

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung:**

**GEMB** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
 In dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes dürfen nur nicht störende Betriebe bzw. Anlagen i.S. des Immissionsschutzgesetzes untergebracht werden. Der von diesen Betrieben bzw. Anlagen ausgehende äquivalente Dauerschallpegel darf nicht dazu beitragen, dass die zulässigen Tages- und Nacht-Richtwerte für die benachbarten Wohngebiete (WA) überschritten werden.

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**

Baugrenze

**3. Verkehrsflächen:**

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Fuß- und Radwege
- Rettungs- und Lieferweg
- Zufahrt für Parkplätze

**4. Grünflächen:**

- zu Pflanzende heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bzw. Hecken
- Grünflächen

**5. Sonstige Planzeichen:**

- Maßzahl (z.B. 5,0m)
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
- Leitungsschutzzone
- Baubeschränkungszone
- 110-kV-Freileitung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Gebäude
- Flur-Nummern
- Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagener Baukörper
- Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
- Sichtdreieck

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.) Art der baulichen Nutzung:**

- 1.1) **GEMB** gem. § 8 der BauNutzungsverordnung mit Beschränkung
- 1.2) In dem gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets dürfen nur Gewerbebetriebe ohne ständige Wohnräume errichtet werden. Ausnahmen können durch Einzelbaugenehmigungen mit besonderen Schallschutzvorkehrungen der Wohnungen zur Festwiese hin gestattet werden.

**2.) Maß der baulichen Nutzung:**

- 2.1) **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**, Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im GE 0,6.
- 2.2) **Zulässige Baumassenzahl (§21 BauNVO)** Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt im GE 2,5, dies darf nicht überschritten werden.
- 2.3) **Zulässige Gebäudehöhe (§18 BauNVO)** Die maximal mögliche Bauhöhe für die Parzelle 1 beträgt 414,38 m ü. NN. Um den erforderlichen Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen einzuhalten, darf die maximal mögliche Bauhöhe nicht überschritten werden. Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m ü. NN ermittelt werden.

**3.) Bauweise (§ 22 BauNVO)**

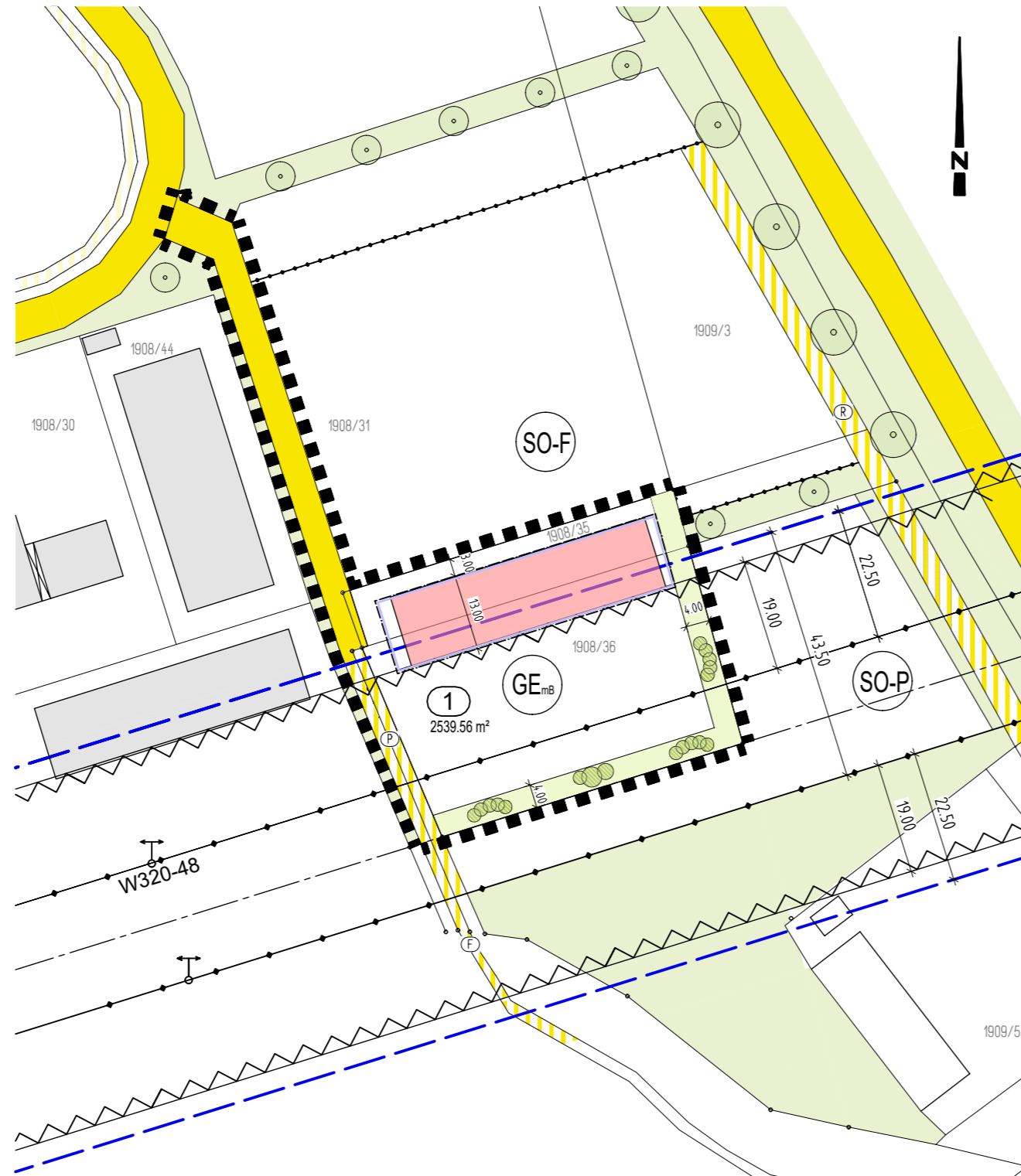
- 3.2) **Gewerbegebiet GE und GEMB**
- 3.2.1) Eine Überschreitung der Baugrenzen des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.
- 3.2.2) Eine Reduzierung der Abstandsflächen im Gewerbegebiet (GE) gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO nicht vorgenommen werden.

