

Markt Kraiburg a.Inn



7.Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

Verfahrensunterlagen zur Bauleitplanung

Inhalt:

Zeichnerische Darstellung Bestand und Änderung

Zeichenerklärung, Festsetzungen

Hinweise

Verfahrensvermerke

Begründung

7. Änderung des Bebauungsplanes

'GEWERBEGEBIET KRAIBURG'



MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN
LANDKREIS MÜHLDORF

Inhalt:

Zeichnerische Darstellung Bestand und Änderung (M 1:1000)




A. Zeichenerklärung, Festsetzungen

B. Hinweise

C. Verfahrensvermerke

Erstellt: 08.05.2018

Endfassung: 11.09.2018

<p>Entwurfsverfasser :</p>  <p>Anglhuber und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbB</p> <p>architekten ingenieure sachverständige</p> <p>Marktplatz 2/3 84559 Kraiburg T. 0 86 38 . 98 28 74-0 F. 0 86 38 . 95 18 10</p> <hr/> <p>Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner</p> <p style="text-align: right;">Kraiburg den</p>	<p>Kraiburg den 07. MAI 2019</p>   <hr/> <p>1. Bürgermeister Dr. Herbert Heimpl</p>
---	--

Die Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurnummern 505/2 Gemarkung Maximilian 1908/13 und 1908/3 Gemarkung Guttenburg.

Die Gemeinde Kraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

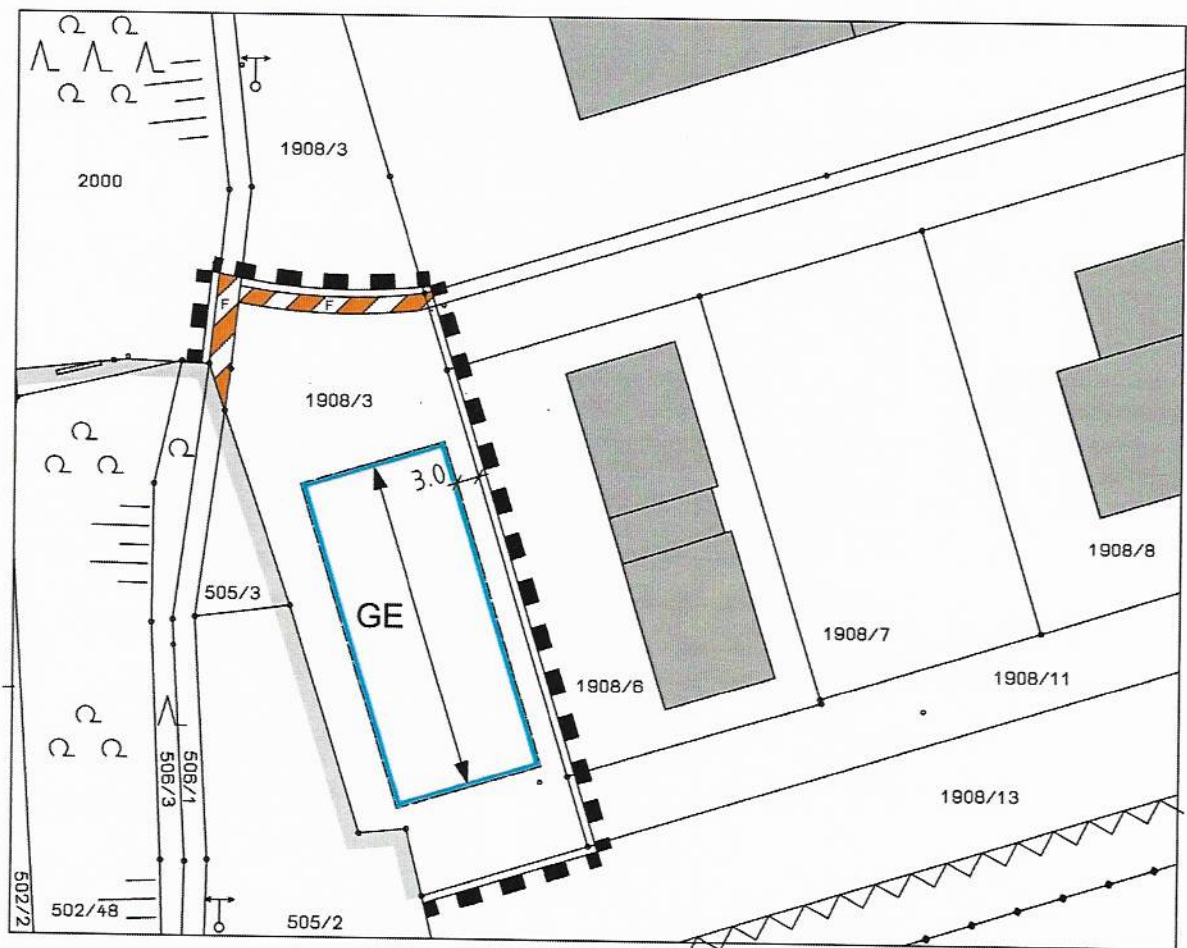
PLANAUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES "Gewerbegebiet Kraiburg" M 1:5000 vom 11.03.1986



