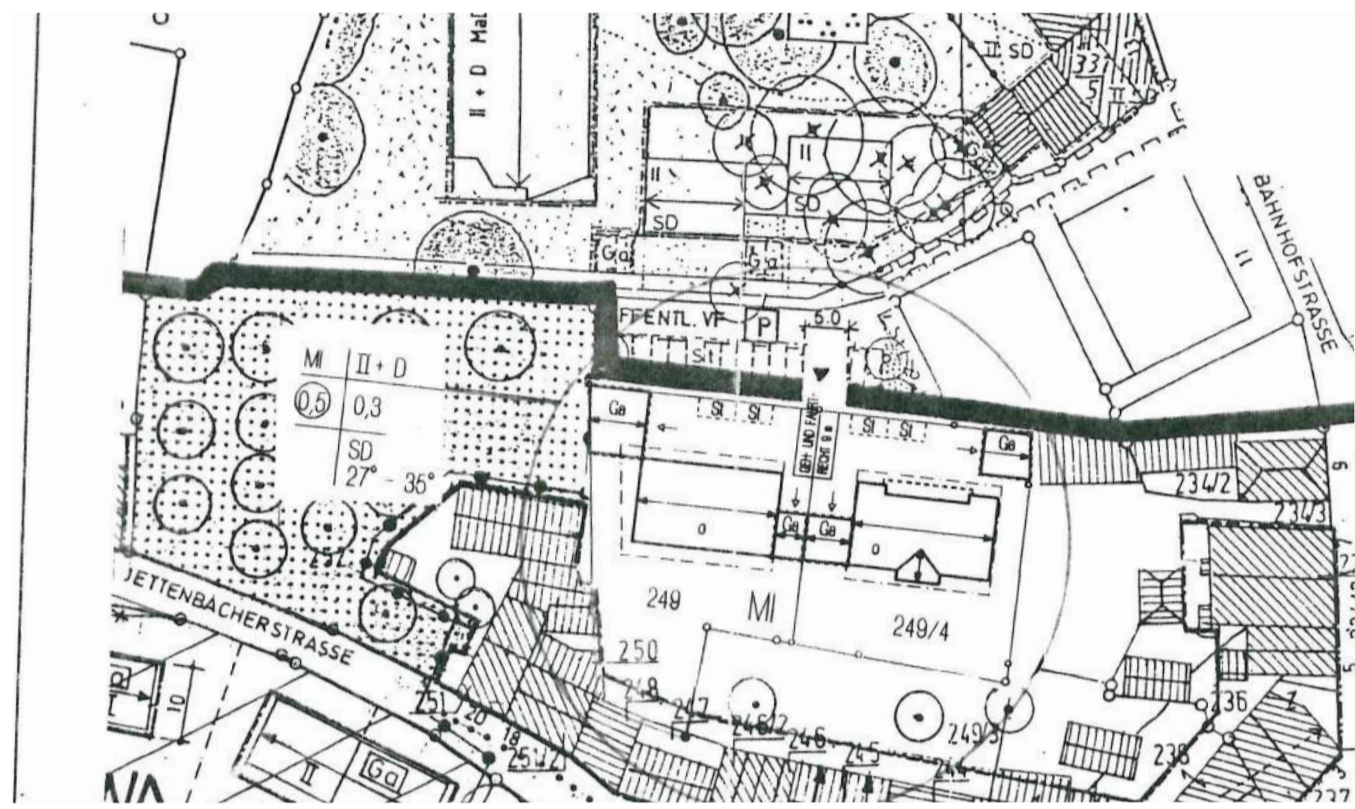
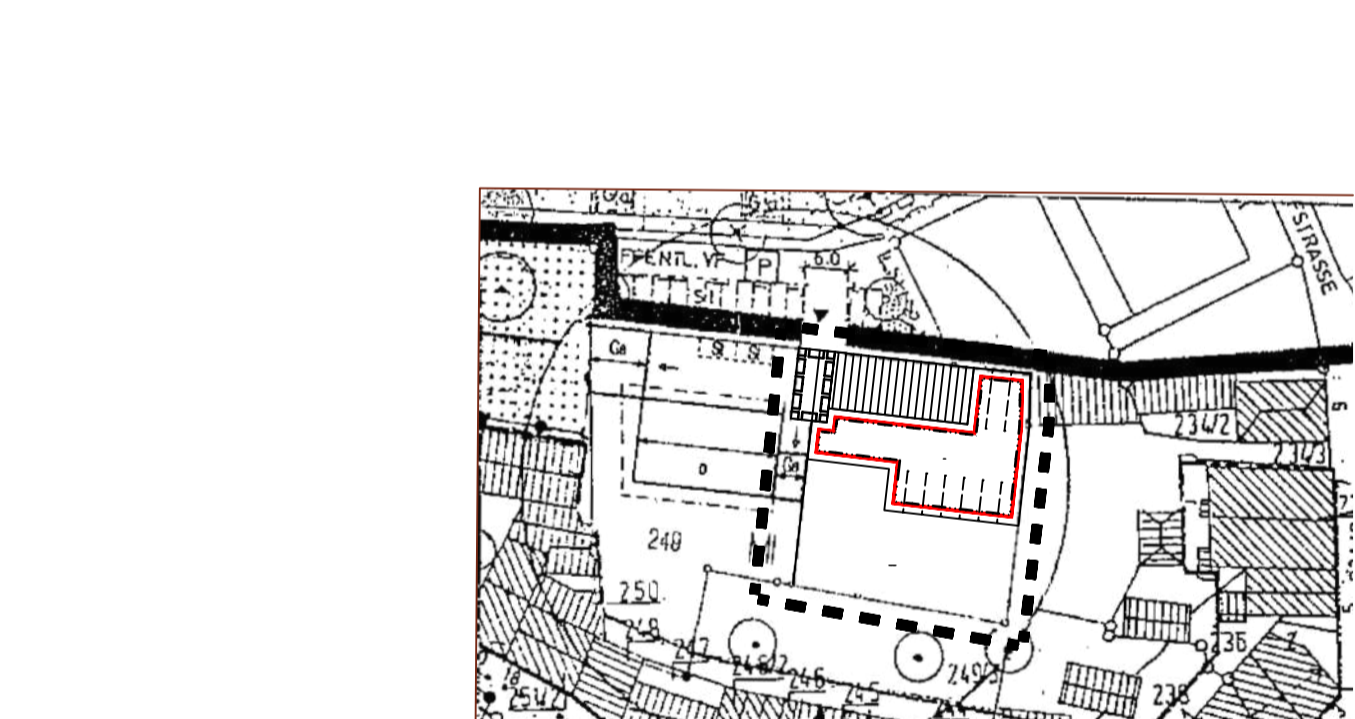


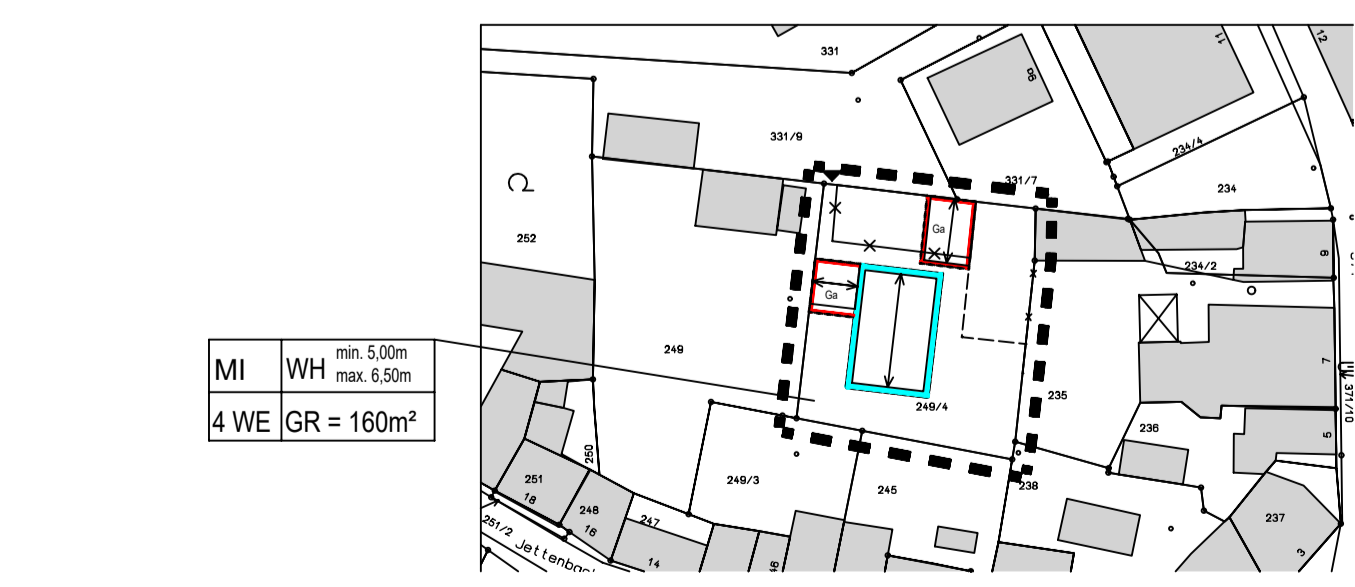
PLANAUSSCHNITT M 1:1000  
Bebauungsplan "Ortskern-West"



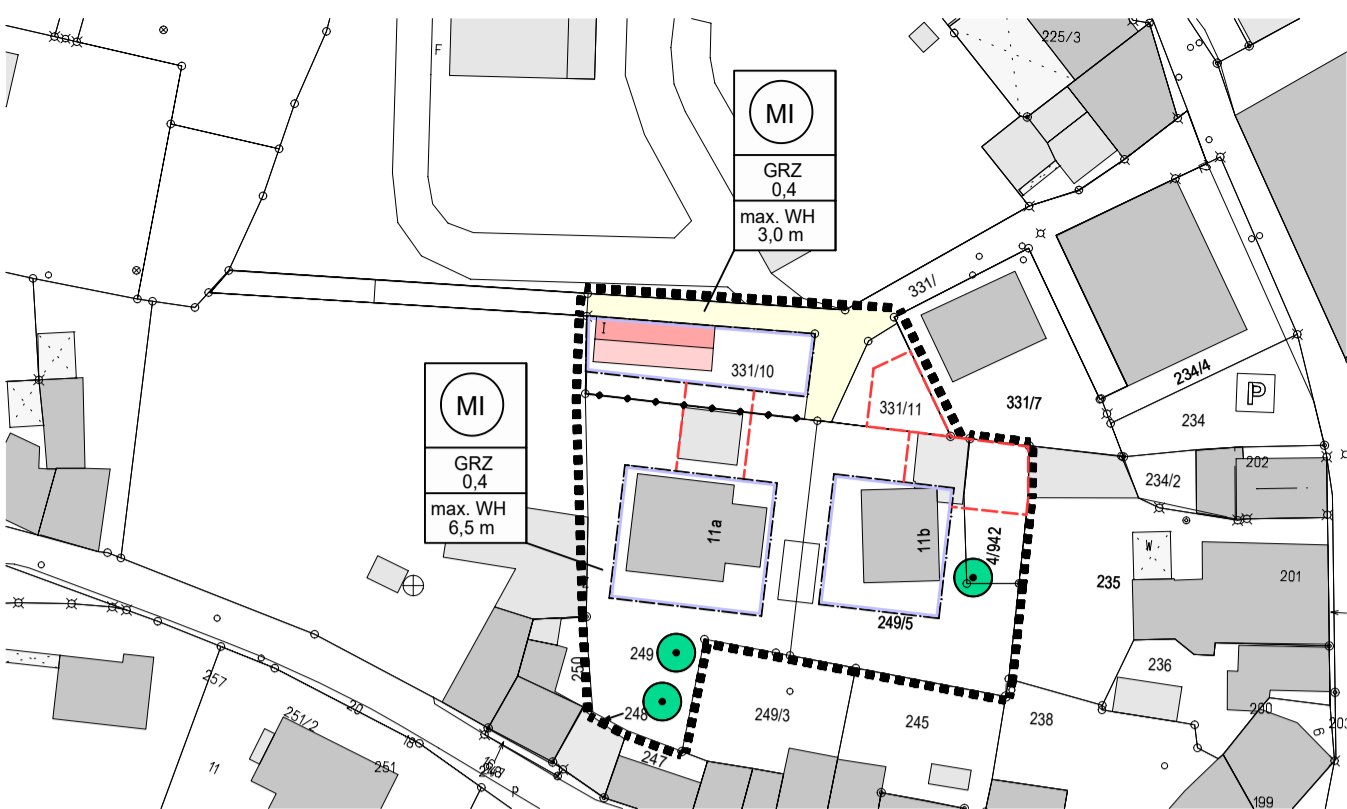
PLANAUSSCHNITT M 1:1000  
1. Änderung Bebauungsplans "Ortskern-West"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



PLANAUSSCHNITT M 1:1000  
2. Änderung Bebauungsplans "Ortskern-West"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



PLANAUSSCHNITT M 1:1000  
5. Änderung Bebauungsplans "Ortskern-West"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



PLANAUSSCHNITT M 1:1000  
8. Änderung Bebauungsplans "Ortskern-West"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Für den Bereich des Mischgebietes (MI) gelten nach wie vor die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortskern West" mit allen Änderungen.

#### 2.0 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze  
2.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Stellplätze und Garagen

#### 3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West"  
3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: MI mit unterschiedlicher zulässiger Wandhöhe  
3.3 öffentliche Verkehrsfläche

#### 4.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 zu erhaltende Einzelbäume  
4.2 zu pflanzende Einzelbäume:  
Baum I. oder II. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.1 und IV.3.2, eine legemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.  
4.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.2, eine legemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.  
4.2.2 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.2, eine legemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

#### 6.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

6.1 Bemaßung  
6.2 geplante Gebäude  
6.3 Bestandsgebäude  
6.4 Flurstücksgrenze  
6.5 Flurstücksnummer  
6.6 Nutzungsschablone

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)  
1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,40  
1.1.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe für ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.

Hauptgebäude: traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 3,0 m bzw. 6,5 m (siehe Nutzungsschablone im Plan)  
Nebengebäude und Garagen: traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 3,0 m

Schemaschnitte:  
  
1.2 Abstandsflächen

Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 1.4 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:  
• einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,  
• Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m  
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrradunterstände, Müllhäuschen neben der Baugrenze gemäß II.2.2. lediglich innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II.2.3.1 zulässig. Innerhalb der Baugrenze gem. II.2.3 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradunterstände zulässig, Müllhäuschen jedoch ausgeschlossen.

#### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

2.1 Dachform/ Dachneigung  
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Zusätzlich ist die Festsetzung Punkt II.3.4 zu beachten.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
- Satteldach 20° bis 25°  
- Flachdach

2.2 Einfriedung / Zaunsockel  
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune mit Hinterpflanzung zulässig.  
Zaunhöhe max. 1,00 m ab OK festiges Gelände.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

#### 2.3 Höhenlage Gebäude

Die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses von Gebäuden muss mind. 25 cm über der Oberkante der mittleren Höhe der jeweils angrenzenden Straßenseite in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Höhenkote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. Für die Tiefgaragenzufahrt - soweit geplant - wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

#### 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

3.1 Stellplatzschlüssel  
Die Stellplatzanzahl des Marktes Kraiburg a. Inn ist einzuhalten, dh. 2 Stellplätze je Wohnereinheit.  
3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenrumpfpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

#### 4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die natürlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzen den Böschungen (nicht steiler als 1:2) erfolgen.

#### 4.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelede) ist zulässig.

#### 5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Die Besetzung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser  
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)  
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Die Ausnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerrost 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 Bodenschicht, zu versickern. Ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht gegeben, ist das Regenwasser dem bestehenden kommunikativen Regenwasserkanal unter vorheriger Drosselung zuzuführen. Die Drosselmenge der Gebäude muss maximal 0,15 Liter pro Sekunde je 100 m² befestigter Dach/Hoffläche betragen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENOGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigstellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den gemeindlichen Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (dBf) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.  
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzliche 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung:  
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm  
Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm  
Straucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

#### 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes  
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbau II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Die Pflanzbote gemäß Planzeichen unter Punkt II.4.2.1 und II.4.2.2 können angerechnet werden.  
Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

#### 3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung:  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Pyrus pyralis Wildbirne  
Sorbus aria Mehlbeere  
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)  
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
Walnuss als Sämling

Sträucher:  
3.3 Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Euonymus europaeus Pfaffenbüchsen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Rosa canina Hundsr-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

#### 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelalmen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur feurzweidige Sträucher zu verwenden. Bäume und feierzweidige Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

#### 7.0 ARTENSCHUTZ

7.1 Zeiliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen:  
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.  
7.2 Anbringung von 5 Nest- bzw. Halbhöhlen in dem zu erhaltenden Baumbestand. Die Anbringung der Nistkästen muss vor der Rodung von Bestandsbäumen vor Beginn der Brutperiode (vor März) erfolgen.

Installation von 2 Sperlingskoloniekästen je Gebäudekomplex (insgesamt 6 Kästen). Sollte in einem Bauabschnitt lediglich ein Hauptgebäude errichtet werden, sind sind anstelle der fliehenden Koloniekästen die entsprechende Anzahl an Nist- bzw. Halbhöhlen in dem zu erhaltenden Baumbestand anzubringen.

Überprüfung der Nisthilfen jährlich auf ihre Funktionalität und Instandhaltung über einen Mindestzeitraum von 10 Jahren.

### V. HINWEISE

#### 1.0 SICHERSTELLUNG DES PLANRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinstbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

#### 2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Strauchern über 2,0 m Wuchshöhe sowie Strauchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AöBG verwiesen.

#### 3.0 BODENDECKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenmarkierer vorhanden. Das Bodenmarkier D-1-7840-0242 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsreste der historischen Marktsiedlung Kraiburg a Inn) liegt ca. 120 m südöstlich des Planungsgebietes. Zufällig zutage tretende Bodenmarkierer und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldspflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalerschutzhbehörde.

#### 4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schnel-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

#### 5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODES NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

#### 6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTSTÄNDE

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldträndern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzhbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungsfrist gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

#### 7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIER- UND INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Gebietes sind möglichst „insektenchonend“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Fensterbänke und Kelleraufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insekten sicheren Gittern abzudecken.

#### 8.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

#### 9.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansäen und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

#### 10.0 BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.  
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandrisikos feststellen und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Kraiburg a. Inn bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserbehälter).

#### 11.0 VERSORGNUNGSLFITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsvesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

#### 12.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Wohnanlagen im WA sind an den Abfuhrtagen an der Jettenbacher Straße bereitstellen.

#### 13.0 HOCHWASSER- UND STARKREGENEREIGNISSE / GRUNDWASSER

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und innerhalb der Hochwassergefährliche HQ extrm. Somit ist das Vorhaben vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis am Inn geschützt. Allerdings steigt auch in geschützten Bereichen bei Hochwasser das Grundwasser weiterhin an, im extremen Hochwasserereignis bis zur Geländeoberkante. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Unter „Hochwasserangepasste Bauen“ ist eine spezifische Anpassung jedes einzelnen Bauwerks zu verstehen. Die Anpassung sollte insbesondere nach Lage, Bauart und Nutzung erfolgen. Hierfür dienen z. B. einschlägige DWA-Merkblätter und die Hochwasserschutzfibel des BMUB als Hilfestellung. Dies beinhaltet u.a.:  
• Nutzungsanpassung wie z.B. Verlagerung in obere Stockwerke  
• Schaffung einer Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke  
• Verzicht auf Unterkellerung  
• Auswahl wasserbeständiger Baustoffe & Auftriebssicherung  
• Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen  
• Eingänge und sonstige Anschlussstellen (Kabel, Rohre, etc.) über HWExtrem-Kote (Roh-Fußbodenoberkante über HWExtrem-Kote  
Die Errichtung von Heizverbraucheranlagen, im (Hochwasser-)Risikogebiet gem. § 78b WHG, ist nur dann zulässig, wenn keine weniger wassergefährdenden Energieträger zur Verfügung stehen und die Anlage hochwasserresistent errichtet wird. Heizverbraucheranlagen sind rechtzeitig vor Errichtung (mind. 6 Wochen im Voraus) gem. § 78c Abs. 2 WHG beim Landratsamt Mühlndorf a. Inn (Fachbereich Wasserrecht) anzuzeigen.  
Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse - daraus entstehende Hochwasser, oder Kanalküsten kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
  - Alle möglichen Wassereintrittswegen in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
  - Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
  - Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

An der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches liegt auf dem Grundstück Fl.Nr. 331 der Gemarkung Kraiburg a. Inn eine Grundwasseremesstelle. Hierbei beträgt der Grundwasserflurabstand 3,70 m. Falls zur Trockenlegung der Baugrube eine Bauwasserhaltung notwendig ist, muss diese mit entsprechendem Vorlauf im Landratsamt Mühlndorf a. Inn beantragt werden.

#### 14.0 WEGERECHT AUF PRIVATGRUND

Das Wegerecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind über eine privatrechtliche Vereinbarung oder eine Grunddienbarkeit zwischen dem Bauwerber und dem Markt Kraiburg a. Inn zu regeln.

#### 15.0 BAUMSCHUTZ

Während der Bauarbeiten ist auf einen sorgfältigen Schutz der Bäume im Bereich des Baugabets „Ortskern West“, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Grundstücks zu achten. Bzgl. der Maßnahmen wird auf https://www.ausguberg.de/fileadmin/user\_upload/umwelt\_soiales/umwelt/naturschutz/baumschutz/download/baumleitfaden-merkblatt\_baustellen.pdf verwiesen.

#### 16.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Baueitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

#### ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

#### Präambel:

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauuntersverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Sa t z u n g.

Die Änderung umfasst die Flurnummern 249, 249/4, 249/5, 331/9, 331/10 Gemarkung Kraiburg a. Inn

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.03.2023. 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, 84569 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..... Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

### VI. VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

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

#### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 03.03.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 26.09.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.08.2023 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 03.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 26.09.2023 beteiligt.

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

#### 4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat 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 03.03.2023. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienst