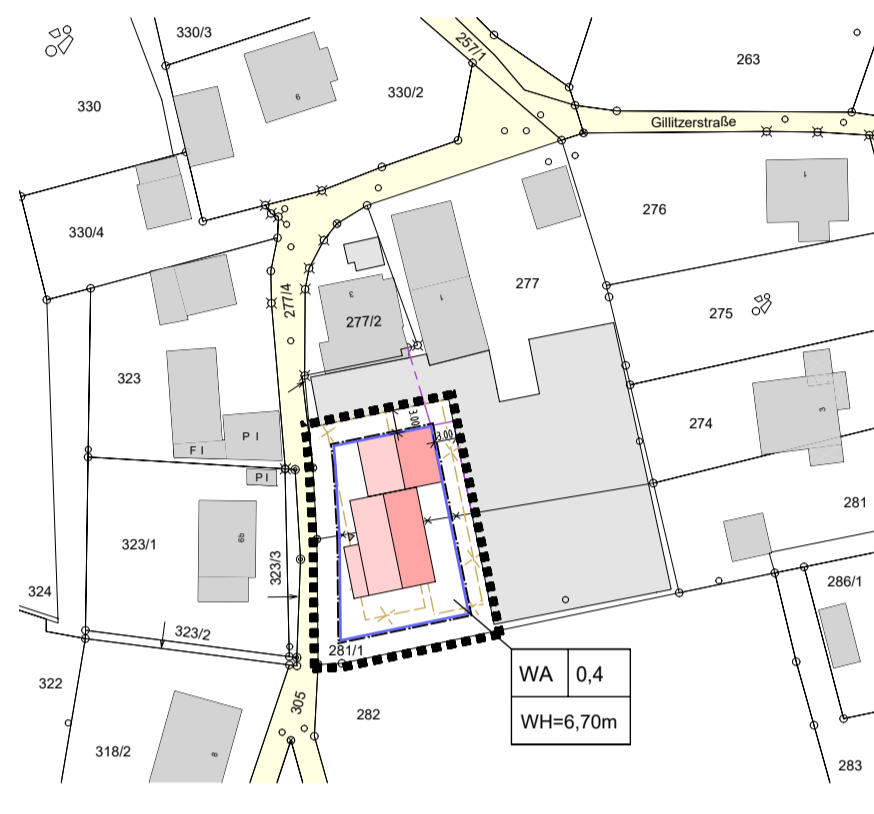


PLANAUSSCHNITT M 1:1000
Bebauungsplan "Ortskern-West"



PLANAUSSCHNITT M 1:1000
9. Änderung Bebauungsplans "Ortskern-West"

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten nach wie vor die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortskern West" mit allen Änderungen.

2.0 BAUGRENZE

2.1 Baugrenze

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West"

3.2 öffentliche Verkehrsfläche

4.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 4.1 Bemaßung
4.2 geplante Gebäude
4.3 Bestandsgebäude
4.4 Bestandsgebäude Gewächshäuser
4.5 Flurstücksgrenze
4.6 Flurstücksnummer
4.7 Hausnummer
4.8 Abzubrechende Gebäude
4.9 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
4.10 Aufzuberstende Grundstücksgrenze
4.11 Nutzungsschablone

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

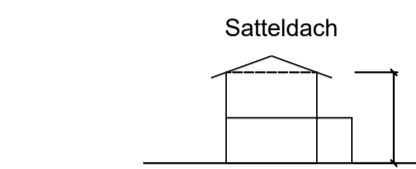
1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

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.

traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 6,7m (siehe Nutzungsschablone im Plan)

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. Abweichend zu Art. 6 Satz 7 BayBO sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von bis zu 10 m je Grundstücks-grenze zulässig. Die Gesamtlänge der Abstandsflächenerte gegenüber den Grund-stücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung darf auf einem Grundstück insgesamt 18 m nicht überschreiten.

1.3 Nebenanlagen

Verkehrsfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO 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, bis 20 m² Grundfläche, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

2.1.1 Dachform

Dachflächen sind rechteckig auszubilden

Satteldach
Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude (Wohngebäude) Satteldächer zugelassen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind für Neubauten nicht zugelassen. Bei Wiederaufbau oder Umbau ist die ursprüngliche Dachform wieder zu verwenden.

Im Änderungsbereich sind für die Nebengebäude Satteldächer, Pultdächer sowie extensive begrünte Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei bestehenden Gebäuden richtet sich nach der gegenwärtig vorhandenen Neigung. Bei Wiederaufbau oder Umbau sind diese nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde mit einem Spielraum von max. + 5° einzuhalten. Für Hauptgebäude (Neubauten) wird eine Neigung von 25-35° in Abhängigkeit von Gebäudeproportion und Gebäudehöhe festgesetzt. Für Nebengebäude ist eine Neigung von 0-35° zulässig bei Neubauten

Erdschossige Anbauten (Garagen und Freisitze) sind durch Abschleppen des Hauptdaches in die Dachfläche mit einzubeziehen. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude bzw. Bestand anzupassen. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachhälften bei Satteldächern sind nicht zugelassen.