PLANAUSSCHNITT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"Gewerbegebiet Kraiburg"

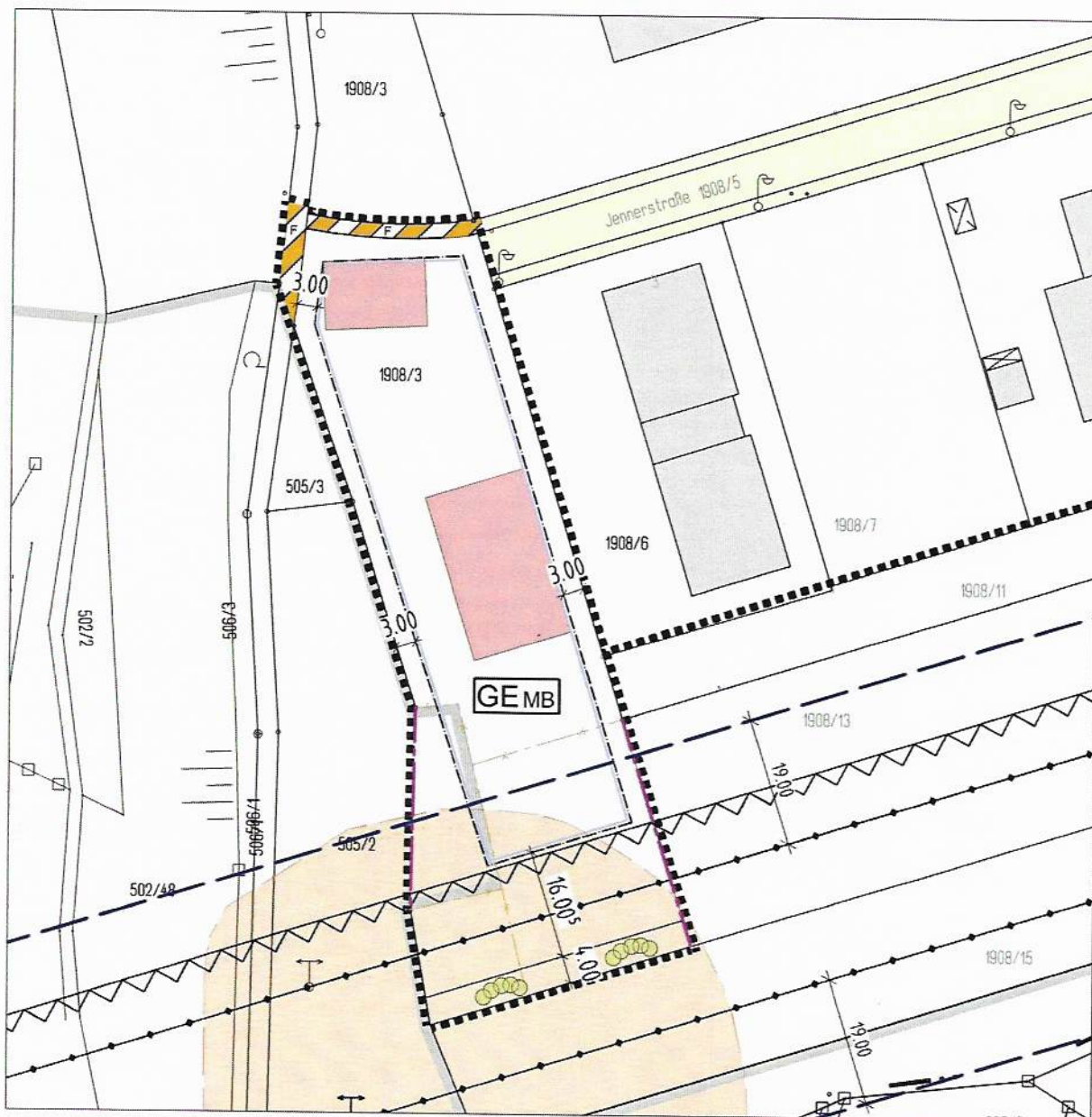
M 1:1000

vom 11.03.1986 mit 3. Änderung vom 15.01.2013



Maßstab 1:1000


PLANAUSSCHNITT DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"Gewerbegebiet Kraiburg"
M 1:1000





Maßstab 1:1000

A) Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung der Baufläche und Baugebiete

- 1.1  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.
- 1.7 Das zulässige Maß der Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ergibt sich gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, wobei eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 3,0 nicht überschritten werden darf.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung
- 2.4 Die Abstandsflächen der Gebäude zur Grundstücksgrenze werden nach Art. 6 Abs. 7 und Abs. 9 BayBO geregelt.
- 2.5  Baubeschränkungszone (im Abstand von 19,0m zur 110kV Freileitung)


3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.2 ENTFÄLLT

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 ENTFÄLLT

11. Verkehrsflächen


- 11.2  Straßenverkehrsfläche
- 11.3 F Fußwege, Gehsteige

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  110 kV Freileitung

24. Schutzflächen

24.1  Von Bebauung freizuhalten Fläche zum Schutz des WA-Ensdorfer Felder vor schädlichen Umwelteinflüssen

24.2  Bodendenkmal D-1-7840-0032

25. Bindungen für Bepflanzungen

25.11  Pflanzgebot gem. § 39 BBauG für standortgemäße Sträucher und Strauchgruppen

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

26.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

