

22. Änderung des Bebauungsplan „Bleicherfeld“

Marktgemeinde Kraiburg a. Inn

Landkreis Mühldorf a. Inn



Die Änderung umfasst das Flurstück 502/52, Gemarkung Maximilian,
Am Bleicher 17.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB durchgeführt.

Präambel:

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) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese 22. Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn

für die Mitgliedsgemeinde Kraiburg a. Inn

Erstelldatum: 02.12.2022;

Geändert: 19.09.2023

Endfassung: 16.01.2024

Inhalt:

Planausschnitt - Seite 2

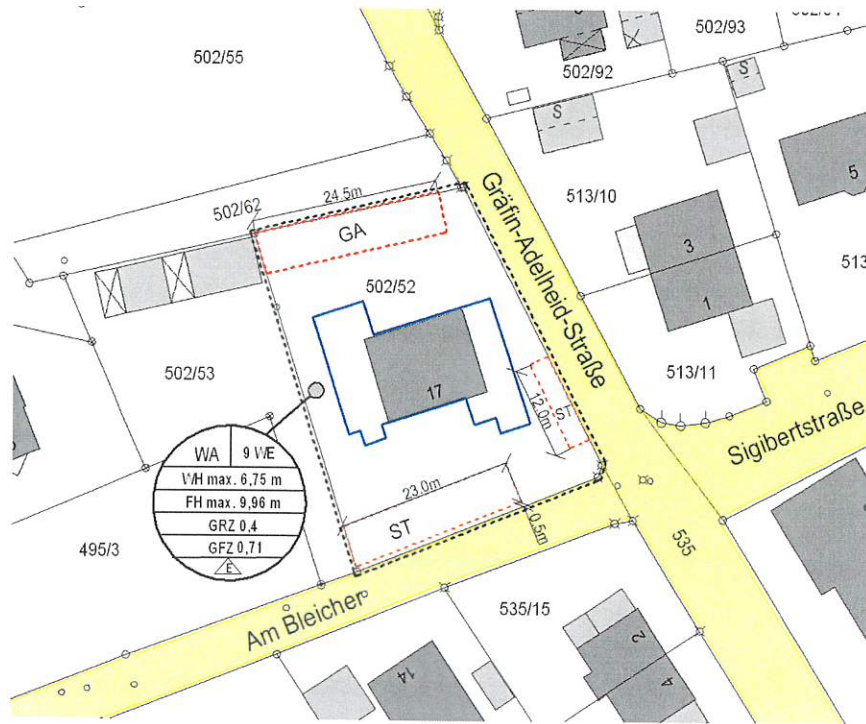
Zeichenerklärung, Textliche
Festsetzungen - Seiten 3 - 5

Textliche Hinweise - Seite 6

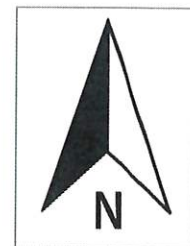
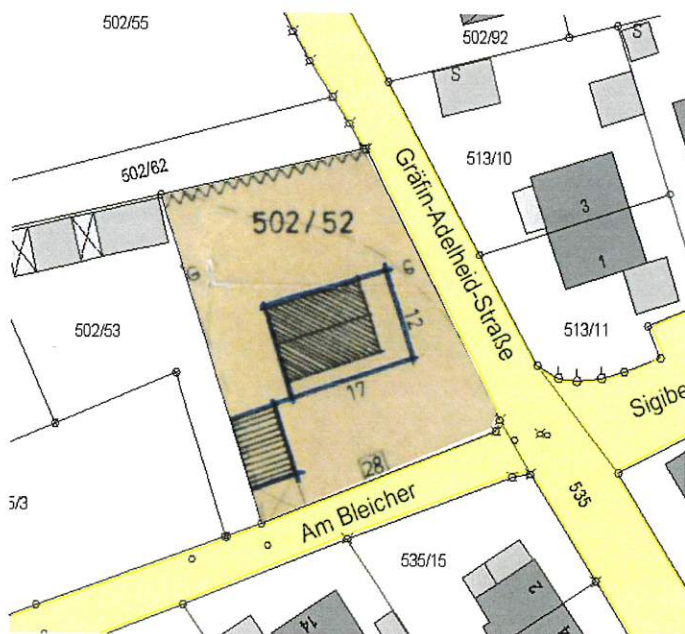
Verfahrensvermerke - Seiten 7 - 8

Begründung - Seiten 9 - 10

PLANAUSSCHNIT DER 22. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Bleicherfeld“



BEBAUUNGSPLAN 22. Änderung








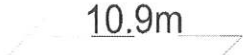
Maßstab 1:1000

BEBAUUNGSPLAN BESTAND

Für das Flurstück 502/52, Gemarkung Maximilian, Am Bleicher 17.

