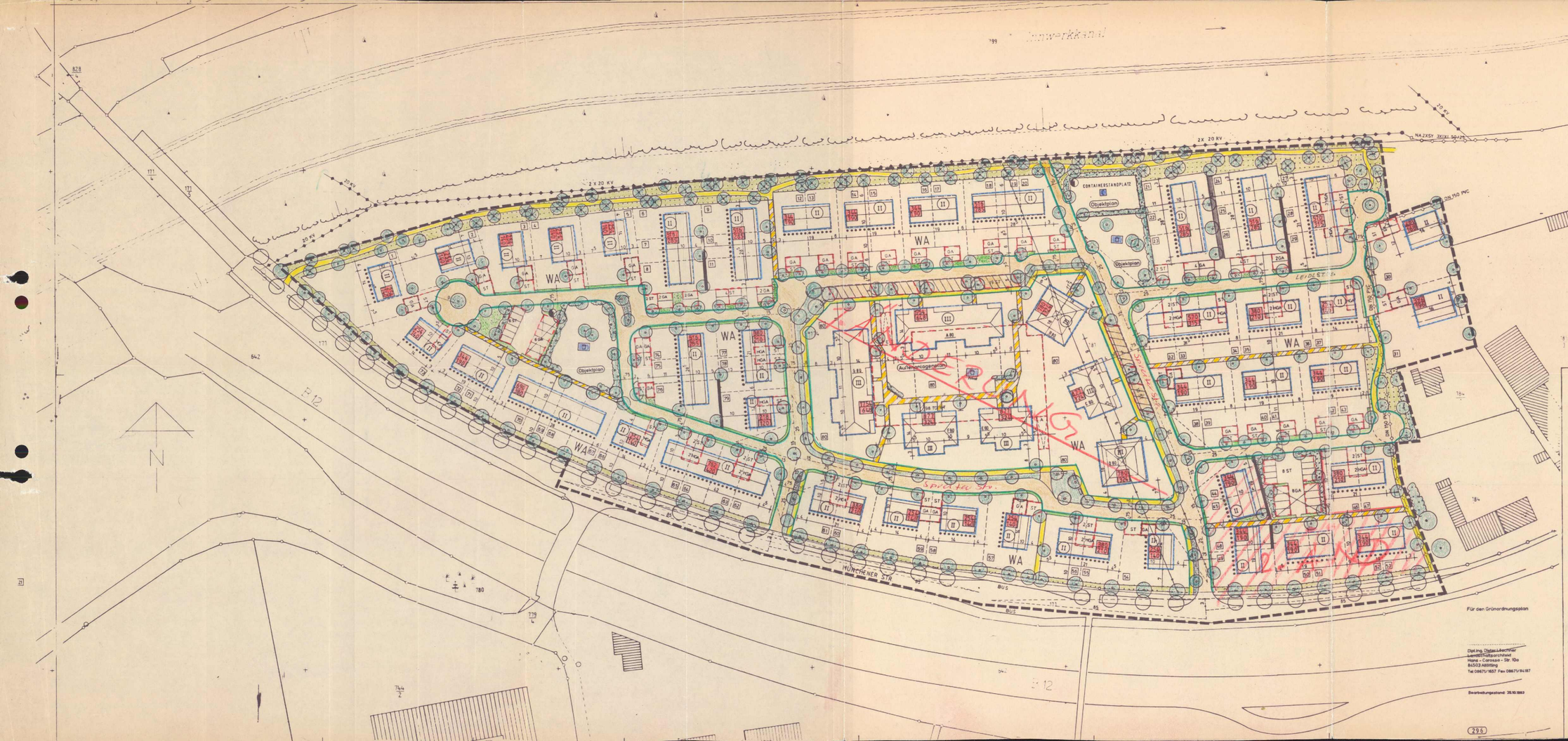


Genehmigungsvermerk umseitig

URSPRÜNGL. PLAN

STADT MÜHLDORF AM INN

BEBAUUNGSPLAN
ALTMÜHLDORF VI

UMFASSEND DIE GRUNDSTÜCKE MIT FLURNUMMER:
174, 181

SOWIE TEILFLÄCHEN AUS DEN FLURNUMMERN:
171, 184

Siehe 1-3 ÄND.

PLANBEZEICHNUNG	MASSTAB	
LAGEPLAN	1 : 1000	
ENTWURF	09.11. 1993	
GEÄNDERT	08.02. 1994	DATUM
GEÄNDERT	22.03. 1995	
GEÄNDERT	07.11. 1995	
GEÄNDERT LT. BESCHEID DES L.A. VOM	19. 03. 1996	

STADT MÜHLDORF A. INN
STADTPLATZ 21.
84453 MÜHLDORF A. INN

ENTWURFSVERFASSER:
STADTBAUAMT
MÜHLDORF A. INN

BP 007 00

GÜNTHER KNOBLAUCH
1. BÜRGERMEISTER

RICHARD FASSER
STADTBAUMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE:

Altmühldorf VI

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 09.11.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG vom 23.12.1993 bis 24.01.1994 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.03.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.3. BauGB i. Verbindung mit § 2 Abs.1. BauGB-MaßnahmenG vom 29.05.1995 - 30.06.1995 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.11.1995 den Bebauungsplan i.d.F. vom 07.11.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 19.03.1996 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st wurde die Genehmigung unter Beachtung einer Auflage erteilt.

Mühldorf a. Inn, 19.06.96...

(Siegel)

Erich Rambold
Landrat

---

4. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 11.04.1996 die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist am 12.04.1996 wirksam geworden. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit der Begründung i.d.F. vom 19.03.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt während der Dienstzeiten auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699-336
Telefax : 08631/699-699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 st
Besuchszeiten : Mo.-Fr. 8.00-12.00
Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 19.03.1996

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: 51-610-33/6-Di-Sb-Hei
Ihr Schreiben vom: 20.12.1995

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VI" der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 07.11.1995
2 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid: (Ursprüngl. Plan)

Der am 23.11.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Altmühldorf VI" (Planfassung vom 09.11.1993 zuletzt geändert am 07.11.1995) wird unter Beachtung der folgenden Auflage genehmigt:

Auflage:

Der Bebauungsplan ist bei folgenden Festsetzungen redaktionell zu ändern:

Punkt 5.0 anstatt Art. 91 BayBO ist Art. 98 BayBO einzusetzen.

Punkt 5.3.4. die Worte "Traufhöhenregelung gemäß" sind zu streichen. Anstatt "Abs. 5" ist "Abs. 4" einzusetzen.

Auf Seite 11 ist Punkt 9.3 und 9.4 zu streichen. Diese Punkte sind bereits auf Seite 12 vorhanden.

Gründe:

Der Bebauungsplan "Altmühldorf VI" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn (genehmigt am 29.03.1978 durch die Regierung von Oberbayern). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Mühldorf a. Inn wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBau). Die Genehmigung wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt.

Materiellrechtliche Planungsfehler liegen nicht vor.

Bei der verfahrensrechtlichen Überprüfung haben wir festgestellt, daß bei der nochmaligen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB die Anregungen und Bedenken nicht nur auf die geänderten Teile beschränkt waren. In der Beschlußfassung hierzu wurde bei einzelnen Belangen ausgeführt, daß diese nicht mehr Bestandteil des Verfahrens waren, eine Abwägung wurde nicht vorgenommen. Nach Ansicht des Landratsamtes hätten die vorgebrachten Bedenken zu keiner Änderung des Planes geführt, ein Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor. Bei zukünftigen Bauleitplanungen (auch bei eingeschränkter Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sollte die Gemeinde zur Vermeidung eines Abwägungsfehlers beachten, daß sämtliche Bedenken der Träger öffentlicher Belange behandelt werden oder zumindest auf bereits vorher gefaßte Beschlüsse verwiesen wird.

In den Beschlüssen wurden die Flurnummern der betroffenen Grundstücke angegeben. Die Fl.Nr. 171 fehlte hierbei, in der Planzeichnung war sie jedoch aufgeführt. Beachten sie auch hier, daß bei weiteren Bauleitplanverfahren bei angabe von Flurnummern, sämtliche sowohl im Plan als auch in den Beschlüssen angegeben werden sollten. Weitere Verfahrensfehler liegen nicht vor.

Die Auflage dient der Rechtsklarheit und ist redaktioneller Art. Die Verwaltung kann die Berichtigungen in eigener Zuständigkeit vornehmen, ein Gemeinderatsbeschluß ist deswegen nicht veranlaßt.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Genehmigungsvermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.
Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

I. A.

gez.

Hoch
Reg.-Rat z.A.

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/1
Herrn Schneider
im Hause
mit 1 Bebauungsplan mit Textteil
i.d.F. vom 07.11.1995

mit der Bitte um Kenntnisnahme

STADT MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLAN

ALTMÜHLDORF VI

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke:

174,
181

sowie Teilflächen aus den Flurnummern

171,
184

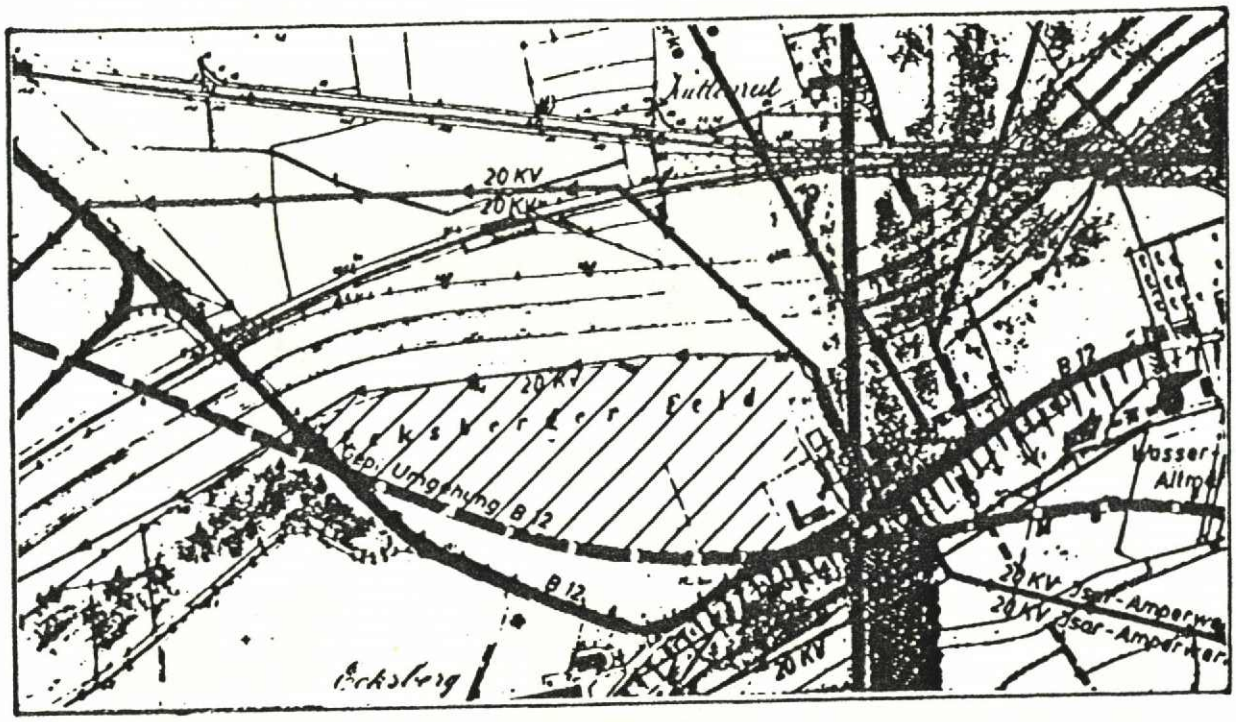
Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98, Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 1 Absatz II BauGB MaßnG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf

Entwurf 09.11.1993
geändert: 08.02.1994
geändert: 22.03.1995
geändert: 07.11.1995
Ä Red. Änderung laut Bescheid des LRA vom 19.03.1996

Verkleinerter Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Altmühldorf vom Dezember 1958.



Planverfasser: Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21

84453 Mühldorf a. Inn

R. Faßer (Stadtbaumeister)

Unterschrift

Grünordnung: Dipl. Ing. Dieter Löschner
Hans Carossastraße 10 a

84503 Altötting

Unterschrift

125180

A. F E S T S E T Z U N G E N

1.0 Art der Nutzung

1.1 WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, ausgenommen sind Anlagen für Kleintierhaltung § 14 (1) Satz 2 BauNVO. Nutzungen nach § 14 BauNVO Abs. 2 können auf Antrag mit Zustimmung des Stadtrates ausnahmsweise zugelassen werden.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 189 / 90

Geschoßfläche, z.B. 189 m^2 (§ 20 BauNVO)

Grundfläche, z.B. 90 m^2 (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximale überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert.

2.2 (II) (III)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 Anbauten die innerhalb der "Anbauzone" liegen und den Festsetzungen nach 5.2.4 entsprechen werden nicht zur Geschoßfläche gerechnet.

2.4 Tiefgaragen die nach Angaben der Festsetzungen 5.4.2, 5.4.3 ausgeführt werden, dürfen die festgelegte Grundflächenzahl überschreiten.

3.0 Bauweise

3.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2 "Anbauzone" für Balkone, Vordächer, Loggien, Wintergärten (s. Festsetzung A. 5.2.4)

3.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Soweit im Bebauungsplan Bauräume festgesetzt werden, die eine Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 und § 7 BayBO nicht zulassen, wird diese Unterschreitung ausdrücklich für zulässig erklärt.

4.0. Untergliederung des Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.0 Bauliche Gestaltung

Ä Festsetzungen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB gemäß Art. 98 BayBO

5.1 Dachgestaltung

5.1.1. Doppelhaushälfen und auch Reihenhäuser müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.

Dachüberstände:

Dachüberstände dürfen folgende Maße nicht überschreiten

an der Traufe 8 % der Hausbreite max. 1 m
am Ortgang max. 0,5 m

Größere Dachüberstände sind nur im Zusammenhang mit Balkonen zulässig.

5.1.2. Geschoßwohnungsbau

Zulässig ist: naturrote Schuppendeckung, Blecheindeckung mit senkrechten Stoßfugen, Dachneigung, 15° - 20° Walmdach und Zeltdach.

Bauparzelle 30 und 31

Zulässig ist: naturrote Schuppendeckung, symmetrisches Satteldach, Dachneigung 30° - 35°.

Sonstige Baubereiche:

Zulässig ist: naturrote Schuppendeckung, symmetrisches Satteldach, Walmdach, Dachneigung 20° - 25°.

5.1.3. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen.

5.1.4. Dachgauben

In den Baubereichen der Parzellen 30 und 31 sind 2 Dachgauben pro Dachseite bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
Folgende Gaubenformen sind möglich:
Als Gaubenform sind nur senkrechte Giebelgauben zulässig. Die Ansichtsflächen der Gauben dürfen je Gaube 2,10 m^2 nicht überschreiten.
Die max. Gesamtbreite aller Gauben darf 20 % der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten.

5.1.5. Dachflächenfenster

Sind nur im untergeordnetem Umfang bis max. 0,8 m^2 Glasfläche je Fenster zugelassen. Pro Gebäude sind höchstens 2 Dachflächenfenster zugelassen. Je Dachfläche sind nur entweder Dachflächenfenster oder (Gauben nur Parz. 30 und 31) zugelassen.

5.1.6. Großflächige, liegende Dachflächenfenster sind zur Belichtung von Treppenhäusern zugelassen, wenn sie in die Dachfläche höhengleich eingefügt werden.

5.1.7. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.1.8. Vordächer sind in leichter Stahl-Glas-Konstruktion und als Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung zulässig (ohne Geschoßwohnungsbau).

5.2. Fassadengestaltung

5.2.1. Als Materialien an den Außenwänden sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, weiß geschlämmt, sowie senkrechte Holzverkleidungen, auch gestrichen, zulässig. An Loggien, Balkonen, Terrassen sind nur Holz, Beton, gestrichene Metallteile und verputztes Mauerwerk zulässig.

5.2.2. Plattenverkleidungen aus
Kunststoff, Faserzement und Metall sind unzulässig.

5.2.3. Nur bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind Terrassentrennungen in der "Anbauzone" zulässig. Sie müssen in Material und Farbgestaltung auf die Außengestaltung des Hauses (bzw. Balkon und Wintergarten) einheitlich abgestimmt sein.

5.2.4. Die "Anbauzone" dient einer Aufwertung der hausnahen Freibereiche. In diesem Bereich sind Wintergärten, Balkone, Loggien bis 2/3 der Hausbreite und in einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

5.2.5. Balkongeländer sind offen zu gestalten und vertikal zu

gliedern.

5.2.6. Abfallbehälter sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. gleichhohe Einfriedung zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen.
Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.
Die Anlagen für Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, daß eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip (Trocken-, Naß-, Sondermüll, etc. möglich ist).

5.3. Höhenlage

5.3.1. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,2 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen an OK Gehsteigrand, liegen.

5.3.2. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen an OK Fahrbahnbegrenzung, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. (Durchschnittswert von Außenkante zu Außenkante des betreffenden Gebäudes siehe Anlage 1, Begründung).

<u>Mindestwandhöhe bei:</u>

zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 20° - 25°	5,20 m
dreigeschossigen Gebäuden	8,00 m

<u>Maximale Wandhöhe bei:</u>

zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 30° - 35°	6,25 m
zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 20° - 25°	6,50 m
dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m
Traufhöhe bei Vordächern	2,80 m

5.3.3. Die Firsthöhe im Bereich der Parzellen 30 und 31 wird auf max. 9,80 m begrenzt.

5.3.4. Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengbäuden regelt sich nach Art. 7, Abs. 4 BayBO.

5.3.5. Lichtschächte und Belüftungsschächte (Tiefgarage) müssen geländebündig vorgesehen werden.

5.3.6. Abgrabungen und Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig.

5.3.7. Der natürliche Geländerverlauf muß erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Abgrabungen (z.B. Lichtschächte) und Aufschüttungen sind unzulässig.
Zur Sicherung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländehöhenschnitte (mind. 1x längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

5.4. Stellplätze und Garagen

Garagen

in den Hauptgebäuden integrierte Garagen

Stellplätze

5.4.1

Private Stellplätze, Gliederung durch Bauminseln mit Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mühldorf a. Inn

Garagenhof

Fläche für Tiefgaragen mit z.B. 30 Stellplätzen

Tiefgaragenrampe mit Überdeckung Einfahrt

Tiefgaragenrampe mit Überdeckung Ausfahrt

5.4.2. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus muß bei konventioneller Konstruktion der Tiefgarage mit flacher Decke eine Überdeckung von ≥ 1 m vorgesehen werden.
Die Tiefgaragenabluft muß über das Dach der Gebäude geführt werden.

5.4.3. Bei Konstruktion der Tiefgarage in Tonnenform muß die Überdeckung am Scheitel > 0,5 m betragen. Am Scheitelpunkt des Tonnengewölbes sind Lichtkuppeln vorzusehen, die lichte Deckenöffnung muß ≥ 1,2 m x 1,2 m betragen.

5.4.4. Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten sind aus Schallschutzgründen einzuhausen und an den Innenseiten reflexionshemmend auszukleiden.
Die Tiefgaragenrampen sind so anzuordnen und auszubilden, daß Störungen im Bereich der gegenüberliegenden Bebauung, hervorgerufen durch das hochstrahlende Fahrlicht der aus der Tiefgarage ausfahrenden PKWs, weitgehenst vermieden werden.

Die Türöffnung- und Schließvorrichtungen der Tiefgaragen sind so anzubringen, daß die Fahrzeuge zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe zum Stehen kommen.
Die Überdachung der Tiefgaragenrampen ist als Flachdach auszubilden, das extensiv zu begrünen ist. Die Dächer können beim Anbau an ein Gebäude als Terrasse genutzt werden.

5.4.5. Die Stellplätze im Bereich des Geschoßwohnungsbaus müssen in einem Verhältnis 1 : 1,2 in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Zusätzlich müssen ≥ 0,3 der Stellplätze oberirdisch vorgesehen werden.

5.4.6. Für Stellplätze im sonstigen Baubereich müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden, wobei als 2. Stellplatz der Stauraum vor der Garage angerechnet werden kann. Stellplätze, die sich seitlich einer Garage befinden, können zu einer Doppelgarage verschmolzen werden.

5.4.7. Mit Ausnahme der im Lageplan vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhäuser wird als Überdachung der Garagen ein Flachdach mit extensiver Begrünung vorgeschrieben.
Die Garagen sind wie im Lageplan dargestellt in zusammenhängenden Gruppen anzuordnen und mit extensiv begrüntem Flachdach vorzusehen.
Die Garagen und Garagenhöfe sind mit begrünten Pergolen in Stahl- und Holzkonstruktionen einzuhausen. Dies gilt auch für Garagenhöfe.
Die diesen Wohneinheiten zugeordneten Stellplätze sind ebenso als offene begrünte Pergolen in Holz- oder Stahlkonstruktionen vorzusehen.

5.4.8. Zufahrten von zusammengebauten Garagen an der Grundsstücksgrenze sowie Garagenvorplätze für mehr als zwei Garagen sind durch Pflanzstreifen mit Baum zu gliedern. Aneinandergrenzende Garagenvorplätze bei Doppelhäusern oder Reihenhausgruppen sind im Material aufeinander abzustimmen.

5.4.9. Die offenen Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen und dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingfriedet werden.

5.4.10 Werden im Bereich des Geschoßwohnungsbaus oberirdische Anlagen für Müllhäuser und Fahrradabstellräume vorgesehen, so sind sie entsprechend der Gartenpavillons (A.5.5.4.) zu gestalten.

5.5. Einfriedung

5.5.1. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen; Hanichel) oder als verputzte und teilweise begrünte / berankte Mauern bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind grundsätzlich um mind.

Aktenvermerk

12087/04 01.06.2004

Errichtung eines Sichtschutzzaunes

Andreas Sedlaczek, Franz-Trainer-Straße 29, 84453 Mühldorf a. Inn

Bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan „Altmühldorf VI" für Einfriedungen sowie für Nebenanlagen (Gartenhäuser) wurde am 01.06.04 mit Herrn Stadtbaumeister Faßer geklärt, wie diese „zu verstehen sind".

Textziffer 5.5. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (z.B. Staketen, Hanichel) oder als verputzte und teilweise begrünte / berankte Mauern bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind grundsätzlich um mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
Für nicht straßenseitige Einfriedungen sind neben Holzzäunen (z.B. Staketen, Hanichel) oder verputzten und teilweise begrünten / berankten Mauern auch Maschendrahtzäune jeweils bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
Hinterpflanzungen sind erwünscht.
Freistehende Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Textziffer 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Textziffer 5.5.4. Gerätehäuser oder Gartenpavillons
Der vorliegende Fall ist in zweierlei Hinsicht ein Grenzfall, da
- es sich um ein Gartenhaus (entspricht Gerätehaus oder Gartenpavillon) mit einem flachgeneigtem Satteldach und keinem Zeltdach (entspricht pavillonartige Bauweise) handelt und
- die tatsächliche Grundrissform nur annähernd quadratisch ist, wobei aber die max. zulässige Grundrissfläche von 9 m² nicht überschritten wird.

Laut Herrn Faßer würde das Gartenhaus somit den Grundzügen der Festsetzungen entsprechen.