In der vorliegenden Änderung wird eine neue Baufläche ausgewiesen. Die Fläche weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf und besteht aus einer Grünfläche. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Als auszugleichende Fläche wird das neue Plangebiet herangezogen. Nach bestehendem Baurecht war im Bereich des neuen Plangebiets eine Grünfläche mit Strauchgruppen (Fläche 1) festgesetzt und ein kleiner Bereich als landwirtschaftliche Fläche (Fläche 2). Die Grünfläche mit Strauchgruppen ist nie angelegt worden. Sie wird jedoch in der Berechnung als auszugleichende Flächen angesetzt. **Die 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 15.1.2013 wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Berechnung nicht einbezogen, da sie nicht realisiert worden ist. Als Grundlage wird der ursprüngliche Bebauungsplan vom 11.3.1986 herangezogen.**

Fläche 1:

Die Grünfläche (intensiv gepflegte Grünfläche) mit Strauchgruppen (Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten) wird zu 80% in die Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) und zu 20% in die Kategorie II eingestuft

Fläche 2:

Die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche wird in die Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft

Die neue Bebauung liegt mit einer GRZ von 0,6 über dem Wert von 0,35 und weist daher einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Auf Grund der fehlenden Eingrünung an der Westseite und Ostseite des Planungsgebietes werden ein Kompensationsfaktor von 0,5 für die intensiv gepflegte Grünfläche und ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche festgesetzt. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,8 bis 1,0 gewählt werden. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 festgelegt. Insgesamt ergibt sich eine **1924,80m²** große Ausgleichsfläche, die sich wie folgt zusammensetzt:

