

MARKTGEMEINDE KRAIBURG/INN
LANDKREIS MÜHLDORF
BEBAUUNGSPLAN
"AN DER SAMERSTRAÙE"

7. ÄNDERUNG

Die 7. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummer 706 und 706/14.

Die Marktgemeinde Kraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung.

Erstellt: 05.11.2020

Endfassung: 08.09.2020



Kraiburg, den 11.09.2020

.....
Jackl, 1. Bürgermeisterin



Land Schafft Raum
Landschaftsarchitektur
Landshuter Str. 40, 84109 Wörth a. d. Isar
Tel: 08702-5689777, Fax: 08702-5689778
Email: info@landschaffraum.com

Bearbeitung: Bianca Hallschmid, Landschaftsarchitektin

MASSIVWERKINGENIEURE

massivWerk Ingenieure GmbH
Aussere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf

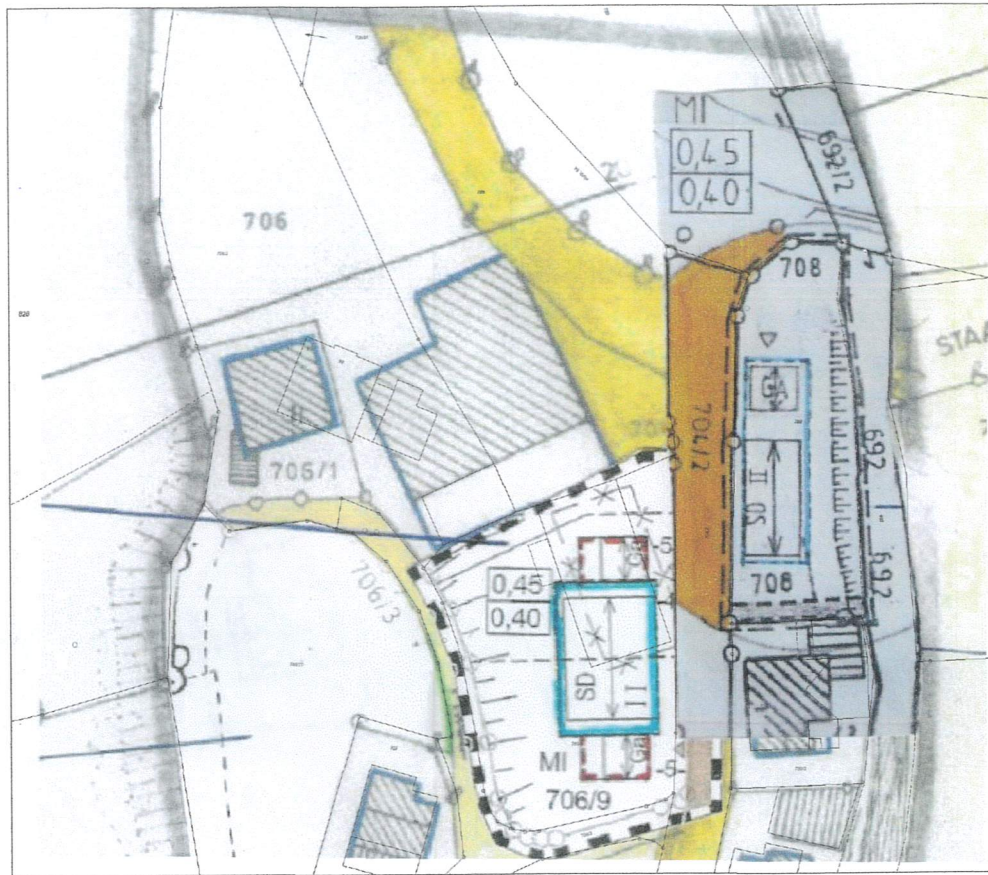
Tel: 08631 9871661

E-Mail: info@massiv-werk.de

Planfertiger:
Dipl.-Ing. Andras Kiss
bauvorlageberechtigter Bauingenieur

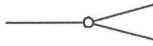
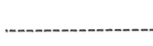



.....
Mühldorf am Inn, 18.11.2019

PLANAUSSCHNITT DER 5. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER SAMERSTRASSE"



M 1:1.000




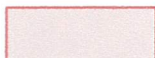

Planliche Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
- Fl. 706 u. 706/14 Flurstücknummer
-  Flächen der Biotopkartierung
Biotop Nr. 7840-0078-003
-  Sichtdreiecke
-  Straßenbegrenzungslinie

PLANAUSSCHNITT DER 7. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER SAMERSTRASSE"



A) Planliche Festsetzungen

MI	Mischgebiet (gem § 6 BauNVO)		
<table border="1"><tr><td>0,45</td></tr><tr><td>0,40</td></tr></table>	0,45	0,40	Höchste zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,45			
0,40			
	Höchste zulässige Grundflächenzahl (GRZ)		
II + D	2 Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstwert zulässig. Doppelhäuser sind zulässig.		
2WE, max	nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude. pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich		
Wh 6,20	Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen mittleren Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.		
	Baugrenze		
GA	Garagen, Flachdach zulässig		
SD,WD,ZD	Satteldach, Walmdach, Zeltdach zulässig		
	Firstrichtung		
	private Straßenfläche als Zufahrt		
	Schutzstreifen der Gashochdruckleitung		
<table border="1"><tr><td>GA</td></tr></table>	GA	Flächen für Garagen	
GA			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Bebauungsplanänderung		

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "AN DER SAMERSTRASSE",
welche der Marktgemeinderat am 01.08.1974 gemäß §10 BauGB beschlossen hat.

B) Textliche Hinweise

1. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen bereits vorhandenen Regenwassersammelschacht mit Ablauf in den Wanklbach.

2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

3. Erneuerbare Energien

Für neu zu erstellende Gebäude ist eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen erwünscht.

4. Telekom, Leitungen

Nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien und eine TK-Anlage der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich außerdem Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung (E-Mail: ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de) abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. Flächen für die Feuerwehr

Es sind bei Bedarf Flächen für die Feuerwehr nach der Richtlinie zu erstellen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Brüstungshöhe von über 8 Meter ist der zweite Rettungsweg baulich darzustellen. Art. 31 Abs. 3 BauBO.

6. Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauBG), ist der belebte 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. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Straßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

7. Straßenemissionen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

8. Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin möchten wir auf die neuen Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

C) Textliche Festsetzungen

1. Starkniederschläge, Hanglage und wild abfließendes Wasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25cm über Gelände konstruktive so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Aufgrund der Hangneigung des zur Änderung vorgesehenen Bereiches ist bei Starkregen mit wildabfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, gegebenenfalls auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wildablaufendes Wasser von außerhalb (Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss der flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §37 der Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

2. bayernets GmbH

In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben. Der Zugang zu den Flurstücken Fl.-Nr. 706 und 706/14 muss über die ST2091, der Zugang zum Grundstück Fl.-Nr. 706/1 über Fl.-Nr. 706 gegeben sein. Die Errichtung von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem sowie der Bau von kreuzenden Straßen, Wegen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig.

Fundamente sind grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens zulässig.

Niveauperänderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.

Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern frei zu halten. Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig. Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn, ist mit unserem Center Betrieb ein Termin zur Einweisung zu vereinbaren. Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.

Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.

Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.

Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.

Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.

Das Befahren der bayernets -Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.

Die Bauarbeiten müssen so durchgeführt werden, dass ein Versetzen des Messstellen Schilderpfahls MK141 nicht erforderlich wird. Sollte eine zeitweilige Entfernung des Schilderpfahls nicht zu vermeiden sein, ist darauf zu achten, dass die zwischen Rohr und Schilderpfahl verlaufenden Kabel nicht beschädigt werden.

Der Standort unseres Schilderpfahls ist einzumessen, so dass der Pfahl wieder genau an die gleiche Stelle gesetzt werden bzw. eine eventuelle Änderung dokumentiert werden kann.

Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der bayernets GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden.

Bei den Kreuzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeln etc. ist ein lichter Mindestabstand von 0,4 m zur Gasleitung unbedingt einzuhalten. Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig durchzuführen.