I ZEICHENERKLÄRUNG

A) Planliche Festsetzungen

	Umgrenzung von Änderungsflächen
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports und Stellplätzen
WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
GFZ 0,71	höchste zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,71
GRZ 0,40	höchste zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,40
FH max. 9,96 m	maximale Firsthöhe (FH), z.B. 9,96 m
WH max. 6,75 m	maximale Wandhöhe (WH), z.B. 6,75 m
	Einzelhäuser
9 WE	Es sind max. 9 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.
GA	nur Garagen/Carports zulässig
ST	nur Stellplätze zulässig
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bemaßung, z.B. 10,90 m

B) Für die Hinweise

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
702/1	Flurstücks Nummer

II Textliche Festsetzungen zur 22. Änderung

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 Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), das Baufenster, durch eine maximale Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) sowie eine maximale Firsthöhe fixiert.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 3,50 m (z.B. Balkone) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

2.7 Abstandsflächen:

Es sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.

2.7.1 Garagen/Carports:

Garagen/Carports innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports und Stellplätzen im Norden des Flurstücks 502/52, Gemarkung Maximilian, lösen keine Abstandsflächen aus.

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 nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 25 bis 30 Grad festgesetzt.

3.1.2 Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen wird auf bis zu 35 Grad festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe der Garagen/Nebengebäude wird mit 3,00m festgelegt.

3.2 Quergiebel und Gauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der First eines Quergiebels bzw. einer Gaube muss mind. 0,5 m unterhalb des Firstes vom Hauptdach liegen

3.3 Dachaufbauten in Form von Antennen und Antennen tragende Masten für Mobilfunk sind unzulässig.

3.3 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss jedoch über die Längsseite des Gebäudes laufen.

3.4 Dacheindeckung:

3.4.1 Dacheindeckung Wohnhaus:

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

3.5 Einfriedung:

3.6.1 Zur öffentlichen Straße hin sind nur senkrecht stehende Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,10 m über Straßenoberkante zulässig.

3.6.2 Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.

3.7 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens 25 cm über dem natürlichen Gelände des Baugrundstücks liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Koste wasserdicht zu errichten. Lichtgräben sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasserzutreten kann.

4. Grünordnung

4.1 Sollten Bäume entfernt werden, ist vor Beginn der Maßnahme eine eingehende Kontrolle der Bäume auf Vogelbruten vorzunehmen. Sollten Vögel die Bäume bereits als Nist- oder Brutstandort nutzen, so ist mit der Durchführung der Fällung bis zur Beendigung der Vogelbrut zu warten.

4.2 Zufahrten zu Gebäuden, Stellplätze für Fahrzeuge, Wege und Hofplätze sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Art zu errichten. Flächen, die nicht überbaut werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu 50% mit gebietsheimischen Pflanzen bestückt werden.

5. Niederschlagswasser

5.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Die Ausnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, an repräsentativen Stellen auf dem Baugrundstück, zu prüfen. Sofern die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes gegeben ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf dem Grundstück nach Möglichkeit breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht gegeben, ist das Regenwasser dem bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal unter vorheriger Drosslung zuzuführen. Die Drosselmenge der Gebäude ist nach den einschlägigen technischen Regeln in Abstimmung mit dem Markt Kraiburg a. Inn zu bestimmen.

5.2 Die Niederschlagswasserbeseitigung für Zufahrten, Stellplätze, Wege/Hofplätze sowie für Dachflächen von Gebäuden ist in Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen nicht zulässig. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Flurstückstück 502/52, Gemarkung Maximilian, ist ein Nachweis vorzulegen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück 502/52 aufgrund von Altlasten nicht möglich ist, ist das Regenwasser dem bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal unter vorheriger Drosslung zuzuführen (vgl. 5.1).

6. Altlasten

6.1 Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.

6.2 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

7. Verkehrsflächen

7.1 Die Fahrgasse für das Ein- und Ausfahren in Stellplätze/Carports/Garagen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports und Stellplätzen im Norden des Flurstücks 502/52, Gemarkung Maximilian, muss mindestens 6 m betragen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bleicherfeld“, welchen der Marktgemeinderat am 04.05.1975 als Satzung beschlossen hat.

III Hinweise

1. Meldepflicht Bodendenkmäler

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

2. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH

In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Grabungsarbeiten sind dahingehend mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

3. Verkehrswesen

§ 10 StVO ist zu beachten. Insbesondere ist beim Einfahren in die Straße Am Bleicher, aus den Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze, darauf zu achten, sich dabei so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist; erforderlichenfalls muss man sich einweisen lassen.

4. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt durch die Kanalisation im Trennsystem. Ggf. erforderliche Drosselungen sind durch den Bauherrn nach den einschlägigen technischen Regeln im Rahmen des Bauantrages zu definieren und umzusetzen.

5. Ortsrecht des Marktes Kraiburg a. Inn

Die jeweils gültigen Fassungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) und der Satzung über die Gestaltung und Ausstattung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) des Markt Kraiburg a. Inn sind zu beachten.

Verfahrensvermerke zur 22. Änderung des Bebauungsplanes „Bleicherfeld“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

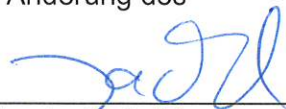
1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 07.02.2024



-Siegel-


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 02.12.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 03.03.2023 bis einschließlich 04.04.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 07.02.2024



-Siegel-


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2023 bis einschließlich 04.04.2023 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 07.02.2024



-Siegel-


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

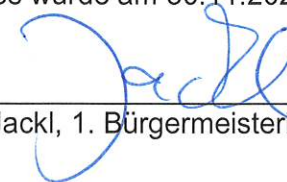
4. Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.09.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 09.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Kraiburg a. Inn, den 07.02.2024



-Siegel-


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

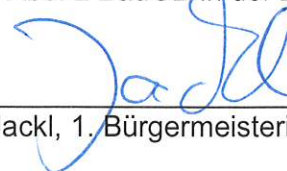
5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 07.02.2024



-Siegel-


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krauburg a. Inn, den 07.02.2024



- Siegel -



Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Krauburg a. Inn, den 07.02.2024



- Siegel -


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.02.2024.


Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Krauburg a. Inn (Verwaltungsgemeinschaft Krauburg a. Inn, Marktplatz 1, 84559 Krauburg a. Inn, 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).

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

Krauburg a. Inn, den 08.02.2024



- Siegel -


Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

Begründung zur 22. Änderung des Bebauungsplanes „Bleicherfeld“ im Bereich der Fl.Nr. 502/52, Gemarkung Maximilian

1. Allgemeines:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.354 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m². Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

2. Anlass und Begründung der Bebauungsplanänderung

Der Marktgemeinderat hat am 06.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Bleicherfeld“ für den Teilbereich der Fl.Nr. 502/52, Gemarkung Maximilian zu ändern. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 502/52, Gemarkung Maximilian.

Ein Bauwerber plant den aktuellen Wohngebäudebestand umzubauen und zu erweitern, den Nebengebäudebestand abzurechen und auf dem Plangrundstück eine Wohnanlage mit neun Wohneinheiten zu betreiben. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollen ebenfalls entstehen.

Im Zuge der absehbaren Veränderungen der Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung (Alterung der Bevölkerung, Ressourcenschonung, Flächenknappheit und Mangel an bezahlbarem Wohnraum) besteht die Notwendigkeit, zunehmend vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilienhausbebauung zu berücksichtigen, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Durch entsprechende Angebote können jungen Erwachsenen, Auszubildenden und jungen Haushalten genauso wie älteren Einwohnern mit besonderen Wohnbedürfnissen geeignete (Miet-)Wohnraumangebote zur Verfügung gestellt werden und eine Abwanderung in benachbarte Kommunen verhindert werden.

Die geplante Wohnanlage soll diesen Zielen Rechnung tragen. Auch der Charakter der möglichen Wohnanlage fügt sich, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Um das Vorhaben zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zur Errichtung einer Wohnanlage mit neun Wohneinheiten mit Garagen/Carports, Stellplätzen und Terrassenüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 502/52, Gemarkung Maximilian, geschaffen werden. Hierdurch spiegelt die Planung die Vorgaben, einer vorrangig auf die Innenentwicklung gerichteten und flächensparenden Siedlungsentwicklung, des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Nr. 3.1 G und 3.2 Z, wieder.

Die grundlegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Bleicherfeld“ sollen beibehalten werden.

4. Inhalt der Planung

Die Bebauungsplanänderung besteht für die Fl.Nr. 502/52, Gemarkung Maximilian, mit der Änderung des Bauraumes für die vorgesehene Bebauung, der Änderung der maximal zulässigen Geschoßflächen- und Grundflächenzahl sowie der Änderung mehrerer Vorschriften zur Gestaltung des Baukörpers, des Daches und von Einfriedungen.

Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Erstelldatum: 02.12.2022
Geändert: 19.09.2023
Endfassung: 16.01.2024



Kraiburg a.Inn, 07.02.2024
Markt Kraiburg a.Inn


Petra Jackl
1.Bürgermeisterin