Auszugleichende Fläche 1:

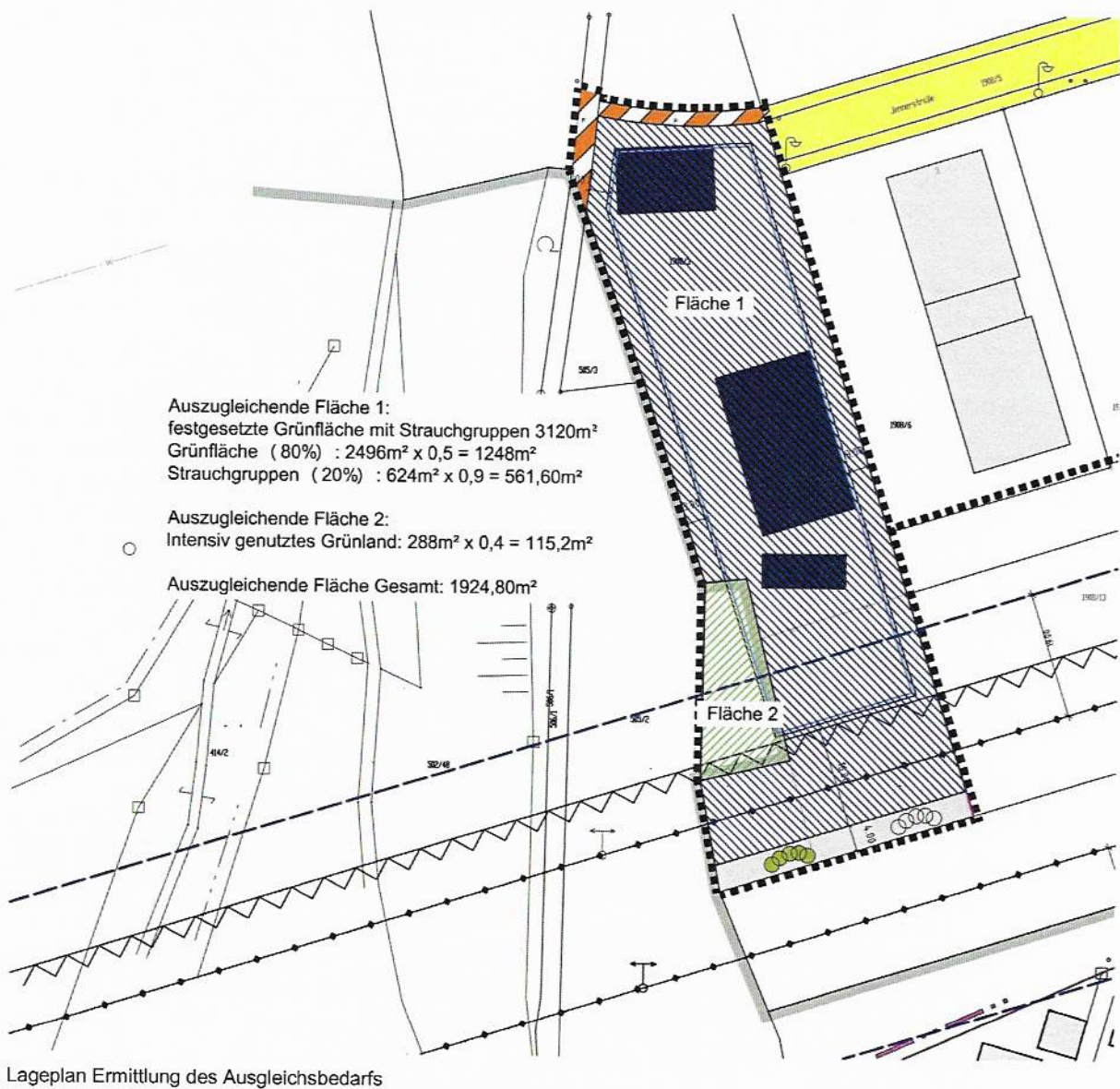
Festgesetzte Grünfläche mit Strauchgruppen 3120m²

