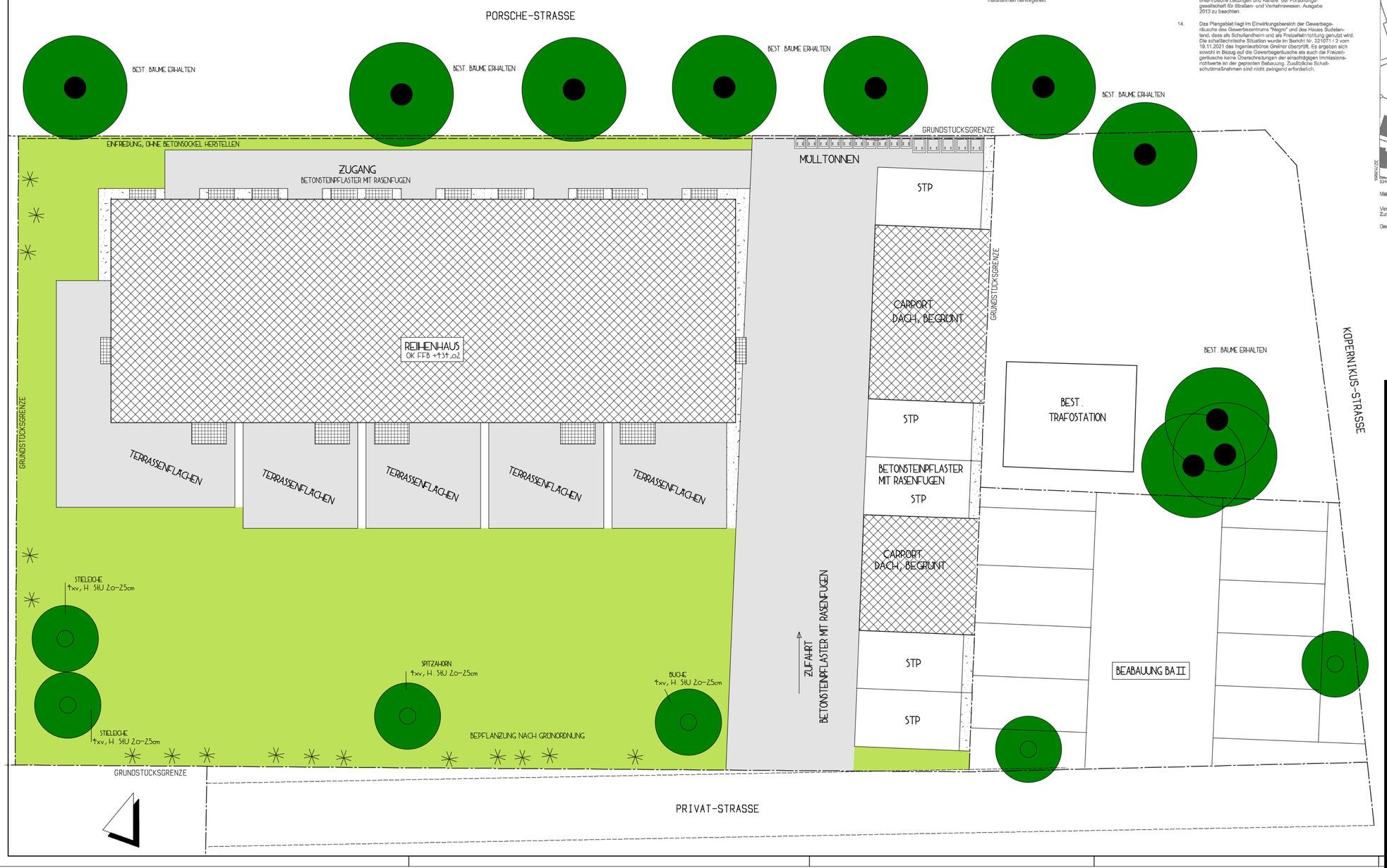
LEGENDE :

RASENFLÄCHE

BAUM, ZU ERHALTEN

BAUM, ZU PFLANZEN

STELLPLATZE UND GEHWEGE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN



6. Carports, Stellplätze und Zufahrten

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze
Zulässig ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen.

Garagen und Carports
Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach auszubilden. Die Zufahrten zu den Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z. B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem.

Stellplätze
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

7. Grünordnung

7.1 Baum, zu erhalten

7.2 Baum, zu pflanzen
Gerbstoffgiftige Abweichungen zu dem gemäß Pflanzzeichen festgesetzten Standort sind zulässig. Pflanzqualität: Heimischer und standortgerechter Laubbaum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise), Hochstamm oder Solitär, 4xv mit Ballen, StU 20-25 cm.

7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen. Die per Planzeichen als "zu pflanzen" festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen.

7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur in Form von sockellosen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über dem natürlichen Geländeniveau zur Abgrenzung von Gärten und zur Abgrenzung zu Nachbargrundstücken zulässig; Mauern und geschlossene Sichtschutzelemente sind unzulässig.

Zur Abgrenzung des Flurstückes Nr. 1210, Gemarkung Waldkraiburg (Trafohaus) dürfen Einfriedungen in Form von Zäunen mit einer Höhe von bis zu 2 m Verwendung finden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1209/1, Gemarkung Waldkraiburg richten sich die Art und die Höhe der Einfriedung nach den schiltechnischen Erfordernissen (vgl. Festsetzung 9.1)

7.5 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.

7.6 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

8.1 Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen 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. 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 erhöhen (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kellertöffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzugänge (soweit geplant) empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle bis zu 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für hohenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

11. Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Besetigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12. Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:	Sträucher:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Birke)	Crataegus laevigata (Eingriffliger Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Buche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)	Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Salix caprea (Salweide)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Tilia cordata (Winterlinde)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kleinbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Thujen sind unzulässig.

13. 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 2013 zu beachten.

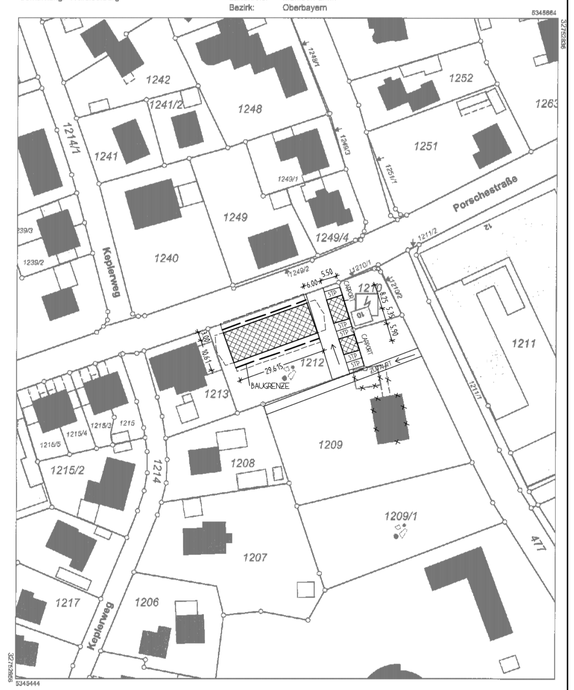
14. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Gewerbegeräusche des Gewerbezentrums "Negro" und des Hauses Sudetenland, dass als Schullandheim und als Freizeitheimrichtung genutzt wird. Die schalltechnische Situation wurde im Bericht Nr. 221071 / 2 vom 19.11.2021 des Ingenieurbüros Greiner überprüft. Es ergeben sich sowohl in Bezug auf die Gewerbegeräusche als auch die Freizeitgeräusche keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a.Inn
Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a.Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 02.05.2023

Flurstück: 1212
Gemarkung: Waldkraiburg

Gemeinde: Stadt Waldkraiburg
Landkreis: Mühldorf a.Inn
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: sfh

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen - Außenstelle Simbach
Münchner Straße 2
84359 Simbach am Inn

BEGRÜNUNGSPLAN 1/100

NEUBAU EINER REIHENHAUSANLAGE MIT 5 WOHNEINHEITEN SOWIE CARPORTS UND STELLPLÄTZEN

[redacted]