

# 6. Änderung des Bebauungsplanes

## 'GEWERBEGEBIET KRAIBURG'



### MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN LANDKREIS MÜHLDFORF

#### Inhalt:

Zeichnerische Darstellung Bestand und Änderung (M 1:1000)



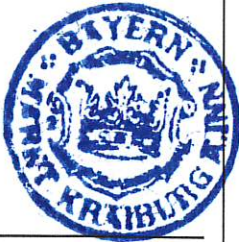
A. Zeichenerklärung, Festsetzungen

B. Hinweise

C. Verfahrensvermerke

Erstellt: 04.10.2016

Endfassung: 10.01.2017

<p>Entwurfsverfasser :</p>  <p><b>Arnglhuber und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbB</b></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><b>Andreas Reithmeier</b> Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner</p> <p style="text-align: right;">Kraiburg den 08.05.2017</p>	<p>Kraiburg den 08.05.2017</p>   <hr/> <p><b>1. Bürgermeister</b> Dr. Herbert Heiml</p>
---	--

Die Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurnummern 1908/12 und 1908/14.

Die Gemeinde Kraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

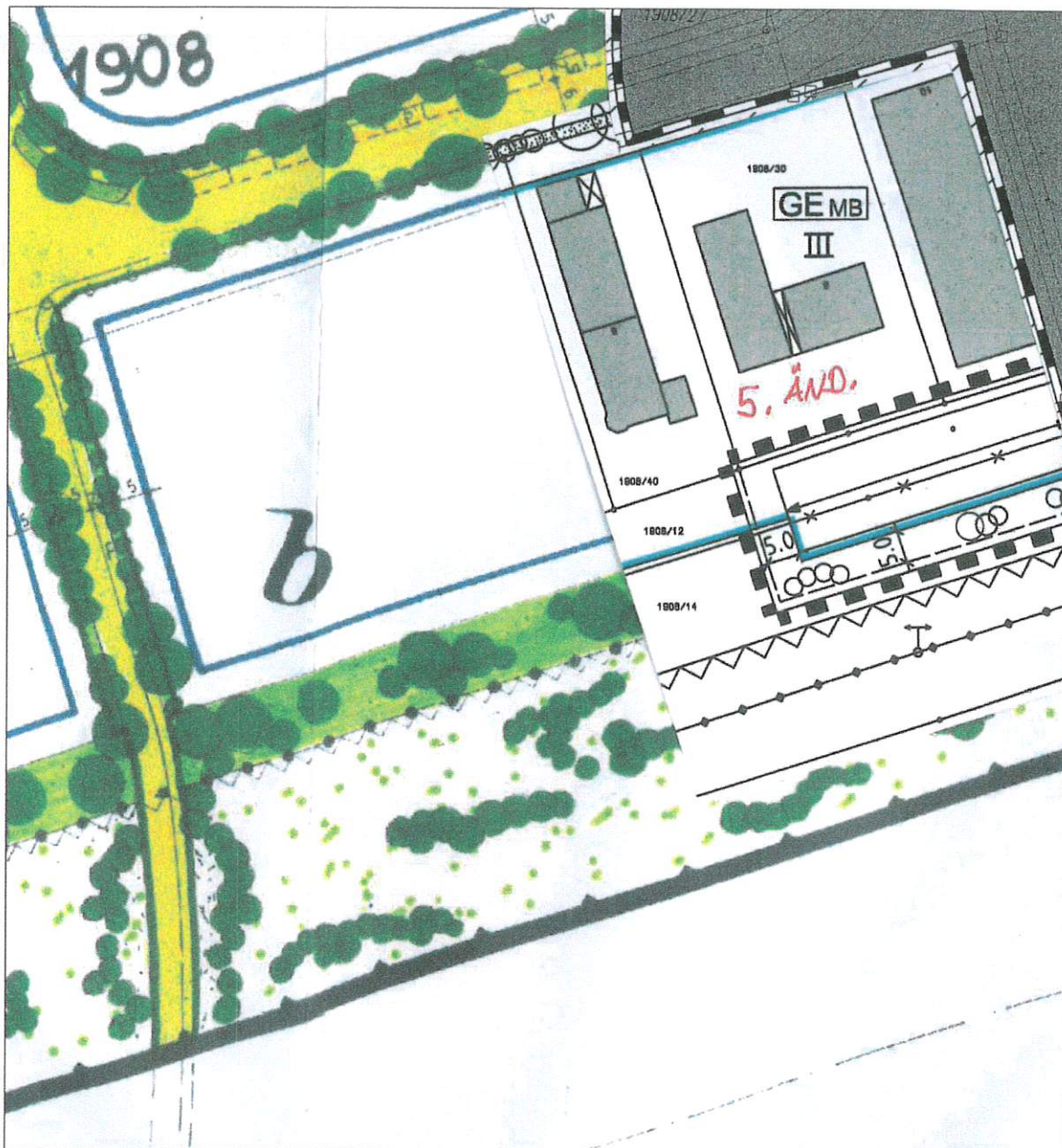
## PLANAUSSCHNITT DER 5. ÄNDERUNGDES BEBAUUNGSPLANES "Gewerbegebiet Kraiburg" M 1:5000 vom 11.03.1986



