

**Begründung zur Aufstellung  
der 9. vereinfachten Bebauungsplanänderung  
des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“  
Fassung 03.12.2019**

Gemeinde: Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Gebiet: „Südlich der Oderstraße“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“. Es wird im Westen durch die Chiemseestraße begrenzt, nördlich schließt ein Fußweg an. Östlich und südlich befinden sich bislang noch unbebaute Wohnbaugrundstücke.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:  
Fl.Nrn. 1178/ 2 und 1178/5 der Gemarkung Mühldorf a. Inn

Entwurfsverfasser  
Bebauungsplanung: Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54  
80335 München

München, den

:



Jochen Gronle

Bearbeitung:  
Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

## 1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Der Planungsumgriff der Änderung liegt im östlichen Bereich des rechtskräftigen (rk.) Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße".

### Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der Bereich dieser Bebauungsplanänderung bestandsorientiert festgesetzt. Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse besteht nun die Möglichkeit auch hier eine den umgebenden Festsetzungen angepasste Bebauung zu schaffen.

Es wurde daher am 28.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße“ im beschriebenen Bereich zu ändern.

## 2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

### Planungsrechtliche Situation/ Örtliche Gegebenheiten

Die rechtskräftige Bebauungsplanung setzt für den Änderungsbe- reich Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster auf der östli- chen Parzelle fest. Auf beiden Parzellen im Änderungsbereich befinden sich zurzeit mehrere Nebengebäude, auch außerhalb der bestehenden Baugrenze.

Die Umgebung ist von Einfamilienhausbebauung geprägt. Nördlich grenzt die Chiemseestraße an, südlich ein Privatweg zur Erschließung der südlich gelegenen Bauparzellen.

## 3. Planungskonzept

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 an dem der benachbarten Grundstücke.

### Bebauungskonzept

Die Bebauungsplanänderung sieht für den bislang bestandsorientiert festgesetzten Bereich nun eine der Nachbarbebauung angelehnte Bebauung mit Doppelhäusern und Garagen vor. Die Festsetzungen zu Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung werden entsprechend übernommen.

Grenzgaragen werden entsprechend des Abstandsflächenrechts auf eine maximale Länge von 9m beschränkt.

Hinsichtlich der Grünordnung gelten die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke entsprechend der Nachbargrundstücke.

Hinsichtlich Verkehrserschließung und umgebender Nutzungen sind keine Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung festgesetzt.

Sofern Änderungsmaßnahmen (z.B. Gehsteigabsenkungen, Versetzen von Verteilerkästen oder Straßenlaternen etc.) im Bereich

der Garagenzufahrten an der Chiemseestraße erforderlich werden, sind diese im Vorfeld mit dem Tiefbauamt abzustimmen und auf Kosten des Antragstellers durchzuführen.

**Grünordnung  
Ausgleich und Artenschutz**

Da die bestehende Versiegelung flächenmäßig ähnlich der neu zu erwartenden ist (GRZ 0,35), ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig. Zugleich wird auf den Umweltbericht v. 18.11.2008 (Fass. v. 09.09.2014) zur 4. Änderung verwiesen.

Des Weiteren besteht in der Süd-Ost-Ecke des Grundstückes 1 Laubbaum (Carpinus betulus - Hainbuche), welcher dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist.

Die Hecke aus heimischen Sträuchern entlang den Grundstücksgrenzen dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10. bis 28.02. entfernt werden.

ausgefertigt am

6. FEB. 2020

Mühldorf a. Inn, den

6. FEB. 2020

  
.....  
Marianne Zollner,  
1. Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

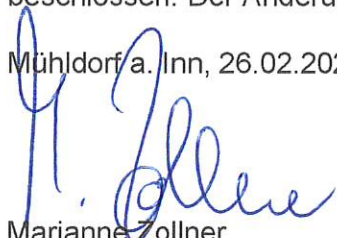
nach § 13 BauGB  
für die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

## „Südlich der Oderstraße“

### 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 28.03.2019 Beschluss Nr. 040 die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 26.02.2020



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



---

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 9. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ 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

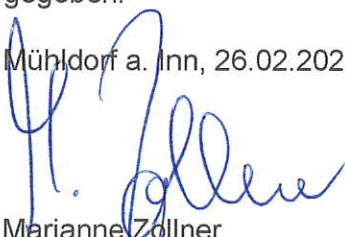


---

### 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



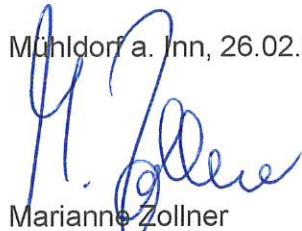
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



#### **4. Satzungsbeschluss**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2019 Beschluss Nr. 209 die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ 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



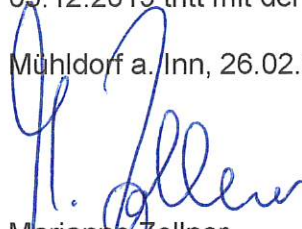
---

#### **5. Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.02.2020. Die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ 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 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ 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