Bei Parallelführungen sind die neuen Leitungen oder Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung zu verlegen, es ist anzustreben, dass es zu keiner Überlappung der Schutzstreifen kommt.

Stromkabel sind in den Schutzstreifen unserer Leitungen durchgängig in Schutzrohren zu verlegen.

Einpflügen oder Einfräsen von Leitungen bzw. Kabeln ist im Schutzstreifen unserer Leitungen nicht zulässig; die Art der Verlegung ist mit der bayernets GmbH abzusprechen.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.

Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden. Sämtliche von Seiten der bayernets GmbH notwendigen Arbeiten (Sicherung während der Bauphase, Überwachung etc.) gehen zu Lasten des Bauträgers.

3. Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene ergeben.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 11.09.2020



-Siegel-



Jackl, 1. Bürgermeisterin

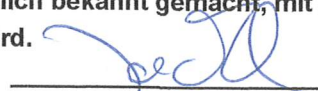
2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.11.2019 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kraiburg a. Inn, den 11.09.2020



-Siegel-

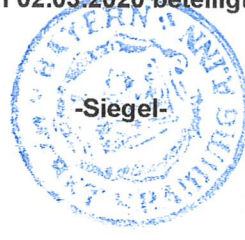


Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 11.09.2020



-Siegel-



Jackl, 1. Bürgermeisterin

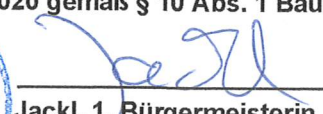
4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Kraiburg a. Inn hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.09.2020 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 11.09.2020



-Siegel-



Jackl, 1. Bürgermeisterin

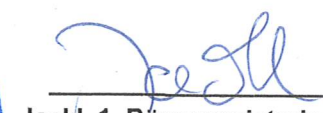
5. Ausgefertigt:

Markt Kraiburg a. Inn

Kraiburg a. Inn, den 11.09.2020



-Siegel-



Jackl, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am

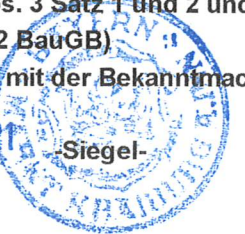
04. FEB. 2021

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg a. Inn (Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a. Inn) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

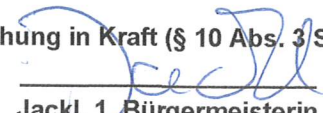
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Kraiburg a. Inn, den 05. FEB. 2021



-Siegel-



Jackl, 1. Bürgermeisterin

**Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans „An der Samer-Straße“ der
Marktgemeinde Kraiburg am Inn im Bereich der Gem. Maximilian, Flur-Nr. 706 und
706/14**

Allgemein:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und der Geltungsbereich nicht erweitert wird.

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das ursprüngliche Baufenster orientiert sich an der Bestandsbebauung (ehemaliger Bewirtungsbetrieb) und den vormaligen Flurgrenzen. Durch die Verlegung der Gashochdruckleitung und Abriss des Bestandes wurden auch die Flurgrenzen neu festgelegt.

2. Ziele und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das bestehende Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs an die neuen Flurgrenzen anzupassen und eine sinnvolle und der Umgebung angepasste Bebauung von Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung, der neuen Flurgrenzen und Abstandsflächen neu festgesetzt.

Die Wandhöhe wird auf 6,20m beschränkt und die bauliche Nutzung II+DG festgesetzt. Zulässige Dachformen sind SD, WD und ZD gemäß Nachbarbebauung. Dies ermöglicht eine reduzierte Bebauung, die sich harmonisch in die Gesamtbebauung entlang der Samer- und Trostberger Straße einfügt.

3. Umweltverträglichkeit

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Änderungsverfahren nicht erforderlich.

4. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie deren Erschließung erfolgt über die öffentliche Samerstraße.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für Planung und Erschließung des Gebietes wird auf den Verkauf der Grundstücke umgelegt.

Erstellt: 05.11.2019

Endfassung: 08.09.2020

Marktgemeinde Kraiburg am Inn, den 11.09.2020



Jackl, 1. Bürgermeisterin