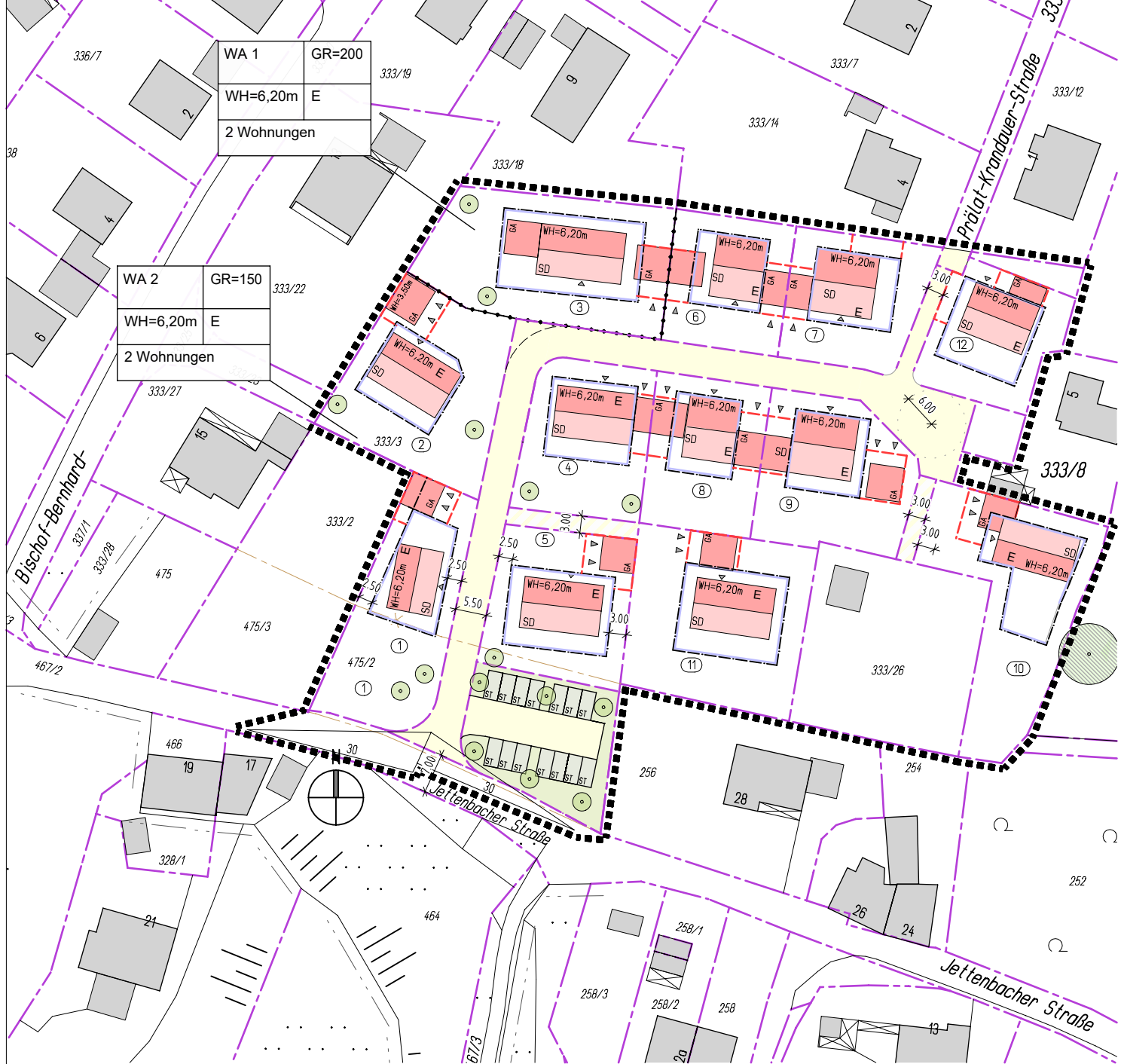


BEBAUUNGSPLAN BESTAND



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

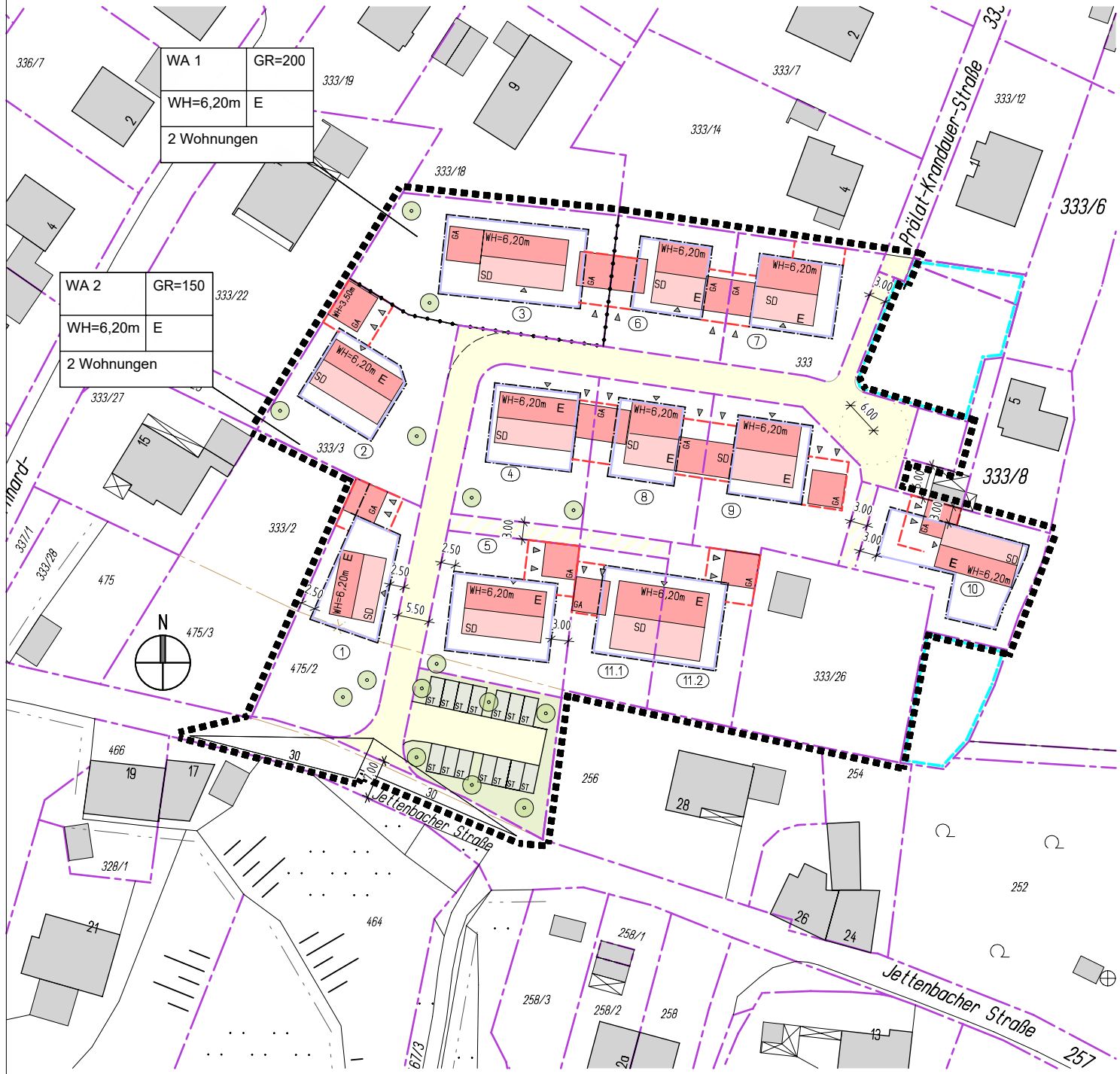
- Legend for planning symbols: Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs, Baugrenze Wohngebäude, Baugrenze Garagen/Nebengebäude, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, etc.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Legend for planning notes: Grundstücksgrenze Bestand, vorgeschlagene Grundstücksgrenze, aufzulösende Grundstücksgrenze, etc.

MASSSTAB 1:1000

PLANAUSSCHNITT DER 1. ÄNDERUNG



MASSSTAB 1:1000

B.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der Änderung gelten für den für den gesamten Bebauungsplan.

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. Wintergartenanbauten 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: Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 20 bis 35 Grad festgesetzt. 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: Dacheindeckung Wohnhaus: Als Dacheindeckung sind Dachziegel mit naturroter, rotbrauner, grauer oder graubrauner Farbgebung zulässig. Photovoltaik-Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.
3.4 Einfriedigung: Zur öffentlichen Straße hin sind nur senkrecht stehende Holz- bzw. verzinkte Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedigung darf 10 cm nicht unterschreiten.
3.4.3 Die Errichtung von Einfriedigungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
3.4.4 Einfriedigungen 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 Kote wasserdicht zu errichten. Sollten Lichtgräben für hochwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasserzutreten kann.

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 in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

5. Grünordnung

- 5.1 Die unbebaueten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. 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.
