



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt, er umfasst die Flurstücke 281/123, 281/124, 281/20, 27/16, 27/13, 27/11.

2. STÄDTBAULICHE PLANUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
SO: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „größtflächiger Einzelhandel“  
Zur Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten nach DIN 45691 werden vier Gebietsaufteilungen S01, S02, S03 und S04 vorgenommen.

Art der zulässigen Nutzungen:  
Zulässig sind Lebensmittelversorger, Textildiscounter und Drogeriemärkte. Ausgeschlossen sind jedoch Vollsortiment-Märkte. Betriebsleiterwohnungen werden explizit ausgeschlossen.

Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente von Einzelhandel:  
Zulässig sind:

- eine großflächige Ladeneinheit mit maximal 1.600 m² Verkaufsfäche für Lebensmittel (inkl. üblicher Randsortimente)
- ein Getränkemarkt mit max. 370 m² Verkaufsfäche
- ein Drogeriemarkt mit max. 450 m² Verkaufsfäche
- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.350 m² Verkaufsfäche
- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 770 m² Verkaufsfäche
- ein Textildiscounter mit max. 370 m² Verkaufsfäche

Als emittierende Flächen gelten die in der Planzeichnung dargestellten Kontingentflächen.  
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzurechnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L<sub>e,q</sub> dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzurechnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzurechnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L<sub>e,q</sub> zu summieren.  
Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.  
Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).  
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $L_{e,q} = 10 \cdot \log(4+s)/s^2$  mit  $s=1m$  und  $s$ =Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.  
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L<sub>e,q</sub> der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudessenden der außerhalb des Planungsbereichs liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Außenbalkonen befinden oder auf Grund von Planungszustand entstehen können, zu führen. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L<sub>e,q</sub> = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze].  
Innerhalb des Zulassungsbereichs ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Außenbalkonen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.3 TA Lärm eingehalten werden.  
2.2.2. Wandhöhen  
Es wird eine Wandhöhe von maximal 9,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab der Höhe des am Umlände festgesetzten Bezugspunktes (P1 mit 430,64 m ü. NN, geltend für das nördliche Baufestbau bzw. P2 mit 431,07 m ü. NN, geltend für das mittlere und südliche Baufestbau) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite. Im Falle einer Ausbuchtung einer Attika an Fachdachern gilt diese als oberer Bezugspunkt. Für die Oberkante des Fertighäufers (OKFF) gilt eine maximale Höhe von 430,94 m ü. NN für P1 bzw. 431,37 m ü. NN für P2.  
2.2.3. Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)  
Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.  
2.2.4. Bauweise  
Es wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen.  
2.2.5. Abstandsfläche  
Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe ausgehend vom am Umlände orientierten, festgesetzten Bezugspunkten (P1 430,64 m bzw. P2 431,07 m ü. NN).  
2.2.6. Zulässige Vollgeschosse  
Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.  
2.2.7. Nebenanlagen  
Innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze/Fahradstellplätze sind auch Ladestellen für Elektroautos zulässig. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind zusätzliche Nebenanlagen geringfügigen Umfangs, wie etwa Stromanschlusskasten, Verflüssiger, Trafostationen oder Ladestellen zulässig.  
2.3. Bauliche Gestaltung  
2.3.1. Dächer  
Es sind Putz- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° sowie symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von maximal 22° zulässig.  
Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel, Folie und Blech zulässig. Als Farben sind rot und rotbraun, sowie graue Farben möglich. Eine Dachbegrünung ist möglich.  
Dachüberstände sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig.  
Fenster- und Dachergänzung sind zulässig.  
Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig, jedoch nicht in aufgeständerten Weisen.  
2.3.2. Fassaden  
Die Fassaden können in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, Faserzementplatten, Gaseton-, Profiblechelemente und sonstigen für Industriebau geeigneten Materialien ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.  
2.4. Werbeanlagen  
Es gilt die Satzung über Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Waldkraiburg (Werbeanlagen-Satzung) in der jeweils aktuellen Fassung.  
Werbung ist an freier Strecke grundsätzlich verboten. Werbung oder sonstige Hinweisgeber an Ort der Leistung sind gemäß Art. 23 BayStVO innerhalb der Anbawerbzone unzulässig. Außerhalb der Anbawerbzone sind sie so anzuordnen, dass die Aufmerksamkeits des Kraftfahrers nicht gestört wird (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).  
2.5. Einfriedrungen  
Es sind Einfriedrungen mit korrosionsgeschütztem Maschendraht, Metall- und Gittereisen zulässig. Dabei dürfen als Abgrenzung Sockelmauern oder Leistenmauern eingebaut werden.  
Pflosten sind verzinnt oder in dunkelgrüner Farbe zu wählen.  
Ebenso zulässig sind einfache Holzstämme. Die Einfriedrungen sind zu hinterpflanzen.  
Nicht zulässig sind Einfriedrungen in Natursteinmauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohmaten.  
Die Höhe der Einfriedrungen einschlt. Sockel ist im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, im Übrigen ist eine Höhe bis 2,0 m zulässig. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.  
Sockelhöhen von Einfriedrungen sind auf 0,20 m zu beschränken. Ausgenommen von hinderlichen Beschränkungen ist der Bereich des erforderlichen tugendlichen Schallschutzzones.  
2.6. Geländeabtragungen und -aufschüttungen  
Das Baugrundstück ist an die Höhen des Straßenlevels anzupassen, soweit betriebliche Belange dies erfordern. Die Rohbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Gebäudeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Aufschüttungen sind zu vermeiden. Erforderliche Abtragungen und Aufschüttungen sind jeweils bis maximal 1 m bezogen auf das festgesetzte Umland zulässig. Von der höhenmäßigen Beschränkung ausgenommen sind erforderliche Abtragungen für Anlieferungsarmpen. Stützmauern die aus betrieblichen Gründen resultieren (z. B. Rampen) sind entsprechend der Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 und 7 zu gestalten. Die Verkehrssicherheit dieser Anlagen gem. Art. 17 BayBO und deren Standstabilität liegt im Verantwortungsbereich des Betreibers.  
2.7. Bodenschutz  
Die Tiefbaumaßnahmen sind durch ein Fachbüro zu begleiten. Bei sensorischen Auffälligkeiten des Ausbaus sind die beteiligten Behörden unmittelbar zu benachrichtigen. Es kann dann über das weitere Vorgehen entschieden werden. Anfallender belasteter Auschub ist zu separieren und nach Rücksprache mit dem Abfallrecht am Landratsamt Mühlhof a. Inn schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Abschließend sind die Erkenntnisse in einem Kurzbericht zusammenzufassen, der den beteiligten Behörden zuzuleiten ist.  
2.8. Immissionsschutz  
2.8.1. Pflanzengestaltung der Geräuschemissionen  
Das ausgewiesene Sondergebiet ist nach gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert.  
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

3.1.6. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsvorsatzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.  
3.1.7. Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässererschutz  
Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt wird.  
3.1.8. Grünflächenanteil / Baumanteil  
Je 150 m² Verkaufsfäche ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsstufe innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.  
Zur Gehölzauswahl siehe Gehölzswahlkiste unter Punkt 3.2.2.  
Pro 5 Stellplätze ist ein Baum der 1. oder 2. Wuchsstufe innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.  
Auf Kongruenz mit der Stellplatzsatzung (siehe 2.8) ist zu achten.  
3.2. Besondere gründerische Festsetzungen  
3.2.1. Ansaaten  
Auf der Grünfläche sind auf den Naturraum sowie die Standortverhältnisse abgestimmte Extensivrasenmischungen mit einem möglichst hohen Anteil krautiger Arten zu verwenden. Der Oberboden ist möglichst mager zu halten. Auf eine Düngung und die Verwendung von Herbiziden ist zu verzichten.  
Die Flächen sind extensiv zu pflegen oder der freien, ungetrickelten Sukzession zu überlassen.  
3.2.2. Begrünungsmaßnahmen  
Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Weitere Bäume der 1. oder 2. Wuchsstufe heimischer und standortgerechter Arten sind gemäß des Baumtafels (siehe 3.1.8) zu pflanzen.  
Zur flächigen Begrünung der Grünflächen ist auf die Verwendung monoton wirkender Bodendecker zu verzichten.  
3.3. Pflanzliste  
Pflanzliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten:  
Abgesehen von den zugelassenen Deckbäumen als Halb- oder Hochstämmen sind bei den planlich dargestellten Gehölzpflanzungen ausschließlich folgende heimische Arten zulässig:

