

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 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 8. Änderung des Bebauungsplanes als

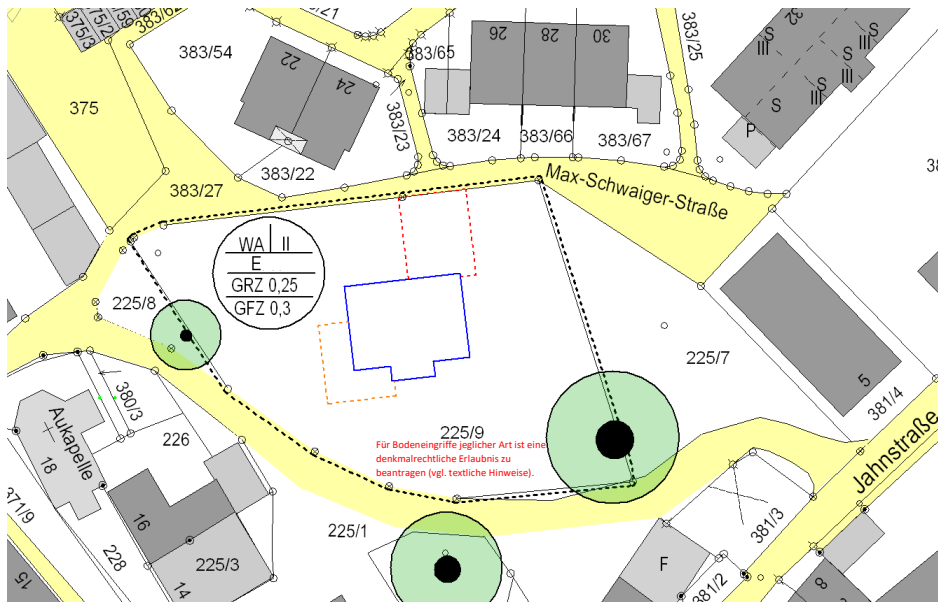
S a t z u n g.

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn
für die Mitgliedsgemeinde Kraiburg a. Inn
Erstelldatum: 02.02.2023;
Ergänzt: 06.02.2023
Endfassung: 11.04.2023

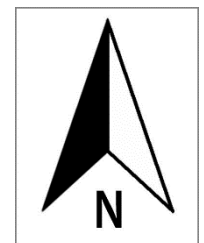
Inhalt:

Planausschnitt - Seite 2
Zeichenerklärung - Seite 3
Textliche Festsetzungen - Seiten 4 - 6
Textliche Hinweise - Seiten 7 - 8
Verfahrensvermerke - Seiten 9 - 10
Begründung - Seite 11

PLANAUSSCHNIT DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Unterbräuwiese“



BEBAUUNGSPLAN 8. ÄNDERUNG









BEBAUUNGSPLAN BESTAND

Maßstab 1:1000

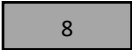


Für das Flurstück 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn, Nähe Max-Schwaiger-Straße.

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
E	nur Einzelhäuser
	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

14. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser
- 14.3 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit 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 muss maximal 0,15 Liter pro Sekunde je 100 m² befestigter Dach/Hoffläche betragen.
- 25.9. Grünordnung
- 25.9.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m² 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, Schotterrassen 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. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 225/9 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise:

2.1 Risikogebiet

Soweit noch nicht geschehen, bitten wir das Risikogebiet im Bebauungsplan darzustellen (vgl. § 5 BauGB). Weitere Informationen zu den bestehenden Überschwemmungs- und Risikogebieten erhalten Sie auch im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete unter www.iug.bayern.de.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine entsprechend hochwassersichere Bauweise trägt hier wesentlich dazu bei.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

2.2 Bauwasserhaltung

Sollte aufgrund von hohen Grundwasserständen eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Baubeginn im Landratsamt Mühldorf a. Inn zu beantragen.

2.3 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter:

[Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung(bayern.de))

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

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

2.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind

hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

2.5 Überschwemmungsgebiet HQextrem

Das Grundstück liegt im HQextrem-Überschwemmungsgebiet des Inns. Bei Extremregenereignissen sind Überschwemmungen nicht auszuschließen. Bauten sollten nach dem Stand der Technik hochwasserangepasst ausgeführt werden (siehe § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG). Außerdem sind Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten verfügbar sind (siehe § 78c WHG).

3. Bayernwerk Netz GmbH

Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen soll nicht beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen sind ggf. mit dem Versorger abzustimmen.

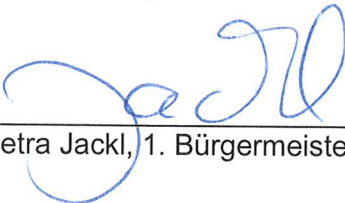
Verfahrensvermerke zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Unterbräuwiese“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Krauburg a. Inn, den 25.05.2023



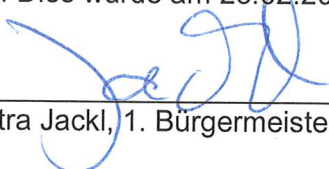

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 06.02.2023 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.

Krauburg a. Inn, den 25.05.2023



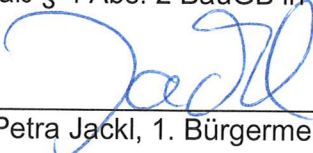

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.02.2023 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.

Krauburg a. Inn, den 25.05.2023



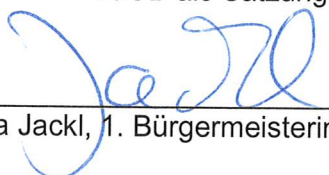

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krauburg a. Inn, den 25.05.2023

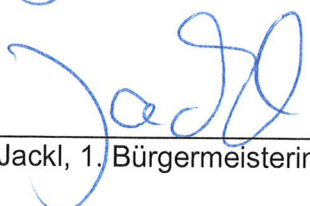



Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Krauburg a. Inn, den 25.05.2023




Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

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

26. MAI 2023

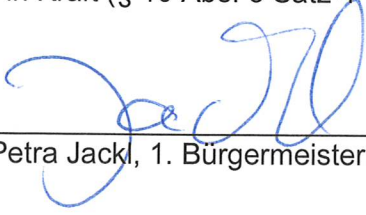
Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg a.Inn (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen 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 **26. MAI 2023**



-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 abzubrechen 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

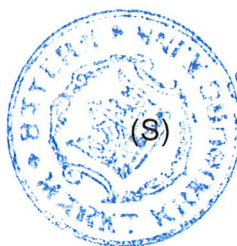
Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

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

Endfassung: 11.04.2023



Kraiburg a. Inn, 25.05.2023
Markt Kraiburg a. Inn

Petra Jackl
1. Bürgermeisterin



4/11
2