2.1.3 Eindeckung

Die Dacheindeckung und deren Farbe hat sich an dem Bestand zu orientieren. Ziegelrote oder rostbraune Pfannen oder Eiberschwänze sind zu bevorzugen. Graue, anthrazitfarbene und schwarze Wellenabstempelplatten sind im Geltungsbereich auch für Neben- und Betriebsgebäude nicht zugelassen. Graue und graubraune Dachziegel sind im Änderungs-bereich ebenfalls zulässig

2.1.4 Dachaufbauten

Bei Neubauten sind Dachgauben und Dachflächenfenster nur noch Absprache mit der Genehmigungsbehörde in untergeordnetem Maße ausnahmsweise in besonders begründeten Fällen zugelassen. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig. Dachgauben sind jedenfalls nur bei Dachneigungen ab 25° als stehende Giebel oder Schleppegauben zulässig. Die Summe der Gaubenfläche darf ¼ der Dachfläche nicht überschreiten. Kamine müssen in Firstnähe angeordnet sein. Kamine an den Außenwänden sind unzulässig.

2.1.5 Dachüberstand

Als Dachüberstand wird die Horizontale von Außenkante Umfassungsmauer bis Außenkante Dachdeckung gemessen. Bei Neubauten dürfen bei Satteldächern die Dachüberstände in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und der Dachneigung max. 0,60m am Giebel und 0,60m an der Traufseite betragen;

Einfriedungen sind in ortsüblicher Weise auszuführen. Die Zäune sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Höhe der Zäune sollte 1,00m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich ist zu gewährleisten. Es sollte ausschließlich naturbelassenes Holz, Metall oder Stein verwendet werden. Die Zaunfelder sind vor den Pfosten durchlaufend, die Zaunpfosten mind. 10 cm niedriger als die Zaunoberkante auszuführen. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

2.4 Höhenlage Gebäude

Die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses von Gebäuden muss mind. 25 cm über der Oberkante der mittleren Höhe der jeweils angrenzenden StraÙenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Höhenkote wasserdrücht 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.

2.4 Fassadengestaltung

2.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele unterschiedliche Fensterformate an einem Gebäude sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Großflächige Scheibenfenster sind durch Sprossen oder Rahmen zu untergliedern.

2.4.2 Material

Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig. Die Wände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen.

Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natur steinplatten, Asbestzementplatten o.ö. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN

(Art. 81 BayBO)

3.1 Stellplatzchlüssel

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kraiburg a. Inn ist einzuhalten, dh. 2 Stellplätze je Wohneinheit.

3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Wiederverputzflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdruchlässige 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 randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplanzenden 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 Urgelände) ist zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) Schmutzwasserkanal zuzuführen.

2.1.3 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

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.

2.1.4 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.

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

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 standortgemäÙe und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

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 Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den gemeindlichen Pflanzqualitäts des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) 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: Pflanzsichte: 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung: Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., -150 -200 cm Sträucher: 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 Laubbaum I. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die Pflanzgebote 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
Elaeagnus Eibenschale
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Pyrus pyrastra Wildbirne
Sorbus aria Mehlebeere
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling

3.3 Sträucher:

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornelkirsche
Eunonymus europaeus Pfaffenröhchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelkitchen, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelormen (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 flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde 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 standortgemäÙe und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Größbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumruben: 150 x150 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 Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Das Bodendenkmal D-17840-0242 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsreste der historischen Marktsiedlung Kraiburg a Inn) liegt ca. 120 m südöstlich des Planungsbereiches. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

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

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

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

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

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 Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIER- UND INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Gebietes sind möglichst „insektenschonend“ 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.

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.

11.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 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 Wohnanlage im WA sind an den Abfuhrtagen an der Jettenbacher Straße bereitzustellen.

13.0 HOCHWASSER- UND STARKREGENEREIGNISSE / GRUNDWASSER

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich in einem wasser sensiblen Bereich und innerhalb der Hochwassergefährliche HQ entgegen. 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 „Hochwasserangepasstes 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 Hochwasserschutzziel 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 & Auftritteicherung
• Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen
• Eingänge und sonstige Anschlusstellen (Kabel, Rohre, etc.) über HWExtrem-Kote
• (Roh-)Fußbodenoberkante über HWExtrem-Kote

Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen, im (Hochwasser-)Risikogebiet gem. § 78b WHG, ist nur dann zulässig, wenn keine weniger wassergefährdenden Energieträger zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet wird. Heizölverbraucheranlagen sind rechtzeitig vor Errichtung (mind. 6 Wochen im Voraus) gem. § 78c Abs. 2 WHG beim Landratsamt Mühlh Dorf a. Inn (Fachbereich Wasserrecht) anzuzeigen.

Ein grundsätzliches Risiko für „Starkregenereignisse“, daraus entstehende Hochwasser, oder Kanalrückstau kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende 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 Wassereinträge 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.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 07.04.2025 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsplan beschlossen.

5. Ausgefertigt:

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

6. Bekanntmachung:

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

7.0 WEGERECHT AUF PRIVATGRUND

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

8.0 BAUMSCHUTZ

Während der Bauarbeiten ist auf einen sorgfältigen Schutz der Bäume im Bereich des Baugelands „Ortskern West“, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Grundstücks zu achten. Bzgl. der Maßnahmen wird auf https://www.ausgabe.de/fileadmin/user_upload/umwelt_sozial/umwelt/naturschutz/baumschutz/download/baumleitfaden-merkblatt_baustellen.pdf verwiesen.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

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

10.0 ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

11.0 PRÄMIEL:

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

12.0 SAATUNG:

Die Änderung umfasst die Flurnummern 281/1 und 277.

MARKT KRAIBURG A. INN LANDKREIS MÜHLH DORF

Entwurfsdatum i.d.F.v. 07.04.2025

Entwurfverfasser: Anghuber und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbH Kraiburg a. Inn

Andreas Reithmeier Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin