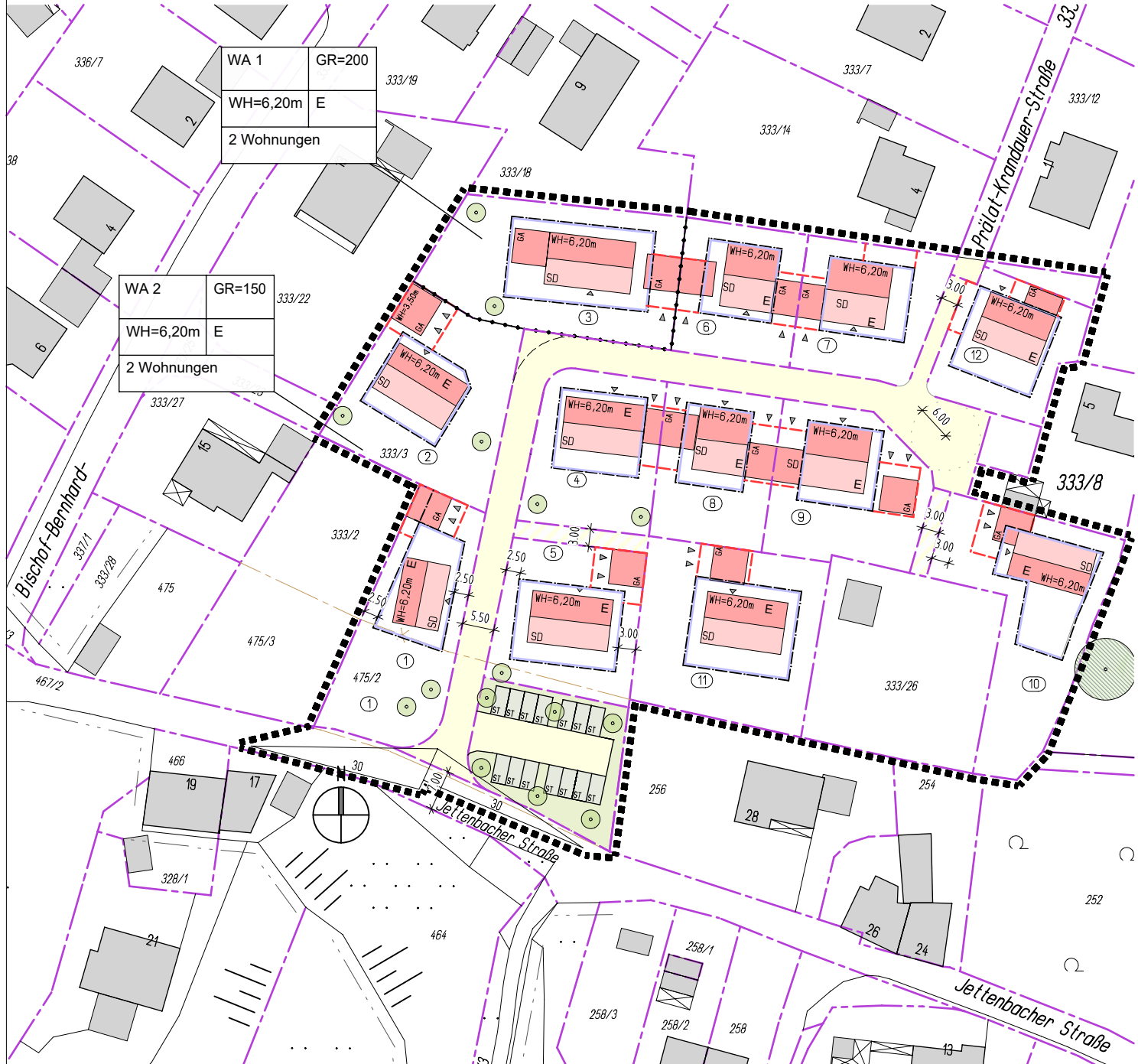


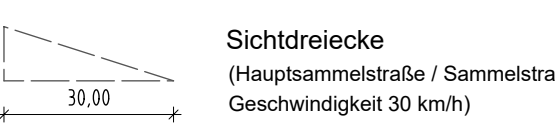
BEBAUUNGSPLAN BESTAND



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Table with 2 columns: Bauweise (WA 1, WA 2) and Grundfläche (GR 120, GR 150). Rows describe building types and their characteristics.

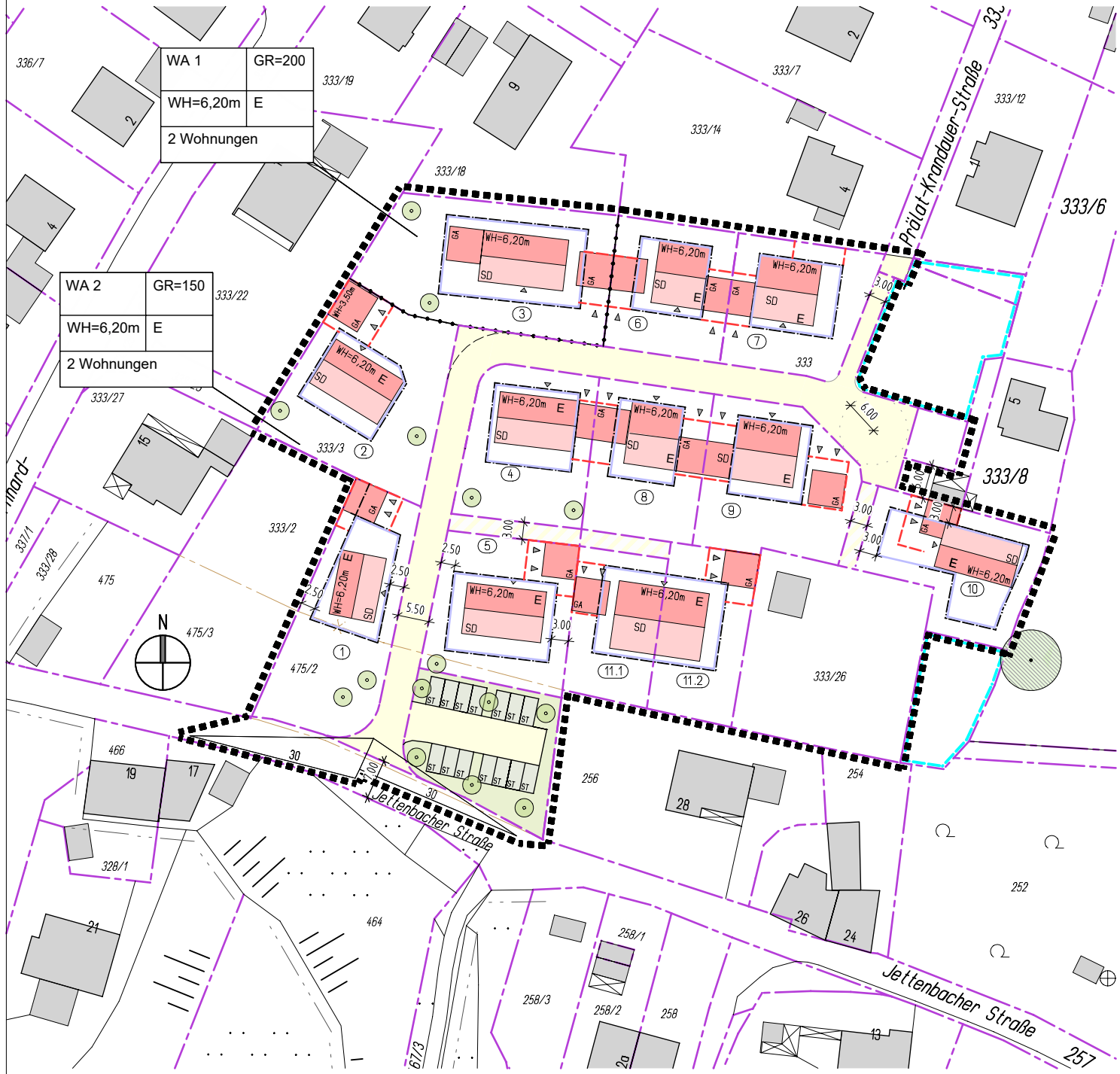


HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

MASSSTAB 1:1000

PLANAUSSCHNITT DER 1. ÄNDERUNG



B.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der Änderung gelten für den für den gesamten Bebauungsplan und ersetzen vollständig die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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.
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.
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.

MASSSTAB 1:1000

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.
3.1.1 Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 20 bis 35 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.
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:
3.4.1 Zur öffentlichen Straße hin sind nur senkrecht stehende Holz- bzw. verzinkte Metallzaune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante zulässig.
3.4.2 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 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.

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 unbebauten 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 - Steieleiche 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 - 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, 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 03.02.2025

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Bauge-setzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022, 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 Bay-ern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 diesen Bebauungsplan als Sa t z u n g.

C. HINWEISE

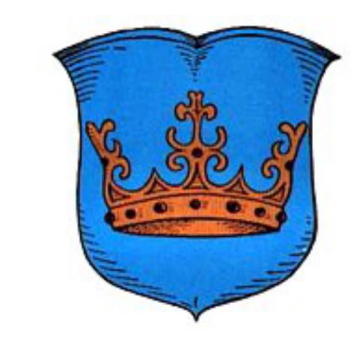
- 1. Telekommunikationslinien: Die sich im Geltungsbereich befindenden Telekommunikationslinien der Telekom sollen nicht berührt, bzw. beschädigt werden. Ebenso ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die bestehenden Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. 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 Elementarschadensversicherung 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.
4. Bodendenkmäler Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstr. 333/03, 333/38, 333/39, 333/32, 333/34, 333/37, 333, 333/42, 333/50, 333/31, 333/31, 333/35, 333/36, 333/27, 47/5/5, 333/3, 333/44, 333/40, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.04.2022 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis einschließlich 31.10.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Beteiligung der Behörden: Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis einschließlich 31.10.2022 beteiligt.
4. Satzungsbeschluss: Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.11.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Kraiburg a. Inn, den 03.02.2025
Petra Jackl, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt: Kraiburg a. Inn, den 03.02.2025
6. Bekanntmachung: Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 1. AUG. 2025. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg am Inn (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg am Inn) Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a. Inn, Zimmer Nr. 12 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Kraiburg a. Inn, den 1. AUG. 2025

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



MARKT KRAIBURG A. INN LANDKREIS MÜHLDFORF

Official stamp and signature area including the date 03. FEB. 2025, the name Petra Jackl, 1. Bürgermeister, and the logo of aris (architects and planners).

Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 23
"Jettenbacher Straße" der Marktgemeinde Kraiburg am Inn im Bereich der Flur-Nr.
475/2, Gemarkung Maximilian sowie Flur-Nr. 333/3, 333/26, 333, Gemarkung
Kraiburg am Inn

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Die Marktgemeinderat beabsichtigt durch eine Bebauungsplanänderung die Teilung der Prz. 11 hin zu zwei Parzellen mit der Möglichkeit zum Bau eines Doppelhauses sowie zur Verkleinerung des Geltungsbereichs im Süd- und Nord-Osten (Prazelle 10 und 12).

2. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

3. Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohngebiet ausgewiesen. Die Anordnung der Baukörper links und rechts der Erschließungsstraße ermöglicht ein günstiges Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

Östliche Gebiete der Flur-Nr. 333 (Parzelle 10 und 12), werden Teil der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Alten- und Pflegeheim". Parzelle 11 wird aufgeteilt um jeweils eine Dollephaushälfte errichten zu können.

4. Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Ein Umweltbericht ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Maßnahmen der Bodenordnung in Form von Umlagen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie deren Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße bzw. über eine Stichstraße mit Wendehammer.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für Planung und Erschließung des Gebietes wird auf den Verkauf der Grundstücke umgelegt.

Erstellt: 05.04.2022

Endfassung: 08.11.2022

Bürgermeisterin:

Petra Jackl



Frau Petra Jackl
1. Bürgermeisterin