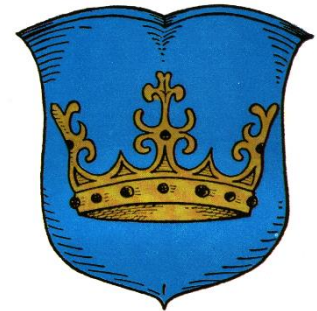


# 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Unterbräuwiese“

**Marktgemeinde Kraiburg a. Inn**

**Landkreis Mühldorf a. Inn**



Die Änderung umfasst das Flurstück 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn, Nähe Max-Schwaiger-Straße.

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 durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g.**

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn

für die Mitgliedsgemeinde Kraiburg a. Inn

Erstelldatum: 02.02.2023;

Ergänzt: 06.02.2023

Endfassung:

Inhalt:

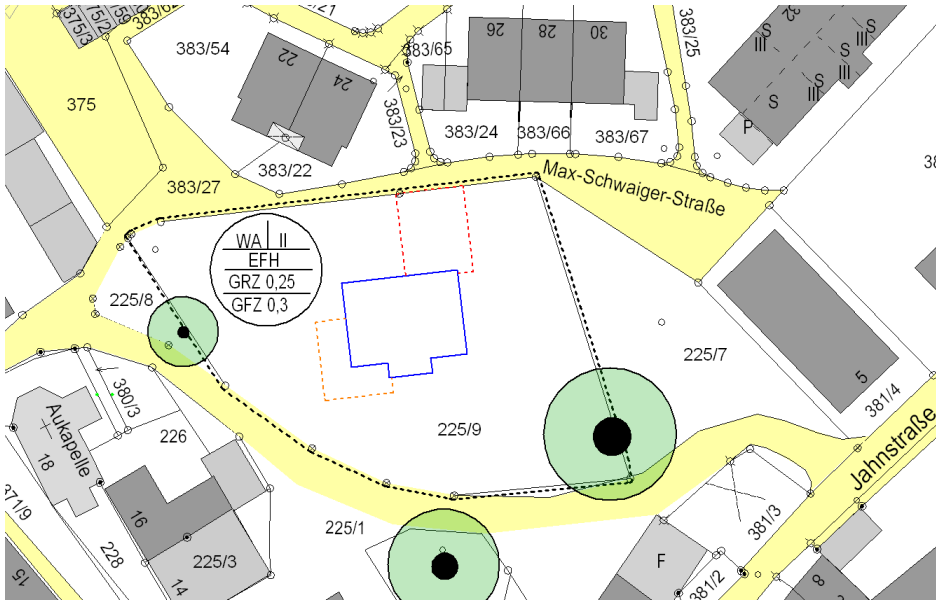
Planausschnitt

Zeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Begründung

# PLANAUSSCHNIT DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Unterbräuwiese“



BEBAUUNGSPLAN 8. Änderung



BEBAUUNGSPLAN BESTAND







Für das Flurstück 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn, Nähe Max-Schwaiger-Straße.



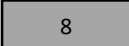
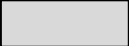

Maßstab 1:1000

# I ZEICHENERKLÄRUNG

## A) Planliche Festsetzungen

	Umgrenzung von Änderungsflächen
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports und Stellplätzen
	Umgrenzung von Flächen für Terrassenüberdachungen
WA	Allgemeine Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
GFZ 0,3	höchste zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ), z.B. 0,3
GRZ 0,25	höchste zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,2
II	Zahl der zulässigen Vollgeschoße, als Höchstgrenze
EFH	nur Einfamilienhäuser
	Zu erhaltende oder ggf. zu ersetzende Bäume
	öffentliche Straßenverkehrsfläche

## B) Für die Hinweise

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
702/1	Flurstücks Nummer

# II Textliche Festsetzungen zur 8. Änderung

## 25.9. Grünordnung

25.9.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

25.9.2 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.

25.9.3 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.9.4 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

25.9.5 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 pyraeaster - 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

29.2.1 Höhenentwicklung der Gebäude

Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO:

Gemessen wird die Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Zulässige Wandhöhe beträgt bei zwei Vollgeschossen maximal 6,00m.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens ca. 25cm über dem Höhenbezugspunkt von 396,00 (NN) liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Koste wasserdicht zu errichten. Sollten Lichtgräben für hochwertige Nutzung der Keller zugelassen

werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasserzutreten kann.

#### 29.2.2.1 Baukörperform

- entfällt -

#### 29.2.3 Gestaltung des Daches (ersetzt Festsetzungen Nr. 29.2.3.1 bis 29.2.3.6):

Zulässig sind für:

- Hauptgebäude:
- Dachform: Satteldach
  - Dachneigung: 24 bis 35 Grad
  - Eindeckung: Falzziegel, Betonpfanne oder Biberschwanz
  - Farbe der Eindeckung: ziegelrot oder rostbraun
  - Dachüberstand: Traufseitig maximal 1,0m, Giebelseitig maximal 1,2m

Garagen und

- Nebengebäude:
- Dachform: Satteldach
  - Dachneigung: 20 bis 35 Grad
  - Eindeckung: Falzziegel, Betonpfanne oder Biberschwanz
  - Farbe der Eindeckung: ziegelrot oder rostbraun
  - Dachüberstand: Trauf- und Giebelseitig maximal 0,8m

Terrassen- und

- Eingangsüberdachung:
- Dachform: Sattel-, Walm oder Pultdach
  - Dachneigung: 12 bis 24 Grad
  - Eindeckung: Falzziegel, Betonpfanne, Biberschwanz oder Glas
  - Farbe der Eindeckung: ziegelrot, rostbraun, Glas transparent
  - Dachüberstand: Trauf- und Giebelseitig maximal 0,6m

#### 29.2.4 Fassadengestaltung

- entfällt -

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterbräuwiese“, welchen der Marktgemeinderat am 03.06.1995 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.

Verfahrensvermerke zur  
8. Änderung des Bebauungsplanes  
„Unterbräuwiese“  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**1. Änderungsbeschluss:**

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

Kraiburg a. Inn, den \_\_\_\_\_ –Siegel- \_\_\_\_\_  
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

**2. Öffentliche Auslegung:**

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

Kraiburg a. Inn, den \_\_\_\_\_ –Siegel- \_\_\_\_\_  
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

**3. Beteiligung der Behörden:**

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

Kraiburg a. Inn, den \_\_\_\_\_ –Siegel- \_\_\_\_\_  
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

**4. Satzungsbeschluss:**

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

Kraiburg a. Inn, den \_\_\_\_\_ –Siegel- \_\_\_\_\_  
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

**5. Ausgefertigt:**

Kraiburg a. Inn, den \_\_\_\_\_ –Siegel- \_\_\_\_\_  
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

## 6. Bekanntmachung:

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

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 Kraiburg 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).

Kraiburg a. Inn, den \_\_\_\_\_

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin



# Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Unterbräuwiese“ im Bereich der Fl.Nr. 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn

## **1. Allgemeines:**

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

## **2. Anlass und Begründung der Bebauungsplanänderung**

Der Marktgemeinderat hat am 06.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterbräuwiese“ für den Teilbereich der Fl.Nr. 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn zu ändern. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn.

Geplant ist den aktuellen Nebengebäudebestand abzurechen und auf dem Plangrundstück ein Wohnhaus mit Garage und Terrassenüberdachung zu errichten.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben

## **3. Ziele der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn, geschaffen werden.

Die grundlegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Unterbräuwiese“ sollen beibehalten werden

Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

## **4. Inhalt der Planung**

Die Bebauungsplanänderung besteht für die Fl.Nr. 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn, mit der Schaffung eines Bauraumes für die vorgesehene Bebauung, der Änderung der maximal zulässigen Wandhöhe und der Streichung und Änderung mehrerer Vorschriften zur Gestaltung des Baukörpers und des Daches.

Verwaltungsgemeinschaft  
Kraiburg a.Inn  
Bauverwaltung  
Erstelldatum: 02.02.2023

(S)

Kraiburg a.Inn, \_\_\_\_\_  
Markt Kraiburg a.Inn

Petra Jackl  
1.Bürgermeisterin

Endfassung: