

Planstand 2016



3. ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze Wohngebäude
- Baugrenze Garagen/Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 0 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- gesetzlich geschütztes Biotop
- WH Wandhöhe nach Art. 6 (4) der BayBO
- FH Firsthöhe
- S Satteldach
- F Flachdach
- W Walmdach
- P Pultdach
- Garagen; Nebengebäude nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baum, neu zu pflanzen (Arten siehe Punkt 5.2)
- öffentliche Verkehrsfläche/Wendebereich
- anbaufreie Zone

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- 1 Numerierung der Bauparzellen z.B. 1
- 1517/06 Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze Bestand
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzulösende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagener Baukörper
- Maßzahl (z.B. 5,0m)

WA	GRZ	GR=150	bauliche Nutzung	GRZ	Grundfläche
WH=8,50m	GFZ		Höhe der baulichen Anlage max. Firsthöhe	GFZ	Bauweise
FH=9,60m					

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

S a t z u n g

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.0 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl: Die Grundflächenzahl wird auf 0,40 festgelegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (GRZ Hauptgebäude + Nebenanlagen 0,80)
- 2.1 Stellplätze dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2 Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO:
 - 2.2.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +8,50m festgelegt.
 - 2.2.2 Die maximale Firsthöhe der Wohngebäude wird mit +9,60m festgelegt.
- 2.3 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.
 - 2.3.1 Garagengebäude die innerhalb der im Planteil festgelegten Baugrenzen errichtet werden werfen keine Abstandsflächen.
 - 2.3.2 Die Garagengebäuden, sind nach einer Länge von max. 12m mit einer Grünfläche oder Verkehrsfläche zu unterteilen.
- 2.4 Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine offene Bauweise im Sinne von § 22 der Baunutzungsverordnung festgelegt.
 - 2.4.1 Die Länge der offenen Bauweise bezeichneten Hausformen darf höchstens 30 m betragen

3. Gestaltung:

- 3.1 Dachform:
 - 3.1.1 Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind im Wohngebiet Pultdächer und Satteldächer zulässig. Wenn das Dach als Dachterrasse genutzt wird sind in Teilbereichen auch Flachdächer zulässig.
 - 3.1.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird bei Satteldächern auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.
 - 3.1.3 Die Dachneigung der Pult und Flachdächer wird auf bis zu 35 Grad festgesetzt.
 - 3.1.4 Staffelgeschosse sind zulässig.

8. Schallschutz:

- 8.1 Baulicher Schallschutz:
 - 8.1.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
 - 8.1.2 Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB
Südfassaden und südöstliche Dachflächen	37
Alle anderen Fassaden und Dachflächen	35

- 8.1.3 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB gegenüber der Tabelle geringere Anforderungen.
- 8.1.4 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die sogenannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassade.
- 8.2 Lüftungseinrichtungen:
 - 8.2.1 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Ausgenommen sind Räume mit Fenstern in der von ST 2092 abgewandten Nordwestfassaden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
 - 8.2.2 Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen in bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A=10m²) nicht überschreiten.
 - 8.2.3 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringerer Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 8.3 Luftwärmepumpen
 - 8.3.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel Lwa = 59 dB(A) nicht überschreitet.
 - 8.3.2 Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kumpfmühle".

B. Textliche Hinweise

1. Duldung von Emissionen: In der Umgebung des neuen Wohngebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vom Bauwerber sind Emissionen, z.B. Geruch, die zum einen direkt von Landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen oder zum anderen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen zu dulden, soweit es sich um eine nach den anerkannten Regeln der Bewirtschaftung zulässige Nutzung handelt.
2. 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 Linien 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 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Baumaßnahmen und Baumpflanzungen sind vorab mit der Deutschen Telekom Technik GmbH betreffend deren Leitungen abzustimmen.
3. Baumpflanzungen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten.
4. Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") wird daher empfohlen. Für eine auf Grund des hohen Grundwasserstandes erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt bei der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
5. Das Baugebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und hohem Grundwasserstand. Es muss ggf. mit Schichtenwasser und wegen der Nähe zum Bach mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte aber bereits bei einer Tiefe von ca. 1,0–2,0 m unter OK- Gelände anstehen. In Verbindung mit hohen Abflüssen des Kumpfmühlbachs können bei Hochwasser im Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein. Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann. Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherren, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist.
6. Bewegungsflächen der Feuerwehr: Es ist darauf zu achten, dass notwendige Wenderadien eingehalten werden und Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr geschaffen werden. Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ werden ergänzend hingewiesen.

C. Verfahrensvermerke

Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2024 die Aufstellung 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 27.02.2025 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.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 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 _____ 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 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

**3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS
„Kumpfmühle“
nach § 13a BauGB**



**MARKT KRAIBURG A. INN
LANDKREIS MÜHLDFORD**

Entwurfsdatum i.d.F.v. 27.02.2025

Entwurfsverfasser:  aris architekten ingenieure sachverständige Marktplatz 2/3 84559 Kraiburg T. 0 86 38 - 98 28 74-0 F. 0 86 38 - 95 18 10	Anghuber und Partner GmbH Kraiburg a. Inn
Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner	Petra Jackl 1. Bürgermeister