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, Schotterterrassen 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 pyrastrer - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlschneeball
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 Hatriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger 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, Weigelle 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.

Satzung des Markts Kraiburg a. Inn für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Jettenbacher Str." Vom \_\_\_\_\_

Der Markt Kraiburg a.Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Die Änderung umfasst die Parzellen 11.1, 11.2 und 10 (Teilstücke der Flurnummer 333).

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 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung 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.

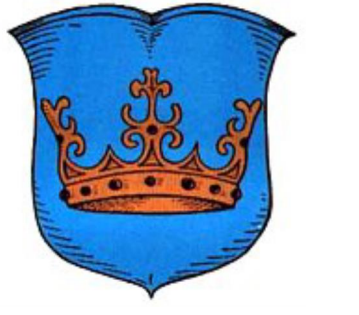
D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
3. Beteiligung der Behörden: Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
4. Satzungsbeschluss: Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Kraiburg a. Inn, den ..... Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister
5. Ausgefertigt: Kraiburg a. Inn, den ..... Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister
6. Bekanntmachung: Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) ..... 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). Kraiburg a. Inn, den ..... Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kraiburg a. Inn, den ..... Siegel Petra Jackl, 1.Bürgermeister

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 „JETTENBACHER STR.“ nach § 13 BauGB



MARKT KRAIBURG A. INN LANDKREIS MÜHLDFORF

Entwurfsdatum i.d.F.v. 05.04.2022
Entwurfverfasser: aris
Anglhuber und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbB
Kraiburg a. Inn
Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner
Petra Jackl 1. Bürgermeister