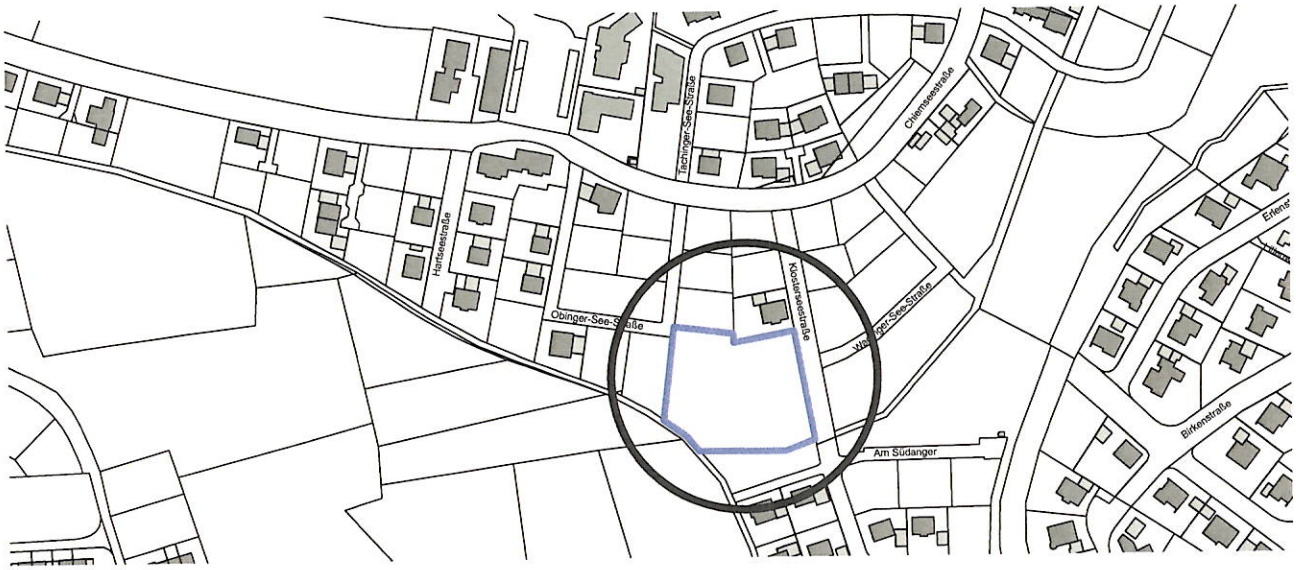
10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICH DER ODERSTRASSE“

der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn 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 Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als **Satzung.**



LAGEPLAN MIT BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG OHNE MASSTAB

Planverfasser:

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

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 Planteil, Festsetzungen und Begründung.

Die Bebauungsplanänderung betrifft Flurnummern 1186 (Parzelle 103), 1186/10 (Parzelle 107), 1186/11 (Parzelle 098), 1186/13 (Parzelle 102), 1186/14 (Parzelle 109) und 1186/15 (Parzelle 104), Gemarkung Mühldorf a. Inn.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.1974 sowie der 4. Änderung vom 23.09.2015 bleiben bestehen, sofern sie nicht durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.		**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§1-11 BauNVO)
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2.		**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
	GRZ 0,35	Grundflächenzahl GRZ (als Obergrenze)
	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (als Obergrenze)
	WH=max. 6,50m	Wandhöhe (als Höchstmaß)
	(2)	Höchstzulässige Grundfläche je Grundstück Doppelhausbebauung (2): 160qm
3.		**BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
		Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
		Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports oder überdachte Stellplätze
	II	zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
	SD	Dachform: Satteldach
	WD	Dachform: Walmdach
	FD	Dachform: Flachdach (nur für Nebengebäude oder erdgeschossige Anbauten)
	DN 25-35°	Dachneigung für Hauptdächer
4.		**SONSTIGE PLANZEICHEN**
		Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
		vorgeschlagenen Baukörper

C. PLANZEICHEN UND HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

max. 16,50m

Bemaßung

107

Parzellennummer der im Planteil dargestellten Grundstücke

Nutzungsschablone

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	WA	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,35	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit max. Wandhöhe	II WH=6,50m	SD 30°-35° WD 20°-35° FD	zulässige Dachform Hauptgebäude mit Dachneigung zulässige Dachform Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet **WA 1.5c** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, NEBENANLAGEN

4.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans **WA 1.5c** sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

28. BAULICHE GESTALTUNG

28.6.2 Zulässige Dachformen Hauptgebäude

SD Satteldach, Dachneigung wie im Planteil A angegeben

WD Walmdach, Dachneigung wie im Planteil A angegeben

28.6.3 Zulässige Dachformen Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten

FD Flachdach

28.6.5 Als Dachdeckungsmaterial sind zulässig:

Ziegel, Dachsteine, Blechdach, Glas, extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind zu begrünen.

E. HINWEISE

17. BODENDENKMAL

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art.8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetzt):
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetzt):
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

18. ALTLASTEN

Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bo-denaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

27. BAUGRUND, OBERFLÄCHENWASSER, REGENWASSERNUTZUNG

Zur Reduzierung des abfließenden Tagwassers sind auf dem Grundstück möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen. Auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) sowie „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ TRENGW vom 17.12.2008 wird verwiesen.

Zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)
- Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen , Ausgabe 2013 - s. hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden"

F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl S. 375) geändert worden ist.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.