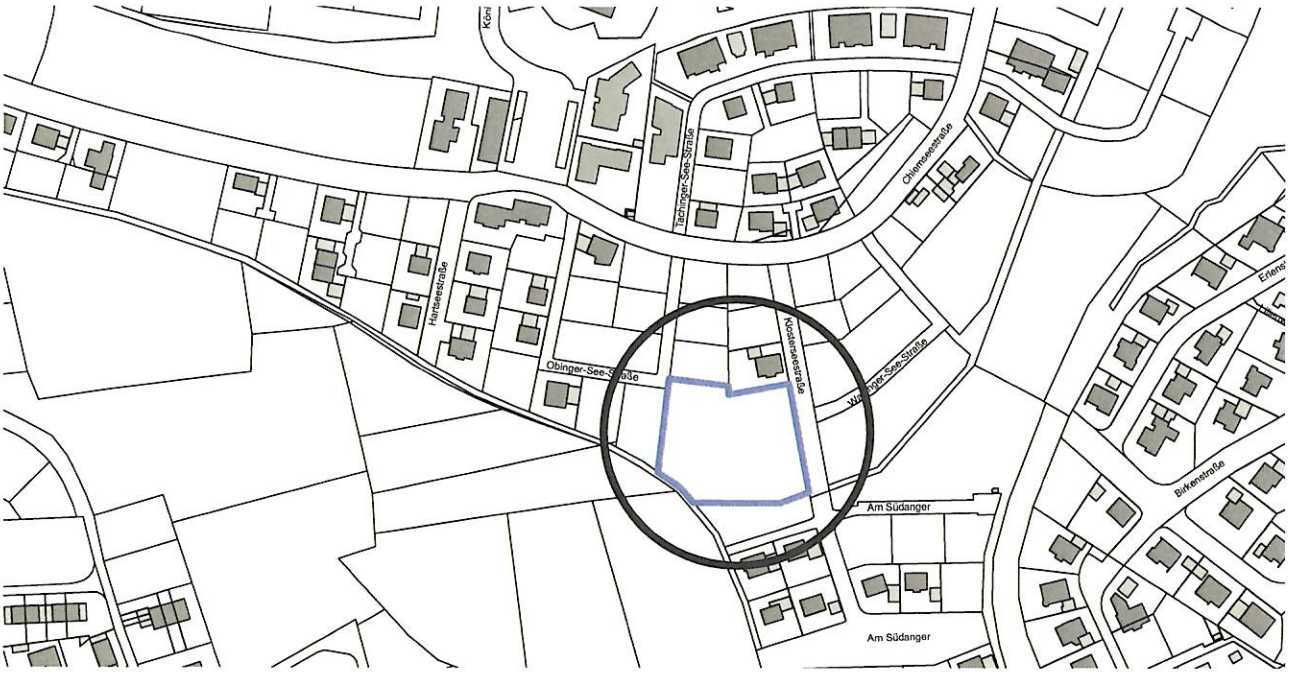
BEGRÜNDUNG

10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER ODERSTRASSE“

der Kreisstadt Mühldorf a. Inn



LAGE DES BEBAUUNGSPLANS OHNE MASSTAB

Planverfasser: Architektur Anna Dolzer
In den Grüben 187, 84489 Burghausen
anna@annadolzer.com
Tel: 08677. 91 40 812

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKTIN BY 185 114

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

1. Fassung vom 10.01.2023
2. Fassung vom 13.06.2023

ausgefertigt am 07. SEP. 2023 .....

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

INHALT

1.	Planungsrechtliche Vorraussetzungen, Bestandssituation	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3.	Geltungsbereich	5
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets	5
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6.	Geplante Bauliche Nutzung	6
7.	Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung	7

1. Planungsrechtliche Vorraussetzungen, Bestandssituation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße" vom 28.11.2008 weist das Gebiet als Baugebiet aus.

In der 10. Bebauungsplanänderung wird im Geltungsbereich die Lage und Größe der Baufenster als auch die Wandhöhe geändert, sowie die Dachform für Nebenanlagen und erdgeschossige Anbauten festgesetzt.

Für den Bebauungsplan gilt das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB.

