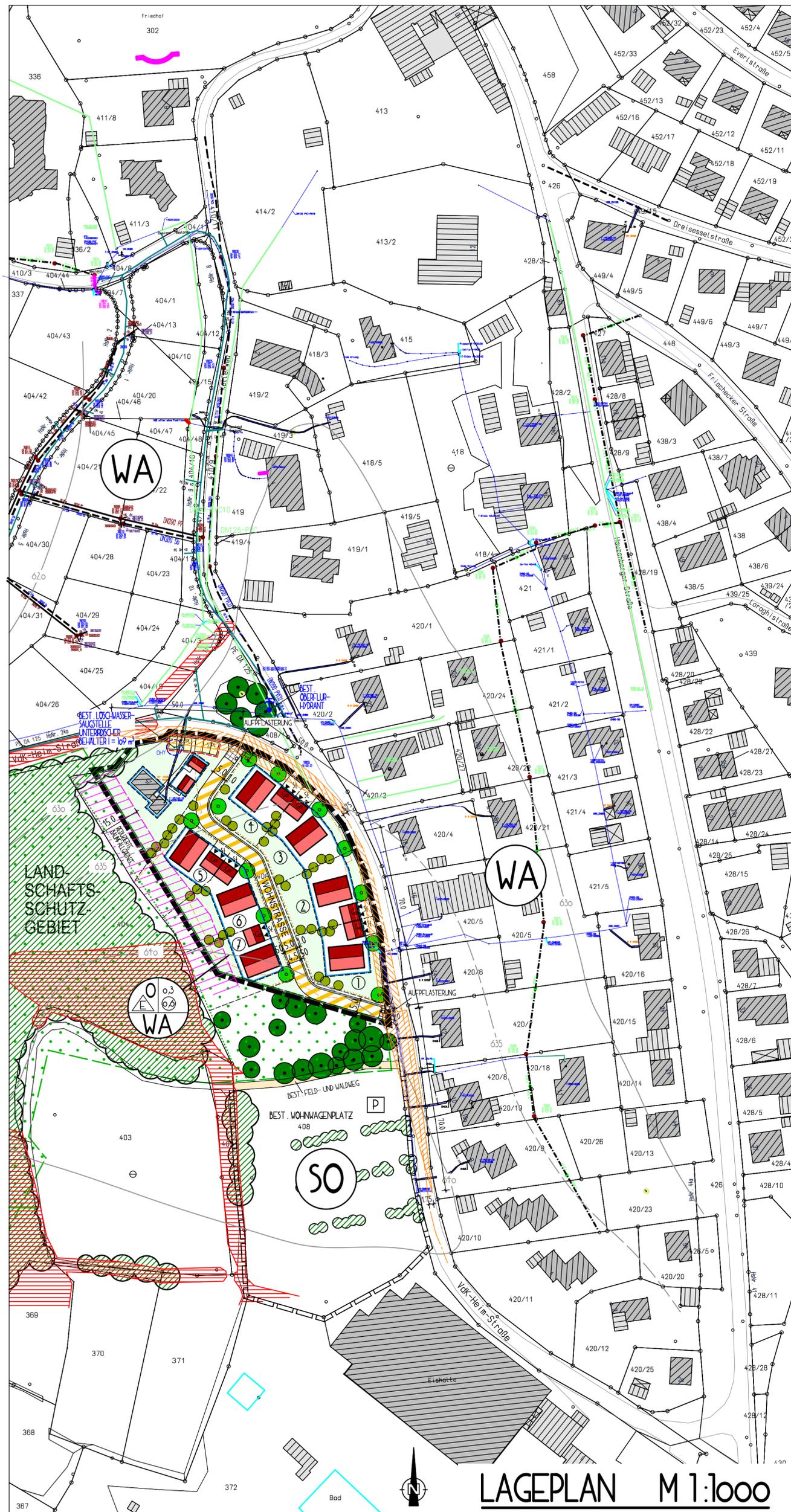
Anlage 6: Lageplan M 1:5 000, Bestandsplan mit Plangebiet

Anlage 7: Luftbild – ohne Maßstab – mit Hinweis auf Plangebiet

Anlage 8: Beschlussauszug – Seite 1

Anlage 9: Beschlussauszug – Seite 2

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA AM ZAUBERWALD"
ANLAGE 1
LAGEPLAN M 1:1000



STRASSENQUERSCHNITT / GELANDESCHNITT

BEBAUUNGSPLAN
"WA AM ZAUBERWALD"

