

BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**
Die Gemeinde Kröning hat in der Sitzung vom 08.02.2023 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Magersdorf-Sonnenhang“ durch die Aufstellung des Deckblattes 1 in Teilen zu ändern.
- VERANLASSUNG**
Anlass der Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen durch Text und der Festsetzungen durch Planzeichen auf wenigen Parzellen im Geltungsbereich um diese Parzellen attraktiver für mögliche Bauwerber zu gestalten.
Die bisher sehr großzügig gestalteten Parzellen 5 und 15 des Bebauungsplanes „Magersdorf - Sonnenhang“ sollen kleiner als bisher ausgebildet werden und damit eine geringfügige Nachverdichtung des Gebietes ermöglichen. Dadurch können südlich der Geh- und Radwegeverbindung drei anstatt bisher zwei Parzellen ausgewiesen werden. Die Parzellen werden wie bisher von der Erschließungsstraße Am Sonnenhang erschlossen.
- DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN**
Parzellen 5, 5a, 15, 16:
- Zulässige Bauweise als Einzelhausbebauung,
- Ergänzung von zusätzlichen Bauflächen für Garagen/ Carports,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassung der Einzelgehölze und Eingrünungsmaßnahmen,
- Anpassung der Höhenlage baulicher Anlagen.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
Ungeachtet der vorliegenden redaktionellen Anpassung der Festsetzungen durch Text und der Festsetzungen durch Planzeichen, verbleiben alle weiteren Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Magersdorf - Sonnenhang“ in der bisherigen Form.
Dies beinhaltet die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Plandarstellung, ausgenommen Parzelle 5, 5a, 15 und 16 des Bauleitplanes. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt vollständig erhalten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Zielsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planaussagen in der Begründung unberührt.
- VERFAHRENSHINWEISE**
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf - Sonnenhang“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
Das Planungsgebiet liegt im Innenortsbereich von Magersdorf – Gemeinde Kröning. Gegenwärtig besteht für den Standort bereits Baurecht seit 2015.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- WASSERVERSORGUNG**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an den Zweckverband Isar-Vils sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden bebauten Gebiete.
Die Kosten für sämtliche Änderungs-, Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen. Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde Kröning sind mit dem Zweckverband Isar-Vils rechtzeitig abzustimmen. Für alle Parzellen gelten die einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Isar-Vils. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine erstmalige Festsetzung bzw. Erhöhung der Geschossflächenzahl im Planungsbereich Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung entstehen, die nach Erlangung der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung verlangt werden. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs (von 48 m³/h bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden und ca. 15 m Vordruck sowie darüber hinaus) ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes gesichert. Es sind folgende Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1989 „Unterbringung von Leistungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“, DIN 19830 „Richtlinien für den Bau von Wassererhitzungen“, DVGW-Hinweis GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“, DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.



BEGRÜNDUNG

- ABWASSERBESEITIGUNG**
Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher uneingeschränkt im Trennsystem.
Aufgrund der baulichen Nachverdichtung ist ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich. Diese Maßnahmen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu erbringen und vor Umsetzung der Baumaßnahmen entsprechend umzusetzen. Bei Bedarf ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in die Wege zu leiten.
- TELEKOMMUNIKATION**
Für die Bereitstellung der erforderlichen Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom, Vodafone GmbH und Kabel Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Marktgemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.
Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.
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.
- BRANDSCHUTZ**
Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.
Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:
1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr).
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 m).
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 9 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleierbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 l/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschutzens am Fahrbahnrand zu errichten.
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 Einzelhaus – es sind nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Gehweg/ Geh- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Private Verkehrsfläche nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
 Einfahrt Garagen/ Carports
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Einzelgehölze
 Baum-/ Strauchpflanzung
- Sonstige Planzeichen**
GA/CP Garagen/ Carports - Planung
 Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf-Am Sonnenhang“ unberührt.

BEGRÜNDUNG

- GRÜNORDNERISCHES KONZEPT**
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.
Die Begrünmöglichkeiten haben entsprechend den Vorgaben der rechtskräftigen Bau- und Grünordnungspläne zu erfolgen.
Durch die bauliche Nachverdichtung werden im Ergebnis keine Eingriffe in einem Umfang getroffen die zusätzlichen Ausgleichsbedarf hervorrufen.
Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, sodass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.
Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:
— Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Eingrünung der Grundstücksgrenzen mittels Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.
In der Summe ist der Eingriff daher vertretbar.
- In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf-Am Sonnenhang“ unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 0.5 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Für den Änderungsbereich ist folgende Anzahl an Wohnungen zulässig:
Parzelle 5: 2 Wohnungen je Wohngebäude,
Parzelle 5a: 2 Wohnungen je Wohngebäude,
Parzelle 15: 2 Wohnungen je Wohngebäude,
Parzelle 16: 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse**
2.2.1 Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig (II)
Bauweise :
Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp C - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Bei Parzelle 5: Die FOK – Erdgeschoss bzw. FOK – Untergeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind vom Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße aus 1,50 m tiefer zu legen (Bezugspunkt im Mittel im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. +/- 1,00 m ist zulässig.
Bei Parzellen 5a, 15, 16: Die FOK – Erdgeschoss bzw. FOK – Untergeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Mittel im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. +/- 0,50 m ist zulässig.

- B) GRÜNORDNUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 9 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverlertes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster, Betonsteinpflaster mit Fuge u. ä.).
- In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf – Am Sonnenhang“ unberührt.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf-Am Sonnenhang“ unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Kröning hat in der Sitzung vom 08.02.2023 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf – Am Sonnenhang“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
 - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Gemeinde Kröning hat in der Zeit vom 10.03.2023 bis 29.03.2023 die Öffentlichkeit von der Planung in Kenntnis gesetzt und Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Planungsziele zu informieren und Äußerungen vorzubringen.
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Magersdorf – Am Sonnenhang“ durch Deckblatt 1 in der Fassung vom 08.02.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis 01.09.2025 öffentlich ausgelegt.
 - SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Kröning hat mit Beschluss vom 19.11.2025 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.11.2025 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Kröning, den
1. Bürgermeister
- NACH ABSCHLUSS DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS AUSGEFERTIGT**
- Gemeinde Kröning, den
1. Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Kröning zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der geänderte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gemeinde Kröning, den
1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN MAGERSDORF-AM SONNENHANG DECKBLATT 1

GEMEINDE KRÖNING
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Kröning erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) dieses Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Magersdorf-Am Sonnenhang“ vom 19.11.2025 als S a t z u n g.

- § 1 – Räumlicher Geltungsbereich**
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 19.11.2025 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.
- § 2 – Bestandteil der Satzung**
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.
- § 3 – Inkrafttreten**
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de													
Planungsträger	VG Gerzen Gemeinde Kröning Rathausplatz 1 84175 Gerzen													
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000	<table border="1"> <tr> <td>Bearbeitung</td> <td>Juni 2021</td> <td>DD</td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td>Juli 2022</td> <td>SH</td> </tr> <tr> <td>§ 4 Abs. 1 BauGB</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 4 Abs. 2 BauGB</td> <td>Sept. 2025</td> <td>SH</td> </tr> </table>	Bearbeitung	Juni 2021	DD	Geändert	Juli 2022	SH	§ 4 Abs. 1 BauGB			§ 4 Abs. 2 BauGB	Sept. 2025	SH
Bearbeitung	Juni 2021		DD											
Geändert	Juli 2022	SH												
§ 4 Abs. 1 BauGB														
§ 4 Abs. 2 BauGB	Sept. 2025	SH												
Stand	19.11.2025	<table border="1"> <tr> <td>Projekt Nr.</td> <td>19-1110_BBP_D</td> </tr> </table>	Projekt Nr.	19-1110_BBP_D										
Projekt Nr.	19-1110_BBP_D													