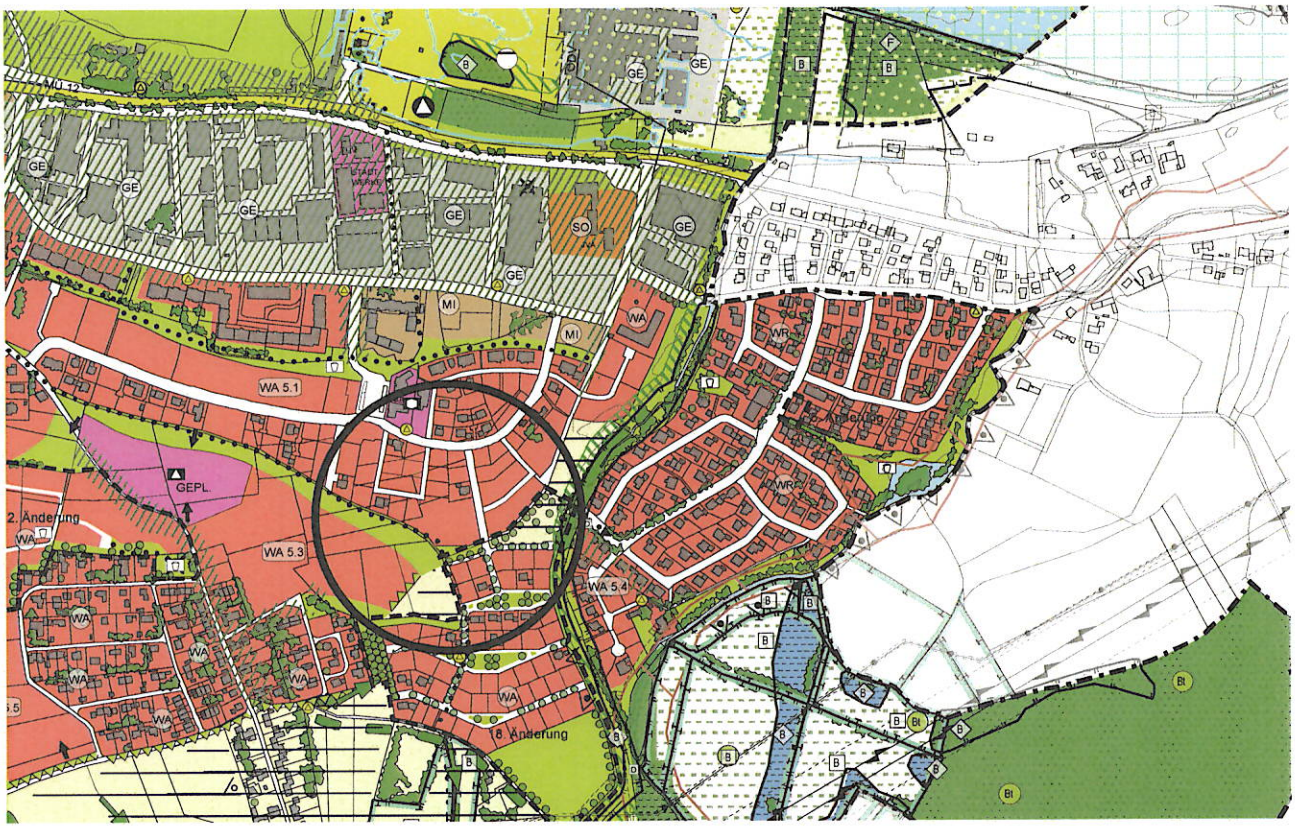


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des gegenständlichen Planungsbereichs.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge konkreter Planung wurde im Geltungsbereich eine Anpassung der Baufenster hinsichtlich der Größe und Lage erforderlich. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnraum gestiegen, was eine mögliche Bebauung mit Doppelhäusern im gesamten Geltungsbereich erforderlich macht.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 die 10. Änderung des Bebauungsplans „Lohmühle XI" beschlossen.

Die Parzellen 098, 102, 103, 104, 107 und 109 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße" sollen durch die Änderung als allgemeines Wohngebiet WA 1.5c festgesetzt werden.

Die Grundzüge der Planung bleiben durch die Änderung unberührt.

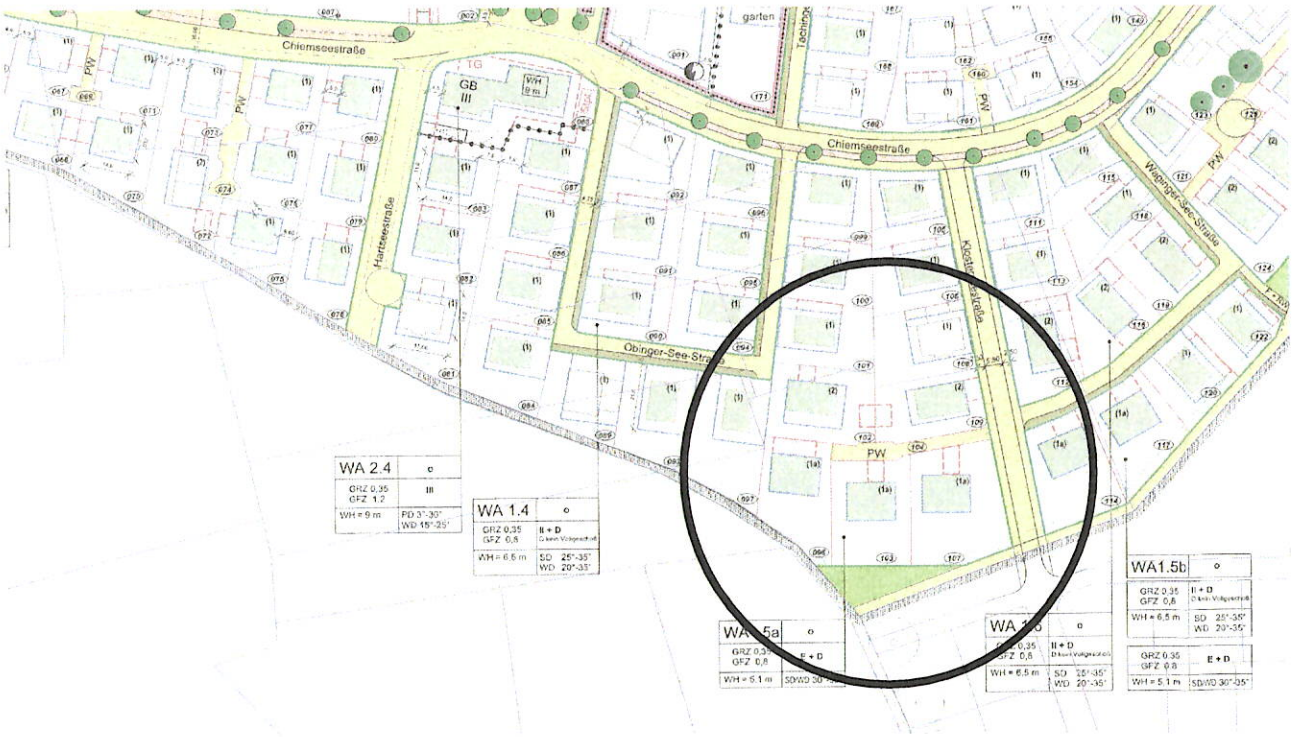


Abb. 2: Auszug aus der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 28.11.2008 mit Kennzeichnung des gegenständlichen Planungsbereichs (ohne Maßstab).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1186, 1186/10, 1186/11, 1186/13, 1186/14, sowie den Privatweg 1186/15 Gemarkung Mühldorf a. Inn mit einer Fläche von 4.266 m².

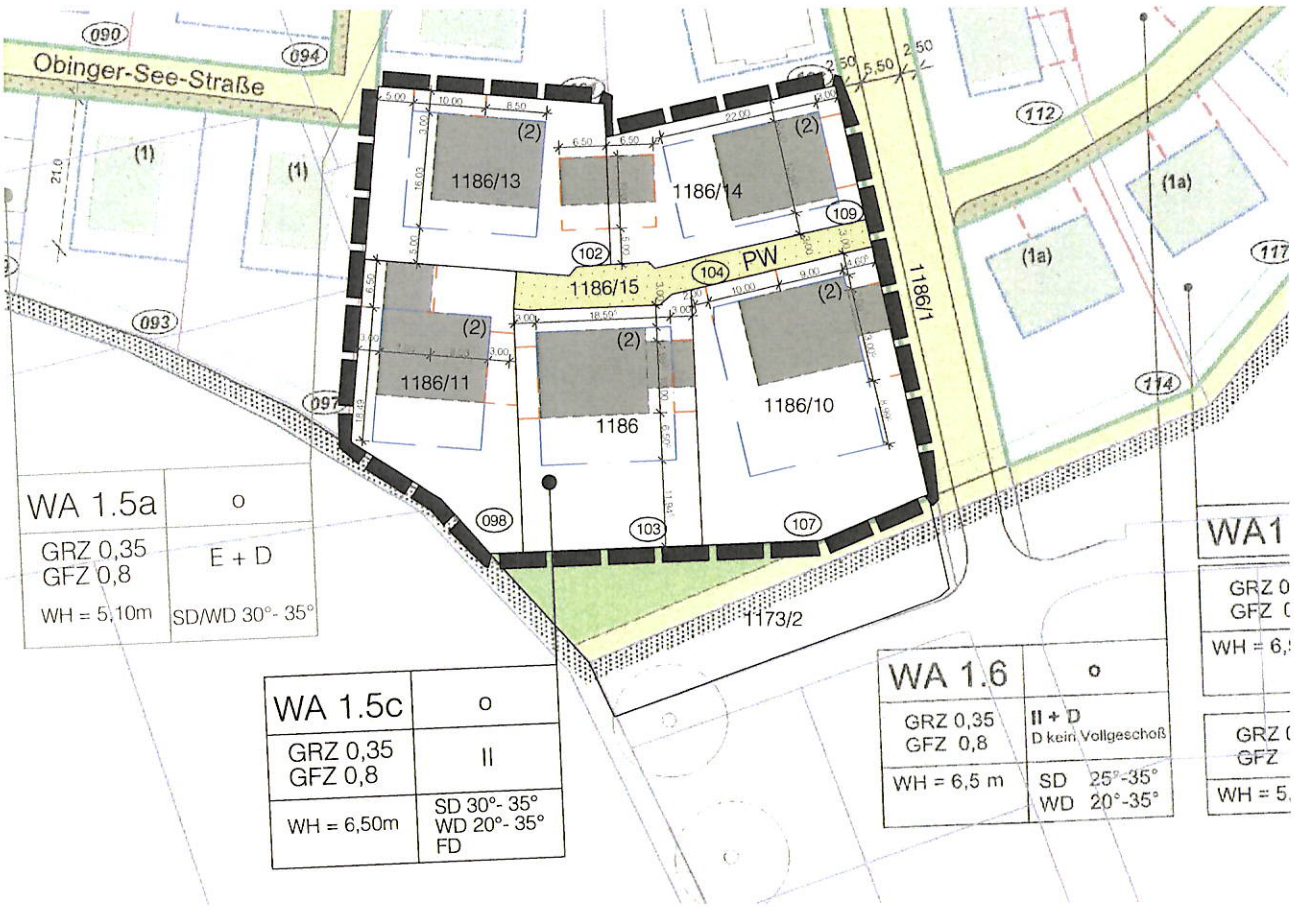


Abb. 3: Geltungsbereich der Änderung (ohne Maßstab)

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße" umfasst das Gebiet südlich der Oderstraße ab der Mainstraße im Westen bis zu den angrenzenden Bebauungsplänen „Baugebeit IX Lohmühle" und „Lohmühle 1" im Osten und „Südlich der Oderstraße II" im Süden.

Das Änderungsgebiet umfasst die Baugrundstücke mit den Flurnummern 1186, 1186/10, 1186/11, 1186/13, 1186/14, sowie den privaten Eigentümerweg auf Flurnummer 1186/15 Zwischen Klosterseestraße und Obinger-See-Straße mit einer Größe von 4.266 m².

Die Fläche ist derzeit nicht bebaut.

Bäume, Sträucher oder sonstige Strukturen sind nicht vorhanden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung erfolgt über die angrenzende Klosterseestraße im Osten, bzw. Obinger-See-Straße im Westen.

Die Wasserversorgung ist durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn gesichert.

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Das gesamte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

6. Geplante Bauliche Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als allgeimes Wohngebiet WA 1.5c mit einer möglichen Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Der private Eigentümerweg auf Flurnummer 1186/15 bleibt bestehen.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht anderen Belangen entgegen stehen (z.B. einzuhaltende Sichtdreiecke).

6.1	Wohnhäuser	900,00	m²
6.2	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze	198,75	m²
6.3	Private Zufahrt/ befestigte Fläche	227,75	m²
6.4	Private Grünflächen	2.939,50	m²
	Summe	**4.266,00**	**m²**

7. Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung bleibt unverändert.

Gemäß den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m^2 Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten.

Somit sind Ausgleichsflächen weder innerhalb noch ausserhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt und unbebaute Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2150.10 Sb

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
für den Bebauungsplan

10. Änderung des Bebauungsplanes
„Südlich der Oderstraße“

1. Änderungsbeschluss:
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 30.06.2022 die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 15.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 stattgefunden. Dies wurde am 06.03,2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2023 die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ i.d.F.v. 13.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn,07.09.2023

Michael Hezl
1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 07.09.2023. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" mit der Begründung i.d.F.v. 13.06.2023 wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, im Stadtbauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 125 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).

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 13.06.2023 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn , 07.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister