10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“

betreffend: Flurnummer 115/27, 115/21, 115, 112/3, 112/7,112/6, 115/10
Parzellennummer 10 mit westlich angrenzendem Spielplatz;
der Gemarkung Hart, Bereich C WA

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Begründung, Festsetzungen und Planteil.

Satzung

Die 10. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eichfeld IV umfasst den Bereich C WA, mit der Parzelle 10 auf den Fl.Nr.: 115/27, 115/21, 115, 112/3, 112/7,112/6, 115/10 der Gemarkung Hart.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. §2 Abs. 1, §§9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1, 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 BaulandmobilisierungsG 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 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g.**

Ausgefertigt am: 11. SEP. 2023

Entwurf: 29.11.2022
Entwurf: 13.06.2023

Entwurfsverfasser:
Dipl.Ing. (Univ.) Architekt Sebastian Uhl
TE5T ARCHITEKTEN
Uhl Wendnagel PartGmbB
Kazmairstr. 56a
80339 München
T: +49 89 515 696 -30 - F: -31
mail@te5t.com I www.te5t.com

Der Entwurfsverfasser:

Mühldorf a. Inn, 11. SEP. 2023 Kreisstadt Mühldorf a. Inn Michael Hetzl 1. Bürgermeister	München, den 28.08.23 Dipl.Ing. (Univ.) Architekt Sebastian Uhl TE5T ARCHITEKTEN

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 184 280

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

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung: - - - - - - -

- Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird mindestens 400 m² festgelegt
- Die GRZ ist mit 0,40 und die GFZ mit 0,80 festgelegt
- Die Firsthöhe mit 9,50 m wird als Höchstmaß festgelegt
- Die Dachneigung beträgt 15° - 30°
- Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdächer
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- Begrünung von Flachdächern

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen, die bis heute fortbestehen, am 03.05.1996 i.d.F.v. 07.11.1995 rechtskräftig. Mit der jetzt vorliegenden Änderung wird keine grundlegende Änderung vorgenommen. Nur die Bebauung wird in einem kleinen Teil des Bebauungsplanes überplant und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das Gesamtkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes wird nicht berührt. Eine Stellungnahme über den gesamten Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich und kann auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht für den gesamten Bereich behandelt werden.

Hinweise:

- Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.

- Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam gemachen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).
  Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs-und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

- Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise der DIN 19639 zu beachten.

- Die geplanten Häuser 10b und c sind an den bestehenden Abwasserkontrollschacht im nordöstlichen Bereich des Grundstücks anzuschließen. Entsprechende dingliche Sicherungen sind im Grundbuch einzutragen. Für die Parzelle 10a muss ein neuer Kanalanschluss errichtet werden. Die Kosten für den neuen Kanalanschluss sowie mögliche weitere erforderliche Änderungen am Kanal, die Kosten für die Umgestaltung durch neue Zufahrten sowie Kosten, die durch die Änderung des Bebauungsplanes noch erforderlich wären, sind durch die Antragsteller des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen. Entsprechende Verträge sind mit dem Stadtbauamt Abt. Tiefbau noch abzuschließen.

Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise und Erläuterungen ändern sich nicht gegenüber dem Bebauungsplan „Eichfeld IV" und den bisherigen Änderungen und sind auch hier bindender Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den betroffenen Geltungsbereich nur einen Baukörper vor. Mit der Änderung ist nun beabsichtigt, insgesamt 3 Häuser auf diesem Areal zu errichten.