Bäume, 1. Wuchsstufe	Bäume, 2. Wuchsstufe	Sträucher:
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Feldulme ( <i>Ulmus campestris</i> )	Eingriff. Weibdom ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Berlinde ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Hainbuche ( <i>Crataegus baccata</i> )	Faulbaum ( <i>Fraxinus alba</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Hasselbusch ( <i>Corylus avellana</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hecken-Rosa ( <i>Rosa canina</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Eibene ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Melhliree ( <i>Sorbus aria</i> )	Pflaflrüchlein ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Wildrose ( <i>Fragaria vesicaria</i> )	Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )		Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )		Trauben-Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
Weidenröschen ( <i>Tilia cordata</i> )		Weiss-Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Weißer (Sorbus) Formelke ( <i>Sorbus formelka</i> )		Zweigweiss ( <i>Cotoneaster integrus</i> )
Melhliree ( <i>Sorbus aria s.str.</i> )		

**Präambel**  
Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.7.2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.6.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7.7.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.7.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 786, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.7.2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

**Satzung**

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss: Die Stadt Waldkraiburg hat in der Sitzung vom 02.02.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 143 „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 25.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Waldkraiburg, den 02.02.2022  
Robert Pötsch  
Erster Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 ist erfolgt. Die Beteiligung hat am 20.10.2022 stattgefunden.  
Waldkraiburg, den 03.06.2024

3. Beteiligung der Behörden: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom 09.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 stattgefunden.  
Waldkraiburg, den 03.06.2024

4. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 29.11.2022 mit der Begründung und den vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
Waldkraiburg, den 03.06.2024

5. Beteiligung der Behörden: Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 beteiligt.  
Waldkraiburg, den 03.06.2024

6. Satzungsbeschluss: Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtrat vom Auf- und Umweltausschusses vom 29.11.2022, den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2022 beschlossen. (Antrag des Bauamts vom 21.11.2022)  
Waldkraiburg, den 03.06.2024

7. Ausgeliefert:  
Waldkraiburg, den 03.06.2024

8. Bekanntmachung: Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 29.11.2022. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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 29.11.2022

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- 4. Flächen f. Versorgungsanlagen, (§§ 2 (2) Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 u. (4), §9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (f) BauGB)
- 5. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- 6. Sonstige Planzeichen
- 7. Nutzungsschablone mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 und 22 BauNVO)

**PLANLICHE HINWEISE**

- Stellplätze (Vorschlag)
- 580/3 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- Bemaßung
- Werbeppylon
- Baum, zu erhalten
- Baum, anzupflanzen
- Höhenbezugspunkte (Deckelhöhen der Schächte aus dem Kanalkataster der Stadt Waldkraiburg)
- 430,64
- P1 Name Bezugspunkt
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Sichtdreieck Fahrbahn und Gehweg
- Mischwasserkanal
- Nachrichtliche Übernahme Planfeststellung Pürterer Kreuzung, Beschluss vom 30.12.2019

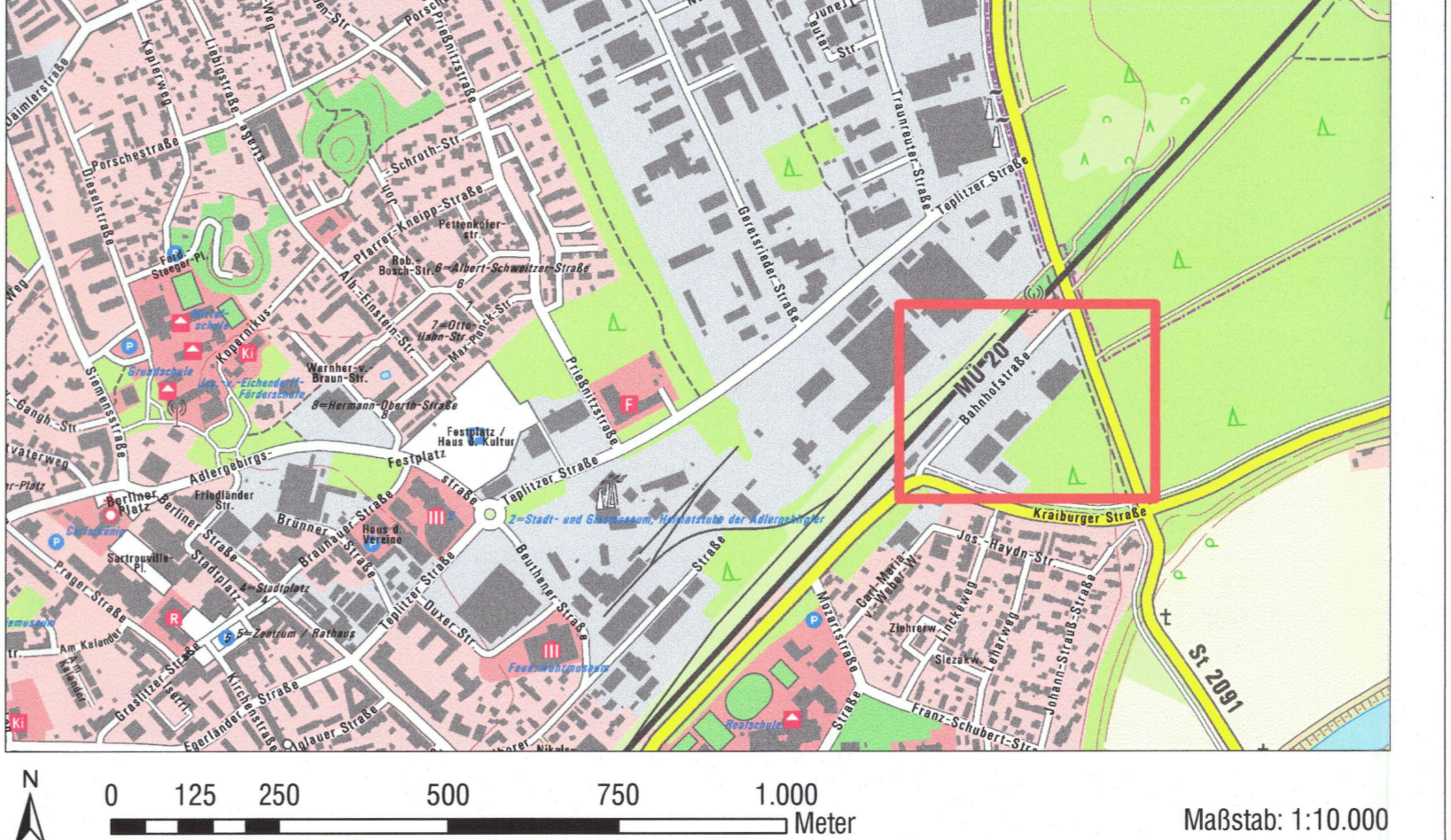
**AUSGLEICHSLÄCHE, Fl.Nr. 343, Gemarkung Aschau**



**REGELQUERSCHNITT**



**LAGEPLAN**



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 143 „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“**

**MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**AUFTRAGGEBER:**  
Stadt Waldkraiburg  
Stadtplatz 26  
84478 Waldkraiburg

**AUFTRAGNEHMER:**  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alx.-Mair-Str. 18 84034 Landshut  
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022  
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

**LÄNGST & VOERKELIUS** DIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN

Verwendete Datenquellen:  
Digitale Flurkarte Stand 05/2022  
Digitale Ortskarte Stand 07/2022

3	Planfassung	21.11.2023	VK
2	Entwurf	29.11.2022	AG
1	Vorentwurf	06.09.2022	AG
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass
			gez.