PLANAUSSCHNITT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"Gewerbegebiet Kraiburg"

M 1:1000

vom 11.03.1986 mit 5. Änderung vom 12.03.2013



PLANAUSSCHNITT DER 6. ÄNDERUNGDES BEBAUUNGSPLANES  
"Gewerbegebiet Kraiburg"  
M 1:1000

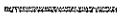


## A) Festsetzungen

### 1. Art und Maß der Nutzung der Baufläche und Baugebiete

- 1.1 GE MB 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.


### 3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.2 ENTFÄLLT

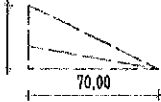
### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 ENTFÄLLT

### 11. Verkehrsflächen


- 11.2  Straßenverkehrsfläche

- 11.3 F Fußwege, Gehsteige

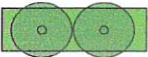
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen von über 1,00m Höhe unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0m beginnt.

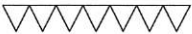
### 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  110 kV Freileitung

## 15. Öffentliche und private Grünfläche

- 15.2  gliederndes Straßenbegleitgrün  
Bei Zu- und Ausfahrten kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.

## 24. Schutzflächen

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

## 25. Bindungen für Bepflanzungen

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

## 27. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 27.1 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 ausgleichende Fläche wird das neue Baufenster, welches an das bestehende Baufenster angrenzt, herangezogen. Nach bestehendem Baurecht waren im Bereich des neuen Baufensters eine 10m breite Eingrünung und eine Grünfläche mit Strauchgruppen festgesetzt. Diese Grünflächen sind nie gepflanzt worden, werden in der Berechnung jedoch als ausgleichende Flächen angesetzt.

Die 10m breite Eingrünung (Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten) wird nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie II (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. 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

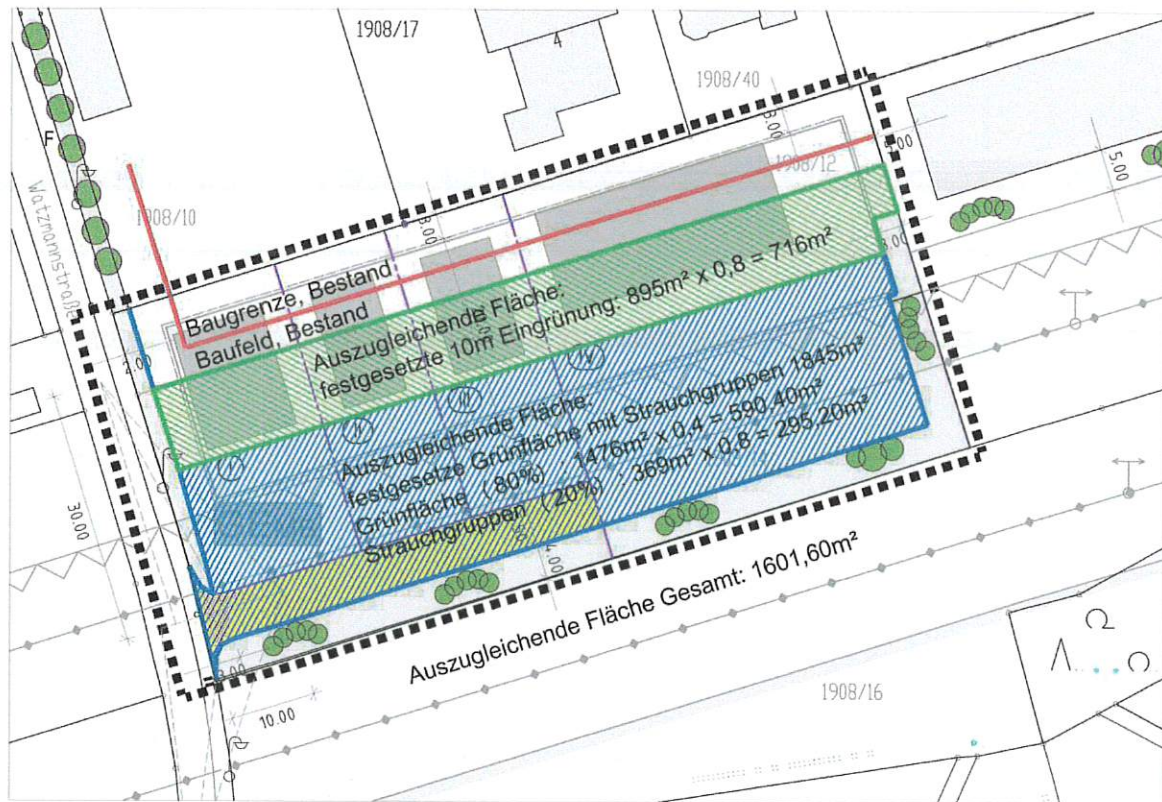
Die neue Bebauung liegt mit einer GRZ von 0,6 über dem Wert von 0,35 und weist daher einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,8 bis 1,0 gewählt werden. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen.

