



7. Änderung des Bebauungsplanes

„Ortskern West“



MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN
LANDKREIS MÜHLendorf

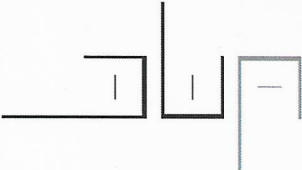

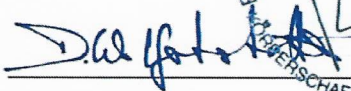

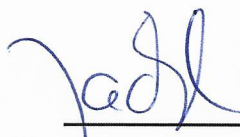
Inhalt:

Zeichnerische Darstellung Bestand und Änderung (M 1:1000)

- A. Festsetzungen in Plan und Text
- B. Hinweise
- C. Verfahrensvermerke
- D. Begründung

Erstellt: 08.07.2021

Endfassung: 07.12.2021

<p>Entwurfsverfasser</p>  <p>David Wolfertstetter Architekten Bahnhofsstraße 6 84405 Dorfen Tel.: 08081-6048558 mail@dw-architektur.de</p>  <p> David Wolfertstetter Dorfen, den 09.12.2021 Dipl. Ing. Architekt</p>	<p>Kraiburg, den</p>  <p> 1. Bürgermeisterin Petra Jackl</p>
---	---

Präambel:

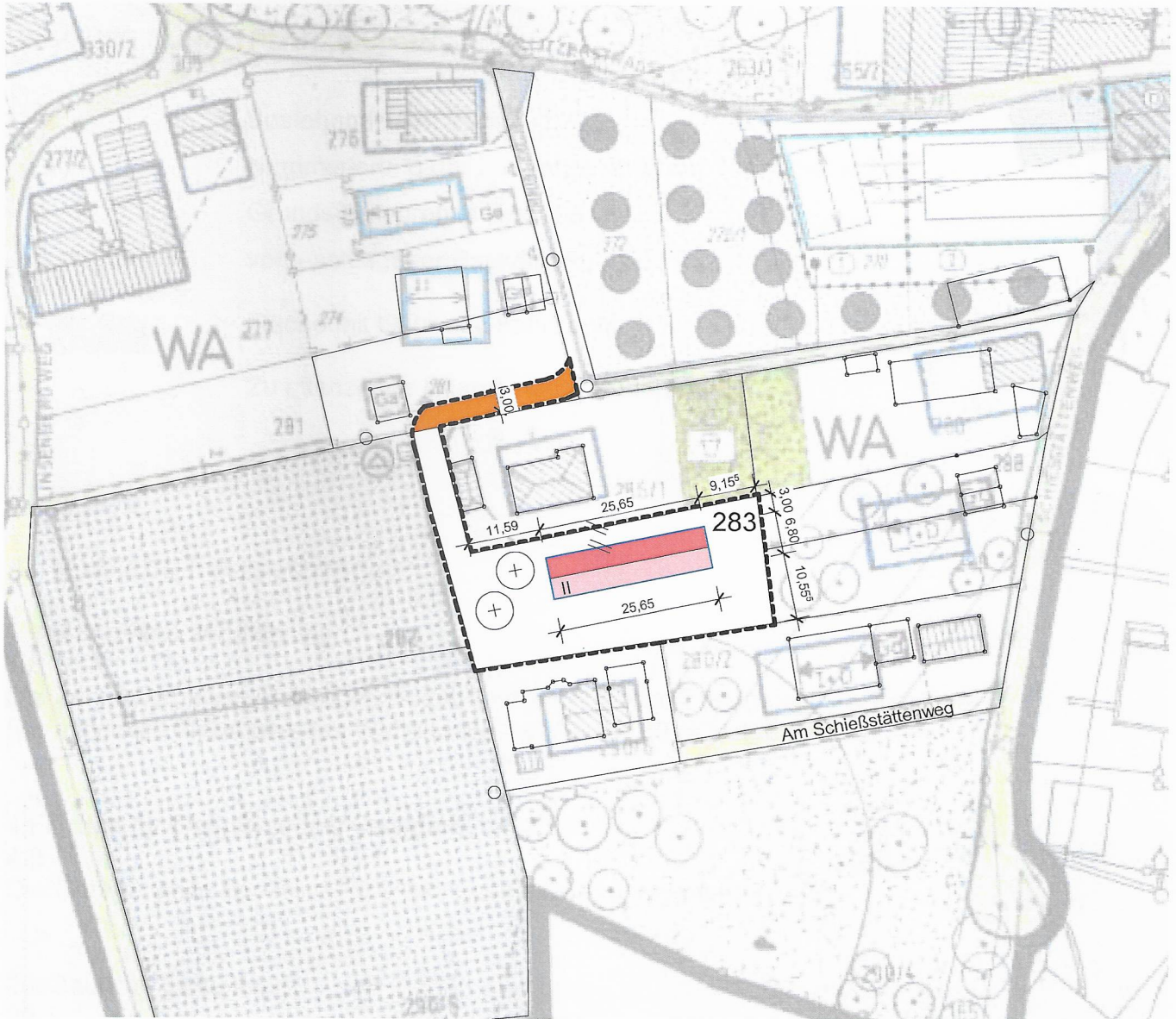
Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummer 283 Gemarkung Kraiburg

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) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

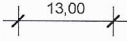
PLANAUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANS
„Ortskern West“ mit 3. und 4. B-Planänderung
M 1:1000








PLANAUSSCHNITT DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„Ortskern West“
M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
————	Baugrenze gemäß §23 Abs.3 BauNVO
	Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Erdgeschoss + 1 Obergeschoss
	Maßzahl

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bestehende Gebäude
283	Nummerierung der Bauparzelle mit der Flurnummer 283
	Grundstücksgrenze Bestand
	vorgeschlagener Baukörper
	Fläche mit Geh- und Fahrtrecht
	Zu pflanzende Bäume nach Grünordnung

A. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung:

1.8

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt.
Die maximale Traufhöhe des Wohnhauses wird auf 4,80 m festgelegt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen:

4.2

Die Garage ist im Baukörper des Wohngebäudes zu integrieren.

29. Bauliche Gestaltung:

29.1

Das Gebäude muss mindestens 25cm über der jeweils angrenzenden Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt werden (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

29.3.2

Die Dachneigung wird auf 35° - 42° festgelegt

29.4.1

Die Fenster sind als stehende oder liegende Rechtecke zulässig.
Große Scheibenfenster sind ohne Untergliederung zulässig.
Die Proportionen unterschiedlicher Fenstergrößen müssen aufeinander abgestimmt sein.

29.4.2

Als Fassadenmaterial über die ganze Wandhöhe ist eine einheitliche Naturholzverschalung zulässig.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern West“.

B. Textliche Hinweise

1. 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

2. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen unter www.elementar-versichern.de)

3. thermischen Nutzung des Untergrundes:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

4. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Geltungsbereich. Notwendige Änderungen an den Telekommunikationsanlagen sind vom Bauherren frühzeitig (mindestens drei Monate im Voraus), per E-Mail an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com zu beauftragen.

C. Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2021 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 2.0. DEZ. 2021



-Siegel-

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 02.08.2021 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kraiburg a. Inn, den ...2.0. DEZ. 2021



-Siegel-

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 2.0. DEZ. 2021



-Siegel-

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Kraiburg a. Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.12.2021 den Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 2.0. DEZ. 2021



-Siegel-

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Markt Kraiburg a. Inn, den **20. DEZ. 2021**....



– Siegel –

.....
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **21. DEZ. 2021**
Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen
Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg a. Inn (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg
a. Inn Marktplatz 1, 84559, Zimmer Nr. 7) 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/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.
3 Satz 4 BauGB).

Ort, den **21. DEZ. 2021**
.....



– Siegel –

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

D. Begründung

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Eigentümerin und der Eigentümer der Parzelle 283 möchten zur Errichtung eines Einfamilienhauses die Rahmenbedingungen im Bebauungsplan „Ortskern West“ überarbeiten.

2. Ziele der Planung

Es soll ein Einfamilienhaus mit integrierter Garage errichtet werden.

3. Inhalt der Planung

- Die Änderung umfasst eine Verschiebung des Baufeldes um ca. 1 m nach Norden.
- Das Baufeld wird von 10 x 16m geändert auf **25,65 x 6,8m**.
- Die Garage soll in das Gebäude integriert werden.
- Die Straßenverkehrsfläche wird ersatzlos gestrichen.
- Die zulässige Bebauung wird von I+D auf II geändert.
- Die Wandhöhe wird auf maximal 4,80 m festgesetzt.
- Die Dachneigung wird auf 35-42° geändert.
- Anthrazite Dachpfannen sind ebenfalls zulässig
- Die Fenster sind generell ohne Sprossen und auch liegende Formate werden zulässig.
- Als Fassadenmaterialität ist eine einheitliche Naturholzverschalung über die gesamte Wandhöhe zulässig.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans kann sich der Baukörper dem länglichen Grundstück anpassen und sich so in die bestehende Struktur einfügen, dass eine Verbesserung der Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten des Gartens erreicht wird.

4. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt über die Parzelle 290/2 und 290/7 hin zum Schießstättenweg.

Die Zuwegung erfolgt über die Parzelle 281 mit eingetragendem Geh- und Fahrrecht.

5. Kosten

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden wie in der Kostenübernahmevereinbarung von der Eigentümerin und dem Eigentümer (der Flurnummer 283) getragen.