Grünfläche (80%): 2496m² x 0,5 = 1248m²

Strauchgruppen (20%): 624m² x 0,9 = 561,60m²

Ausgleichende Fläche 2:

Intensiv genutztes Grünland: $288\text{m}^2 \times 0,4 = 115,20\text{m}^2$

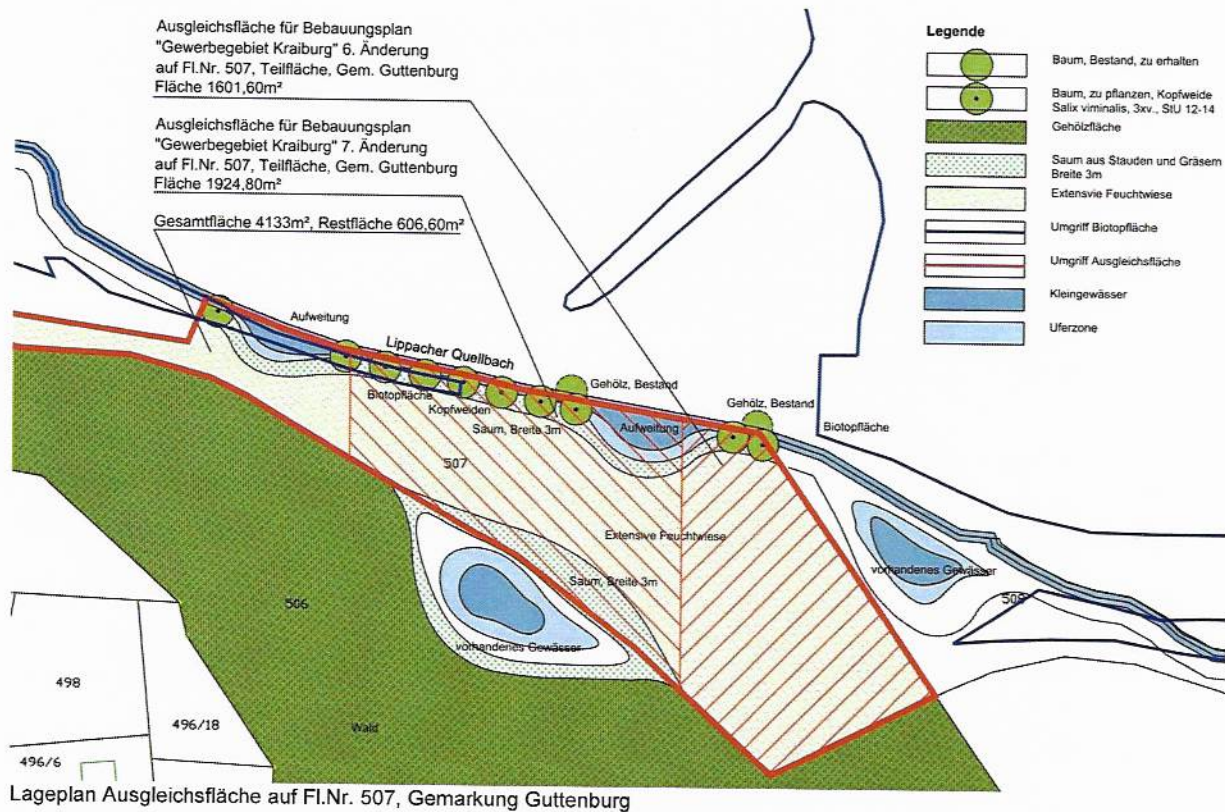


26.2 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 507 Teilfläche der Gemarkung Guttenburg. Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit zum Teil stark ausgeprägter Brennesselflur. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese mit Aufweitungen im Bereich des Lippacher Quellbachs und einem Ufersaum festgelegt.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die vorhandene Brennesselflur ausgehagert. In der Aushagerungsphase (3Jahre) wird die Fläche so oft wie möglich gemäht (3x im Jahr, wobei das Mähgut abtransportiert wird). Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 1.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Des Weiteren wird eine Anreicherung des Arteninventars durch Mahdgutübertragung aus, in der Nähe liegenden, Spenderflächen durchgeführt.
2. Der vorhandene Bachlauf wird an zwei Stellen aufgeweitet und strukturiert.
3. Am Bachlauf werden Kopfweiden (*Salix viminalis*) in einer Qualität von 3xv., StU 12-14 gepflanzt.

4. Entlang des Bachlaufs und des bestehenden Gewässers, welches südlich an die Ausgleichsfläche angrenzt, wird ein 3m breiter Saum aus Stauden und Gräsern angelegt.
5. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
6. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.
7. Die Ausgleichsfläche ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.



Die benötigte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kraiburg“, 7. Änderung beträgt 1924,80m².

27. Geltungsbereich

27.1 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

27.2 Grenze des Änderungsbereiches

28. Vermessung

28. Vermessung in Meter z.B. 5,0 m

29. Bauliche Gestaltung

29.4 ENTFÄLLT

- 29.8 Solaranlagen sind zulässig, wenn die nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 29.9 Als Dachform sind Flach, Pult,- Sattel- oder Sheddächer mit einer Dachneigung zwischen 2 -25° zulässig.
- 29.10 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.
