

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 22

'KUMPFMÜHLE'



MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN LANDKREIS MÜHLDORF

Inhalt:

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Textliche Hinweise
- C. Verfahrensvermerke

Erstellt: 12.09.2017

Endfassung: 07.11.2017

<p>Entwurfsverfasser :</p>  <p>Ariglhuber und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbB</p>  <p>Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner</p> <p>Kraiburg den 07.11.2017</p>	<p>Kraiburg den 15.11.2017</p>  <p>1. Bürgermeister Dr. Herbert Heiml</p>	
---	--	---

Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Bearbeitungsverlauf:

04.05.2015	Entwurf
29.10.2015	Einarbeitung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
11.11.2015	Einarbeitung aktuelle Grünordnung
12.09.2016	Überarbeitung
04.10.2016	Überarbeitung
10.01.2017	Überarbeitung
03.08.2017	Überarbeitung
12.09.2017	Überarbeitung
07.11.2017	Endfassung

- 2.5 Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplangebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.6 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.
- 2.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Festsetzungen durch Planzeichen 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 im Wohngebiet nur Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird dort auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.

3.1.2 Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind im Sondergebiet Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird dort auf 2 bis 25 Grad festgesetzt.

3.1.3 Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen wird auf bis zu 35 Grad festgesetzt.

3.1.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° und mehr zulässig.

3.1.5 Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

3.2 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist, sofern in den Festsetzungen durch Planzeichen keine weiteren Vorgaben gemacht werden 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.

3.3.2 Dacheindeckung Sondergebiet:


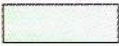



Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Metalldächer mit naturroter, rotbrauner, grauer oder graubrauner Farbgebung zulässig.
Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

- 3.4 Die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG wird auf mindestens 25 cm über OK-Gelände festgelegt.
Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.
Lichtgräben für Kellerausbauten sind so zu konstruieren, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 3.5 Einfriedung:
- 3.5.1 Einfriedungen im Wohngebiet sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Straßenoberkante zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 3.5.2 Einfriedungen dürfen maximal 0,50m an die Straßenkanten herangeführt werden.
- 3.5.3 Einfriedungen im Sondergebiet sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Straßenoberkante zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 3.6 Sichtdreiecke:
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

- 4.1 Ver- und Entsorgung:
Sämtliche Bauvorhaben sind an die gemeindlichen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 4.2 Beseitigung von Oberflächenwasser:
Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Die Rückhaltung mit Drosselung wird zentral im öffentlichen Verkehrsraum als Erschließungsmaßnahme hergestellt.

5. Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünflächen:
- 5.1.1  Baum, neu zu pflanzen
Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die dargestellten Bäume sind in ihrer Lage verschiebbar. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.
- 5.1.2  Als Grünfläche ist eine arten- und strukturreiche Hecke mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- 5.1.3  Die vorhandene Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Als Entwicklungsziel wird eine standorttypische Hochstaudenflur festgesetzt.
Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert.
In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die Grünfläche 1x im Jahr im Herbst gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
Die vorhandenen Neophytenbestände (z.B. Japanischer Staudenknöterich) sind selektiv zurückzudrängen.
- 5.1.4 Die öffentlichen Grünflächen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Erschließung anzulegen.
- 5.2 Private Grünflächen:
- 5.2.1  Baum, neu zu pflanzen
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m² 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.
Bei Neupflanzungen muss ein Mindestabstand von 7,50m zum Straßenrand der Staatsstraße 2092 eingehalten werden.
- 5.2.2 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 5.2.3  Baum, Bestand
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 5.3 Unversiegelte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- 5.4 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.

- 5.5 Bei der Anlage von Stellplätzen ist mindestens nach jedem 5. Stellplatz ein Großbaum oder Kleinbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 5.6 Grenzen private Grünflächen an öffentliche Erschließungsflächen an, ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- 5.7 Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,50m zur Staatsstraße 2092 eingehalten werden.
- 5.8 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 5.9 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 5.10 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 5.11 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
- 5.12 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.
- 5.13 Hecken aus Thuja in Arten und Sorten sind nicht erlaubt.
- 5.14 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

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten


Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

5.15  Gesetzlich geschütztes Biotop

5.16  Ausgleichsfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen 1 bis 3 sind auf nachfolgenden Lageplänen dargestellt.