STADT
WALDKIRCHEN
LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



- VERFAHRENSAUSFERTIGUNG
- ANHÖRUNG T O B
- BÜRGERBETEILIGUNG
- ENDAUSFERTIGUNG

STADT WALDKIRCHEN

Waldkirchen, den Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 26.03.2021 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	11.11.2020
1. ÄNDERUNG	E.H.	26.03.2021
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG		

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

OFFENE BAUWEISE
NUR EINFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO

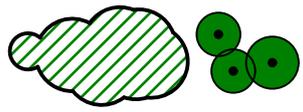
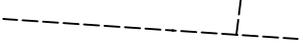
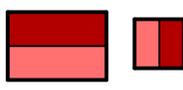
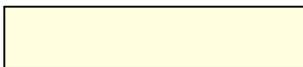


GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

- | | | |
|------|--|---|
| 1.1 | | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| 1.2 | | BAUGRENZE |
| 1.3 | | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE |
| 1.4 | | OFFENE BAUWEISE |
| 1.5 | | NUR EINFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG |
| 1.6 | | GEPLANTE STRASSE INCL. EINES GRUNDSTÜCK-STREIFENS FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN, MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ALS WOHNSTRASSE |
| 1.7 | | MATERIALWECHSEL BEI VERKEHRSFLÄCHE: PFLASTER |
| 1.8 | | ZAUN/EINFRIEDUNG LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 0,50 m VON GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT |
| 1.9 | | ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 2.WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN |
| 1.10 | | VORGESCHLAGENE KLEINE BÄUME/STRÄUCHER, NACH ARTENLISTE LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN |
| 1.11 | | REDUZIERTE BAUMFALLGRENZE, 15,0 m BREIT |



PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
2.2	408	FLURNUMMER
2.3		BESTANDSBAUTEN
2.4		BEST. WALD / BEST. BÄUME ALS GRÜNSTRUKTUR
2.5	STPL	STELLPLÄTZE FÜR WALDKINDERGARTEN
2.6		GEPL. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.7		GEPL. GEBÄUDE (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE)
2.8	① bis ⑦	PARZELLENUMMERN
2.9		EIN- / AUSFAHRT GARAGE
2.10	Ga	GARAGE
2.11	St	STELLPLATZ VOR GARAGE
2.12		BEFESTIGTE FLÄCHE: BEREICH VOR GARAGE
2.13		HÖHENSCHICHTLINIEN
2.14		SICHTDREIECK 5,0 x 70,0 m
2.15		BEST. ÖFFENTL. OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT; ANGABE DER FLIESSRICHTUNG, DER DIMENSIONIERUNG UND DES MATERIALES
2.16		BEST. ÖFFENTL. SCHMUTZWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT; ANGABE DER FLIESSRICHTUNG, DER DIMENSIONIERUNG UND DES MATERIALES
2.17		BEST. WASSERLEITUNG MIT ANGABE DER DIMENSIONIERUNG
2.18		STANDORT OBERFLURHYDRANT
2.19		KARTIERTES BIOTOP
2.20		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "BAYERISCHER WALD"



