

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 22 'Kumpfmühle'






MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN LANDKREIS MÜHLDORF

Inhalt:

- Zeichnerische Darstellung Bestand und Änderung (M 1:1000)
- A. Festsetzungen in Plan und Text
- B. Hinweise
- C. Verfahrensvermerke
- D. Begründung

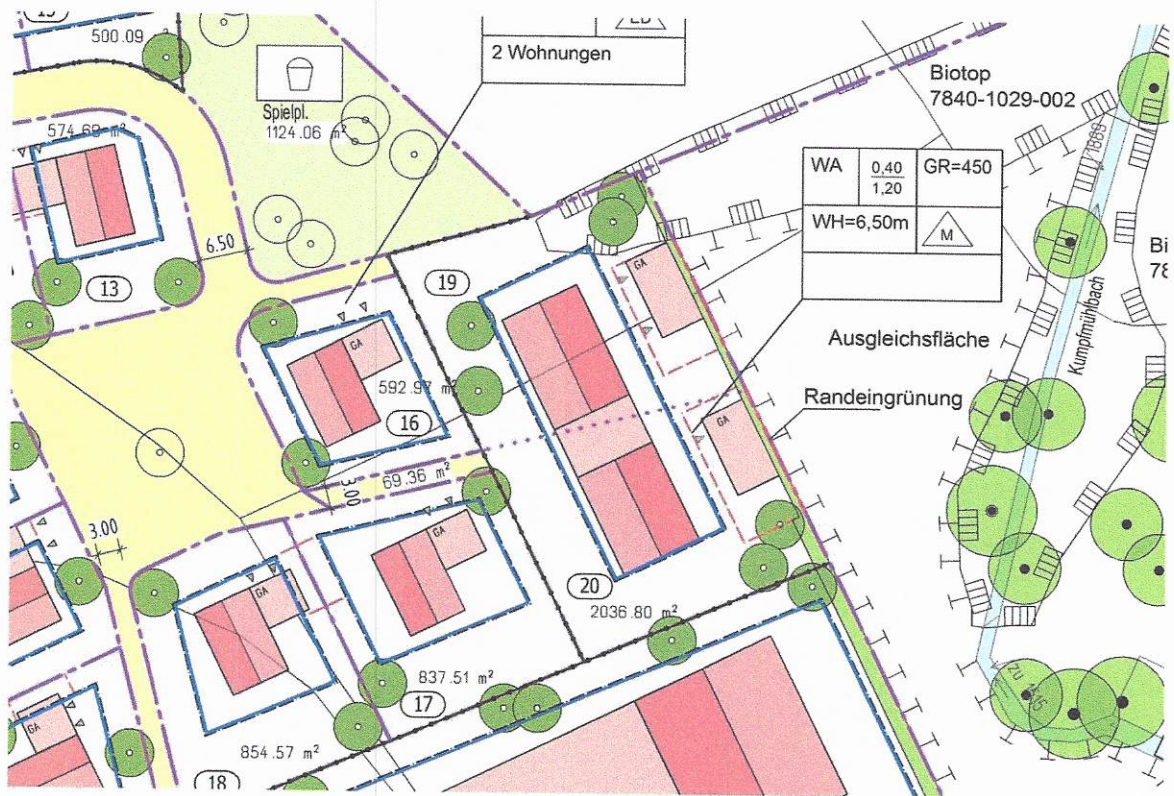
Erstellt: 15.05.2018
ENDFASSUNG: 13.08.2019

<p>Entwurfsverfasser :</p>  <p>Anglhuber und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbB</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>Kraiburg den 27.08.2019</p>   <hr/> <p>1. Bürgermeister Dr. Herbert Heimpl</p>
--	---

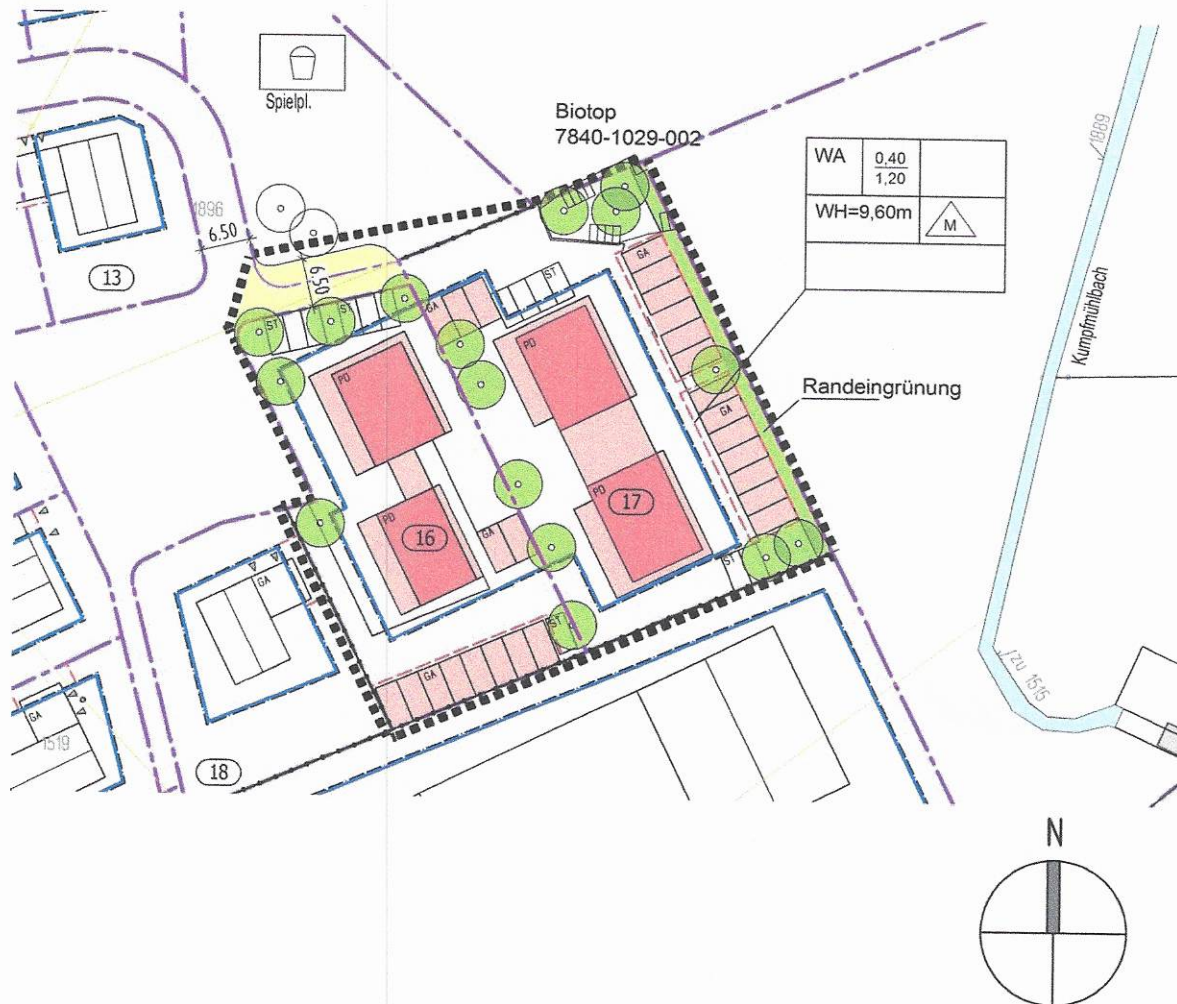
Die Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurnummern 505/2 Gemarkung Maximilian 1908/13 und 1908/3 Gemarkung Guttenburg.

Die Marktgemeinde Kraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.












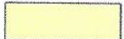

PLANAUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES " Kumpfmühle" M 1:1000




PLANAUSSCHNITT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Kumpfmühle" M 1:1000



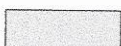


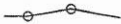


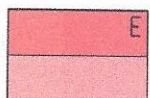
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze Wohngebäude
-  Baugrenze Garagen/Nebengebäude
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  gesetzlich geschütztes Biotop
-  PD Pultdach
-  WH Wandhöhe nach Art. 6 (4) der BayBO
-  GA Garagen; Nebengebäude
-  nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
-  Baum, neu zu pflanzen
(Arten siehe Punkt 5.2)
-  öffentliche Verkehrsfläche/Wendebereich
-  Spielplatz

WA	GRZ GFZ	GR=150
WH=6,50m		
2 Wohnugen		

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

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Gebäude
-  Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
-  Flurstücksnummer
-  Grundstücksgrenze Bestand
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  aufzulösende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagener Baukörper

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

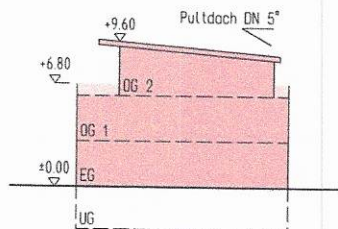
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.0 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl:
Die Grundflächenzahl wird auf 0,40 festgelegt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (GRZ Hauptgebäude + Nebenanlagen 0,80)
- 2.1 Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2 Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO:
- 2.2.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +9,60m festgelegt.
- 2.3 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.
- 2.3.1 Garagengebäude die innerhalb der im Planteil festgelegten Baugrenzen errichtet werden werfen keine Abstandsflächen.

3. Gestaltung:

- 3.1 Dachform:
- 3.1.1 Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind im Wohngebiet Pultdächer und Satteldächer zulässig.
Wenn das Dach als Dachterrasse genutzt wird sind in Teilbereichen auch Flachdächer zulässig.
- 3.1.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird bei Satteldächern auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.
- 3.1.3 Die Dachneigung der Pult und Flachdächer wird auf bis zu 35 Grad festgesetzt.
- 3.1.4 Staffelgeschosse sind zulässig.



Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kumpfmühle".

B. Textliche Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 Planungsgebiet 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 Elementarschadensversicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ werden ergänzend hingewiesen.

6. 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.

C) Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS :

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 16.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg am Inn, den 27.08.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 15.05.2019 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kraiburg am Inn, den 27.08.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis einschließlich 05.08.2019 beteiligt.

Kraiburg am Inn, den 27.08.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Markt Kraiburg am Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.08.2019 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg am Inn, den 27.08.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

5. AUSGEFERTIGT

Kraiburg am Inn, den 27.08.2019



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang
am ...**2.1. NOV. 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 **22. NOV. 2019**



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

D. Begründung

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Die Marktgemeinde Kraiburg möchte die im Bebauungsplan festgelegten Flächen für Mehrfamilienhäuser erweitern und in diesem Zuge die Festsetzungen geringfügig verändern und erweitern.

2. Ziele der Planung

Ziel ist Mehrfamilienhäuser mit einem Staffelgeschoss im Geltungsbereichs errichten zu können.

3. Inhalt der Planung

Die Änderung umfasst eine Erweiterung der Flächen. Die ehemaligen Parzellen 16 und 17 werden zusammengefasst.

Es wird mehr Fläche für Garagen festgesetzt.

Die max. zulässige Wandhöhe wird erhöht.

Es wird ein höherer Grad an Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

Die Ortsrandeingrünung wird verbreitert

Die Zufahrtsstraße auf Parzelle 17 wird verbreitert.

4. Erschließung

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

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.