

# Markt Kraiburg a.Inn



## Bebauungsplan Nr. 23 „Jettenbacher Straße“ nach § 13 a BauGB

### Inhalt:

Zeichnerische Darstellung (M=1:1000)

- A. Zeichenerklärung für Festsetzungen
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Kraiburg a.Inn, 18.02.2019

  
Dr. Herbert Heimpl

1. Bürgermeister



GEMEINDE KRAIBURG AM INN,  
 LANDKREIS MÜHLDORF / OBERBAYERN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - "JETTENBACHER STR."

BEBAUUNGSPLAN NACH §13a BAUGB IM BEREICH DER FLURNUMMERN:

475/2, GEMARKUNG MAXIMILIAN

333/3, 333, 333/26 GEMARKUNG KRAIBURG A. INN



PLANAUSSCHNITT M=1:1000

Entwurfsverfasser:

**aris** | architekten | ingenieure  
 sachverständige  
 Marktplatz 2/3  
 84559 Kraiburg am Inn  
 T: 08638.982874-0  
 www.ar-i-s.de

Bearbeitungsverlauf:

gezeichnet: 12.09.2014  
 geändert: 02.02.2015 04.12.2018  
 02.04.2015  
 23.06.2015  
 08.12.2015  
 07.06.2016  
 30.06.2016  
 03.08.2016  
 10.03.2018  
 05.06.2018

**Inhalt:**

Zeichnerische Darstellung (M1:1000)

A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

B. Textliche Festsetzungen

C. Hinweise

D. Verfahrensvermerke

# A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

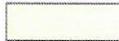
- ■ ■ ■ Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze Wohngebäude
- - - Baugrenze Garagen/Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GR 120 max. überbaubare Bruttogrundfläche des Wohnhauses z.B. 120,0m<sup>2</sup>
- WH Wandhöhe nach Art. 6 (4) der BayBO
- SD Satteldach, Dachneigung 20°-35°
- GA nur Garagen; Nebengebäude zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ST öffentlich PKW Stellplätze



Maßzahl ( z.B. 5,0m)



öffentliche Fußwege



öffentliche Verkehrsfläche/Wendebereich



öffentliche Grünfläche



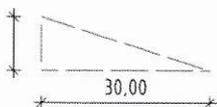
Baumbestand, ortsprägende, Erhaltenswerte Winter-Linde



neu zu pflanzende Bäume, Obstbäume  
(Arten siehe Punkt 3.2)

WA 1	GR=150
WH=6,20m	E
2 Wohnugen	

bauliche Nutzung	Grundfläche
Höhe der baulichen Anlage	Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	



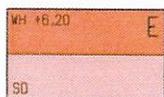
Sichtdreiecke  
(Hauptsammelstraße / Sammelstraße,  
Geschwindigkeit 30 km/h)

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenze Bestand
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- x-x- aufzulösende Grundstücksgrenze
- ▲ Zufahrt Garagen
- ▲ Hauseingang
- ① Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
- 475/3 Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude



vorgeschlagener Baukörper

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung festgelegt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) sowie das Baufenster und durch die Wandhöhe fixiert. Als Grundfläche (GR) ist die von den Außenwänden umschlossene und überdeckte Fläche zu verstehen. Die angegebene Grundfläche (GR) bezieht sich auf das Wohngebäude.
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,0 m (z.B. Erker, Balkone) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Wintergartenbauten dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m Tiefe und maximal 1/3 der Fassadenlänge überschreiten.
- 2.3 Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO:  
Gemessen wird die Wandhöhe von der Oberkante der gemittelten Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand) bis zum Schnittpunkt der Außenkante–Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut.
  - 2.3.1 Die maximale Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +6,20m festgelegt.
  - 2.3.2 Die maximale Wandhöhe der Garagen/Nebengebäude wird mit +3,00m festgelegt.
- 2.4 Bauweise:  
E = Einzelhaus
- 2.5 Nebengebäude nach §14 BauNVO sind innerhalb des Wohngebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.6 Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- 2.7 Abstandsflächen:  
Es sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.
  - 2.7.1 Parzelle 1:  
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese für die Parzelle 1 abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

### **3. Gestaltung:**

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

#### 3.1 Dachform:

3.1.1 Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.

3.1.2 Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen wird auf bis zu 35 Grad festgesetzt.

#### 3.2 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss jedoch über die Längsseite des Gebäudes laufen.

#### 3.3 Dacheindeckung:

3.3.1 Dacheindeckung Wohnhaus:

Als Dacheindeckung sind Dachziegel mit naturroter, rotbrauner, grauer oder graubrauner Farbgebung zulässig.

Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

#### 3.4 Einfriedung:

3.4.1 Zur öffentlichen Straße hin sind nur senkrecht stehende Holz- bzw. verzinkte Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante zulässig.

3.4.2 Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.

3.4.3 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

3.4.4 Einfriedungen dürfen maximal 1,0m an die Straßenkanten herangeführt werden .

3.5 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der gemittelten Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand) liegen.

Das Gebäude ist bis zu dieser Koste wasserdicht zu errichten.

Sollten Lichtgräben für hochwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasserzutreten kann.

3.6 Vom Planer ist zu prüfen, ob die Versickerung erlaubnisfrei nach den Vorgaben der NWFreiV möglich ist. Sollte eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein ist diese beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung:**

#### 4.1 Ver- und Entsorgung:

Die Neubauten werden an die bestehende Trinkwasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

#### 4.2 Regenwasser, Oberflächenwasser:

Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Vom Planer ist zu prüfen, ob die Versickerung erlaubnisfrei nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung möglich ist oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Das Ergebnis der Prüfung ist im Bauantrag darzustellen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Freiflächengestaltung verschoben werden.
- 5.2 Grundstückszugänge und -zufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- 5.3 Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Parkplätze ist als Magerstandort anzulegen und mit einer kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ z.B. Mischung „Blühendes Inntal“) anzusähen und extensiv zu pflegen.
- 5.4 Bei der Anlage von Stellplätzen ist mindestens nach jedem  
5. Stellplatz ein Großbaum oder Kleinbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 5.5 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 5.6 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.  
Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:  
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m  
Kleinbäume und Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 5.7 Angrenzend an Bauparzelle 10 befindet sich auf Flur-Nr. 331/10 Gemarkung Kraiburg a. Inn eine alte, ortsbildprägende und erhaltenswerte Winterlinde (*Tilia cordata*). Gemäß geltender Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, etc.) gilt der Kronenschirm plus 1,5m darüber hinaus als Wurzelfläche des Baumes im Boden. In diesem Bereich sind Wurzelverletzungen zu vermeiden, da diese zu einer nachhaltigen Schädigung bis zum Absterben des Baumes führen können. Der Baum ist während der Baumaßnahme entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP-4 vor Schädigung zu schützen.
- 5.8 Eine Rodung der Streuobstwiese im Bereich der Flurnummer 333/0 ist nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Für einen auftretenden Verlust von Höhlenbäumen sind in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn – untere Naturschutzbehörde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Nistkästen für Höhlenbrüter, Sicherung von Biotopbäumen) vorzunehmen.
- 5.9 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
- 5.10 Hecken aus Thuja in Arten und Sorten sind nicht erlaubt.

5.11 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.

Großbäume:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm  
Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Pyrus pyraister - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. Str., 2xv., oB., 60-100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten  
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus – Schneeball  
Viburnum lantana - Schneeball  
Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

## **6. Denkmalschutz**

6.1 Bodendenkmäler:

In Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

## C. HINWEISE

1. Telekommunikationslinien:  
Die sich im Geltungsbereich befindenden Telekommunikationslinien der Telekom sollen nicht berührt, bzw. beschädigt werden.  
Ebenso ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die bestehenden Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden..  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten.  
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
2. Informationen zum Hochwasser und Versicherungen:  
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen werden darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.  
Auf die Informationen zum hochwasserangepassten Bauen in der Hochwasserschutzfibel des Bundes wird verwiesen:  
[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
3. Hochwasserschutzmaßnahmen  
Das Baugebiet befindet sich in einem früheren festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen befindet sich das Baugebiet nun außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Bei Extremereignissen, die über ein HQ100 hinausgehen, kann es dennoch zu Überflutungen kommen.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

### Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a 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 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g.**

**Verfahrensvermerke**  
**Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2015 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 13.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015 stattgefunden.

Kraiburg a. Inn, den 18.02.2019



  
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.06.2018 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 18.02.2019



  
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 18.02.2019



  
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.02.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 18.02.2019



  
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Kraiburg a. Inn, den 18.02.2019



Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **21. FEB. 2019**. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amträumen des Marktes 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, 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).

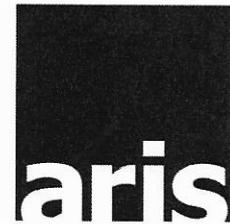
Kraiburg a. Inn, den **22. FEB. 2019**



Dr. Heimpl, 1. Bürgermeister

**Entwurfsverfasser:**

**Josef Anglhuber**  
Dipl. Ing. (FH) Architekt



**Josef Anghuber**  
Dipl. Ing. (FH) Architekt

Marktplatz 2/3  
84559 Kraiburg  
T. 0 86 38 . 98 28 74-0  
F. 0 86 38 . 95 18 10



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Jettenbacher Straße" der Marktgemeinde Kraiburg am Inn im Bereich der Flur-Nr. 475/2, Gemarkung Maximilian sowie Flur-Nr. 333/3, 333/26, 333 Gemarkung Kraiburg am Inn

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung:**

Die Gemeinde Kraiburg möchte die Wohnsiedlung nördlich des Friedhofs nachverdichten sowie öffentliche Stellplätze in der Nähe des Friedhofs schaffen. Im Anschluss an die Wohnsiedlung soll nach Osten eine Grünfläche bestehen bleiben.

### **2. Ziele der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

### **3. Inhalt der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohngebiet ausgewiesen. Die Anordnung der Baukörper links und rechts der Erschließungsstraße ermöglicht ein günstiges Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Umweltbericht ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Maßnahmen der Bodenordnung in Form von Umlagen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie deren Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße bzw. über eine Stichstraße mit Wendehammer.

## 6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Kosten für Planung und Erschließung des Gebietes wird auf den Verkauf der Grundstücke umgelegt.

Erstellt: 05.05.2015  
Geändert: 05.06.2018  
Endfassung: 04.12.2018



1. Bürgermeister:  
Dr. Herbert Heimpl



Entwurfsverfasser:  
Josef Anglhuber, Architekt