



Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand März 2020
 Höhenbezug: DHHN 2016
 Lagebezug: UTM32

PRÄAMBEL

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,35 Maximalmaß d. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs.1 BauNVO
- GR = 150 Maximal überbaubare Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs.2 BauNVO in m² (z.B. 150 m²)
- WH 6,5 Maximalmaß der Wandhöhe (z.B. 6,5 m)
- Bauweise**
- nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze
- Flächen für Garagen**
- Flächen für Garagen
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Grünordnung**
- Baum neu zu pflanzen, s. textliche Festsetzung 5.2 des Bebauungsplanes "Kumpfmühle"

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehendes Gebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- Anbaufreie Zone zur Staatsstraße
- Maßkette in m (z.B. 5,0 m)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan "Kumpfmühle"

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zudem von Terrassen überschritten werden. Die maximal zulässige GRZ ist dabei zu beachten.
 - 2.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 2.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,35.
 - 2.4 Die maximale überbaubare Grundfläche eines Wohngebäudes beträgt 150 m².
 - 2.5 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.
 - 2.6 Die maximale Wandhöhe ist mit 6,5 m festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße ST2092 im Grundstücksabschnitt.
 - 2.7 Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 8 Schallschutz**
 - 8.1 Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

		gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB
südwestliches Baufeld	Südwestfassade und Nordostfassade	32
	Südostfassade und südöstliche Dachfläche	37
nordöstliches Baufeld	Südwestfassade und Nordostfassade	31
	Südostfassade und südöstliche Dachfläche	34

An den übrigen Fassaden bzw. Dachflächen ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} von mindestens 30 dB einzuhalten.
 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB gegenüber der Tabelle geringere Anforderungen. Auch bei diesen Räumen ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} von mindestens 30 dB einzuhalten.

- 8.2 Lüftungseinrichtungen**
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und ausschließlich über Fenster in den nachfolgend angegebenen Fassaden belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden:
 - südwestliches Baufeld: Südwest-, Südost- und Nordostfassade
 - nordöstliches Baufeld: Südostfassade
 Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
 Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m² nicht überschreiten).
 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- 8.3 Luftwärmepumpen**
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“.

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Altlasten:**
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu verständigen.
- 2. Duldung von Emissionen:**
In der Umgebung des neuen Wohngebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vom Bauwerber sind Emissionen, z.B. Geruch, die zum einen direkt von Landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen oder zum anderen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen zu dulden, soweit es sich um eine nach den anerkannten Regeln der Bewirtschaftung zulässige Nutzung handelt.
- 3. 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 - 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 werden. Baumaßnahmen und Baumpflanzungen sind vorab mit der Deutschen Telekom Technik GmbH betreffend deren Leitungen abzustimmen.
- 4. Baumpflanzungen:**
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.
- 5. Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") wird daher empfohlen. Für eine auf Grund des hohen Grundwasserstandes erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt bei der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.**
- 6. Das Baugebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und hohem Grundwasserstand. Es muss ggf. mit Schichtenwasser und wegen der Nähe zum Bach mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte aber bereits bei einer Tiefe von ca. 1,0-2,0 m unter OK- Gelände anstehen. In Verbindung mit hohen Abflüssen des Kumpfmühlbachs können bei Hochwasser im Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein. Aufgrund der Hanglage ist im Plangebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann. Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ werden ergänzend hingewiesen.**
- 7. Bewegungsflächen der Feuerwehr:**
Es ist darauf zu achten, dass notwendige Wenderadien eingehalten werden und Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr geschaffen werden. Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen.
- 8. Bodendenkmäler**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis dem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9. Versorgungseinrichtungen**
Es befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH im Geltungsbereich. Notwendige Änderungen an den Versorgungseinrichtungen sind vom Bauherrn frühzeitig bei der Bayerwerk Netz GmbH zu beantragen.
- 10. Telekommunikationsanlage**
Es befinden sich Telekommunikationsanlage der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Geltungsbereich. Notwendige Änderungen an den Telekommunikationsanlage sind vom Bauherrn frühzeitig (mindestens drei Monate im Voraus), per E-Mail an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com zu beauftragen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Kraiburg am Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kraiburg am Inn, den
.....
Petra Jackl, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt

Kraiburg am Inn, den
.....
Petra Jackl, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kraiburg am Inn, den
.....
Petra Jackl, Erster Bürgermeister



MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 22 "KUMPFMÜHLE"
 FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL. NR. 1517
 im Verfahren gem. § 13a BauGB

FASSUNG VOM	26.06.2020
	02.03.2021
	18.05.2021



M 1 : 500

PLANFERTIGER:
 Bernhard Hohmann
 Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



planungsbüro hohmann steinert
 landschafts- + ortsplanung
 Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
 info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