- 29.11 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus den in Punkt 29.24 geregelten maximalen Gebäudehöhen.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Stromleitung wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude in folgendem Umfang festgelegt:

Wandhöhe: max. 6,50 m

- 29.23 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.
Tore zu den Grundstückszufahrten dürfen erst in einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 29.24 Alle Gebäude innerhalb der Baubeschränkungszone von 19,0m zur Leitungsachse der 100 kV-Leitung Töging - Wasserburg unterliegen einer Höhenbegrenzung.
Diese Höhenbegrenzung gilt auch für die Bepflanzung.
Die Höhenbegrenzung der Gebäude wird auf die gesamte Parzelle erweitert.
Für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhen wurde von einem +-0,00 der Gebäude auf einer Höhe von 409,20 m ü. NN ausgegangen.

Firsthöhe max. 7,50 m

- 29.25 Da im Planungsgebiet davon auszugehen ist, dass auf Grund von Starkregenereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächendeckend überflutet werden können, sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens ca. 25cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen.
- 29.26 Die Gebäude sind bis zur Rohfußbodenoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- 29.27 Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann

30. Textliche Festsetzungen

- 30.2 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten ein flächenbezogenes Lärmemissionskontingent (LEK) von 60dB(A)/m² tags und/oder 45 dB(A)/m² nachts überschreitet.
- 30.3 Im Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauVorIV 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.
- 30.4 Die Bepflanzung im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kraiburg" i. d. F. vom 03.04.1989 durchzuführen.
- 30.5 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.
- 30.6 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.
- 30.7 Notwendige Gehölzentnahmen sind außerhalb der allgemeinen Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März - 30. September) in der Zeit vom 1.10. - 28. 02. durchzuführen.
- 30.8 Erforderliche Stellplätze sind lt. BayBO nachzuweisen.
- 30.9 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.
- 30.10 Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7 ausgeführt werden.
- 30.11 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

B) HINWEISE



bestehende Gebäude



aufzulösende Grundstücksgrenze

1511/66

Flurstücksnummer



Grundstücksgrenze Bestand



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Straßenlaterne



vorgeschlagener Baukörper

Textliche Hinweise

1. Der Einsatz eines Baukranes ist separat mit der E.ON NETZ GmbH abzustimmen.
2. Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich sind.
3. Unter der Hochspannungsleitung ist in den Wintermonaten ggf. mit Eisabwurf von den Leiterseilen zu rechnen.
4. Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen.
5. Lt. der E.ON Bayern AG sind bei 110 - kV Leitungen die Schutzzonen gemäß DIN EN 50341-1 zu den Leiterseilen einzuhalten.
Es ist zu berücksichtigen, dass ein Baukran nur maximal 2,00m in die Baubeschränkungszone hinein reichen darf.
6. Die E.ON Bayern AG macht unter Hinweis auf das Sicherheitsmerkblatt und das Merkheft für Baufachleute ausdrücklich auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen aufmerksam.
7. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung aus der Hochspannungsfreileitung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen der E.ON NETZ und den geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
8. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
9. Planer und Bauherren sollten davon ausgehen, dass auf Grund von Starkregenereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächendeckend überflutet werden können.
Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen können für Planungsfehler haftbar gemacht werden.
Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen.
10. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
Weitere Informationen können über das bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie eingeholt werden.
Es wird auf den Flyer „Elementarkampagne Privat“ und „Elementarkampagne Gewerbe“ verwiesen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kraiburg" vom 15.09.1986 sowie deren Änderungen.

C) VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS :

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 10.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg am Inn, den 07.05.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 08.05.2018 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 30.07.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kraiburg am Inn, den 07.05.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 30.07.2018 beteiligt.

Kraiburg am Inn, den 07.05.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Markt Kraiburg am Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.09.2018 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg am Inn, den 07.05.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

5. AUSGEFERTIGT

Kraiburg am Inn, den 07.05.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang
am ... **1.6. MAI 2019**

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem
Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg am Inn (Rathaus Kraiburg) 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).

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

Marktgemeinde Kraiburg am Inn:

Kraiburg am Inn, den **17. MAI 2019**




.....
Dr. Herbert Heimpl,
1. Bürgermeister

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kraiburg" der Marktgemeinde Kraiburg am Inn im Bereich der Flur-Nr. 505/2 Gemarkung Maximilian, 1908/13 und 1908/3 Gemarkung Guttenburg.

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:

Die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 505/2 Gemarkung Maximilian, 1908/13 und 1908/3 Gemarkung Guttenburg liegen süd-westlich der bestehenden Gewerbeflächen. Um das Gewerbegebiet zu erweitern, soll der breite Grünstreifen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, in dem sich auch eine Hochspannungstrasse befindet teilweise dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

2. Ziele und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass bestehende Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Gewerbegebiets nach Südwesten hin zu erweitern.

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die in der 3. Änderung verschlankten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weitestgehend übernommen.

Da sich die Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich der Hochspannungstrasse befindet, müssen die neuen Gewerbegrundstücke bezüglich deren nutzbarer Höhen unterschiedlich darauf reagieren.

Die Wandhöhe die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes zwischen 8,00m und 5,20m lag wird auf 6,50m festgelegt.

Die Firsthöhe wird über die maximalen Gebäudehöhen im Bereich der Baubeschränkungszone von 19,0m zur Leitungssachse geregelt und beträgt max. 9,00 m.

Die Dachneigung wird auf 2-25° gegenüber der letzten Änderung von 10-25° geändert. Flachdächer werden erlaubt.

Dies soll eine bessere Ausnutzung der Flächen unter der Hochspannungsleitung gewährleisten.

3. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltfaktoren.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Maßnahmen der Bodenordnung in Form von Umlagen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und werden in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn, untere Naturschutzbehörde umgesetzt.

4. Altlasten

Es liegen keine Detailkenntnisse über die potentielle Untergrundverunreinigung vor. Es ist im Umfeld von emissionsrelevanten Gebäuden im Einzelfall eine Bodenuntersuchung im üblichen Umfang durchzuführen. Sollten bei Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf /Inn, die Gemeinde Kraiburg sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu informieren.

4. Erschließung

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

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: 20.06.2018
Endfassung: 11.09.2018

Marktgemeinde Kraiburg am Inn:

Kraiburg am Inn, den 07.05.2018




.....
Dr. Herbert Heiml,
1. Bürgermeister