Insgesamt ergibt sich eine 1601,60m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche, die sich wie folgt zusammensetzt:

10m breite Eingrünung: Baufeld 895m<sup>2</sup> x 0,8 = 716m<sup>2</sup>

Grünfläche: 1476m<sup>2</sup> x 0,4 = 590,40m<sup>2</sup>

Strauchgruppen: 369m<sup>2</sup> x 0,8 = 295,20m<sup>2</sup>

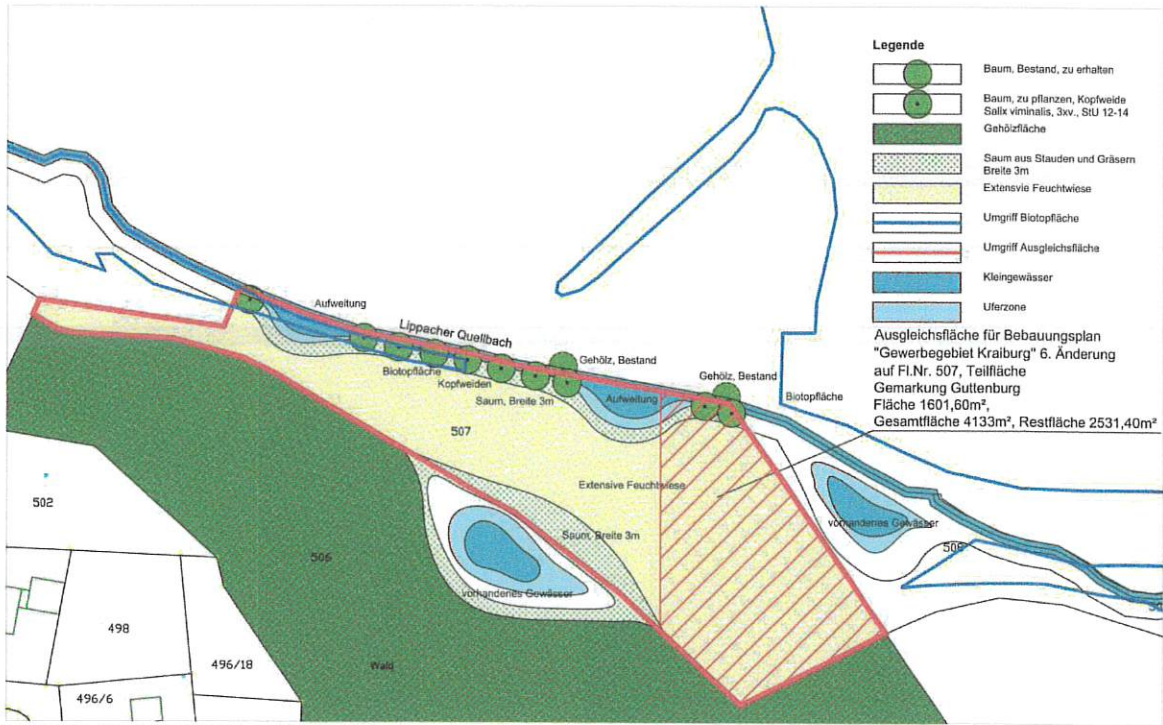


Lageplan Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

## 27.2 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.




Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 507, Gemarkung Guttenburg

## 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:




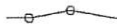


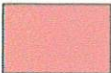
Wandhöhe: max. 6,50 m

- 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 409,0 m ü. NN ausgegangen.
- |              |              |
|--------------|--------------|
| Parzelle I   | max. 7,20 m  |
| Parzelle II  | max. 8,00 m  |
| Parzelle III | max. 9,00 m  |
| Parzelle IV  | max. 10,50 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)/m<sup>2</sup> tags und/oder 45 dB(A)/m<sup>2</sup> 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 6. 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.

### **B) HINWEISE**

	bestehende Gebäude
	aufzulösende Grundstücksgrenze
	Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
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.
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 Lärmbelästigung 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 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – 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 07.06.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 23.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg am Inn, den 08.05.2017

.....  
Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister



#### 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 04.10.2016 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kraiburg am Inn, den 08.05.2017

.....  
Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister



#### 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 beteiligt.

Kraiburg am Inn, den 08.05.2017

.....  
Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister



#### 4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Markt Kraiburg am Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.1.2017 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg am Inn, den 08.05.2017

.....  
Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister



#### 5. AUSGEFERTIGT

Kraiburg am Inn, den 08.05.2017

.....  
Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister



## 6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang  
am ... **18. Mai 2017**

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 18.05.2017

Dr. Herbert Heimpl,  
1. Bürgermeister

