

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Staatsstraße 2092“**

Der Bebauungsplan wird für die Parzellen 9 bis 15 geändert.

Das geplante Wohnhaus auf Parzelle 9 befindet sich sehr nah am südlich gelegenen Grünstreifen, wodurch das Wohnhaus und die Terrasse stark verschattet werden. Um diese Situation zu verbessern, soll nun das Wohnhaus um 90° gedreht und nach Norden verschoben werden. Hierfür ist die Änderung der Firstrichtung erforderlich und eine Anpassung der Baugrenzen.

Nördlich vom Wohnhaus soll noch Platz für eine Garage mit seitlich danebenliegendem Stellplatz sein. Hierfür ist es erforderlich, die geplante Grundstücksgrenze und die Nutzungsgrenze zwischen MI 3.3 und MI 3.4 nach Norden zu verschieben.

Auf den gewerblich zu nutzenden Parzellen 10 bis 15 plant ein Investor die Errichtung von zwei Bürogebäuden mit Tiefgarage. Hier sind lichte Raumhöhen von bis zu 3 m erforderlich, was die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe erfordert. Um eine bessere Bebauung der Parzellen zu ermöglichen, soll es möglich sein, die Gebäude an der nördlichen Baugrenze zu positionieren, auch wenn sie länger als 16 m sind. Hierfür ist die Anpassung der Abstandsflächenregelung auf der Nordseite der Parzellen 10 bis 15 zum bestehenden Gewerbegebiet hin erforderlich.

Um einen moderneren Baustil zu ermöglichen, sollen hier auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen zugelassen werden.

Die erforderliche Rampe für die Tiefgarage soll im nördlichen Planzstreifen positioniert werden, da ansonsten keine sinnvolle Nutzung der Tiefgarage möglich ist. Die Rampe wird mit einer schrägen Betondecke ausgeführt, die begrünt wird, um den Pflanzstreifen so weit wie möglich zu erhalten. Außerdem befindet sich auf dem benachbarten Grundstück an dieser Grenze ebenfalls eine Rampe auf der gesamten Länge des Gebäudes.

Die benachbarte Halle hat eine Wandhöhe von ca. 10 m. Durch die Zulässigkeit eines 2. Obergeschosses mit einer Wandhöhe von 10 m auf einem untergeordneten Bereich des darunterliegenden Geschosses und die Erhöhung der GFZ auf 1,0 ergibt sich ein stufenweiser Übergang vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet zur südlich gelegenen Wohnbebauung.

Die geplanten Änderungen auf den Parzellen 10 bis 15 ermöglichen eine sinnvolle und maßvolle Verdichtung der gewerblich zu nutzenden Parzellen. Dies kommt der knappen Grundstückssituation in Mühlendorf entgegen und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei, indem bestehende Siedlungsflächen besser genutzt werden.

Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

**Ausfertigung** 26. FEB. 2020

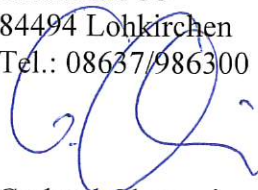
Entwurf: 02.07.2019  
geändert:  
Fassung: 03.12.2019

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro

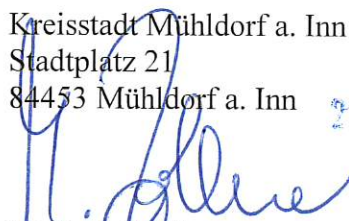
**Gerhard Obermaier**

Ortsstraße 3b  
84494 Lohkirchen  
Tel.: 08637/986300



Gerhard Obermaier  
*staatlich geprüfter Bautechniker*

Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 21  
84453 Mühldorf a. Inn



Marianne Zollner  
*1. Bürgermeisterin*

26. FEB. 2020

# Verfahrensvermerke

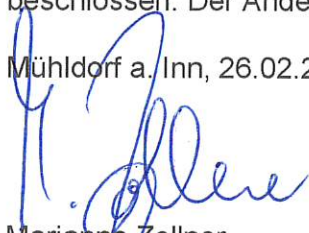
nach § 13 BauGB  
für die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

## „Gewerbegebiet an der St 2092“

### 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 29.11.2018 Beschluss Nr. 145 die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 26.02.2020



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



---

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092“ wurde i.d.F.v. 02.07.2019 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2019 bis einschließlich 16.10.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 26.02.2020



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



---

### 3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2019 bis einschließlich 16.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 26.02.2020



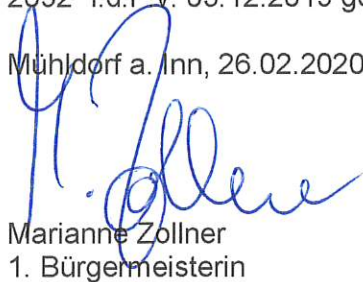
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



#### **4. Satzungsbeschluss**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2019 Beschluss Nr. 208 die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092“ i.d.F.v. 03.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 26.02.2020



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



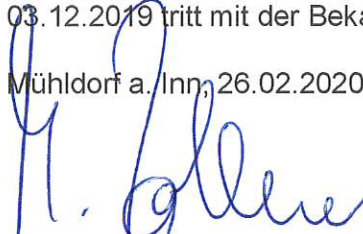
---

#### **5. Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.02.2020. Die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092“ i.d.F.v. 03.12.2019 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Amt für Planen und Bauen, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 106 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 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2029“ i.d.F.v. 03.12.2019 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 26.02.2020



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