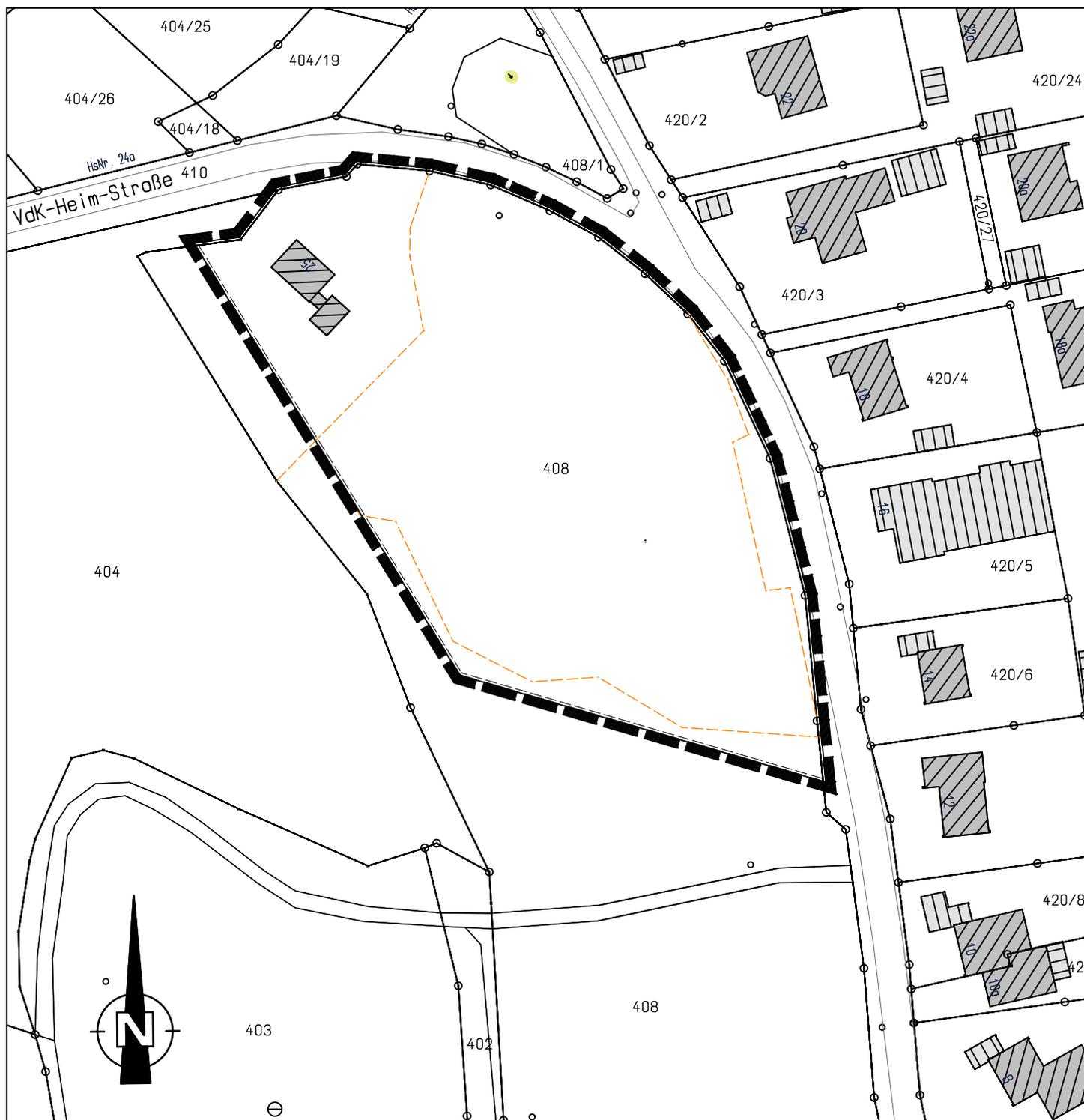
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WAAM ZAUBERWALD"

ANLAGE 4

LAGEPLAN

M 1 : 1 000

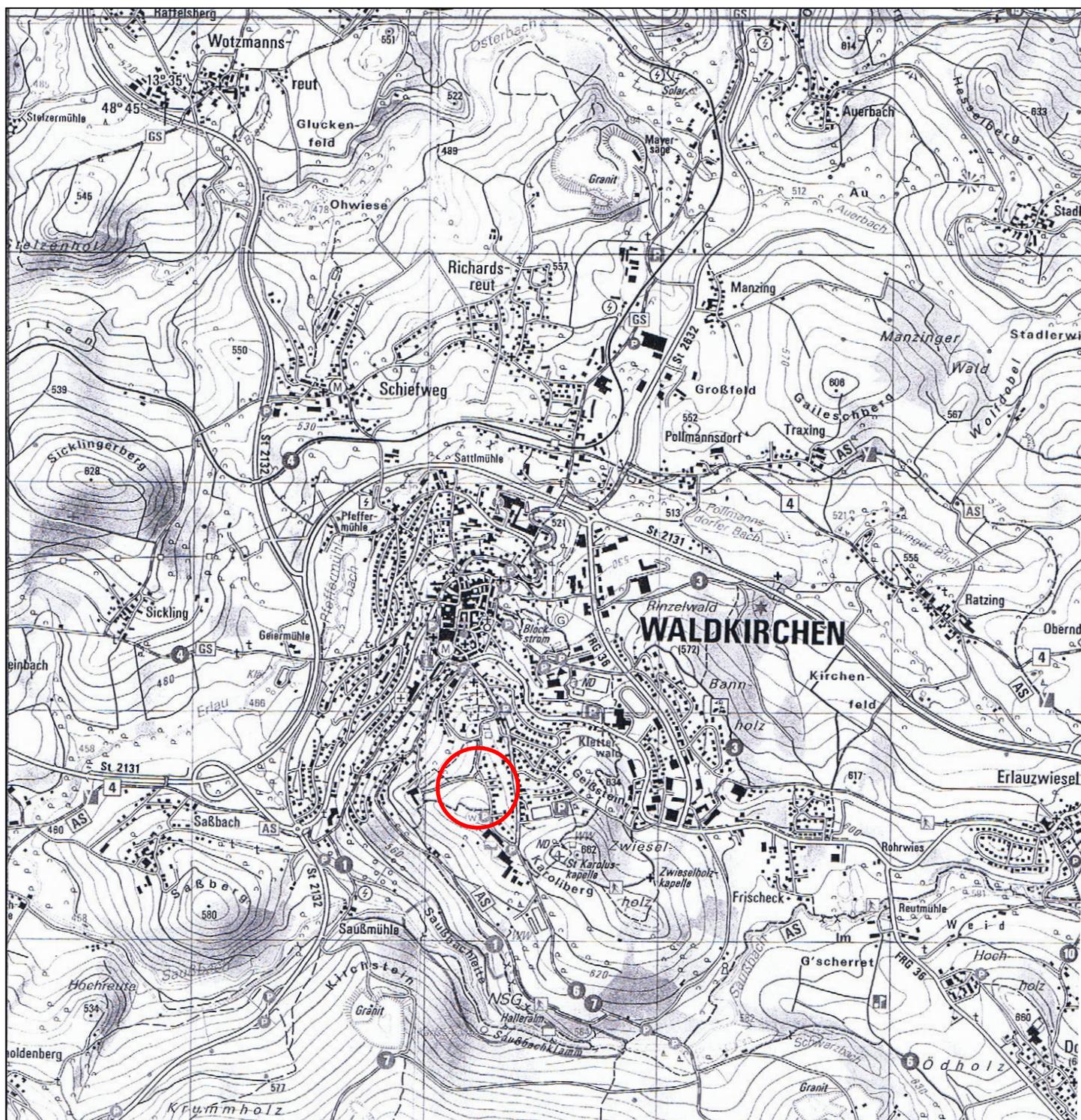
BESTANDSPLAN MIT PLANGEBIET



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA AM ZAUBERWALD"

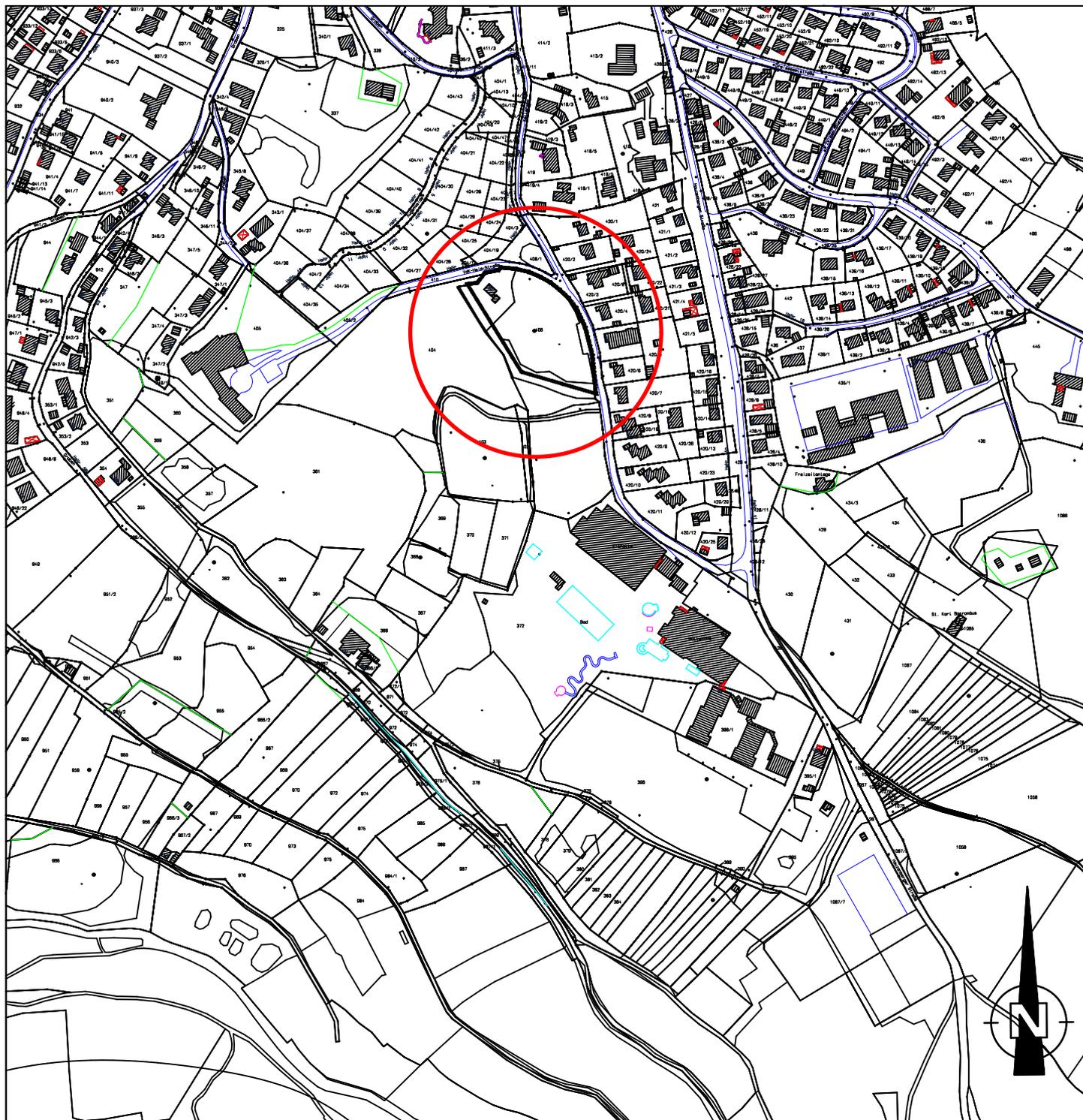
ANLAGE 5

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA AM ZAUBERWALD"

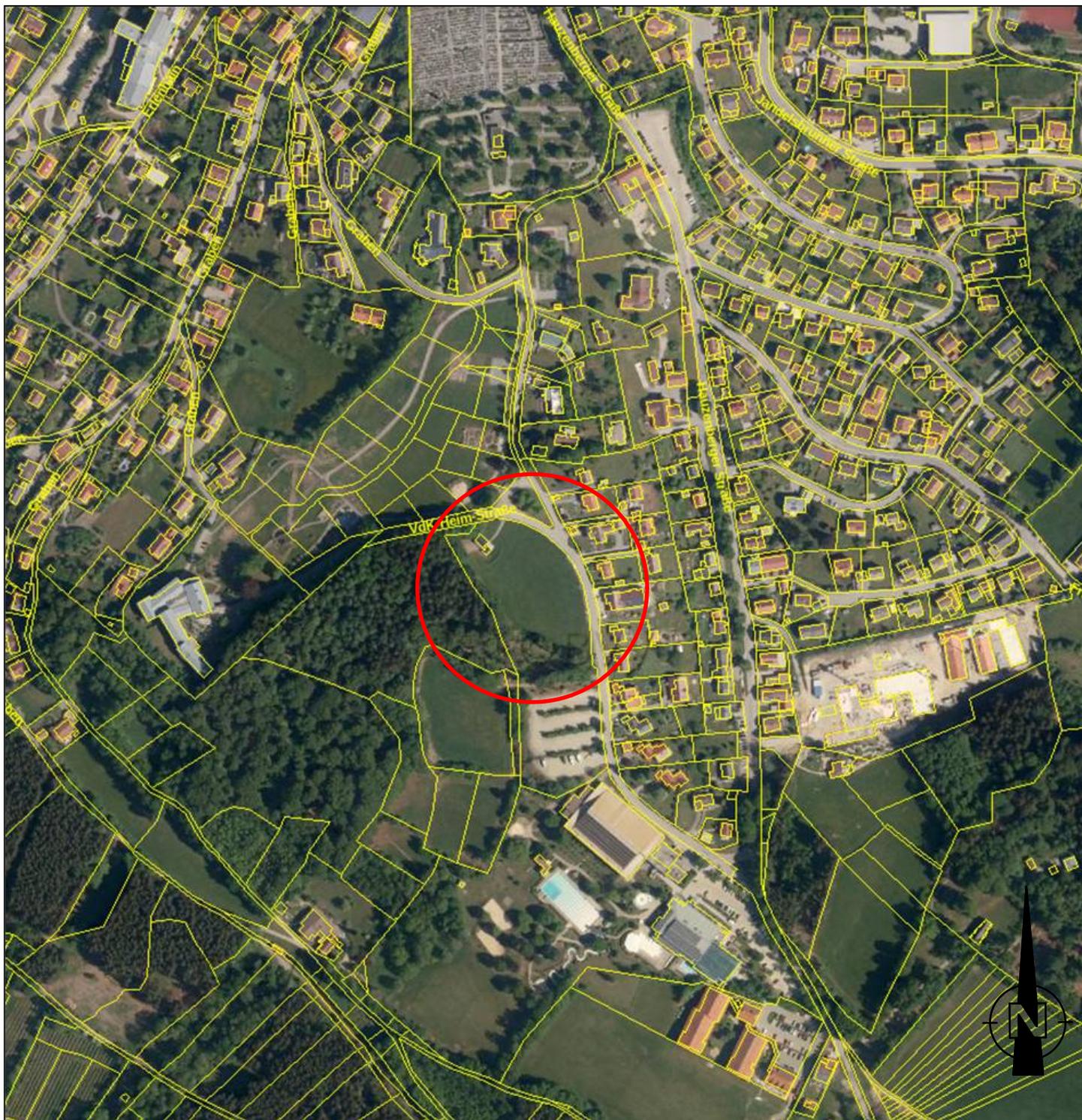
ANLAGE 6

LAGEPLAN M 1 : 5 000
BESTANDSPLAN MIT PLANGEBIET

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA AM ZAUBERWALD"

ANLAGE 7

L U F T B I L D - OHNE MAßSTAB

MIT HINWEIS AUF PLANGEBIET

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA AM ZAUBERWALD"

ANLAGE 8

BESCHLUSSAUSZUG

Beschlussauszug



Sitzung des Stadtrates am 29.07.2020

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 119 und Aufstellen eines Bebauungsplanes "Am Zauberwald" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 408 an der VdK-Heim-Straße in Waldkirchen befindet sich im Eigentum der Stadt Waldkirchen. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 15.219 qm auf. Hierauf befindet sich unter anderem der 2017 errichtete Waldkindergarten und die Parkanlagen für das Areal des Badeparks und der Wohnmobilstellplatzbereich.

Nach Abzug der Fläche für das Kindergarten Grundstück, der Parkanlagen für das Areal des Badeparks und der Wohnmobilstellplatzbereich würde für eine Nutzung als Wohnbaugebiets eine Fläche von ca. 8.087 - 8.185 qm (je nach Variante) zur Verfügung stehen. Nach dem vom Stadtbauamt erstellten Entwürfen könnten darauf jeweils 8 Bauparzellen mit einer Größe zwischen 750 und ca. 950 qm geschaffen werden.

Die Fläche wäre für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes geeignet. Derzeit ist sie als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe (Hotels) ausgewiesen.

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen schlägt die Verwaltung vor, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern und anstatt des bisherigen Sondergebietes (SO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

In der Diskussion wurden folgende Anregungen gemacht:

- Kleinere Baugrundstücke ausweisen
- Bürgersteig entlang des Baugebiets
- Auferlegen von Bau Zwang
- Familienbonus für Waldkirchner Familien
- Ausweisung von Längsparkplätzen
- Verkehrskonzept für Hauzenberger Straße erstellen

Kritisiert wurden die verlorengehenden Parkplätze für den Badepark und die zu starke Bebauung im Stadtgebiet.

Daraufhin schlug Bgm. Pollak vor, den Beschluss aufzuteilen. Zuerst wurde über die Änderung des Flächennutzungsplans abgestimmt und in der Folge über die Varianten des Bebauungsplans.

Beschluss:



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA AM ZAUBERWALD"

ANLAGE 9

BESCHLUSSAUSZUG

Der Stadtrat beschließt, den Flächennutzungsplan für einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 408 der Gemarkung Waldkirchen mit Deckblatt 119 zu ändern und die Fläche als allgemeines Wohnbaugebiet auszuweisen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitverfahren durchzuführen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 16 Nein: 7 Anwesend: 23

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt einen Bebauungsplan „Am Zauberwald“ entsprechend der Variante 1 mit mindestens 8 Bauparzellen aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauleitverfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja: 23 Nein: 0 Anwesend: 23

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Waldkirchen, 03.08.2020

R. Brunner

Renate Brunner

