Begründung zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“

Im Bereich des Bebauungsplanes Eichfeld IV im Bereich C WA, Parzelle 10 auf den Fl.Nr.: 115/27, 115/21, 115, 112/3, 112/7,112/6, 115/10 ist aktuell eine dreigeschossige Wohnbebauung mit einer Tiefgarage mit 14 Kfz-Stellplätzen und im westlichen Teil ein Spielplatz vorgesehen.

Anstatt dieser angedachten Bebauung möchten die Antragsteller und die Eigentümerinnen auf diesem Areal ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen errichten. Das Baugrundstück wäre gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan mit einer Tiefgarage unterbaut worden und es wäre eine Gartennutzung/Spielplatznutzung auf der Restfläche vorgesehen gewesen. Somit werden keine Flächen überbaut, welche ausgeglichen werden müssten. Die Antragsteller möchten mit diesem Änderungsantrag die Grundlage für Ihren Familienwohnsitz und eine nachhaltige Nutzung für das gesamte Areal schaffen. Auf Grund des Eigentümerwechsel wurden die Grundstücke neu geteilt. Es handelt sich hierbei um eine reale Teilung, bei der die neuen Grundstücke (Grundstück West und Grundstück Ost) bei je ca. 895m² liegen. Eine spätere Realteilung des Grundstück Ost für die beiden Doppelhaushälften soll ebenfalls möglich sein.

Grundsätzlich besteht das Ziel der Planungsänderung darin, die mit bestehendem Satzungsbeschluss und den bisherigen Änderungen (genehmigter B-Plan) eingeleitete Entwicklung im Gebiet fortzuführen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können Baugrundstücke für Ein- bzw. Doppelhäusern mit guter Größe und Ausrichtung geschaffen und den Anfragen nach solcher Bebauung Rechnung getragen werden. Die neue Parzellierung bezieht sich auf den bestehenden Siedlungscharakter mit dem Schwerpunkt auf Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern und führt somit das städtebauliche Konzept von Eichfeld IV konsequent fort.

Durch den Bau eines Satteldaches des Einfamilienhauses, anstelle des vorgesehenen Zeltdachs ist auch die bessere Nutzung der aktiven und passiven Sonnenenergie möglich und unterstreicht die nachhaltige Planung.

Die Kosten für mögliche, notwendige Änderungen an der Straße „Am Burgfried“ (z.B. Kontrollschächte, Randsteinabsenkung, Befestigung des Grünstreifens oder Ähnliches) gehen zu Lasten der Verursacher.

Für das 10. Änderungsverfahren wird das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Ausgefertigt am: 11. SEP. 2023

Entwurf: 29.11.2022
Entwurf: 13.06.2023

München, den 28.08.23

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 34280

Entwurfsverfasser:
Dipl.Ing. (Univ.) Architekt Sebastian Uhl
TE5T ARCHITEKTEN
Uhl Wendnagel PartGmbB
Kazmairstr. 56a
80339 München

Mühldorf a. Inn, 11. SEP. 2023

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Michael Hetzl
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2702.10 Sb

Mühldorf a. Inn, 5. September 2023

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB
für die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Eichfeld IV“

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die 10. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 11.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 10. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ i.d.F.v. 29.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2023 bis einschließlich 09.03.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 11.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2023 bis einschließlich 09.03.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 11.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2023 Beschluss Nr. 084 die 10. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV" i.d.F.v. 13.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 11.09.2023

Michael Hetzl
1 Bürgermeister

---

5. Ausgefertigung:

Ausgefertigt am 11.09.2023.

Mühldorf a. Inn, 11.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.09.2023. Die 10. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV" i.d.F.v. 13.06.2023 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, im Stadtbauamt, 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. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV" i.d.F.v. 13.06.2023 tritt mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 11.09.2023

Michael Hetzl
1. Bürgermeister