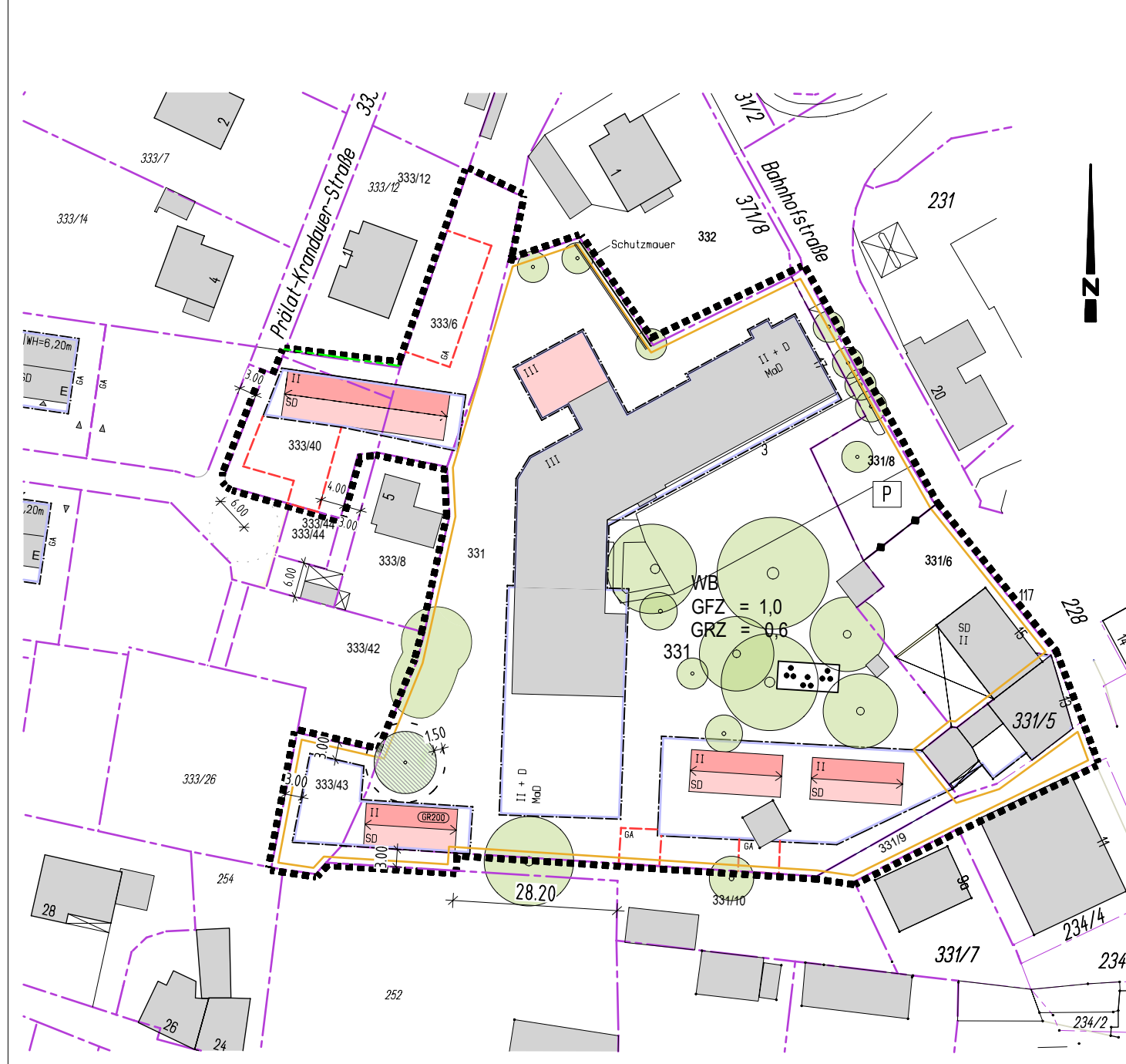


**BEBAUUNGSPLAN BESTAND**



MASSSTAB 1:1000

**PLANAUSSCHNITT DER 3. ÄNDERUNG**



MASSSTAB 1:1000

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - WB Besonderes Wohngebiet
- Maß der Baulichen Nutzung**
  - GRZ 1,0 Geschossflächenzahl
  - GFZ 0,6 Grundflächenzahl
  - GR 200 max. überbaute Bruttogrundfläche des Wohnhauses 200m²
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse sind zulässig)
  - II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse sind zulässig, dabei muss das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden)
  - III Zahl der Vollgeschosse im Gelenkbauteil zwischen Alt- und Neubau teil des Altenheims
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
  - Baugrenze
  - Firstrichtung
  - Satteldach
  - MaD Mansarddach
- Verkehrsfahrflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Begrenzung der Privaten Erschließungsfläche
  - Öffentlicher Parkplatz
- Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Trafostation des E-Werkes Dienen, Ausführung mit Satteldach, First in Längsrichtung
- Bäume zu pflanzen**
- Bäume zu erhalten**
- Bäume zu beseitigen**
- Baumbestand, ortsprägende, erhaltenswerte Winter-Linde**

**15. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Abzubrechende Nebenanlagen
- Stellplätze
- Stellplätze mit Sondernutzungsrecht (Telekom)
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen
- Immissionen H=1,50m; Grenzabstand 1,0m; Sichtbrettern randend begründ
- Einfriedung bis 2,00m Höhe vgl. § 9.3.2
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagenen Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Baukörper
- 331 Flurstücksnummer

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNG**

- Die textlichen Festsetzungen der Änderung gelten für den gesamten Bebauungsplan und ersetzen vollständig die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen.
- Art der Baulichen Nutzung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird als Besonderes Wohngebiet (gemäß §4a Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne §14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind im Rahmen des §23 Abs. 5 Bau NVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. Eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 darf nicht überschritten werden.

In Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2, Abs. 4 BayBO sein dürfen, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO auf die Geschossfläche angerechnet.

