



Festsetzungen durch Text zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Waakirchen „Marienstein-West“

1. Art der Nutzung

Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein MI – Mischgebiet – nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind im gesamten Mischgebiet unzulässig.

Im östlichen und südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein GE -Gewerbegebiet- nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise können im vorliegenden Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 67.352m².

Flächen Mischgebiet (einschl. Straßenverkehrsfläche): ca. 10.775m²

Flächen Gewerbegebiet (einschl. Straßenverkehrsfläche): ca. 56.577m²

2.1 Festsetzungen für das Mischgebiet

Für den Bereich des Mischgebietes nördlich der Hauptstraße sind die Bauräume (Baufenster) durch Planangabe festgesetzt.

Gleichzeitig wird dort eine maximal zulässige Grundfläche (GF) je Baufenster vorgegeben.

Es gilt die offene Bauweise.

Ferner dürfen dort maximal zwei Vollgeschoße bei einer höchstens zulässigen Wandhöhe von 8,5m errichtet werden. Der konkrete Höhenbezugspunkt wird im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt. Als Referenz wird dazu regelmäßig die Asphaltoberkante der Hauptstraße im Bereich der Gebäudemitte angesetzt.

Garagen, Carports und offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Im Hinblick auf die Ermittlung der Grundflächen finden die Vorgaben von § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO Anwendung.

Die Mischgebietsflächen südlich der Hauptstraße sind durch ein großflächiges Baufenster eingefasst. Das Maß der dortigen Bebauung ist durch die Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe und der Grundfläche (durch die Grundflächenzahl, GRZ von 0,6) sowie der Geschossfläche (durch die Geschossflächenzahl, GFZ von 1,2) festgesetzt.

Die Bebauung kann in offener oder geschlossener Bauweise erfolgen.

ENTWURF

Auch in diesem Bereich sind Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig werden.

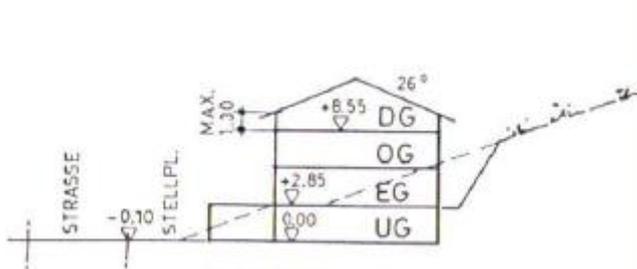
Im Hinblick auf die Ermittlung der Grundflächen finden ebenfalls die Vorgaben von § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO Anwendung.

2.2 Festsetzungen für das Gewerbegebiet

Für den Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Hauptstraße sind die Bauräume (Baufenster) durch Planangabe festgesetzt. Gleichzeitig wird dort eine maximal zulässige Grundfläche (GF) je Baufenster vorgegeben. Die auf dem Grundstück FINr. 1480/7, Gem. Waakirchen, zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Bebauungsplans bereits errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz, auch wenn sie sich außerhalb des nunmehr festgesetzten Baufensters befinden.

Die Bebauung ist in offener Bauweise auszuführen.

Ferner dürfen im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Hauptstraße maximal zwei Vollgeschoße über einem Untergeschoß errichtet werden. Im Hinblick auf die dort maximal mögliche Höhenentwicklung ist der nachfolgende Systemschnitt A-A für die dortigen Baufenster verbindlich zu beachten.



Garagen, Carports und offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Im Hinblick auf die Ermittlung der Grundflächen finden die Vorgaben von § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO Anwendung.

Die zentralen Gewerbegebietsflächen (südlich der Hauptstraße und nördlich des Grundstückes FINr. 1475, Gem. Waakirchen) sind durch ein großflächiges Baufenster eingefasst. Die Bebauung kann in offener oder geschlossener Bauweise erfolgen.

Das Maß der dortigen Bebauung ist durch die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche (durch die Grundflächenzahl, GRZ von 0,8) sowie der Geschossfläche (durch die Geschossflächenzahl, GFZ von 2,4) festgesetzt.

Zur Hauptstraße hin ist eine maximale Wandhöhe von 10 Metern zulässig.

Richtung Süden ist eine maximale Wandhöhe von 14 Metern zulässig.

Auch in diesem Bereich sind Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Hinblick auf die Ermittlung der Grundflächen finden ebenfalls die Vorgaben von § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO Anwendung.

Auf den südlichen Gewerbegebietsflächen (auf dem Grundstückes FINr. 1475, Gem. Waakirchen) sind die Bauräume (Baufenster) durch Planangabe festgesetzt.

Gleichzeitig wird dort eine maximal zulässige Grundfläche (GF) je Baufenster vorgegeben.

Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen.

ENTWURF

Auch in diesem Bereich sind Garagen, Carports und offene Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Hinblick auf die Ermittlung der Grundflächen finden ebenfalls die Vorgaben von § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO Anwendung.

Für das betreffende Flurstück (FINr. 1475, Gem. Waakirchen) wird die Fläche von 21605m² (entspricht dem vom gegenständlichen Bebauungsplan erfassten Grundstücksteil) als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der mit Planzeichnung vorgegebenen Wand- und Firsthöhen, wird für die Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1475, Gem. Waakirchen, auf eine Höhe von 816,00 Meter über Normal-Höhennull (NHN) festgesetzt.

2.3 Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet

2.3.1 Abstandsflächenregelung

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung.

2.3.2 Dachform

Als Dachform wird das Satteldach mit Dachneigungen von 18° bis einschließlich 23° festgesetzt, welches mittig über dem Hauptbaukörper anzuordnen ist. Der Firstverlauf hat parallel zur Gebäudelängsrichtung zu verlaufen.

Ergänzend dazu ist ausschließlich im Bereich des Gewerbegebiets nördlich der Hauptstraße auch eine Dachneigung von bis einschließlich 26°, sowie je Traufseite ein Quergiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Über untergeordneten erdgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf auch ein Flach- oder Pultdach mit einer Neigung von 18° bis einschließlich 30° ausgeführt werden.

Untergeordnet ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, wenn dessen Grundfläche max. 1/10 der Grundflächen aller baulichen Anlagen auf der jeweiligen Parzelle beträgt.

2.3.3 Überschreitung der Baugrenzen und Nebenanlagen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Zugangsüberdachungen und Laderampen, jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5m überschritten werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anlagen für die Tierhaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

3. Baugestaltung

3.1 Dacheindeckung

Bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Mischgebiet, hat die Dacheindeckung mit Tondachpfannen oder Betonsteinen im Farbton „naturrot“ zu erfolgen.

Im Gewerbegebiet sowie bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet ist ergänzend auch eine Dacheindeckung mit Blech zulässig.

4. Freiflächengestaltung

4.1 Einfriedungen

Im festgesetzten Mischgebiet dürfen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5m errichtet werden.

Im festgesetzten Gewerbegebiet und entlang der Grenze Gewerbegebiet/Mischgebiet, dürfen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0m errichtet werden.

Die Einfriedungen sind sockellos auszuführen und die Elemente müssen einen Abstand von mindestens 0,15m zum Oberboden aufweisen.

4.2 Verkehrsflächen

Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waakirchen in der jeweils gültigen Fassung.

4.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Oberbodenzone (z.B. begrünte Flächen, Mulden und Sickerbecken) zu versickern.

Die diesbezüglichen wasserrechtlichen Vorgaben, z.B. Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die diesbezüglichen technischen Regelwerke (z.B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW oder Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TREN OG) sind zu beachten.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Baugebiet wurde gemäß § 9 Abs. 1a BauGB bereits eine insgesamt 2.000m² umfassende Teilfläche der Flurnummer 1238, Gem. Waakirchen, als Ausgleichsfläche für den bisherigen Eingriff auf dem Grundstück FINr. 1475, Gem. Waakirchen, in Natur und Landschaft (1.400m²) sowie für den Artenschutz der Gelbbauchunke (600m²) festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

5.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Folgende CEF-Maßnahmen wurden für die Gelbbauchunke auf der Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Auf einer mind. 600 qm großen Fläche wurde das obere Material abgetragen und lehmiges Material eingebaut. Anschließend sind Ersatz-Laichgewässer angelegt worden. Diese sind relativ flach und stark besonnt.
- Diese Ersatzbiotop wurden bis Mitte März 2017 hergestellt und durch gezielte Pflege - Freihalten von Fischbesatz und Gehölzen – auf Dauer erhalten.
- Es wurden auf der Fläche Versteckplätze im Gewässerumfeld angelegt, z.B. Totholz, Wurzelteller, Steinplatten, Gesteinsbrocken etc.
- Ferner wurde durch gezielte Pflege - Entladung und Freistellung von Verbuschung, ein kleinräumiges Mosaik aus vegetationsfreien, grasigkrautigen Flächen und verbuschten Bereichen geschaffen. Eine Mahd findet erst ab Mitte Juli und im Bereich der Amphibiengewässer ab Ende September statt.

ENTWURF

- Bei Bedarf werden in Absprache mit der UNB weitere Entbuschungsmaßnahmen durchgeführt.
- Gezielte Entnahme von Gehölzen und Anlage von wechselfeuchten Mulden zwischen Ausgleichsfläche und den bereits vorhandenen Habitaten der Gelbbauchunke der Umgebung zur Vernetzung dieser Lebensräume.

Die betreffende Ausgleichsfläche auf FINr. 1238 ist entsprechend dinglich gesichert.

Hinweis im Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. BauGB

Weitere Festsetzungen folgen im Verlauf des weiteren Verfahrens, insbesondere nach Erstellung des betreffenden Umweltberichts.

Hinweise:

- Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen.
- Den Bauanträgen sollen Freiflächengestaltungspläne beigefügt werden. In diesen muss mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Lagerflächen, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie die etwaige Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.
- Die Grund- und Hochwasserstände sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauwerber, die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen. Es wird diesbezüglich auch darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet des Bebauungsplanes über Flächen erstreckt, auf welchen ehemals Bergbau betrieben wurde.
Ferner wird empfohlen, Maßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude bei Sturzfluten vorzusehen.
- Von den angrenzenden land- und insbesondere forstwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Diese können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese Emissionen sind zu dulden.

Gemeinde Waakirchen, den ???.2025



Norbert Kerkel
1. Bürgermeister



Stand: 10. Juni 2025