Weichselgartner

1,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen (zwischen verschiedenen Gärten) sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zugelassen.
Hinterpflanzungen sind erwünscht.
Freistehende Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.5.2. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus ist eine Abgrenzung der Terrassenteile der Erdgeschoßwohnungen nur als Hecken und Sträucherpflanzung zulässig. Einfriedungen sind unzulässig.

5.5.3. Bei Reihen- und Doppelhäusern mit in Gruppen angeordneten Garagen (nicht Garagenhöfe) darf die Einfriedung der Gartenbereiche erst hinter den Garagen oder Stellplätzen vorgesehen werden. Sie sind ca. 8 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt (s. Abb.)

5.5.4. Gerätehäuser oder Gartenpavillons sind je Grundstück bis zu einer max. Grundfläche von 9 m^2 in pavillonartiger Bauweise und quadratischem Grundriß zulässig. Die Traufhöhe darf höchstens 2,20 m betragen, Dachneigung 15° - 20°. Als Materialien für die Außenwände ist Holz oder Metall zulässig. Geschlossene feste Wände und Wandteile sind zu begrünen, als Dachdeckung ist Blecheindeckung zulässig. Grenzbebauung ist zulässig mit gemeinsamer Brandwand nach Art. 29 BayBO.
Als Dachform ist das Zeltdach zulässig.

6.0. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen Fahrbahn

6.2. Gehweg

6.3. Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStr.WG

6.4. Straßenbegrenzungslinie

6.5. Öffentliche Grünfläche

6.6. Straßenbegleitgrün

6.7 Private Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

6.8. Sichtdreieck mit der Angabe der Schenkellänge, z.B. 15 m / 25 m
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Kronenansatz darf 2,5 m Höhe nicht unterschreiten.

Durch die einzelstehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

7.0. Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

7.1. Öffentlicher Kinderspielplatz nach DIN 18034

7.2. PRIVAT Privater Kinderspielplatz nach DIN 18034

7.3. Alle Kinderspielplätze sind auch mit Baum- und Strauchgruppen, sowie Rasenflächen zu gestalten.

7.4. Containerstandplatz

7.4.1. Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

7.4.2. Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
Die vorhandene Trasse der Hauptwasserleitung DN 150

entlang der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes muß in einem Schutzstreifen von 2,5 m beiderseits der Leitungsachse gesamt 5,0 m baumfrei gehalten werden.

7.4.3. Trafostation

7.4.4 Vermaßung

5

Vermaßung in Meter, z.B. 5,0 m

8.0 Abwasserbeseitigung

8.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als erweitertes Trennsystem ausgeführt.
Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlage möglich. Niederschlagswasser ist über Sickergrube auf dem eigenen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

8.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten.

8.3 Umgang mit wassergefährdeten Stoffen:

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Flächen ohne zulässige Bebauung oder andere zulässige Nutzungen wie Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

9.2 Stellplätze, Geh- und Radwege

Öffentliche und private Geh- und Radwege sind mit Pflaster oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.
Für öffentliche und private Stellplätze ist Schotterrasen oder Rasenpflaster vorgeschrieben.

9.3 Garagenmauern

Soweit sich Garagenmauern näher als 3 m an öffentlichen oder privaten Wegen oder am Außenbereich befinden sind sie mit Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf dem Grundstück zu versickern.

9.5 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden ist erwünscht.

9.6 Außenanlagepläne, Objektpläne

Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1: 100 darzustellen. Bei Bauwerken mit mehr als drei Wohnungen, oder wenn von den grünordnerischen Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter Außenanlangeplan bzw. Eingrünungsplan beizufügen.
Für die öffentlichen Spielplätze und den Containerstandplatz sind im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes Objektpläne (Gestaltungspläne) zu erstellen.
Die Eingrünungs- und Außenanlagepläne bzw. Objektpläne sind von fachlich qualifizierten Planern auszuarbeiten.

9.7 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.7.1 Die im Plan eingetragenen Grünflächen, Gehölzbestände und Bäume sind der Lage nach bindend.
In Privatgärten ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum vorzusehen. Bereits im Plan eingetragene Bäume werden angerechnet.
Für die Baumpflanzungen sind die Arten des Pflanzverzeichnisses 1 zugelassen, für Strauchpflanzungen sind geeignete, standortgemäße Arten aus Pflanzverzeichnis 2 auszuwählen. Empfehlungen für niedrige Pflanzungen und für Kletterpflanzen geben die Pflanzenliste 3 bis 5

Pflanzgebot für Bäume (Zu der im Osten des Pflanzgebietes vorhandenen Trinkwasserleitung ist für Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten).

Pflanzgebot für Bäume, deren Pflanzung erst nach einer Verkabelung der bestehenden 20 kV-Freileitung möglich ist, ausgenommen Bäume mit einer Endhöhe unter 5,20 m. Für Bäume über 5,20 m Endhöhe ist zur bestehenden Freilei-

tungsachse ein Kronenabstand von 10 m einzuhalten.

Pflanzgebot für freiwachsende Mischhecken.
Private Grünflächen mit Pflanzgebot. Eine Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig.

9.7.2 Die Bodendeckung öffentlicher Grünstreifen ohne Strauchpflanzungen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wiese oder Schotterrasen. Bodendecker sind nur in besonderen Fällen (z.B. bei für die Mahd ungeeigneten Kleinflächen) zugelassen.

9.7.3 Artenzusammensetzung

Für alle Randpflanzungen sind vorwiegend heimische Gehölze (mindestens 80 % aus Arten gem. Pflanzenverzeichnisse 1 und 2) zu verwenden. Der Baumanteil muß mindestens 3 % betragen. Die Pflanzungen müssen aus mindestens 7 Arten der Verzeichnisse 1 und 2 zusammengesetzt sein. Andere oder zusätzliche Arten sind unter Beachtung der Negativlisten (vgl. unten) bei Einverständnis der Stadt Mühldorf a. Inn und der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen.

Bei inneren Begrünungen (z.B. zwischen den Grundstücken) sollen heimische Gehölze oder eingebürgerte Baum- und Straucharten (vgl. Artenliste) bevorzugt werden.

9.7.4 Fertigstellung der Pflanzungen

Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgende Pflanzperioden herzustellen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Eine Abnahme der Pflanzungen wird vorbehalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen.

9.7.5 Pflanzverzeichnisse

Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des reinen Labkraut - Eichen - Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum

typicum der Südbayernrasse). Die mit "*" gekennzeichneten Arten der potentiell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden.

Die Eignung der folgenden Arten <u>im Einzelfall</u> hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab!

9.7.5.1 Zulässige Pflanzarten

Verzeichnis 1: Baumarten

Acer campestre (Feldahorn)*
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn) sowie Sorten
Alnus incana (Grauerle)
Betula pendula (Birken) *
Carpinus betulus (Hainbuche) *
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus carrierei (Apfeldorn)
Fagus sylvatica (Buche) *
Fraxinus excelsior (Eschen) *
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Malus sylvestris (Apfel)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium *, P.a. `plena` (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche) *
Salix alba (Weißweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche) *
Tilia cordata (Winterlinde) * sowie Sorten
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Obstbäume (Hochstamm)

Pflanzgröße: öffentliches Grün: StU 20-25 (großkronige Bäume) bzw. 18-20 cm (kleinkronige Bäume)
privates Grün: StU 16-18 cm (bzw. 14-16 cm); bei flächigen Pflanzungen auch Heister 200 - 250 cm

Verzeichnis 2: heimische Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel) *
Corylus avellana (Hasel) *
Crataegus monogyna, oxyacantha (Weißdorn) *
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) *
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster) *
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) *

Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe) *
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) *
Rhamnus frangula (Faulbaum) *
Rosa arvensis (Feldrose) *
Rosa cania (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Rosa rugosa (Hagebutte)
Salix caprea (Weide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Schneeball) *
Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv 60-100 bzw. bei flächigen Randpflanzungen 1 Str. 70-90

Verzeichnis 3: niedrige Sträucher und Bodendecker (z.B. für Sichtdreiecke)

Deutzia gracilis, rosea
Potentilla i.S. (Fingerstrauch)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Hedera helix (Efeu)
Spiraea i.S
Symphoricarpos `Hancock`
sowie bodendeckende Stauden wie Alchemilla, Lamiun, Lysimachia u.ä.
Hypericum calcinum (Johannisk.)
Bodendeckerrosen i.S.
Vinca minor (Immergrün)
Pachysandrag terminalis
Stephanandra `Crispa`
Rosa rugosa `Dagmar Hastrup`

Verzeichnis 4: Auswahl kleiner bis mittelhoher Ziersträucher, vor allem für schmale Pflanzungen

Buddleia davidii (Sommerflieder)
Deutzia magnifica (Deutzie)
Hypericum in Sorten (Johannisk.)
Kolkwitzia amanilis (Kolkwitzie)
Ribis alpinum (Alpenjohannisb.)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Spiraea arguta u.a. (Spierstr.)
Weigela in Sorten (Weigelie)
Chaenoeles japonica (Zierquitte)
Forsythie intermedia "Spect."