**4.) Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke**

- 4.1.) **Gewerbegebiet und GEMB**
- 4.1.1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1200 m²

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Festwiese“ der Marktgemeinde Kraiburg am Inn vom 12.12.2006 sowie deren Änderungen.

**PLANAUSSCHNITT DER 1. ÄNDERUNG**



MASSSTAB 1:1000

**GRÜNORDNUNG**

**10.) Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1. BauGB**

- 10.1. Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte maßgebend.
- 10.2. Zu pflanzen sind einheimische, standortgerechte Gehölze. Nadelgehölze sind unzulässig.
- 10.3. Gewerbegebiet GE und GEMB
- 10.3.1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Dabei ist der Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

**11.) Abstandsflächen**

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung

**12.) Mindestabstände zur 110 kV Leitung gemäß DIN EN 50341-1**

Die Abstände zu den Leiterseilen sind wie folgt einzuhalten: Verkehrsflächen 7,00 m, Gelände 6,00 m, Bauwerke 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäuden ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen 8,00 m, Zäune usw. 3,00 m, und Bepflanzung 2,5m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen

**13.) Bauliche Gestaltung**

- 13.1.) Als Dachform sind Pult-, Sattel- oder Sheddächer mit einer Dachneigung zwischen 10 - 25° zulässig.
- 13.2.) Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Ausnahme siehe Punkt 29.8 der Festsetzungen. Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind auch Blechdächer zulässig.
- 13.4.) Als maximale seitliche Wandhöhe werden 5,20 m und als max. Firsthöhe 6,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante Dachhaut.
- 13.5.) Türen und Tore sind aus folgenden Materialien und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig. Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl. Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.

**14. Sonstige Festsetzungen**

- 14.1.) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten ein flächenbezogenes Lärmemissionskontingent (LEK) von 60dB(A)/m² tags und/oder 45 dB(A) nachts überschreitet.
- 14.2.) Im Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauVorV mittels Lärmgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. Anlage die Lärmemissionskontingente (LEK) einhalten wird, sofern von der Genehmigungsbehörde aufgrund offensichtlich geringer Emissionen darauf nicht verzichtet werden kann.
- 14.3.) Die Bepflanzung ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens, spätestens in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen und bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen.
- 14.4.) Die Eingrünung im Süden ist nach den Punkten 25.10 und 25.11 unter Beachtung der Sicherheitsabstände zur südlich verlaufenden 110 kV Leitung auszuführen und zu begrenzen. Eingrünungsmaßnahmen sind mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen.
- 14.5.) Notwendige Gehölzentnahmen sind außerhalb der allgemeinen Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März - 30. September) in der Zeit vom 1.10. - 28. 02. durchzuführen.
- 14.6.) Erforderliche Stellplätze sind lt. BayBO nachzuweisen.
- 14.7.) Innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme bei der E.ON Netz GmbH vorzulegen. Die Bauhöhen sind in m ü. NN anzugeben.
- 14.8.) Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7 ausgeführt werden.

**HINWEISE DURCH TEXT**

- a) **Hochspannungsanlagen** Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:  
 Verkehrsflächen: 7,00 m,  
 Gelände: 6,00 m,  
 Bauwerke: 5,00 m,  
 feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m,  
 Sportflächen: 8,00 m,  
 Zäune usw.: 3,00 m,  
 Bepflanzung 2,50 m.

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

- b) Innerhalb der angegebenen Baubeschränkungszone sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

- c) Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

- d) Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

- e) In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungseile wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

- f) Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

- g) Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

- h) Es ist zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

- i) Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.

- j) Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

- k) Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

- l) Die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind zu beachten. Diese können über die Gemeinde bezogen werden.

**Satzung des Markts Kraiburg a. Inn für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Festwiese"**

Vom \_\_\_\_\_

Der Markt Kraiburg a.Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Bauge-setzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geän-dert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Ge-meindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Die Änderung umfasst die Flurnummer 1908/36 und ein Teilstück der Flurnummer 1908/35.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss:**  
 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2020 / 17.11.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

**2. Öffentliche Auslegung:**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

**3. Beteiligung der Behörden:**  
 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

**4. Öffentliche Auslegung:**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  
 Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden:**  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

**6. Satzungsbeschluss:**  
 Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Kraiburg a. Inn, den .....

Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**  
 Kraiburg a. Inn, den .....

Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister

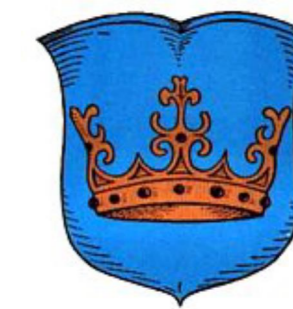
**8. Bekanntmachung:**  
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt 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).

Kraiburg a. Inn, den .....

Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister

**2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „FESTWIESE“ nach § 13a BauGB**



**MARKT KRAIBURG A. INN LANDKREIS MÜHLDFELD**

Entwurfsdatum i.d.F.v. 17.11.2020

Entwurfverfasser:



Marktplatz 2/3  
 84559 Kraiburg  
 T. 0 86 38 - 98 26 74-0  
 F. 0 86 38 - 95 18 10

Andreas Reithmeier  
 Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner

Kraiburg a. Inn .....

Petra Jackl  
 1. Bürgermeister