6.1 Die 2.525 m² große Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf Flurstück 1897 Teil der Gemarkung Kraiburg. Als Entwicklungsziel wird ein Auwald mit extensiver Wiese festgesetzt.

6.1.1 Der vorhandene Auwald östlich des Kumpfmühlbaches wird nach Norden bis zum Biotop 7840-1030-002 erweitert und ein entsprechender Saum angelegt.

6.1.2 Auf der restlichen Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht.

Nach der Aushagerungsphase ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn – Untere Naturschutzbehörde die Ausgleichsfläche mit autochthonem Saatgut oder einem Mähguttransfer von geeigneten Spenderflächen neu anzulegen.

Die extensive Wiese wird ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

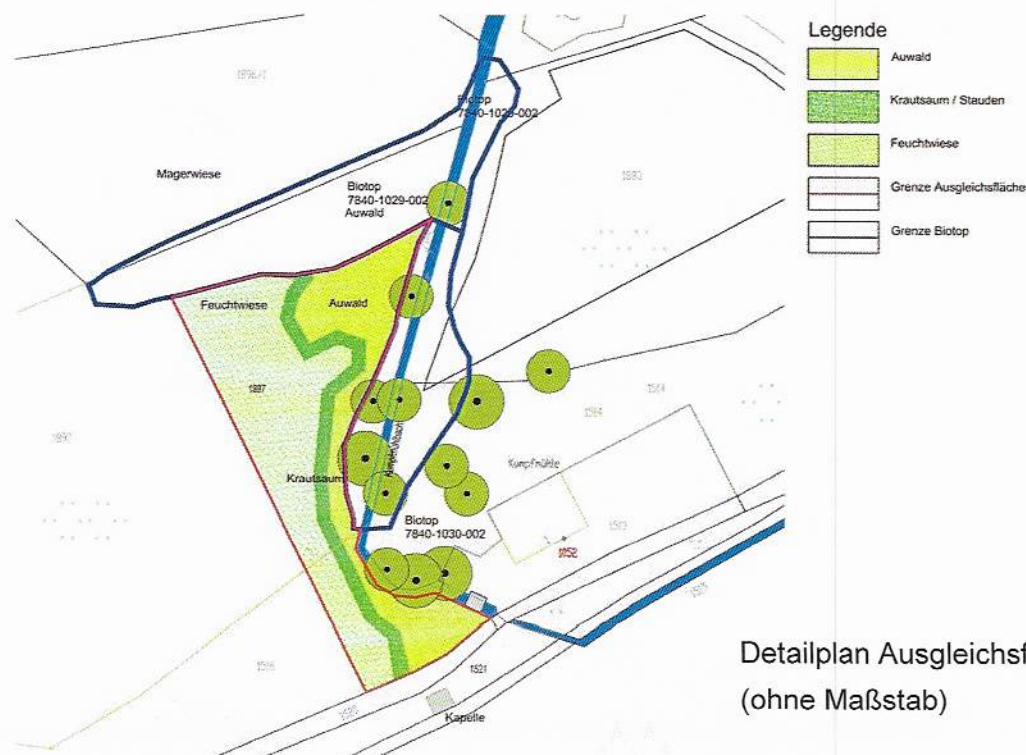
6.1.3 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

6.1.4 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.

6.1.5 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

6.1.6 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.

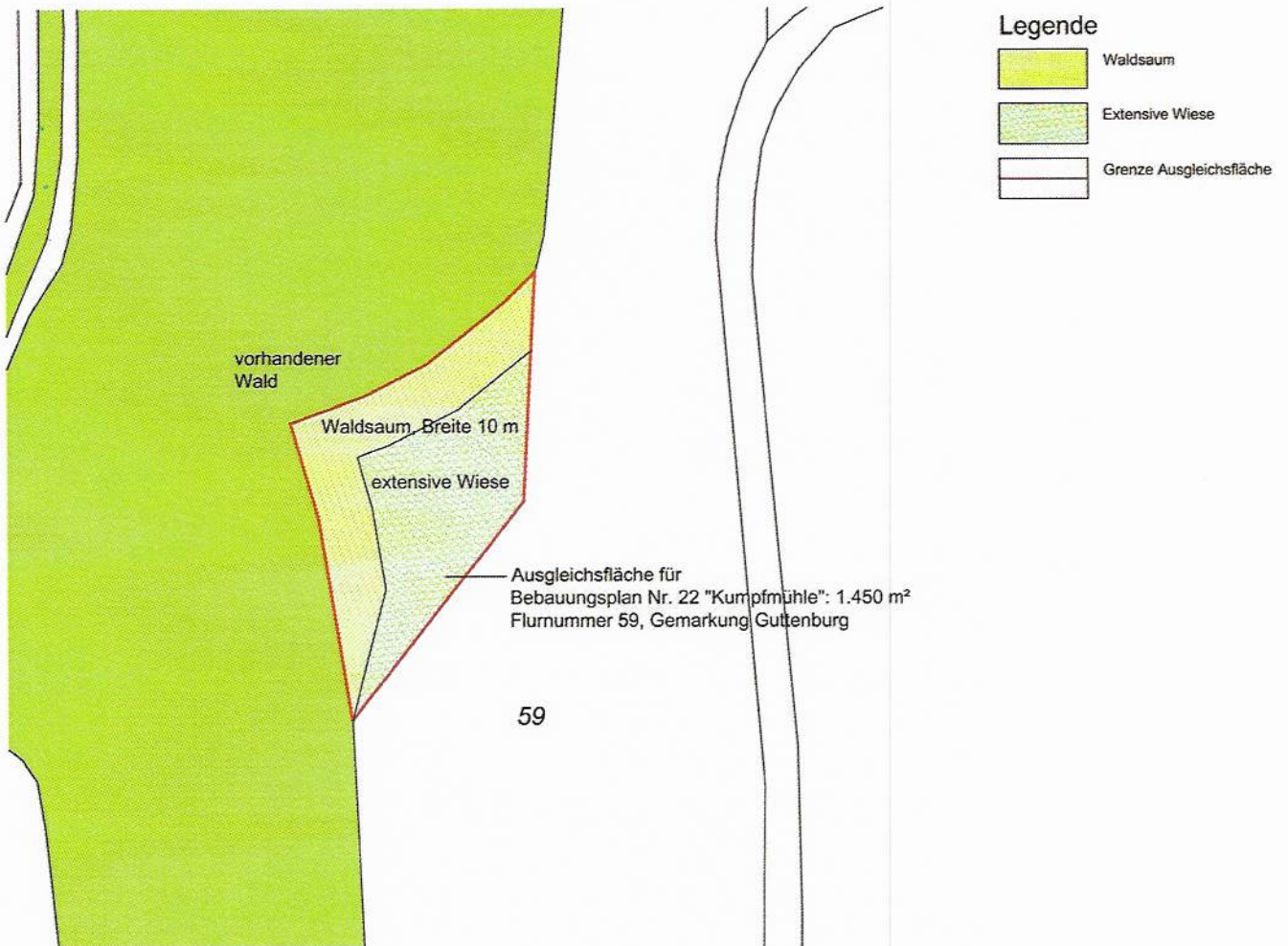
6.1.7 Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.



6.2 Die 1.450 m² große Ausgleichsfläche 2 befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 59 Teil der Gemarkung Guttenburg. Als Entwicklungsziel wird ein 10 m breiter Waldsaum und extensives Grünland festgelegt.

- 6.2.1 Der 10 m breite Waldsaum besteht aus einem ca. 2 m breiten unregelmäßigen Krautsaum, einer Reihe aus Sträuchern und einer Reihe aus Obstgehölzen. Als Sträucher werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Lonicera xylosteum* und *Rhamnus cathartica* in einem Abstand von 1m versetzt gepflanzt.
- 6.2.2 Als Obstgehölze werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus avium* und *Malus sylvestris* in einem Abstand von 1,5m versetzt gepflanzt. Zusätzlich werden *Sorbus aucuparia* und *Pyrus pyraeaster* als Bäume 2. Wuchsordnung abwechselnd nach jedem 5. Strauch zwischen die Obstgehölze gepflanzt.
- 6.2.3 Als Pflanzqualität wird für Sträucher wurzelnackte Forstware in einer Größe von 50-80cm, für Bäume wurzelnackte Forstware in einer Größe von 80-120cm festgelegt.
- 6.2.4 Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen.
- 6.2.5 Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbständigen anwachsen sachgerecht zu pflegen (z.B. durch Ausmähen). Der Krautsaum ist alle 2-3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.
- 6.2.6 Um die extensive Wiese anzulegen wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 6.2.7 Das extensive Grünland ist nach der Aushagerungsphase mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach zu säen.
- 6.2.8 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
- 6.2.9 Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

6.2.10 Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und an das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.



Detailplan Ausgleichsfläche 2 (ohne Maßstab)

6.3 Die 818,08 m² große Ausgleichsfläche 3 befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 159 der Gemarkung Kraiburg. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung eines Biotops als spezifische Artenschutzmaßnahme für Amphibien, vorwiegend Feuersalamander und Gelbbauchunke, festgelegt.

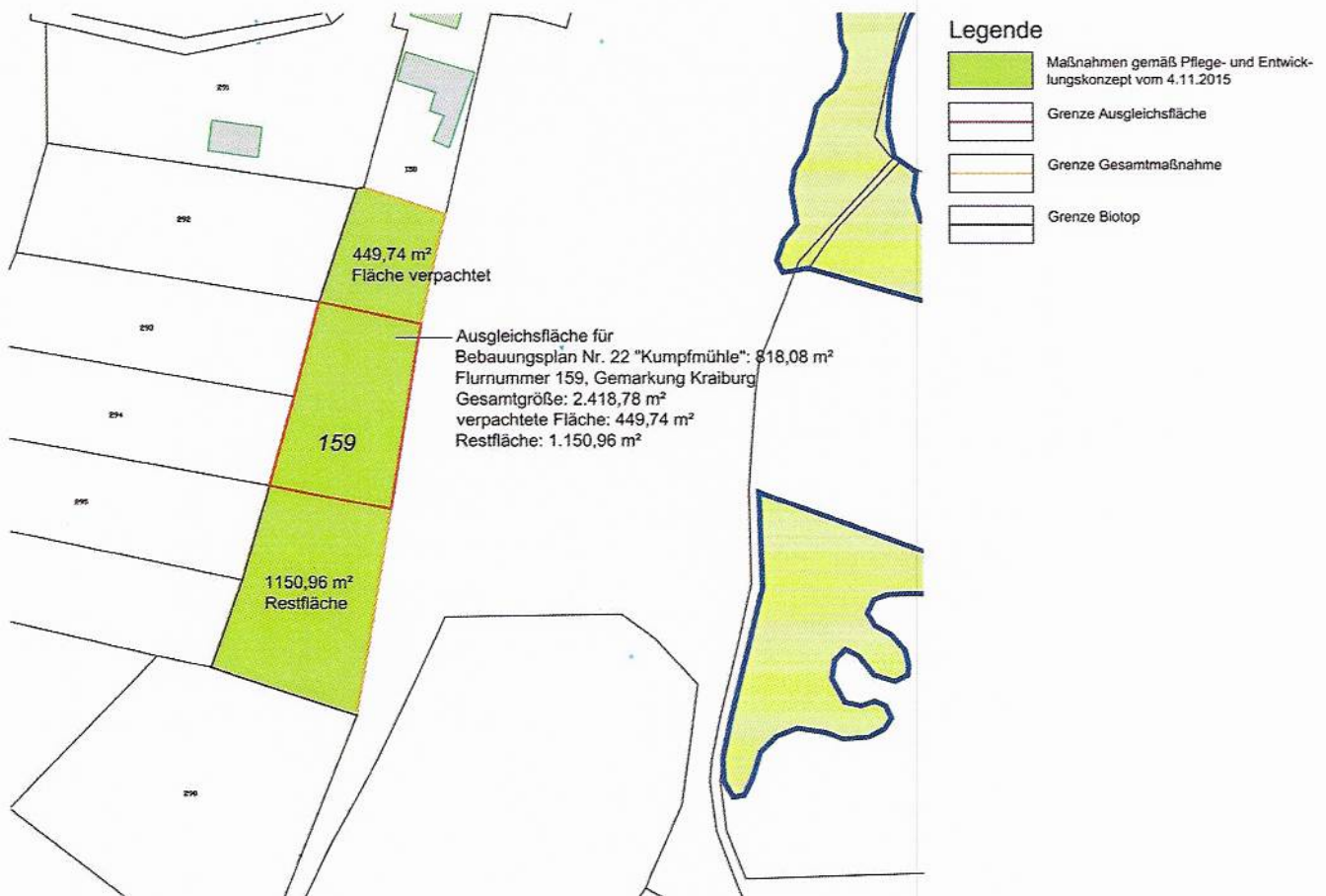
6.3.1 Die Einzelmaßnahmen sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept vom 4.11.2015 von Herrn Scholz zu entnehmen und umzusetzen. Spätestens zur Umsetzung der Ausgleichsfläche ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept vorzulegen.

6.3.2 Die Ausgleichsfläche wird auf Grund der Hochwertigkeit mit einem Faktor von 2,5 gewertet. Die Restfläche wird in das Ökokonto eingebucht.

6.3.3 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

6.3.4 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.

6.3.5 Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau 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.



Detailplan Ausgleichsfläche 3 (ohne Maßstab)

- 6.4. Bei Bauanträgen im Bereich des Sondergebiets sind zur Gewährleistung grünordnerischer Belange entsprechende Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

7. Denkmalschutz

- 7.1 Bodendenkmäler:
Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

8. Schallschutz

- 8.1 Baulicher Schallschutz:
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet

- Fassaden im Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
- Fassaden im Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Bürräume im Sondergebiet

- alle Fassaden: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im allgemeinen Wohngebiet, die ausschließlich über ein Fenster in einer Fassade, die im Planteil durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet ist, belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 8.2 Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauherr im Sondergebiet mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 50dB(A) nachts an den Immissionsorten Parzelle 8, 17, 18, 20 und Fl. Nr. 1517 Gemarkung Guttenburg sowie die Immissionsrichtwerte von 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts am Immissionsort Fl. Nr. 1513 Gemarkung Guttenburg einhalten wird.

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 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 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.
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 (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 15.11.2017



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 07.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015 stattgefunden.

Kraiburg a. Inn, den 15.11.2017



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 04.10.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 15.11.2017



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 15.11.2017



.....
Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.2017 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, 15.11.2017



Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

7. Erneute Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 03.11.2017 erneut beteiligt.

Kraiburg a. Inn, 15.11.2017



Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.11.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2017 gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 15.11.2017



Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt:

Kraiburg a. Inn, den 15.11.2017



Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.02.2018 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Kraiburg am Inn (Rathaus Kraiburg a. Inn) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. 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 1.6.FEB. 2018



Dr. Heiml, 1. Bürgermeister

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Kumpfmühle" der
Marktgemeinde Kraiburg am Inn im Bereich der Flur-Nr. 1511/9, 1512, 1511/5, 1519,
1511, 1896, 1898, 1897, 1513, 1514, 1883, 1506, 1505, 1518, 1521, 1517
Gemarkung Guttenburg

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Die Gemeinde Kraiburg möchte die Wohnsiedlung östlich der Endsdorfer Wiesen nachverdichten sowie neue Möglichkeiten für eine Verlagerung des Bauhofs und der Feuerwehr in Richtung des Randbereichs der Gemeinde schaffen.

2. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. In diesem Zuge sollen auch neue Flächen für Bauhof und Feuerwehr geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohn- und Sondergebiet mit Vorrangfläche Bauhof / Feuerwehr ausgewiesen

4. Erschließung

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Rückhaltung mit Drosselung wird zentral im öffentlichen Verkehrsraum als Erschließungsmaßnahme hergestellt.

Für die Einleitung in den Kumpfmühlbach wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

5. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ der Marktgemeinde Kraiburg am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und – immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4810/B3/pel vom 11.08.2017 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

In der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die von dem geplanten Bauhof und dem Feuerwehrhaus ausgehenden Geräusche an der benachbarten Wohnbebauung die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm einhalten. Da

zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung noch keine detaillierten Eingabepläne für die geplante Bebauung vorlagen, war lediglich eine beispielhafte Berechnung der Beurteilungspegel möglich.

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Ansiedlung eines Bauhofes und eines Feuerwehrhauses unter gewissen Bedingungen prinzipiell möglich ist. Allerdings sind Einschränkungen des Betriebsablaufes erforderlich.

Bei Vorliegen einer detaillierten Planung ist zu überprüfen, ob der dann geplante Betrieb durch die schalltechnische Untersuchung korrekt abgebildet wird.

Baulicher Schallschutz:

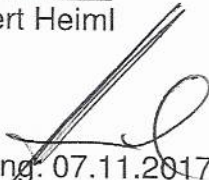
Um einerseits den im Sondergebiet allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der hohen Verkehrsgeräuschbelastung Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten

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.

1. Bürgermeister:
Dr. Herbert Heiml



Endfassung: 07.11.2017



Entwurfsverfasser:
Josef Anghuber, Architekt