Kerria japonica (Ranunkelstr.)
Philadelphus x virg. (Pfeifenstr.)
Rosa r `Dagmar H` (Kartoffelr.)
Rosa rugosa u.a. (Heckenrose)
Symphoricarp racem. (Schneeb.)

Verzeichnis 5: Auswahl von Kletterpflanzen

Clematis alpina
Hedera helix
Kletterrosen
Parthenocissus i.S.
Clematis Jackmanii i.S.
Hydrangea petiolaris
Lonicera i.S.
Wisteria sinensis

9.7.5.2 Pflanzverbote (Negativlisten)

Folgende Pflanzen dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet weren (* = Angaben zur Giftklasse; vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)
Taxus baccata (Eibe) **
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen) ***
Juniperus virginiana (virg. Zeder) ***
Juniperus sabina (Sadebaum) ***
Trauer- (Hänge-) formen einheimischer oder fremder Arten
Prunus serutina (spätblühende Traubenkirsche)
Fichten (auch Omorika-Fichten außer als Einzelexemplare; im Vorgartenbereich sind sie grundsätzlich ausgeschlossen)

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer List giftiger Pflanzarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezerum (Seidelbast) ***
Euonamus europaeus (Pfaffenhütchen) **
Laburnum spec. (Goldregen) **
Ligustrum vulgare (Liguster) *
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) *

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) *

10. Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Übergeordnete Wege sowie öffentlich gewidmete Eigentümerwege sind mit einheitlichen Belägen und einheitlicher Beleuchtung herzustellen (Koordinierung durch Maßnahmenträger).

10.1		Private Fußwege
10.2.		Private Mistwege
10.3	Für Straßenflächen	Asphaltbelag ggf. mit Teilpflasterungen
10.4	Für Parkplätze, Garagenhöfe	wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasensteine, in grauen Farbtönen
10.5	Für Wohnerschließungswege	Pflasterbelag wassergebundene Decke
10.6	Für Gehwege und private Verkehrsflächen	wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Münchener Gehsteigplatten, Rasensteine

11. Immissionsschutz

11.1 Teilbereich I (Bebauung vor Nordtangente)
Der Teilbereich I in dem bereits vor Verkehrswirksamkeit der Nordtangente eine Bebauung erfolgen kann, umfaßt folgende Parzellen:

Parzelle 4-43 sowie Gebäude mit 3 Vollgeschossen
Parzelle 80 Haus A, 80 Haus B und 80 Haus C

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1.0 Bestehende Grundstücksgrenzen

2.0 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3.0 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

4.0 538 Flurstücknummer, z.B. 538

5.0 Vorhandene Wohngebäude

6.0 Vorhandene Nebengebäude

7.0 Vorgeschlagene Bebauung

8.0 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Gebäude sind gegen Grund- bzw. Schichtenwasser und Oberflächenwasser zu sichern.

9.0 Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

10.0 Kartengrundlage

Amtliches Katasterblatt M 1:1000 Nr.
in Vergrößerung auf M 1:500
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

11.0 Ökologische Empfehlung

Die ökologischen Maßnahmen dienen dem Erhalt der natürlichen Kreisläufe, dem schonenden Umgang mit Wasser, der Einsparung von Energie, der Reduzierung von Schadstoffemissionen und der Verwendung gesundheitlich unbedenklicher und umweltfreundlich zu entsorgender Baustoffe. Die "Anbauzone" soll ökologisch orientierte Planungen fördern. Es wird empfohlen, aktive und pas-

sive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.

11.1 Baustoffe

Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.

11.2 Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxiden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.

11.3 Auf die Verwendung tropischer Hölzer ist zu verzichten.

12.0 Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

13.0 Altlasten

Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Stadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

14.0 10 Parzellennummerierung

15.0 Passiver Lärmschutz

15.1 Teilbereich II
(Bebauung nach Fertigstellung der Nordtangente)

Entlang der Kreisstraße Mü 38 und der B 12 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten im ersten Obergeschoß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete um 6 dB (A) tags und um 10 dB (A) nachts überschritten.
Deshalb sind die Gebäudeseiten der Parzellen Nr'n 49 - 74, die zur Kreisstraße Mü 38 und B 12 hin orientiert sind, so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nicht an dieser Seite angeordnet sind.

15.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung 15.1 nicht möglich sein, dann sind die

Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Mü 38 und B 12 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht ist oder eine schallgedämmte Zwangsbelüftung für diese Räume vorgesehen ist.

15.3 Auf das Lärmschutzgutachten vom 18.08.1993 wird hingewiesen.

16.0 Im Kernbereich des Bebauungsgebietes Parz. 80 bietet sich der Bau eines Blockheizkraftwerkes zur Wärmeversorgung der Gebäude an. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen wird die Möglichkeit der zentralen Wärmeversorgung mittels BHKW (Blockheizkraftwerk) empfohlen.

18.0 20 kV-Leitung

18.1 Im Bereich des Baugebietes befindet sich eine 2 x 20 kV-Freileitung. Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungsachse im Bereich von 0,1 mikro Tesla. In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärkewerten diese Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können. Dies ist jedoch noch strittig.

VERFAHRENSVERMERKE:

Altmühldorf VI

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 09.11.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG vom 23.12.1993 bis 24.01.1994 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.03.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.3. BauGB i. Verbindung mit § 2 Abs.1. BauGB-MaßnahmenG vom 29.05.1995 - 30.06.1995 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.11.1995 den Bebauungsplan i.d.F. vom 07.11.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 19.03.1996 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st wurde die Genehmigung unter Beachtung einer Auflage erteilt.

Mühldorf a. Inn, 19.06.96

(Siegel)

Erich Rambold
Landrat

---

4. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 11.04.1996 die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist am 12.04.1996 wirksam geworden. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit der Begründung i.d.F. vom 19.03.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt während der Dienstzeiten auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 12.04.1996

(Siegel)

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Entwurf

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699-336
Telefax : 08631/699-699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 st
Besuchszeiten : Mo.-Fr. 8.00-12.00
Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 19.03.1996

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: 51-610-33/6-Di-Sb-Hei
Ihr Schreiben vom: 20.12.1995

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VI" der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 07.11.1995
2 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der am 23.11.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Altmühldorf VI" (Planfassung vom 09.11.1993 zuletzt geändert am 07.11.1995) wird unter Beachtung der folgenden Auflage genehmigt:

Auflage:

Der Bebauungsplan ist bei folgenden Festsetzungen redaktionell zu ändern:

Punkt 5.0 anstatt Art. 91 BayBO ist Art. 98 BayBO einzusetzen.

Punkt 5.3.4. die Worte "Traufhöhenregelung gemäß" sind zu streichen. Anstatt "Abs. 5" ist "Abs. 4" einzusetzen.

Auf Seite 11 ist Punkt 9.3 und 9.4 zu streichen. Diese Punkte sind bereits auf Seite 12 vorhanden.

Gründe:

Der Bebauungsplan "Altmühldorf VI" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn (genehmigt am 29.03.1978 durch die Regierung von Oberbayern). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Mühldorf a. Inn wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBau). Die Genehmigung wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt.

Materiellrechtliche Planungsfehler liegen nicht vor.

Bei der verfahrensrechtlichen Überprüfung haben wir festgestellt, daß bei der nochmaligen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB die Anregungen und Bedenken nicht nur auf die geänderten Teile beschränkt waren. In der Beschlußfassung hierzu wurde bei einzelnen Belangen ausgeführt, daß diese nicht mehr Bestandteil des Verfahrens waren, eine Abwägung wurde nicht vorgenommen. Nach Ansicht des Landratsamtes hätten die vorgebrachten Bedenken zu keiner Änderung des Planes geführt, ein Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor. Bei zukünftigen Bauleitplanungen (auch bei eingeschränkter Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sollte die Gemeinde zur Vermeidung eines Abwägungsfehlers beachten, daß sämtliche Bedenken der Träger öffentlicher Belange behandelt werden oder zumindest auf bereits vorher gefaßte Beschlüsse verwiesen wird.

In den Beschlüssen wurden die Flurnummern der betroffenen Grundstücke angegeben. Die Fl.Nr. 171 fehlte hierbei, in der Planzeichnung war sie jedoch aufgeführt. Beachten sie auch hier, daß bei weiteren Bauleitplanverfahren bei Angabe von Flurnummern, sämtliche sowohl im Plan als auch in den Beschlüssen angegeben werden sollten. Weitere Verfahrensfehler liegen nicht vor.

Die Auflage dient der Rechtsklarheit und ist redaktioneller Art. Die Verwaltung kann die Berichtigungen in eigener Zuständigkeit vornehmen, ein Gemeinderatsbeschluß ist deswegen nicht veranlaßt.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Genehmigungsvermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.
Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

I. A.

-S-

Hoch
Reg.-Rat z.A.

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/1
Herrn Schneider
im Hause
mit 1 Bebauungsplan mit Textteil
i.d.F. vom 07.11.1995

III. Sachgebiet 36 und 36/4
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. nach Eing. EB, WV

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-33/6-Di-Sb-Hei

Mühldorf a. Inn, 27.03.1996

Bekanntmachung über die Genehmigung und Auslegung eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 23.11.95 für das Gebiet "Altmühldorf VI" einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist vom Landratsamt mit Schreiben vom 19.03.96 Az. 61-610/2 Sg. 35/4 st genehmigt worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplanes mit der Bekanntgabe in Kraft.

Gemäß §215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen.(§215 Abs. 2 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs 3 Satz 1 und Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mühldorf, 27.03.96

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

An der Amtstafel
angebracht: 12.04.96
Abgenommen: 15.05.96

STADT MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTMÜHLDORF VI

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Planungsbereich liegt westlich des Ortsteils Almühldorf zwischen Innkanal und Münchener Straße und umfaßt die Flurnummern

174, 181

sowie Teilflächen der Flurnummer

171, 184

A. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.0 Der Bebauungsplan wird neben dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach BauGB-MaßnahmenG § 1 (2) dem Bebauungsplan angepaßt.

Gründe für die Aufstellung des Baubauungsplans:

1.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 ff BauGB-MaßnahmenG.

2.0 Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Größe, Lage, Beschaffenheit der Grundstücke

1.0 Größen des Geltungsbereiches

	Fl.Nr. 174, 181	39.584 m^2
Teilflächen	Fl.Nr. 184	20.567 m^2
	Fl.Nr. 171	102 m^2
		60.253 m^2

2.0 Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Mühldorf a. Inn, westlich des Ortsteils Altmühldorf, zwischen Innkanal und Münchener Straße.
Nördlich des Innkanals schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südlich der Münchener Straße und der Bundesstraße 12 befindet sich, neben den landwirtschaftlichen Flächen das Pflegeheim der Stiftung

Ecksberg. Im Osten grenzen Wohngebäude und die Betriebsgebäude der Isar-Amper-Werke an. Zur Verwertung der restlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen diesen Gebäuden und der geschlossenen Bebauung des Orsteiles Altmühldorf wurde durch den Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

3.0 Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

Bahnhof	ca. 3.000 m
Omnisbushaltestelle	angrenzend
Kirche	ca. 650 m
Volksschule	ca. 1.050 m
Versorgungsläden	ca. 1.800 m
Post	ca. 3.000 m
Ortskern Mühldorf a. Inn	ca. 3.000 m

4.0 Das Gebiet ist nicht bebaut.
Baumbestand ist nicht vorhanden.
Das Gebiet ist eben.

Im Gründungsbereich ist kein Grundwasser und als Untergrund kiesiger Boden zu erwarten.
Die Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes ist weitestgehend unproblematisch.

C. Geplante bauliche Nutzung

1.0 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet ist Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2.0 Im Geltungsbereich sind vorgesehen:

7	dreigeschossige Wohngebäude mit	ca. 81 Wohnungen
15	zweigeschossige Ein- oder Zwei-Familienhäuser mit	ca. 30 Wohnungen
16	zweigeschossige Doppelhäuser mit	ca. 32 Wohnungen
32	zweigeschossige Reihenhäuser mit	ca. 32 Wohnungen
	gesamt:	175 Wohnungen

3.0 Stellplatznachweis

	TG WE x 1,2	Stellplätze oberirdisch WE x 0,3	Garagen u. Stellplätze WE x 2,0
Geschoßwohnungen 81 WE	98 ST	24 ST	
Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser 79 WE		(WE x 0,1) 8 ST	126 ST
	98 ST	32 ST	126 ST
Im Bebauungsplan nachgewiesene Stellplätze	98 ST	30 ST	140 GA+ST

Der Stellplatzbedarf kann somit innerhalb des Planungsgebietes vollständig nachgewiesen werden.

4.0 Bevölkerungsentwicklung

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Innkrafttreten des Bebauungsplan bebaut wird.

Geschoßwohungen
WE x 2,5 E 81 x 2,5 = 203 Einw.

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
WE - 4 E 79 x 4 = 316 Einw.

Es ist ein Bevölkerungszuwachs von 519 Einwohnern zu erwarten. Davon sind 178 Einwohner als Kinder ab einem Alter von 3 Jahren zu erwarten.

5.0 Kinderspielplätze

WE	Einwohner	Spielplatzfläche 3-6-jährige Bruttospielfläche pro Einwohner x 0,75 m^2	Spielplatzfläche 6-12-jährige Bruttospielfläche pro Einwohner x 0,75 m^2
160	519 E	389 m^2	389 m^2

Die notwendigen Flächen für Kinderspielplätze können im Planungsbereich nachgewiesen werden.

6.0 Flächenverhältnisse

6.1 Das Netto-Bauland (Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt

		45.833,4 m^2	(1) 76,07 %
Öffentliche Verkehrsflächen + Straßenbegleitgrün + Wertstoffsammelcontainerstellplatz	9.237,8 m^2 (15,33 %)		
Öffentliche Grünflächen	5.181,8 m^2 (8,60 %)		
	14.419,6 m^2	14.419,6 m^2	(2) 23,93 %
Bruttobaufläche (Summe 1 + 2)		60.352,0 m^2	(3) 100 %

6.2 Die öffentlichen Grünflächen gliedern sich wie folgt:

Öffentliche Grünflächen (Randeingrünung etc.)	3.691,8 m^2	(71,25 %)
Gemeindebedarfseinrichtungen (Kinderspielplätze)	1.490,0 m^2	(28,75 %)
	5.181,8 m^2	(100 %)