Dachgeschosse, die durch die Bezeichnung II+D ausgewiesen sind, sind als Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzten Wandhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenze**

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigen Ausmaß (z. B. Erker, Balkon etc.) sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
  - Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend der Einzeichnung im B-Plan anzuordnen. Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen. Andere, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.**
  - Einfallt**
  - Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
  - Bei versickerungsfähigen Untergrund sollte Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze nicht in Sammelkanalisationen eingeleitet, sondern über Sicheranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Dabei sind die Vorgaben der NWFV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) einzuhalten.**
  - Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**
  - Grünflächen**
  - Sicherstellung des Pflanzraumes**
  - Oberbodenbedarf (Mindestmaß)**

Großbäume: Baumgruben 2,0mx2,0mx1,0m  
Kleimbäume: Baumgruben 1,5mx1,5mx0,8m  
Sträucher: 0,40m  
Rasen: 0,15m  
Wiesen: max. 0,15m
  - Öffentliche Grünflächen**

Als Mindestbegrenzung für öffentliche Grünflächen sind je angefangene 200m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Artenliste nach Absatz 13 dieser Festsetzung sowie auf ca. 15% der Flächen Gehölz unter 4m in Gruppen von 3-5 Stück bzw. als Hecke zu pflanzen.
  - Private Grünflächen**
  - Mindestbegrenzung für private Grünflächen**

Je angefangene 200m² Grundstücksfläche ist gemäß den Arten listen (Abs. 13) ein Baum sowie auf ca. 15% der Fläche Gehölz unter 4m in Gruppen von 3-5 Stück bzw. als Hecke zu pflanzen. Mitangerechnet werden auch Bäume mit Pflanzgebot, erhaltene Großbäume, Obstbäume und Beersträucher.
  - Einfriedungen**

Ausbildung der Einfriedungen  
Höhe: 0,90m  
Höhe: bis 2,0m bei nebenstehenden Planzeichen  
Material: Holz, Stein, Metall, Befpflanzung nach Abs. 13

Vorgärten bei den Reihen- und Doppelhäusern dürfen nicht eingefriedet werden. Einfriedungen – entlung von Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein. Die in den Straßenraum weisenden Flächen sind mit Arten gemäß Abs. 13 zu bepflanzen. Die Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer. Ausnahmefälle für anders gestaltete Zäune sind zu begründen.

Im Zusammenhang mit den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne eines qualifizierten Freiflächenplaners der Baugenehmigungsbehörde mit vorzulegen.
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind grundsätzlich unzulässig, im Bereich des Altenheims darf jedoch zur Erzielung von sinnvollen Eingangshöhen und Sockelanschlüssen sowie ruhigen, gleichhohen Fassaden ein umlaufend gleichhoher Geländeanchluss hergestellt werden. Diese Geländeanpassungen haben auf die bauplanungsrechtlich zulässige Höhenentwicklung keinen Einfluss. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Abgrabungen für Lichtgräben von Betriebsräumen des Altenheims sind bis max. 20% der Gebäudelänge zulässig.
  - Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten**

Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgetilgte Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Außerdem ist vom Bauwerber im Zusammenhang mit Einzelbauanträgen ein fachlich fundierter Baumbestandsplan vorzulegen, welcher in den bei Nr. 9.3.3 geforderten Freiflächengestaltungsplan zu integrieren ist.
  - Grünflächen mit Pflanzungsgebot**

Eine Festsetzung bestimmter Arten erfolgt nicht. Im öffentlichen und im privaten Grün werden folgende Arten zur Auswahl gestellt. Dabei sind die Artikel 47ff des AGBGB vom 20.09.1982 zu beachten.
  - Bäume zu pflanzen, Großbäume über 15m Höhe**

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 18-20 (Mindestgröße)

A	Acer platanoides	Spitzahorn
AP	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
F	Fraxinus excelsior	Esche
T	Tilia cordata	Linde
Q	Quercus robur	Eiche

Kleimbäume bis 15m Höhe  
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 16-18 (Mindestgröße)

C	Carpinus betulus	Weißbuche
AC	Acer campestre	Feldahorn
CS	Crataegus ssp	Weißdorn in Arten und Sorten
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
SA	Sorbus ana	Mehlschnecke
SU	Sorbus aucuparia	Eberesche
O	Obstbäume in (als Halb- oder Hochstämme)	
	Lokalsorten	

- Sträucher zu pflanzen, Sträucher über 4m Höhe**

Mindestpflanzqualität: Sträucher 2 x v.60-100, 1St/m²  
Art der standortgerechten heimischen Vegetation.  
Unter anderem:

Corylus avellana	Hassel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenblume
Syringa ssp	Flieder in Arten und Sorten
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Maximal 10% Gast- und Ziergehoize, keine Koniferen.

Sträucher bis 4m Höhe  
Mindestpflanzqualität: Str. 2 x v. 60-100, 1St/m²  
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation sowie Gast- und Ziersträucher, maximal 10% Koniferen.

Geschlittene Hecken  
Mindestpflanzqualität: He. 2 x v. 60-100, 2-3 St/lfm

Carpinus betulus	Weißbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Ribes
Acer campestre	Feldahorn

Sofern möglich, sollten auch bodendeckende Stauden zur Verwendung kommen.
- Ersatzpflanzungen für die bisher gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alten- und Pflegeheim“ zu erhaltenden Gehölze sind im Faktor 1:2 vorzusehen. Neu zu versiegender Flächen, möglichst gering zu halten.**
- Stellplätze:**

Stellplätze sind als wasserbegrenzte Decke auszubilden und durch Baumpflanzungen zu gliedern (je 5 angefangene Stellplätze ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen, bei Langspärken, je 3 angefangener Stellplätze). (§13 Abs. 1 BnatSchG)
- 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.**
- Niederschläge, Hochwasserschutz**
- Starkniederschläge**

Die Rohüberdeckerkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit notwendig aufreißsicher; dies gilt für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) Sollten Lichtgräben für hochwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind dies ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Es soll zügig eine Lösung zum Entfall des Planungsbereiches aus dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet am Wankbach bei HQ100 gefunden werden.
- Lage im Überschwemmungsgebiet - bzw. Risikogebiet**

Das zur Änderung vorgesehene Plangebiet liegt im Risikogebiet des Inn bei HQ 100. Es können hier Wasserstufen zwischen 2,0 und 4,0m auftreten. Das Gemäß §78 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind in der Abwägung nach §1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Eine entsprechende hochwasserresistente Bauweise trägt hier wesentlich dazu bei. Die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist nicht zulässig (§78c Abs. 2 Satz 1 WHG)
- Bauliche Gestaltung**

In Verbindung mit §9 Abs. 4 werden gemäß Art. 98 BauBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.  
Die Gestaltung der Gebäude richtet sich nach der gewachsenen ortstypischen Bauweise des Mühldorfer Landes. Ortsüblich in diesen Sinne heißt für die wesentlichen Gestaltungselemente:

  - langgestreckte rechteckige Baukörperformen (Schmalhaus)
  - geneigtes Satteldach
  - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkon und Freisitz
  - Lochfassaden mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen

Ausnahme von den Festsetzungen gemäß Art. 98 BauBO sind nur in besonders begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig, sofern hierdurch das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt wird.

Für das Altenheim sind Mansarddächer mit abgetafeltem Giebel zulässig, zwischen Alt- und Neubau ist ein weitgehend verglaster Verbindungsteil zu planen.
- Höhenentwicklung der Gebäude**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhen ergeben sich aus der Dachneigung.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 30cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen, die Geschosdecke des Neubau teils des Altenheims dürfen jedoch höhengleich an den Altbau anschließen

Maximale Wandhöhe an den Traufseiten	II	7,00m
Bei OK Gauben bei	II + D	9,70m
	III	10,50m
Altenheim Eingangs-Verbindungsbauteil	Ga	3,00m
Maximale Giebel-Wandhöhe am First bei	III	11,00m
Maximale vorhandene Wandhöhe an der Traufe des	II + D	13,00m
Altbaus	II + D	8,50m
Maximale zulässige Wandhöhe bis	II + D	10,00m
OK Gaube Altbau mit neuem Mansarddach		

Sockel-, Unter- und Kellergeschoss dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbgestaltung abgesetzt werden.

Die maximale Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wird auf 3 m festgesetzt.
- Baukörper**
- Baukörperformat**
- Baukörpergestaltung**

Der Grundriss der Einzelhäuser soll die Form eines länglichen Rechtecks aufweisen. Der Dachfirst muss in die Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser dürfen, sofern nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt, nicht zueinander versetzt sein.
- Baukörpergestaltung**

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorginisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und eingeschnittenen Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen, Abschragungen und dergleichen unzulässig. Ausnahmen im Altenheimbereich können gestattet werden.
- Gestaltung des Daches**
- Dachform**

Im gesamten Geltungsbereich sind Sattel- und Mansardendächer zulässig. Flachdächer sind nur begründet zulässig. Falls ein Mansarddach ausgebildet wird, ist das darüber liegende Dachgeschoss weder als Vollgeschoss noch mit Dachaufbauten oder Dachaufbauten zulässig.

- Dachneigung**

Es wird eine Dachneigung von mind. 40 – max. 45° festgesetzt. Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Abgeschleppte Dächer sind unzulässig. Anbauten (Garagen, Freisitze, Nebengebäude) sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgesetztem Dach 1,0m). Für Mansardendächer sind an der Traufe max. 74°, für die Dachflächen darüber 7,5° - 20° zulässig.
- Eindeckung**

Als Dacheindeckung sind rote Ziegel festgesetzt. Faserzementplatten sind im Geltungsbereich auch für Nebengebäude und Garagen nicht zulässig. Das Mansarddach kann mit Kupferblech oder Titanzink gedeckt werden.
- Dachaufbauten**

Dacheinschnitte mit stehendem Fenster sind unzulässig, Dachgauben bis zu 7m² bei Mansarddach und 2m² Ansichtfläche bei Satteldach und Zwerchhäuser bis 3,00m Breite sind zugelassen. Bei den Reihen- und Doppelhäusern dürfen je Gebäudeeinheit nur ein Zwerchhaus vorgesehen werden, die Summe der Zwerchhäuser und Dachgauben darf ¼ der Gebäudelänge nicht überschreiten, dies gilt nicht für das Altenheim. Kamine müssen in Firstnähe angeordnet sein. Kamine an den Außenwänden sind unzulässig.
- Fassadengestaltung**
- Fassadengliederung**

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgerichtete Diagonalen aufweisen. Viele unterschiedliche Fensterformate an einem Gebäude sind zu vermeiden.
- Material**

Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig. Die Wände sind in ortstypischer Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen. Wandverkleidung aus Keramik, Kunst oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o. ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden. Grell wirkende Farbstriche sind unzulässig.

**Satzung des Markts Kraiburg a. Inn für die 3. Änderung des Bebauungsplans „ALTEN- UND PFLERGEHEIM“ vom 03.02.2025**

Der Markt Kraiburg 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 durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, 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 Baunutzungsverordnung vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Änderung umfasst die Flurstücke 331/0, 331/5, 331/6, 331/8, 333/6, 333/4/0, 333/4/3, Gemarkung Kraiburg am Inn.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 07.09.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 30.09.2022 bis einschließlich 31.10.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 31.10.2022 beteiligt.
- Satzungsbeschluss:**

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.11.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den **03. FEB. 2025**

Siegel: Petra Jackl, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:**

Kraiburg a. Inn, den **03. FEB. 2025**

Siegel: Petra Jackl, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**

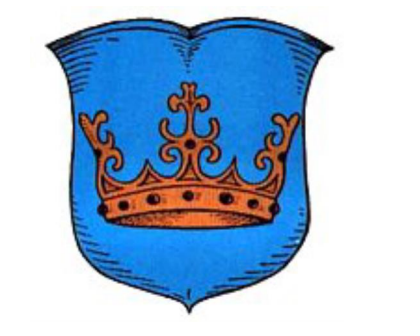
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 14. AUG. 2025. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststellen in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg a. Inn (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn) Marktplatz 1, 84559 Kraiburg 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 **14. AUG. 2025**

Siegel: Ursula Schöberl, 2. Bürgermeister

**3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „ALTEN- UND PFLERGEHEIM.“ nach § 13a BauGB**



**MARKT KRAIBURG A. INN LANDKREIS MÜHLDORF**

Erstellt: 07.09.2022  
Einfassung: 08.11.2022  
Ausgelegt: 03.02.2025

Entwurfverfasser:  
Anglhuber und Reithmeier  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Kraiburg a. Inn **03. FEB. 2025**

Marktplatz 2/3  
84559 Kraiburg  
T: 0 89 38 - 98 28 74-0  
F: 0 89 38 - 95 18 10

Andrea Reithmeier  
Östl. Ing. Architekt, Stadtbauplaner

Petra Jackl  
1. Bürgermeister

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „3. Änderung Alten- und Pflegeheim“ der Marktgemeinde Kraiburg am Inn im Bereich der Flur-Nr. 331/0; 331/5; 331/6; 331/8; 333/6; 333/40; 333/43 Gemarkung Kraiburg am Inn

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung:**

Die Marktgemeinde Kraiburg möchte dem Alten- und Pflegeheim eine Möglichkeit zur Erweiterung bieten, sowie Flächen zur Errichtung von Wohnanlagen und eines Betriebsleiterwohnhauses zur Verfügung stellen.

### **2. Ziele der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der großen Anzahl der zu pflegenden Menschen entgegenzuwirken und dem Personal mit nahegelegendem Wohnraum eine bessere Arbeitsqualität zu bieten.

### **3. Inhalt der Änderung**

Der Geltungsbereich weist ein Baufenster für den Erweiterungsbau des Altenheims sowie für ein Wohngebäude für das Personal des Altenheims als auch ein Betriebsleiterwohnhaus aus. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es werden Flachdächer erlaubt, insoweit sie begrünt werden.

Es gibt Änderungen im Bereich der Grünordnung und des Niederschlags, die auf den Stellungnahmen der 2. Bebauungsplanänderung beruhen. Die besonders erhaltenswerte Linde wurde im Plan ergänzt und in den Festsetzungen mit aufgenommen.

### **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 Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten fallen dem Betreiber des Altenheims an.

Erstellt: 07.09.2022

Endfassung: 08.11.2022

Bürgermeisterin:

Petra Jackl



Frau Petra Jackl  
1. Bürgermeisterin