6.3 Nutzungsdichte

6.3.1. Zentrumsbereich (Geschoßwohnungsbau)

Nettogrundstücksfläche NGFL		9.538 m^2
Geschoßfläche	2 x 1.754 m^2	3.508 m^2
	3 x 877 m^2	2.631 m^2
	2 x 780 m^2	1.560 m^2
		7.699 m^2 GF

$$GFZ = \frac{GF}{NGFL} = \frac{7.699}{9.538} = GFZ\ 0.807$$

Grundfläche	2 x 648 m^2	=	1.296 m^2
Gebäude	5 x 324 m^2	=	1.620 m^2
			2.916 m^2

2 Rampen	26 x 4 x 2	=	108 m^2
Gesamt GR			3.024 m^2

Nettogrundstücksfläche	9.538 m^2
./. Wege mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leistungsrechten	359 m^2
./. Spielplätze	ca. 200 m^2
Nettobauland (NFL)	8.979 m^2

$$GRZ = \frac{GR}{NFL} = \frac{3.024\ m^2}{8.979\ m^2} = GRZ\ 0{,}337$$

6.3.2. Sonstiges Baugebiet

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

Bruttogrundstücksfläche BRF	36.295 m^2
./. Notwendige Wege	720 m^2
./. Garagenhöfe Gemeinschaftsflächen	3.525 m^2
Nettogrundstücksfläche NGFL	32.050 m^2

Geschoßfläche

1 WE	x	218 m^2	=	218 m^2	
12 WE	x	254 m^2	=	3.048 m^2	
2 WE	x	280 m^2	=	560 m^2	
40 WE	x	172 m^2	=	6.880 m^2	
16 WE	x	190 m^2	=	3.040 m^2	
4 WE	x	172,5 m^2	=	690 m^2	
4 WE	X	190,5 m^2	=	762 m^2	
79 WE			=	15.198 m^2	GF

$$GFZ\ (1) = \frac{GF}{NGFL} = \frac{15.198\ m^2}{32.050\ m^2} = GFZ\ (1)\ \ 0{,}474$$

$$GFZ\ (2) = \frac{GF}{BRF} = \frac{15.198\ m^2}{36.295\ m^2} = GFZ\ (2)\ \ 0{,}419$$

Grundfläche der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

15.198 m^2 GF : 2 = 7.599 m^2

Nettogrundstücksfläche NGFL = 32.050 m^2

./. Garagen mit Zufahrten (bei Hausgaragen nur Zufahrten) = 1.214 m^2

Nettobauland NFL 30.836 m^2

$$GRZ = \frac{GR}{NFL} = \frac{7.599\ m^2}{30.836\ m^2} = GRZ\ 0{,}246$$

6.4 Wohndichte

Netto-Wohndichte Pers./ha Nettobauland
519/3,9815 ha = 130,35 NW

Brutto-Wohndichte Pers./ha Bruttobauland
519/6,0253 ha = 86,14 BW

Netto-Wohnungsdichte WE/ha Nettobauland
175/3,9815 ha = 43,95 NWD

Brutto-Wohnungsdichte WE/ha Bruttobauland
175/6,0253 ha = 29,04 BWD

Kurze städtebauliche Erläuterung

Das Planungsgebiet bildet zusammen mit der östlich angrenzenden Bebauung und den im Anschluß in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan den Siedlungsrand des Stadtgebietes von Mühldorf a. Inn.

1. Erschließung

a. Fahrverkehr

Die Erschließung erfolgt von Süden über die bereits vorhandene und gut ausgebaute Münchener Straße. Über zwei Erschließungsringe und Stichstraßen sind alle Bereiche auf kürzestem Weg erschlossen. Eine Tempo-30-Zone ist im gesamten Siedlungsgebiet vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wurde für den Zentrumsbereich in einer großen zusammenhängenden Tiefgarage zusammengefaßt (Einfahrt im Norden, Ausfahrt im Süden, dadurch Verkehrsentlastung der Ringstraße).
Für den Einfamilienhausbereich wurde auf die Anlage von befahrbaren Wohnwegen soweit wie möglich bewußt verzichtet, vielmehr werden Garagen und Stellplätze straßennnah in abgeschirmten Höfen zusammengefaßt. Eine Ausnahme bilden Hauseinheiten, die aufgrund Ihrer Lage und Orientierung, Garage und Stellplatz am Haus oder im Haus gestatten.

b. Fußgänger

Das Fußgängernetz des Planungsgebietes soll neben der Anbindung an die Münchener Straße auch mit dem im Osten entstehenden Wohngebiet verknüpft werden.
Dabei wird das Wegenetz entweder durch einen Baumgraben von der Fahrbahn getrennt oder direkt durch Grünanlagen hindurchgeführt.

2. Städtebauliches Konzept

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet sieht eine ausgewogene Mischung von Geschoßwohnungen und Einfamilienhaustypen vor.
(81 WE in Geschoßwohnungen, 79 WE in Häusern).
Die Geschoßwohnungen sind in der Mitte des Planungsgebietes in dreigeschossigen Gebäuden zusammengefaßt, die eine große landschaftlich angelegte Freifläche umschließen. Alle Geschoßwohnungen haben Hauptorientierung nach Süden oder Westen. Den Haustypen liegt eine Zentralform zugrunde, die aus dem Alt-Mühldorfer Villentyp abgeleitet wurde. Die Dächer sind dementsprechend als Zeltdächer, bzw. bei den aus zwei Typen zusammengesetzten Hausformen als Walmdach ausgewiesen.
Die dreigeschoßige Bebauung bleibt auf den Bereich innerhalb der Haupt-Ringstraße begrenzt und bildet so die städtebauliche Mitte. Zu den Rändern fällt die Höhenentwicklung auf 2 Vollgeschoße ab.

3. Haustypologie (Einfamilienhäuser)

Für die Haustypen wurde - mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser eine Hausform gewählt, die abweichend von der heute üblichen Norm, bei geringer Haustiefe eine große Hausbreite zur Hauptorientierung (Süd oder West) ermöglicht. Das Seitenverhältnis eines Doppelhauses beträgt somit $\geq$ 2:1. Es ergeben sich dadurch reizvolle Grundrißvarianten, mit der Möglichkeit mehr Räume nach Süd oder West zu orientieren. Die Anbauzone vor der Hauptorientierung soll den Anreiz für ökologisch orientierte Planungen fördern und durch bessere Nutzung

der passiven und aktiven Wärmgewinnung zur Energieeinsparung beitragen.

4. Grünordnung

- Durch die Festlegung von straßenraumbildenden Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein großzügiges Grüngerüst sichergestellt.

- Die Ergänzung des Straßenbegleitgrüns der Münchener Straße durch einen öffentlichen Grünstreifen im Süden läßt den Aufbau einer Baumallee zu.

- Die große zentrale Grünfläche im Bereich des Geschoßwohnungbaues, die von öffentlich gewidmeten Wegen durchzogen ist, kann durch die Festsetzung zur Tiefgarage intensiv bepflanzt werden und sichert einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

- Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung von Garagen (mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser) und berankten Lauben für PKW-Stellplätze tragen dazu bei, diesen üblicherweise wenig ansprechenden Bereich aufzuwerten.

- Detaillierte Festsetzungen mit Pflanzbindungen sollen einen hohen und richtig angeordneten Grünanteil sichern.

- Spielplätze sind in ausreichender Größe und Zahl ausgewogen im Planungsgebiet verteilt angeordnet.

- Das Planungsgebiet wird am Siedlungsrand im Norden von einer bereits bestehenden Uferbepflanzung des Innkanals eingegrünt. Eine zusätzliche Eingrünung ist vorgesehen, kann aber in gewissen Bereichen erst nach einer Verkabelung der 20-kV-Leitung erfolgen.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) erforderlich.

E. Erschließung

1.0 Das Baugebiet ist über die Münchener Straße erschlossen, deren Verkehrsaufkommen mit der verkehrswirksamen Errichtung der Nordtangente erheblich abnehmen wird.

2.0 Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn gesichert. Der Anschluß ist ab sofort möglich.

3.0 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Mühldorf a. Inn. Der Anschluß ist sofort möglich. Kanalnetz im erweiterten Trennsystem.

4.0 Die Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch Anschluß an das bestehende Netz der Isar-Amper-Werke. Anschluß ist sofort möglich.

5.0 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

F. KOSTENSCHÄTZUNG - ERSCHLIEßUNG (Brutto)

1. Grunderwerb für Straßen und öffentliche Plätze sofern nicht kostenfrei
ca. 2.800 m^2 a) DM 25,00 DM 70.000,00

2. Fahrbahnen, Geh- und Radwege (Herstellung)

2.1 Erschließungsstraßen
ca. 6.800 m^2 a) DM 275,00 DM 1.870.000,00

mit Entwässerung (incl. Pumpstation)
(Kanal wird über Herstellungsgebühr erstellt)

2.2 Geh- und Radwege
ca. 2.063 m^2 a) DM 120,00 DM rd.250.000,00

3. Grünflächen

3.1 Straßenbegleitgrün
ca. 1.000m^2 a) DM 35,00 DM 35.000,00

Bäume
ca. 42 St. a) DM 1.000,00 DM 42.000,00

3.2 öffentliche Grünflächen
ca. 3.700 m^2 a) DM 35,00 DM rd.130.000,00

Bäume
ca. 127 St. a) DM 1.000,00 DM 127.000,00

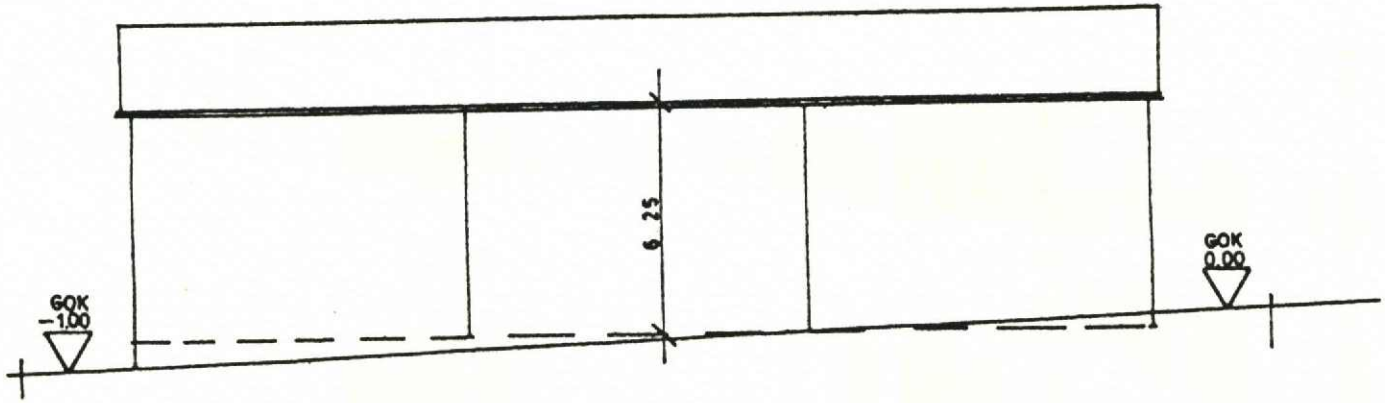
3.3	Pflegekosten zu 3.1. und 3.2		DM 10.000,00
4.	Straßenbeleuchtung		
	Straßenlampen 47 St	a) DM 3.000,00	DM 141.000,00
	Kosten 1 - 4 Gesamt:		DM 2.675.000,00
5.	Sonstige Kosten		
5.1	Architekt (Stadtbauamt) Nebenkosten		DM 5.000,00
5.2	Projektierung Straße / Kanal / Grünplanung etc.		DM 270.000,00
5.3	Notar-, Vermessungs-, Grundbuchgebühren etc.		DM 90.000,00
	Herstellungskosten Gesamt:		DM 3.040.000,00
	abzüglich Erschließungsbeiträge (Grobschätzung)		
	90 % aus 1 - 4		DM 2.405.000,00
	100 % aus 5		DM 365.000,00
	somit voraussichtlicher Aufwand für die Stadt Mühldorf a. Inn		DM 270.000,00
	Die jährlichen Unterhaltskosten wurden geschätzt mit		DM 30.000,00

Aufgestellt: 09.11.1993
Geändert: 08.02.1994
Geändert: 22.03.1995
Geändert: 07.11.1995
Ä Red. Änderung laut Bescheid des LRA vom 19.03.1996

Stadt Mühldorf a. Inn

.....
Entwurfverfasser
Faßer
Stadtbaumeister

.....
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



ANLAGE 1
DURCHSCHNITTSWERT ZUR ERMITTLUNG DER TRAUFHÖHE

ABGANG

Regierung von Oberbayern

Herrn
Ralf Stöckle
Matthäus-Lang-Straße 14

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Schr.v.	Unser Aktenzeichen	Tel.	Zimmer	Datum
08.03.1995	421-4160.1 MÜ-15-4	2261	4214	16.03.1995

Vollzug der Baugesetze;
Neubau eines Einfamilienholzhauses in Mühldorf a. Inn

Anlagen:
1 Prospekt der Firma Sonnleitner
Festsetzungen des Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Stöckle,

verbindlichen Dank für die Übermittlung der Bebauungsplan-Festsetzungen und des Firmenprospektes, aus dem wir entnehmen konnten, welches Holzhaus Sie beabsichtigen, zu bauen.

Unsere telefonische Rücksprache mit der Bauverwaltung der Stadt Mühldorf hat nun ergeben, daß die Stadt mit dem Bebauungsplan "Altmühldorf VI" eine besondere Gestaltungsvorstellung verknüpft, die in den Festsetzungen Nr. 5.0 ff. ihren Niederschlag gefunden hat. Darin kommt zum Ausdruck, daß in dem Baugebiet in Stadtrandlage eine ortstypische, in die heutige Zeit festgeschriebene Gestaltung angestrebt wird. Holzblockhäuser im Stil des oberbayerischen Bauernhauses passen nicht in dieses Konzept. Mit ihrer konstruktiv bedingten waagerechten Fugenbildung widersprechen sie im übrigen den konkreten Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

Es ist also nicht so, daß Holzhäuser grundsätzlich abgelehnt werden. Soweit sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen, ist ihre Errichtung möglich.

Briefanschrift
Regierung von Oberbayern
80534 München

Besuchszeiten
Mo - Do: 8.30 - 12.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Dienstgebäude
Hauptgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Haltestelle Lehel
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0
Telefax (0 89) 21 76 29 14

Elsenheimerstraße 41 - 43
(= E, s. oben Zimmer-Nr.)
80687 München
U4/U5 Haltestelle Westendstraße
☎ Vermittlung (0 89) 5 79 38 - 0
Telefax (0 89) 57 93 81 23

Prinzregentenstraße 18
(= P, s. oben Zimmer-Nr.)
80538 München
U4/U5 Haltestelle Lehel
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0
Telefax (0 89) 21 76 38 57

Aufgrund dieser Umstände empfehlen wir Ihnen, die Absicht, ein Holzblockhaus zu errichten, fallenzulassen. Gegen die Errichtung eines Holzhauses in Holzständerkonstruktion (mit senkrechter Holzverschalung) bestehen u.E. keine Einwände.

Bedauerlicherweise können wir Ihnen keine günstigere Mitteilung machen. Wir hoffen aber, daß wir Ihnen die Auffassung der Stadt Mühldorf, die ja Trägerin der Planungshoheit ist, vermitteln konnten.

Das Bayer. Staatsministerium des Innern, die Stadt Mühldorf a. Inn und das Landratsamt Mühldorf erhalten Abdruck dieses Schreibens. Die Unterlagen reichen wir zu unserer Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Grebe

Abdruck

1. Oberste Baubehörde
im Bayer. Staatsministerium
des Innern
Postfach 22 00 36

80535 München

zum Schreiben vom 20.02.1995 Nr. II B 4 - 4160.OB-031/95
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

2. Stadt Mühldorf a. Inn
z.H. Herrn Stadtbaumeister Faßer
Stadtplatz 21

84453 Mühldorf a. Inn

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Einge. 22. MRZ 1995
Nr. 35

3. Landratsamt Mühldorf

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

H. Heimerl bitte Ablichtung H. Schneider geben.

24.3.95

erl. Hei, 24.3.95