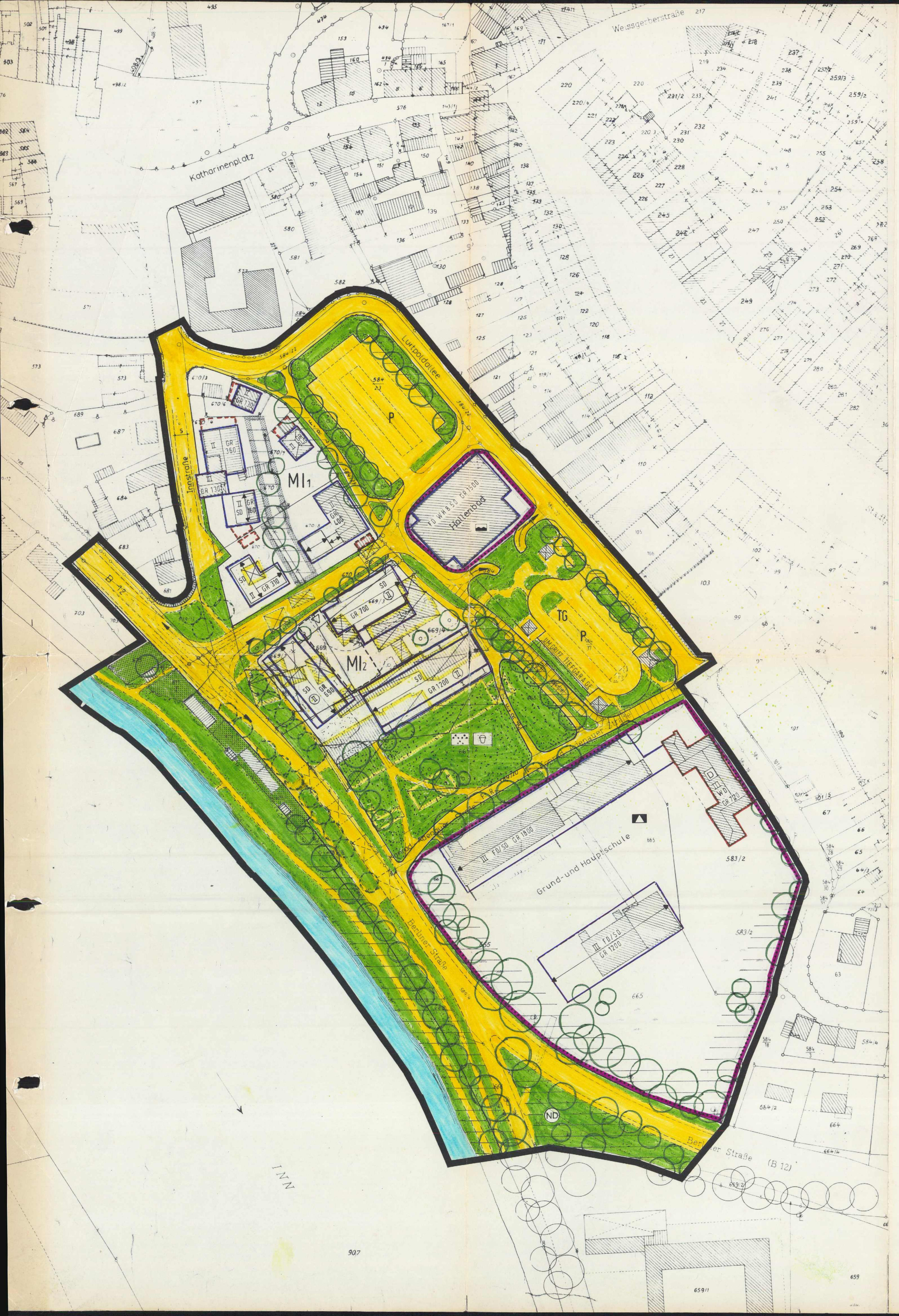


A) FESTSETZUNGEN

Die Numerierung 1 - 26 ergibt sich gem. § 9 Abs. 1 BauGB. Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.1.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

1.1 MI 1/2 — Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1.3 Das zulässige Maß der Nutzung ist bestimmt durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche und die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse oder, sofern im Plan festgesetzt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

1.4.1 GR 100 — maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (z.B. 100 m^2) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.4.2 Die GR kann über das in § 19 Abs. 4, Satz 2, BauNVO definierte Maß hinaus bis zu dem zur Errichtung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze notwendigen Maß überschritten werden, sofern diese Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

1.5.1 II — Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstwert (z.B. 2 Geschosse)

1.5.2 (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. 2 Geschosse)

1.6 WH 8 — maximal zulässige Wandhöhe über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche (z.B. 8 m)

1.7 Bei bereits bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen ist, falls im Plan nichts anderes bestimmt ist, der Bestand der Bebauung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes maßgebend für das zulässige Maß der Nutzung. Anbauten und Erweiterungen in untergeordnetem Umfang sind zulässig, sofern dadurch die gemäß diesem Plan höchstzulässige Grundfläche (GR) nicht überschritten wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone) über diese Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Darüber hinausgehende Abweichungen sind nur im Zusammenhang mit energiewirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. Wintergärten) nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung zugelassen.

2.1.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO

2.1.2 Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

2.1.3 Abstandsflächen:
Bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf derzeit Fl.Nr. 669, 669/2, 669/3, 669/4, 669/5 und 665/2 können die Abstandsflächen gem. Art.7 Abs.6 auf die Nachbargrundstücke, derzeit 665/2, 669, 669/2, 669/3, 669/4 und 669/5 fallen.
Der Vorschlag der Teilung der Grundstücke bleibt hiervon unberührt.

2.2 Stellung baulicher Anlagen

2.2.1 Firstrichtung

2.2.2 Sofern im Plan keine Firstrichtung festgesetzt ist, richtet sich die Firstrichtung nach dem Baubestand.

3. enfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Im Bereich der mit nebenstehenden Planzeichen abgegrenzten Fläche ist die Unterbringung von Garagen, auch als Tiefgarage, nicht zulässig.

4.4 überdachte Tiefgaragenrampe

4.5 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke).

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

5.1.1 Schule

5.1.2 Hallenbad

6.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen / Erschließung

11.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.1.1 Erschließung für Hallenbad und Schule mit Schulbussen

11.2 Fuß- und Radwege

11.3 Straßenbegrenzungslinie

11.4 P — öffentlicher Parkplatz

11.5 TG — öffentliche Tiefgarage

11.6 Zu- und Ausfahrt

12.-14. entfällt

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1 öffentliche Grünfläche

15.1.1 Spielplatz

15.1.2 Parkanlage

15.2.1 öffentliche gliedernde Grünfläche

15.2.2 private gliedernde Grünfläche (Inn-Uferbereich)

15.3 öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen

15.3.1 Bei Zu- und Ausfahrten können die Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.

16. - 20. entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Fläche

22. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

25.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind (oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge), mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens soviele Bäume zu pflanzen, daß auf 200 m^2 Grundstücksfläche mindestens 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäumen) kommt. Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen. Dabei ist der Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.2 Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art im Sinne der Festsetzungen Ziff.25.1 zu bepflanzen.

25.3 Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen.

25.4 PKW-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu gliedern.

25.5 Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.

Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Betula pendula - Weißbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche

25.6 Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.

Coryllus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - mehrgriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Rosa canina - Hundsrose

25.7 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten nicht zugelassen. In den rückwärtigen Gartenbereichen ist das Anpflanzen solcher Pflanzen nur zugelassen, sofern sie eine Endhöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

25.8 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.

25.9 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Baueingabeplänen Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Diese sind aus dem Gesamtkonzept abzuleiten.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

27.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Baulinienplan Teilgebiet VI "Katharinenplatz", gen. am 25.6.59.

28. Vermaßung

28.1 Vermaßung in Metern, z.B. 2,50 m

29. Bauliche Gestaltung

29.1 Die Gebäude, baulichen Anlagen und Werbeanlagen haben sich in ihrer Gestaltung in die besondere Eigenart des historischen Stadtbildes einzufügen.

29.2 Dächer

29.2.1 SD — Satteldach

29.2.2 FD — Flachdach

29.2.3 WD — Walmdach

29.2.4 In den als MI1 und MI2 bezeichneten Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig, mit beiseitig gleicher Neigung zwischen 20 ° und 40 ° und mittigem First.

29.2.5 Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand erforderlich ist.

29.2.6 Kniestöcke dürfen bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden - von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand gemessen - 30 cm nicht überschreiten.

29.3 Materialien / Bauteile

29.3.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.

29.3.2 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.

29.3.3 Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Die Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

29.3.4 Leuchtreklamen sind unzulässig.

29.3.5 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eckschaufenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

29.4 Garagen

29.4.1 Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garage ist der des zugehörigen Hauptgebäudes anzugleichen.

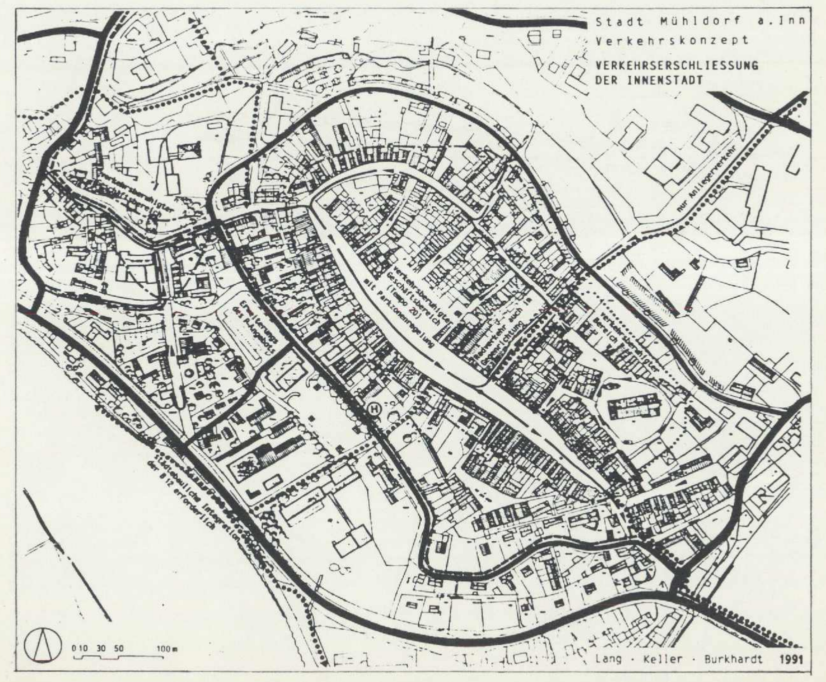
29.5 Einfriedungen

29.5.1 Innerhalb des mit MI_1 bezeichneten Baulandes sind als Einfriedungen hinterpflanzte senkrechte Holzlattenzäune oder beidseitig bepflanzte sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Mauern können als Ausnahme bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m (gemessen von Straßen-OK) zugelassen werden.

29.5.2 Innerhalb des mit MI_2 bezeichneten Baulandes sind keine Einfriedungen zugelassen.

30. Abtrennung der Innstraße (St 2092) von der B 12 (Berliner Straße)

30.1 Die Abtrennung der Innstraße - derzeit St 2092 - von der B 12 darf erst dann erfolgen, wenn eine neu auszubauende Verbindung der St 2092 vom Stadtberg über den Katharinenweg zur B 12 rechtlich wie tatsächlich realisiert und nutzbar ist (Verkehrsnetz siehe unten).



B) HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
4. 677/1 — Flurnummer
4. bestehende Hauptgebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Abbrüche
7. vorgeschlagene Bebauung
8. vorgeschlagene bzw. übernommene Wegeführung im Bereich der öffentlichen Grünflächen.
9. geplante Führung der B 12 (Berliner Straße) nach Abtrennung der Innstraße (St 2092) mit Darstellung der geplanten Wegeführungen, der Sichtdreiecke, der Flächen für Pflanzung von Bäumen und der Fußgängerunterführungsmöglichkeiten. Festlegungen entsprechend Ziff. 10.
10. geplante Verkehrsführung; Festlegung soll im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.
11. bestehende Bäume und Sträucher
12. Wasserfläche Inn
13. Die Bepflanzung entlang der Bundesstraße B 12 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.
14. vorgeschlagene Erschließung auf den Privatgrundstücken
15. Zur Sicherung einer positiven städtebaulichen Entwicklung und erfolgreichen Altstadtsanierung erfolgt die Erschließungs- und Freiflächengestaltung nach Maßgabe eines im Rahmen der Altstadtsanierung zu erstellenden Gestaltungsplanes in geeignetem, detaillierterem Maßstab, aus dem auch Hinweise für die Einzelvorhaben zu entnehmen sind.

(FESTS2:MUE152A)

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. (ND) — Naturdenkmal gem. Art. 9 Abs. 1 BayNatSchG: Findling
2. (D) — Baudenkmal gem. Art. 1 Abs. 2 DSchG

Verwendete Planunterlagen:

Amtliche Katasterblätter M 1 : 1000
Nr. VI . 31 - 21 und 22
V . 31 - 1 und 2
durch den Planfertiger ergänzt.

Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!

(FESTS2:MUE152A)

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch vom 11.04.91 bis 13.05.91 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

(Stempel: STADT MÜHLDORF A. INN · BAYERN)

Mühldorf, den 04.12.95

(Unterschrift)
(1. Bürgermeister)

2. Die Stadt Mühldorf hat mit Beschluß vom 20.06.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

(Stempel: STADT MÜHLDORF A. INN · BAYERN)

Mühldorf, den 04.12.95

(Unterschrift)
(1. Bürgermeister)

3. Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 Baugesetzbuch angezeigt.

Mühldorf, den 05. Jan. 1996

(Unterschrift)
Klaus-Peter Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor
Regierung von Oberbayern

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28.12.92 ortsüblich ~~durch~~ .... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 28.12.92 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, den 04.12.95

(Siegel)

(Unterschrift)
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF a. INN (FESTS2:MUE152)
Landkreis Mühldorf a.Inn

Bebauungsplan "Altstadt Süd an der B 12"
M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

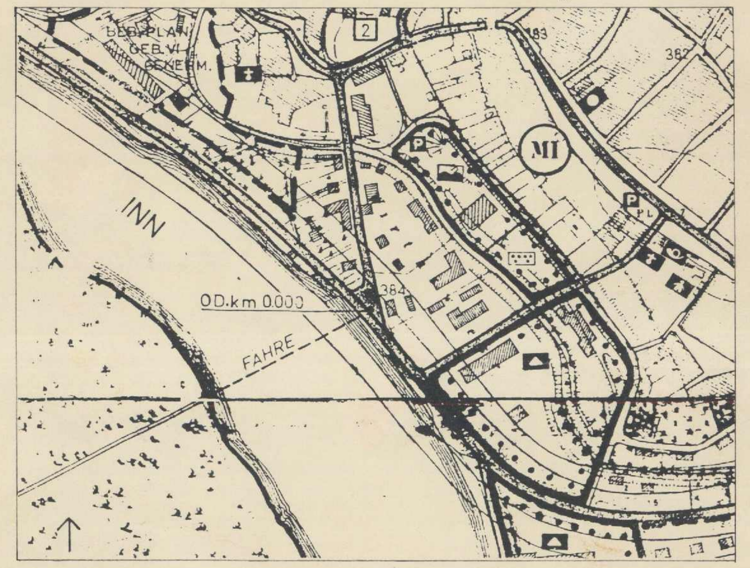
Die Stadt Mühldorf a.Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), den Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fertigungsdaten:

Entwurf-1.Fassung-gefertigt: 21.6.1990 (§ 4.1 BauGB)
Entwurf-2.Fassung-gefertigt: 14.2.1991 (§ 4.1 u. § 3.2 BauGB)
Entwurf-3.Fassung-gefertigt: 20.6.1991 (§ 10 BauGB)
-geändert: gem. Bescheid d. Reg.v.Obb. v. 3.9.91

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan "MÜHLDORF a. INN" M 1:5000
bek.gem. am 20.4.1978



Planverfasser:

Christian Bäumler, Reg.Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
Architekten und Stadtplaner
MA: G. Gradl-Fey, Reg.Baumeisterin
Ch. Volckamer

PLANKREIS
Linprunstraße 54
8000 München 2
Tel. (089)184044

BP 001 00

S T A D T M Ü H L D O R F a. I N N - Landkreis Mühldorf

Bebauungsplan " A l t s t a d t S ü d a n d e r B 1 2 " M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken

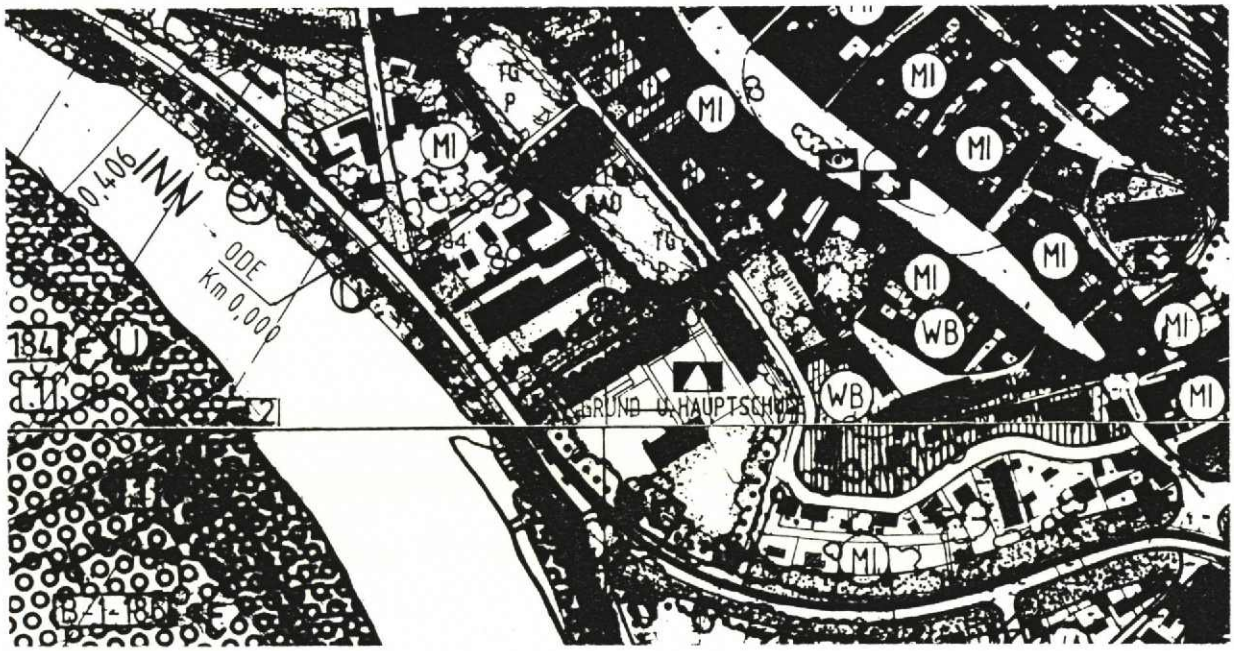
Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Fertigungsdaten:

Vorentw.-1.Fass. gefert.: 20.1.99 Entw.-1.Fass. gefert.: 24.6.99
Vorentw.-2.Fass. gefert.: 8.6.99 Entw.-2.Fass. gefert.:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (wirksam m.Bek.vom 14.10.1997):
M 1:5000



Planverfasser:

Christian Bäumler, Reg.Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
Linprunstraße 54
80335 München
Tel. 089/121519-0
Fax 089/184424
MA: G. Gradl-Fey, Reg.Baumeisterin
S. Dorner, Dipl.-Ing.

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS

München, den .....

.....
Ch. Bäumler

(MUE-BPSUEMOE)

A) FESTSETZUNGEN

Maßgeblich ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 1.1.1998, die Baunutzungsverordnung (BauNVo) in der Fassung vom 23. Januar 1990 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 4. August 1997. Die Numerierung 1. - 26. ergibt sich gem. § 9 Abs. 1 (BauGB).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

1.1	MI	Mischgebiet - gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.2	.....	Flächen für den Gemeinbedarf
1.3		Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1.4		Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach der im Plan angegebenen Größe der Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der Wandhöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche. Dabei bestimmt jeweils die engere Festsetzung die mögliche Ausnutzung.
1.4.1	GR 200	höchste zulässige Grundfläche (GR) - gem. § 19 BauNVO (z.B. GR 200 m2)
1.4.2	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
1.4.3	WH 8	maximal zulässige Wandhöhe über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche (z. B. 8 m)
1.5		Auf Grundstücken, bei welchen im Plan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sind, richtet sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes vorhandenen Bestand.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Balkone) über diese Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Darüber hinausgehende Abweichungen sind nur im Zusammenhang mit energiewirtschaftlichen Maßnahmen (z. B. Wintergärten) nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung zugelassen.

Auf Baugrundstücken, auf welchen die vorher genannten Festsetzungen nicht getroffen sind, richten sich die überbaubaren Grundstücksflächen nach dem Bestand.

2.1.1 —·—·— Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

2.1.2 —·——·— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Stellung baulicher Anlagen:

2.2.1 ⟷ Firstrichtung

2.2.2 Sofern im Plan keine Firstrichtung festgesetzt ist, richtet sich die Firstrichtung nach dem Baubestand.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Im Bereich der mit nebenstehendem Planzeichen abgegrenzten Fläche ist die Unterbringung von Garagen, auch als Tiefgarage, nicht zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 ..... Flächen für den Gemeinbedarf

5.1.1 Schule

5.1.2 Hallenbad

6. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen / Erschließung

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Straßenverkehrsfläche

11.3 F+R Fuß- und Radweg

11.4 Fußgängerbereich (Fahrräder frei)

11.5 (H) Schulbus Schulbushaltestelle

11.6 P öffentlicher Parkplatz

11.7 TG öffentliche Tiefgarage

11.8 Fahrtrichtung

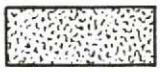
11.9 Abbiegespur

12. - 13. entfällt

14. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

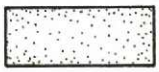
14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1  öffentliche zusammenhängende Grünfläche

15.1.1 Spielplatz, Spielwiese

15.1.2 Parkanlage

15.2  öffentliche gliedernde Grünfläche bzw. Grünfläche im Bereich der Verkehrsflächen

15.3 private gliedernde Grünfläche

15.4 Bei Zu- und Ausfahrten können die Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.

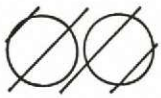
16. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

25.1 PKW-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher einzugrünen.

25.2 Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B. Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Vogelkirsche etc.

25.3 Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B. Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose etc.

25.4  Erhaltung bestehender Bäume

25.5 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Baueingabeplänen Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

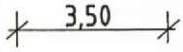
26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1 ▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

27.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Altstadt Süd an der B 12" in der Fassung vom 3.9.1991

28. Vermaßung

28.1 

Vermaßung in Metern, z.B. 3,50 m

28.2 OKD 380,85 Höhenlage über NN

29. Bauliche Gestaltung

29.1 Die Gebäude, baulichen Anlagen und Werbeanlagen haben sich in ihrer Gestaltung in die besondere Eigenart des historischen Stadtbildes einzufügen.

29.2 Großflächige Werbeanlagen sind auf den Standorten zulässig, die in der *"Örtlichen Bauvorschrift über das Verbot der Errichtung von großflächigen Plakatanschlagtafeln im Bereich des Stadtgebietes Mühldorf a. Inn gem Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO"* (bek. am 30.11.1998) festgelegt sind.

29.3 Dächer

29.3.1 SD Satteldach

29.3.2 FD Flachdach

29.3.3 WD Walmdach

29.3.4 Andere Dachformen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies der Einbindung des Gebäudes in den Baubestand dient.

29.3.5 Satteldächer sind nur mit beidseitig gleicher Neigung bis zu 30 ° zulässig.

29.3.6 Dachgauben oder Dachaufbauten sind über die bereits vorhandenen hinaus nicht zulässig.

29.3.7 Erker sind über bereits vorhandene hinaus nicht zulässig.

29.4 Materialien / Bauteile

29.4.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein, Stahl oder Glas möglich.

29.4.2 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.

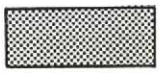
29.4.3 Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Die Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

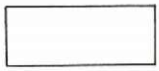
B) HINWEISE

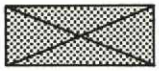
1. bestehende Grundstücksgrenze

2. *665* Flurnummer, z.B. 665

3. 23 Hausnummer, z.B. 23

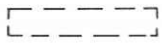
4.  bestehende Gebäude

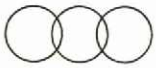
5.  vorgeschlagene Bebauung

6.  abzubrechende Gebäude

7. vorgeschlagene bzw. übernommene Wegeführung, Parkplatzaufteilung und Erschließung im Bereich der öffentlichen Flächen

8. geplante Verkehrsführung; Festlegung soll im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen

9.  vorgeschlagene Pavillons, z. B. für Fahrräder, Informationen etc.; Festlegung im Rahmen der Objektplanung

10.  bestehende Bäume und Sträucher

11. vorgeschlagene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

12. vorgeschlagene Brunnenanlage, Festlegung im Rahmen der Objektplanung

13. Wasserfläche Inn

14. Die Bepflanzung entlang der Bundesstraße B 12 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

15. Zur Sicherung einer positiven städtebaulichen Entwicklung und erfolgreichen Altstadtsanierung erfolgt die Erschließungs- und Freiflächengestaltung nach Maßgabe eines im Rahmen der Altstadtsanierung zu erstellenden Gestaltungsplanes in geeignetem, detaillierterem Maßstab.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

[D] Baudenkmal gem. Art. 1 Abs. 2 DSchG

Verwendete Planunterlagen:
Amtliche Katasterblätter M 1:1000
NO 6 - 91.21, Stand 1991
Vermessungsamt Mühldorf
ausgegeben 1997
durch Planfertiger ergänzt

Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, den .....

.....
(1. Bürgermeister)

2. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, den .....

.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich durch .....
..... bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs.3 Baugesetzbuch in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..... in ..... eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, den .....

.....
(Siegel)

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ALTSTADT SÜD AN DER B 12" Fassung vom 24.06.1999

Stadt:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	Altstadt Süd an der B12
Geltungsbereich:	Luitpoldallee (vom Hallenbad bis In der Pflanzenau), Schulgrundstücke der Grund- und Hauptschule, Innufer und Innstraße (von B 12 bis Einmündung Luitpoldallee und Katharinenweg) und den davon umfaßten Bereich. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Flurnumern: 670, 670/2,670/3,670/4, 670/5, 670/6, 670/7, 670/8, 670/9, 670/10, 670/11 Teilfläche 584/23, 584/21, Teilfläche 584, 584/19, Teilfläche 584/20, 584/37, Teilfläche 584/38, Teilfläche 584/40 669, 669/2, 669/3, 669/4, 669/5, 665, 665/2 583/2 539/13, 675, 671/4, 671, 671/1, 671/2, 671/3, 668, 668/2, Teilfläche 666, Teilfläche 907, Teilfläche 589/4, Teilfläche 677
Entwurfsverfasser	Christian Bäumler, Reg.Baumeister Dorica Zagar, Dipl.-Ing. Mitarbeit: Susanne Dorner, Dipl.-Ing. Gaby Gradl-Fey, Reg.Baumeisterin

A) PLANERISCHE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN / VORGABEN

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 23.07.1998 beschlossen, den mit Bekanntmachung vom 02.03.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan "Altstadt Süd an der B 12" zu ändern.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.1991 war aus einem im Stadtrat im Oktober 1989 beratenen Rahmengutachten entwickelt worden. Weitere wesentliche Grundlage für den rechtskräftigen Bebauungsplan bildete das vom Stadtrat beratene und in seinen Grundzügen gebilligte Verkehrskonzept zum Flächennutzungsplan (1991 von Prof. Lang, München).
Nachdem der Bebauungsplan zur Rechtskraft gelangte, der den Hauptgrundstückseigentümern (ehem. SÜMÖ - Süddeutsche Möbelfabrik) zur Erreichung der Sanierungsziele Baurecht auf Tauschgrundstücken sichern sollte, konnte die Stadt die Grundstücke erwerben. Die Notwendigkeit der Verlagerung von Baurecht ist somit jetzt entfallen und die Stadt kann nun auf den umfangreichen Flächen ihre Sanierungsziele verfolgen. Hierfür dient das Änderungsverfahren.

Angrenzende Bebauungspläne

Im nördlichen Teil grenzt der Bebauungsplan an den in Aufstellung befindlichen Sanierungsbebauungsplan "Verbindung Luitpoldallee zum Stadtwall".

In seinem nordöstlichen Teil grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplanentwurf Stadtplatz-Süd "Münchner Tor", für den im Oktober 1984 des Verfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt wurde.

Im südöstlichen Bereich, im Verlauf der Schulgrundstücke, greift der Bebauungsplan mit dem Straßenraum der Luitpoldallee über den Bebauungsplan Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor", rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 18.06.1986. Dieser wird im Parallelverfahren um diesen Bereich reduziert. Die beiden vorgenannten Bebauungspläne setzen die Sicherung der Altstadtstruktur, Grünflächen, ein Fußwegenetz und die Ausweisung von WA, WB und MI fest.

Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Katharinenweg" an (Aufstellungsbeschluß am 20.06.1991), der die Konkretisierung der Ziele der Altstadtsanierung und des Verkehrskonzeptes vorsieht.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit seinen wesentlichsten Teilen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt I" der Stadt Mühldorf (bek. am 23.05.1993).

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in wesentlichen Teilen den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (bek. gemacht gem § 6 Abs. 5 BauGB am 14.10.1997).

B) ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan umfaßt den Teil des südlichen Altstadtbereiches Mühldorfs, dem eine Schlüsselrolle für die Entwicklung der Altstadt und auch der Gesamtstadt zukommt. Der Bereich des Bebauungplanes liegt beinahe vollständig innerhalb des mit Bekanntmachung vom 23.05.1993 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt I" der Stadt Mühldorf a. Inn. Das Ergebnis der städtebaulichen Grobuntersuchung der Altstadt vom 11.03.1981 und die Sanierungsziele wurden vom Stadtrat mehrfach beraten und im Rahmen der Altstadtsanierung wurden unter anderem in dem südlichen Bereich der Altstadt bereits erhebliche Investitionen getätigt (z. B. Tiefgarage, Feuersteinpassage, Grünfläche an der Konrad-Adenauer-Straße).

Vor dem Hintergrund, für diesen, einem starken Nutzungsdruck ausgesetzten Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden folgende im Stadtrat ausführlich beratenen Ziele verfolgt:

- standortgerechte, zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches unter Einsatz von sinnvoll getätigten öffentlichen Investitionen
- innerstädtische Brachflächensanierung mit der Aufgabe der Neuordnung, Aktivierung und städtebaulichen Umstrukturierung
- Verbesserung der Verkehrserschließung - Parkplätze, Änderungen im Erschließungsnetz, Fuß- und Radwegenetz, Schulbusparkplätze
- Verbesserung bzw. Wiederherstellung eines attraktiven Freiflächenangebotes (Kinderspielplatz, Grünflächen etc.) in der Altstadt
- Aktivierung des Innuferbereiches sowie der jenseitigen Erholungsflächen (bessere Anbindung)
- im Zusammenhang damit, Verbesserung der städtebaulichen Integration der B 12 (nach Autobahnbau).

Da die angesprochenen Ziele nur in einem langfristigen Vorgehen und in enger Verzahnung von Bauleitplanung und öffentlichen und privaten Investitionen schrittweise verwirklicht werden können, wird der Bebauungsplan insoweit geändert, daß die derzeit durchsetzbar und machbaren Maßnahmen angegangen und verwirklicht werden können.

Kurzerläuterung der wesentlichen Planungsinhalte und der zu verwirklichenden Sanierungsziele der Bebauungsplanänderung

1. **Erschließungsspange B 12 - Luitpoldallee**
   - 1. Teilrealisierung des Mühldorfer Verkehrskonzeptes
   - Kurze, zentrale Zufahrt zum Zentralparkplatz und zur Tiefgarage.

2. **Zentraler Parkplatz**
   - Entlastungsparkplatz für den Stadtplatz
   - Steigerung der Attraktivität der Altstadt als Geschäftsstandort durch das Angebot eines optimalen Parkplatzes, direkt erreichbar von der B 12
   - Anordnung der Parkplätze ringförmig im Stadtgürtelbereich
   - Erreichung der maximalen Stellplatzzahl (ca. 180), ohne die anderen Sanierungsziele (Nr. 4, 5 + 6) zu gefährden, durch optimale Aufteilung, daher keine Befahrbarkeit für Busse (Kurvenradien würden Wegfall zahlreicher SP bedeuten), daher keine Unterbringung eines zentralen Busumsteigebahnhofs (Reduzierung der SP auf ein Minimum).

3. **Fuß- und Radweg**
   - Teilrealisierung eines geschlossenen zusammenhängenden Wegenetzes im Mühldorfer Stadt- und Grüngürtel
   - Verkehrsfrei von PKW und Bussen, dadurch Verkehrssicherheit für den Schulweg.

4. **Grünfläche**
   - Ersatzspielfläche für den weggefallenen Spielplatz auf der Tiefgarage (Auflage der Regierung von Oberbayern)
   - Verbesserung bzw. Wiederherstellung eines attraktiven Freiflächenangebotes als Ausgleich für die dichtbebaute Altstadt im Stadt- und Grüngürtel Mühldorfs für Bürger und Besucher
   - direkt den Schulen zugeordnete sichere Spiel- und Aufenthaltsflächen.

5. **Verkehrsfreie Zone**
   - verkehrsfreie, attraktive Verbindung Altstadt - Inn und auch Altstadt - Parkplätze (für Fahrräder frei)
   - zugeordnet zu den Schulen verkehrsfreie Zone für Aufenthalt, Spiel und Aktivitäten (keine Schulbusse)
   - kein verkehrsgemäßer Ausbau und Belag und somit auch kein unbefugtes Befahren möglich.

6. **Schulbusparkplatz**
   - sicherer, getrennt angeordneter Schulbusparkplatz für Grund- und Hauptschule
   - durch Verlegung aus der Konrad-Adenauer-Allee an diesen Standort Verkehrsfreiheit für den Bereich SÜMÖ (Grünfläche, F+R Weg und verkehrsfreie Zone).

C) ART UND MASS DER NUTZUNG

Bestand:

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplanes - zwischen Innstraße und Luitpoldallee - im FNP als Mischgebiet dargestellt, kann als locker bebautes, gemischt genutztes Altstadtrandgebiet mit bestehender Durchgrünung bezeichnet werden.
Der zentrale Bereich zwischen der B 12, dem nördlichen Mischgebiet, der Luitpoldallee und der Konrad-Adenauer-Straße ist zum größten Teil im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke (670/5, 669/3, 669/4 und 665/2) wurden freigemacht und dienen derzeit als nicht befestigter, großer Parkplatz.
Auf den Grundstücken Flur-Nr. 669/5 und 669 befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Der nordöstliche Teil umfaßt das städtische Hallenbad und einen öffentlichen Parkplatz (50 Stellplätze) mit Grünbereich und darunterliegender öffentlicher Tiefgarage (196 Stellplätze).

Der südliche Bereich, umgrenzt von Konrad-Adenauer-Straße, Luitpoldallee und B 12, umfaßt das Grundstück der städtischen Haupt- und Grundschule. Er wird geprägt durch umfangreichen alten Baumbestand. Derzeitige GRZ ca. 0,15.

Des weiteren umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Inuferbereich zwischen B 12 und Inn. Hier befinden sich derzeit die Fährenanlegestelle, ein Gewerbebetrieb und zwei Wohnhäuser. In dem geböschten Uferbereich (10 m Höhenunterschied) verläuft ein Fußweg.

Planung:

Im nordwestlichen Bereich - zwischen Innstraße und Kinoweg - ist, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, die Ausweisung als Mischgebiet, zum Teil mit Erweiterungsmöglichkeiten durch überbaubare Grundstücksflächen, vorgesehen.

Als erster Teilschritt zur Verwirklichung des Verkehrskonzeptes für die Stadt Mühldorf a. Inn ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Verbindungsspange zwischen B 12, den Parkplätzen und der Luitpoldallee geplant.
Im Zuge dieser Maßnahme ist das Gebäude auf Flur-Nr. 669/2 (Eigentum der Stadt) zum Abbruch festgesetzt.
Die bestehenden Anwesen (Flur-Nr. 669/5 und 669) haben Bestandsschutz.
Für die weiteren Grundstücke im öffentlichen Besitz ist kein Baurecht festgesetzt.
Auf den Schulgrundstücken ist eine geringe bauliche Erweiterung möglich.

D) ERSCHLIESSUNG

VERKEHR

Bestand:

Die Berliner Straße als Bundesstraße B 12 stellt mit ihrem enorm hohen Verkehrsaufkommen und schlechter Überquerbarkeit eine erhebliche Barriere zwischen Innenstadt und Innufer dar.

Der Knotenpunkt Einmündung der Innstraße (St 2092) in die Berliner Straße (B 12) ist derzeit häufig überlastet und behindert den Abfluß des Verkehrs.

Die Parkplätze am Hallenbad (97 und 50 Stellplätze) und die Tiefgarage (196 Stellplätze) sind über die Innstraße und die Luitpoldallee umständlich an die übergeordnete Erschließung angebunden.

Der ehemalige Kinoweg und die Konrad-Adenauer-Straße sind für den KFZ-Verkehr befahrbar, im Verkehrsnetz aber von untergeordneter Bedeutung.

Planung:

Im Rahmengutachten "Altstadt Süd an der B 12" von 1989 wurden auf der Grundlage der Planungsziele für die Stadt
- Verbesserung der Verkehrserschließung (Altstadt, Parkplätze)
- Schaffung eines Fuß- und Radwegnetzes
- bessere Anbindung des Innuferbereiches
- Verbesserung der städtebaulichen Integration der B 12

neue Verkehrserschließungsgedanken entwickelt.

Diese wurden im Verkehrskonzept zum Flächennutzungsplan weiter ausgearbeitet, rechnerisch umgelegt und bilden mit den Überlegungen zur Gesamtstadt ein sinnvolles Gesamtnetz.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist die Auflösung des überlasteten Knotenpunktes der B 12 mit der Innstraße in zwei Anbindungen und somit die Trennung des Durchgangsverkehrs und des stadtkernbezogenen Verkehrs vorgesehen:

1. Zur Entlastung der Altstadt - speziell des Stadtplatzes - ist eine direkte Erschließung für die vorhandenen und noch zu schaffenden Parkmöglichkeiten südlich der Altstadt geplant. Der Bau der Straße macht den Abbruch von Gebäuden notwendig.

2. Eine zweite Anbindung, die über den Katharinenweg den Stadtberg (St 2092) mit der B 12 verbindet, soll den gesamtstädtischen Verkehrsaustausch übernehmen und so auch zur Verkehrsberuhigung der historischen Katharinenvorstadt führen. Diese Trasse liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Katharinenweg".

Die Verwirklichung dieser beiden Anbindungen ist voneinander abhängig. Die Abtrennung der Innstraße ist erst nach der direkten Weiterführung der St 2092 zur B 12 über den Katharinenweg möglich. (Der vorgesehene Platzbedarf für den Wendehammer in der Innstraße ist mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.)

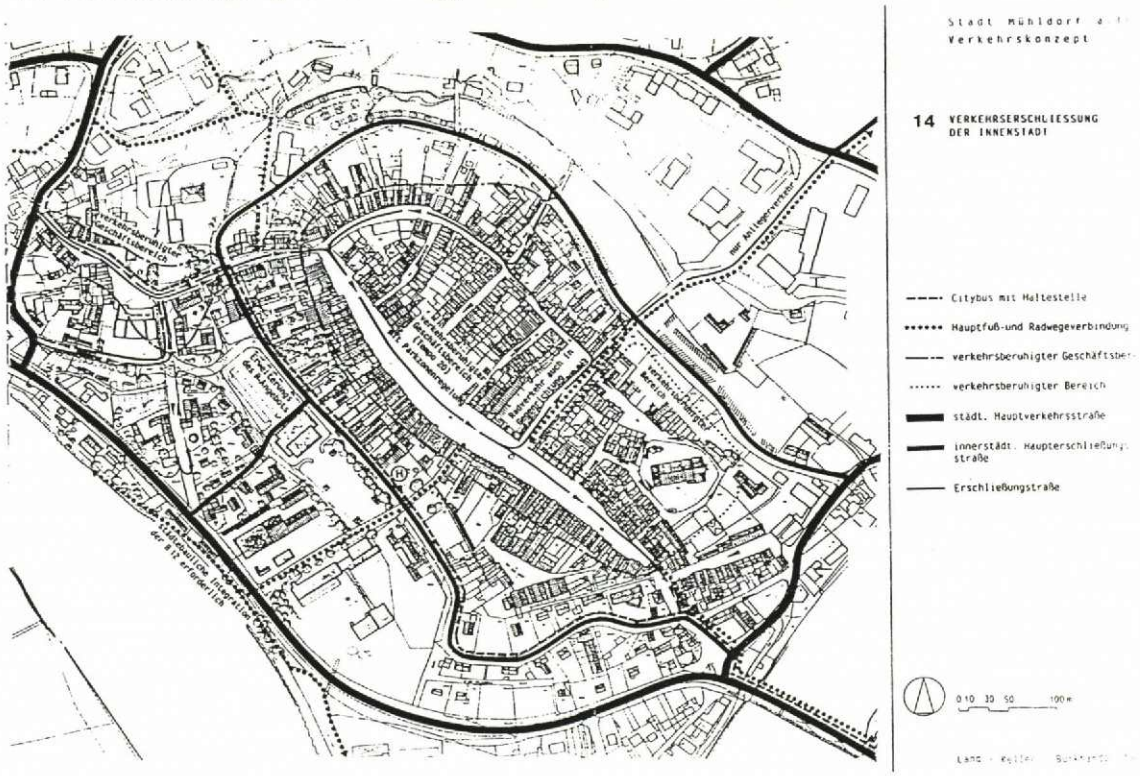
Im nun zu ändernden Bebauungsplan sind wesentliche Teile des Netzes konkretisiert, die aber derzeit wegen der Widmung der Berliner Straße - B 12 als Bundesstraße - nicht durchführbar sind.
In der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung sind Änderungen im Bereich der Bundes- und Staatsstraßen nicht vorgesehen.

Die geplanten Einfahrten in die Erschließungsspange und die Ein- und Ausfahrten zum zentralen Parkplatz von der B 12 sind das Ergebnis sorgfältiger Untersuchungen eines Verkehrsplanungsbüros (GEVAS, München) und ausführlicher Verhandlungen mit dem Straßenbauamt Rosenheim und der Regierung von Oberbayern (Abt. Verkehr).

Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt über den zentralen Parkplatz, um so die Bündelung der Stellplätze und eine Überlauffunktion zu gewährleisten. Die Ausfahrt erfolgt zur Luitpoldallee. Die Konrad-Adenauer-Straße soll als verkehrsfreie Zone (Fahrräder zugelassen) für Kinder, Besucher und alle Mühldorfer den ersten Teil einer sicheren Verbindung Altstadt - Inn bilden.

Die Schulbusse werden in einem eigenen Schulbusparkplatz mit Wendemöglichkeit im Südosten Platz finden. Der Fuß- und Radweg und die Konrad-Adenauer-Straße werden zugunsten der Sicherheit der Kinder nicht mehr für Busse befahrbar sein.

Verkehrskonzept (Prof. Lang, München)



VER- UND ENTSORGUNG:

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da ein Anschluß an die vorhandene Infrastruktur besteht.

E) GRÜNORDNUNG

Der grüne Ring - Stadtwall, Innufer - der die Altstadt Mühldorfs umgibt und die alte Stadtstruktur und -form ablesbar werden läßt, soll im Planungsgebiet durch großzügige gliedernde Grünflächen geschlossen werden.

Insgesamt soll mit dem Bebauungsplan ein zusätzliches Freiflächenangebot in der Altstadt geschaffen werden, damit die in den letzten Jahren entstandenen Freiflächendefizite wenigstens gemindert werden. Dies erfolgt auch in Erfüllung der Aufgaben des Bewilligungsbescheides zur Errichtung der Tiefgarage am Hallenbad im Rahmen der Altstadtsanierung.

Der umfangreich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen.

Es ist eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz und als Parkanlage vorgesehen, die als Ersatz für die durch den Tiefgaragenbau verlorengegangene Spielfläche festgesetzt ist.

Im nordwestlichen Mischgebiet ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Schonung des Baumbestandes die Unterbringung von Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig.

F AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Um die beschlossenen Planungs- und Sanierungsziele der Stadt

- Verbesserung der Verkehrserschließung
- Verbesserung bzw. Wiederherstellung des Freiflächenangebotes
- städtebauliche Integration der B 12 in Zusammenhang mit der Anbindung des Innuferbereiches

zu ermöglichen, ist es notwendig, schrittweise vorzugehen.

1. In einem ersten Schritt sollen nun die Erschließungsspange, der zentrale Parkplatz, die Grünflächen und die verkehrsfreie Zone von der Altstadt bis zur B 12 verwirklicht werden.
   Zur Verbesserung der Schulwegsicherheit soll ein Schulbusparkplatz im Südwesten an der Luitpoldallee angelegt werden. Dies bedingt die Neuplanung des Pausenhofes und die Verlegung der Laufbahn im Schulgelände.
   Alle betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

2. Der Umbau des Verkehrsnetzes, d.h. Trennung der Anbindung der Altstadt und der St 2092 (Stadtberg) an die B 12, die Integration der B 12 und die Anbindung und Nutzung des Innufersbereiches werden für die Zukunft wesentliche Sanierungsaufgaben der Stadt sein.

GGF/1a 19.06.1991
(MUE152.BEB)
erg. im Nov. 91

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ALTSTADT SÜD AN DER B 12" Fassung vom 20.6.1991

geänd. gem. Besch. d. Reg. v. Obb. v. 3.9.91

Stadt: Mühldorf a. Inn

Gebiet: Altstadt Süd an der B 12

Geltungsbereich: Luitpoldallee (von der Innstraße bis Konrad-Adenauer-Straße), Schulgrundstücke der Grund- und Hauptschule, Innufer und Innstraße (B 12 bis Einmündung Luitpoldallee und Katharinenweg) und den davon umfaßten Bereich. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

584/22, 584/23, 584/21, 584,37, 584/38, 670/3, 670/6, 670/4, 670/7, 670, 670/2, 670/8, 670/5, 669/2, 669/3, 669/4, 669/5, 669, 665/2, 665, 583/2, 675, 671/4, 671/2, 671/3, 671, 671/1, 668/2, 668,
und
Teilflächen von Fl.Nr.: 677, 584/20, 539/13, 539/13, 589/4, 666 und 907 Gemarkung Mühldorf a.Inn

Entwurfsverfasser: Christian Bäumler, Reg.Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
Mitarbeit:
Christoph Volckamer
Gaby Gradl-Fey, Reg.Baumeisterin

A) PLANERISCHE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN / VORGABEN

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf hat am 09.06.88 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30.1 BauGB für den Bereich zwischen Luitpoldallee/Kinoweg und Berliner Straße aufzustellen.

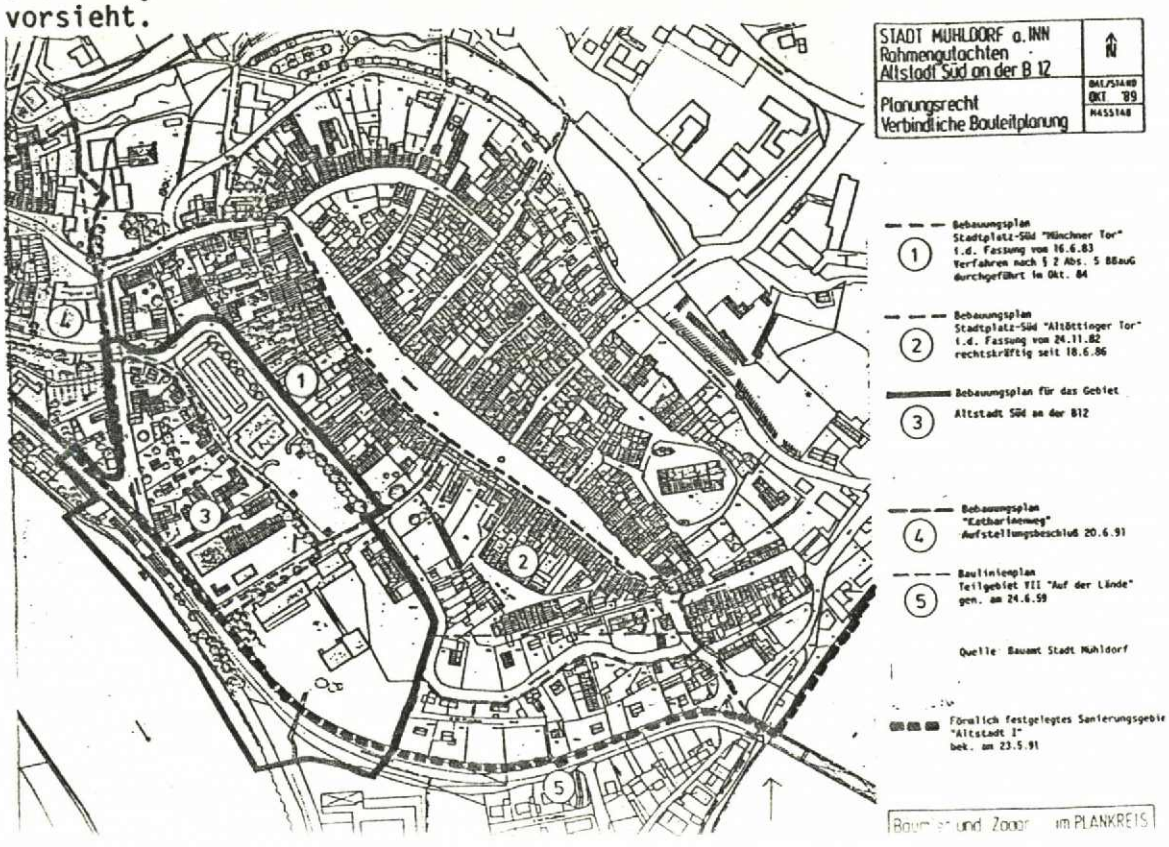
In einem Rahmengutachten "Altstadt Süd an der B 12" wurden alternative städtebauliche Planungskonzepte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Verkehr und Erschließung, wirtschaftliche und baulich-gestalterische Entwicklung und Altstadtfunktion untersucht.
Der vorliegende Bebauungsplan i.d. Fassung vom 20.06.91 wurde aus diesem, im Stadtrat im Oktober 1989 beratenen, Rahmengutachten entwickelt. Der Geltungsbereich wurde wegen der städtebaulichen Zusammenhänge mit Beschluß vom 21.06.91 um die Bereiche Parkplätze, Tiefgarage, Schulgrundstück, B 12 und Innufer erweitert.

Weitere wesentliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet das vom Stadtrat beratene und in seinen Grundzügen gebilligte Verkehrskonzept zum Flächennutzungsplan 1991 von Prof. Lang.

Der Bebauungsplan ersetzt teilweise den Baulinienplan Teilgebiet VII "Auf der Lände" (gen. am 24.06.59).
In seinem nördlichen Teil grenzt er an den Bebauungsplanentwurf Stadtplatz-Süd "Münchner Tor", für den im Oktober 1984 das Verfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt wurde.

Im südöstlichen Bereich, im Verlauf der Schulgrundstücke, grenzt der Bebauungsplan Stadtplatz Süd "Altöttinger Tor", rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 18.06.86, an.
Diese beiden Bebauungspläne setzen die Sicherung der Altstadtstruktur, Grünflächen, ein Fußwegenetz und die Ausweisung von WA, WB und MI fest.

Im Norden schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Katharinenweg" an (Aufstellungsbeschluß am 20.6.91), der die Konkretisierung der Ziele der Altstadtsanierung und des Verkehrskonzeptes vorsieht.



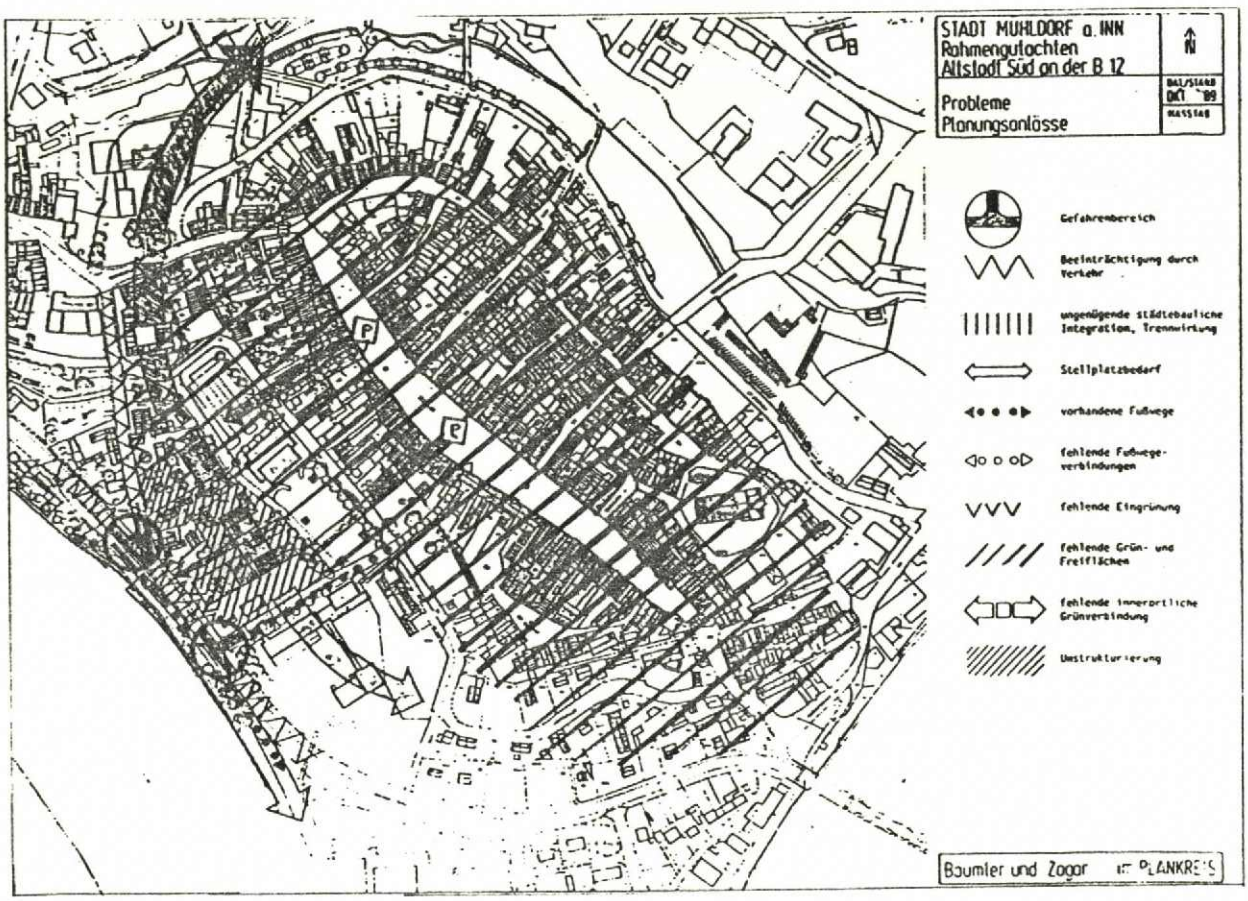
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit seinen wesentlichsten Teilen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt I" der Stadt Mühldorf (bek. am 23.5.91).

Der Bebauungsplan entspricht in wesentlichen Teilen den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (bek. gemacht gem. § 6 Abs. 6 BBauG 20.04.78). Die Überarbeitung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in Verbindung mit einer begleitenden Verkehrsuntersuchung wurde am 11.04.90 beschlossen.

B) ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan umfaßt den Teil des südlichen Altstadtbereiches Mühldorfs, dem eine Schlüsselrolle für die Entwicklung der Altstadt und auch der Gesamtstadt zukommt. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt beinahe vollständig innerhalb des mit Bekanntmachung vom 23.5.91 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt I" der Stadt Mühldorf. Das Ergebnis der städtebaulichen Grobuntersuchung vom 11.3.81 und die Sanierungsziele wurden vom Stadtrat mehrfach beraten.

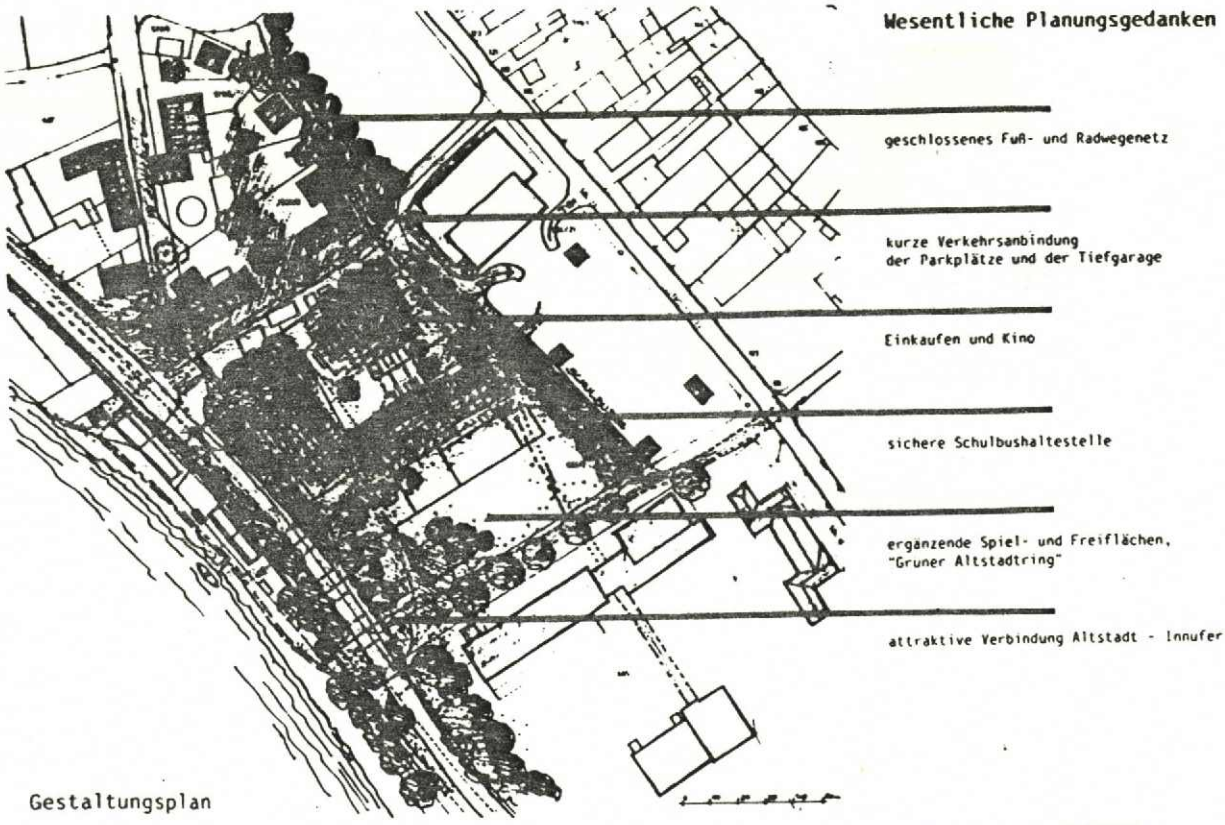
Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden in dem südwestlichen Bereich der Altstadt bereits erhebliche Investitionen getätigt (z.B. Tiefgarage, Feuersteinpassage).



Vor dem Hintergrund für diesen, einem starken Nutzungsdruck ausgesetzten Bereich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden folgende, im Rahmengutachten "Altstadt Süd an der B 12" vom Oktober 89 entwickelten und im Stadtrat ausführlich beratenen Ziele verfolgt:

- standortgerechte, zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches unter Einsatz von sinnvoll getätigten öffentlichen Investitionen,
- innerstädtische Brachflächensanierung mit der Aufgabe der Neuordnung, Aktivierung und städtebaulichen Umstrukturierung,
- Verbesserung der Verkehrserschließung - Parkplätze, Änderungen im Erschließungsnetz, Fuß- und Radwegenetz, Schulbusparkplätze,
- Verbesserung bzw. Wiederherstellung eines attraktiven Freiflächenangebotes (Kinderspielplatz, Grünflächen etc.) in der Altstadt,
- Aktivierung des Innufer-Bereiches sowie der jenseitigen Erholungsflächen (bessere Anbindung),
- im Zusammenhang damit, Verbesserung der städtebaulichen Integration der B 12 (nach Autobahnbau).

Die angesprochenen Ziele können nur in einem langfristigen Vorgehen und in enger Verzahnung von Bauleitplanung und öffentlichen und privaten Investitionen schrittweise verwirklicht werden.



Gestaltungsplan

C) ART UND MASS DER NUTZUNG

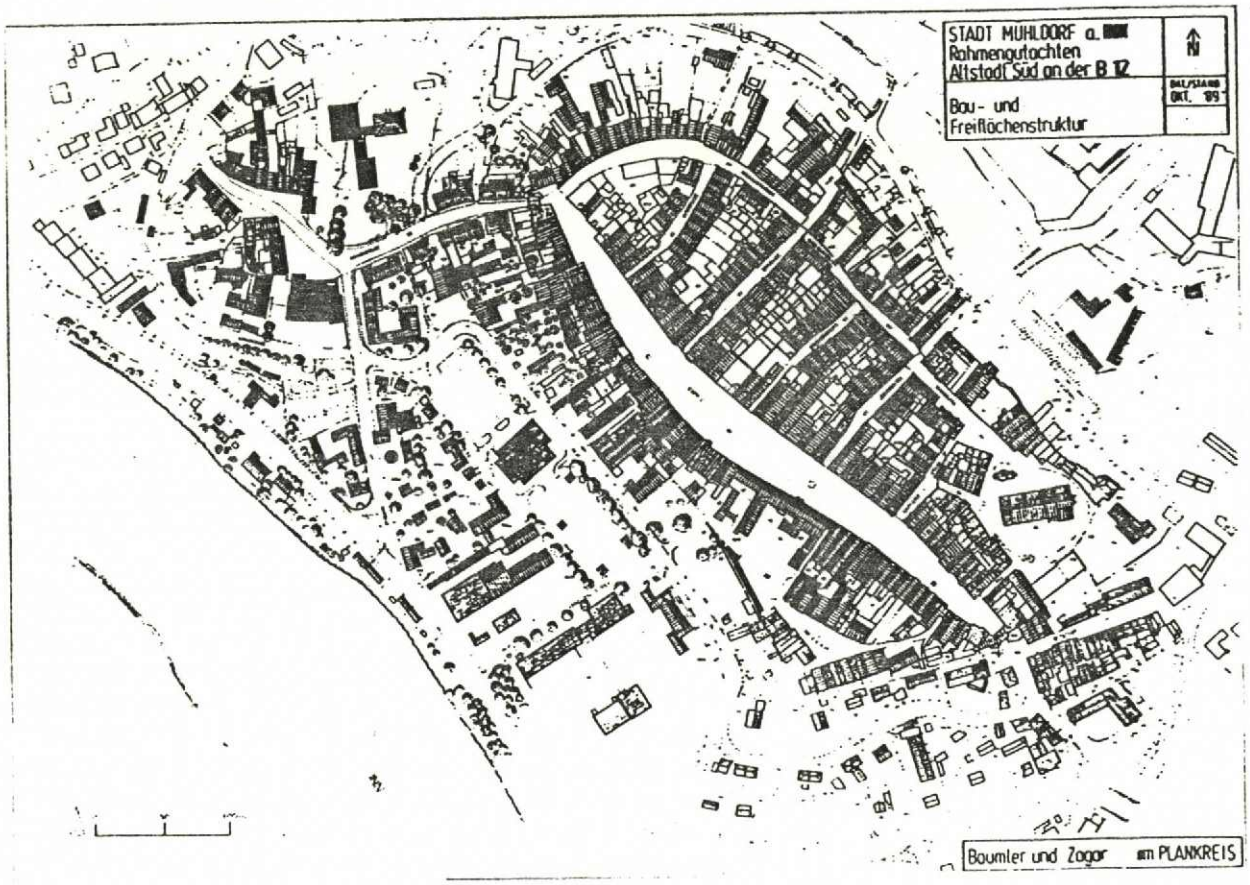
Bestand:

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes - zwischen Innstraße, Kinoweg, Konrad-Adenauer-Straße und B 12 - im FNP als Mischgebiet dargestellt, kann als locker bebautes, gemischt genutztes Altstadtrandgebiet mit bestehender Durchgrünung bezeichnet werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 665/2 an der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich Lagerhallen und Fabrikationsgebäude einer Möbelfabrik, die seit Jahren leerstehen und damit als zentraler Bereich nicht standortgerecht genutzt ist. Die Werte der Grundflächenzahlen in diesem Bereich liegen zwischen ca. 0,06 und 0,39 und bilden den Durchschnittswert von 0,24.

Der nordöstliche Teil umfaßt einen öffentlichen Parkplatz (97 Stellplätze), das städtische Hallenbad und einen zweiten öffentlichen Parkplatz (50 Stellplätze) mit Grünbereich und darunter liegender öffentlicher Tiefgarage (196 Stellplätze).

Der südliche Bereich, umgrenzt von Konrad-Adenauer-Straße, Luitpoldallee und B 12, umfaßt das Grundstück der städtischen Haupt- und Grundschule. Er wird geprägt durch umfangreichen alten Baumbestand. Derzeitige GRZ ca. 0,15.

Des weiteren umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Inuferbereich zwischen B 12 und Inn. Hier befinden sich derzeit die Fährenanlegestelle, ein Gewerbebetrieb und zwei Wohnhäuser. In dem geböschten Uferbereich (10 m Höhenunterschied) verläuft ein Fußweg.



Planung:

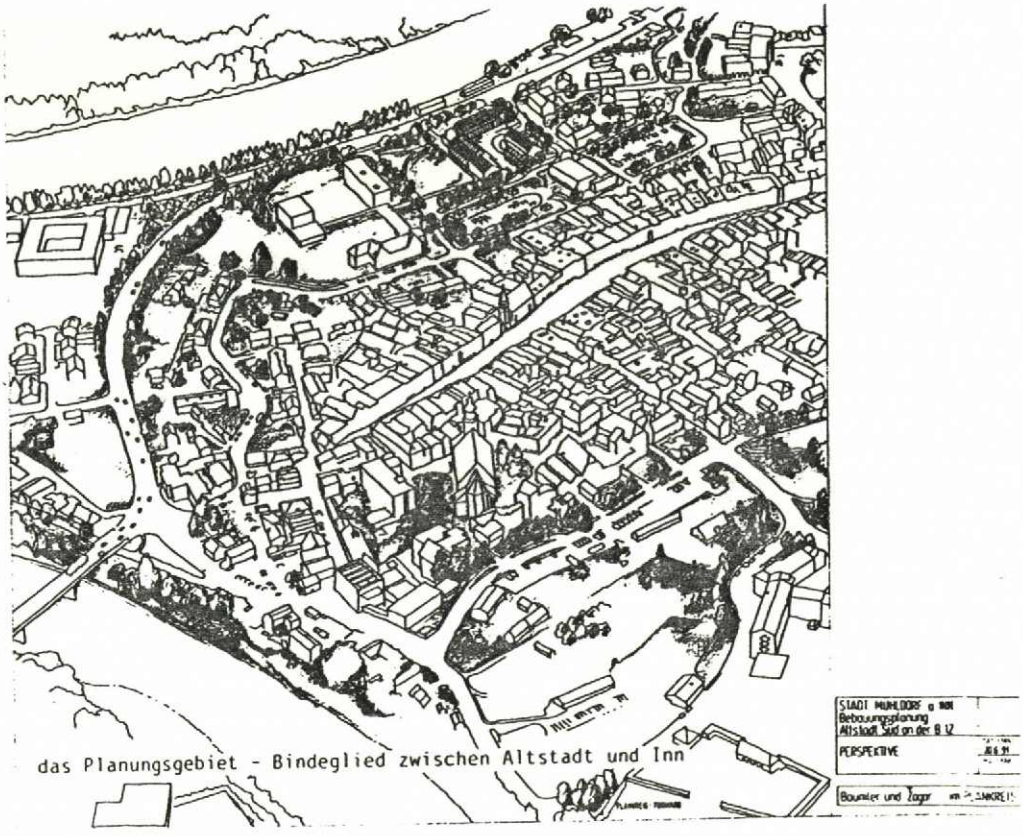
Im nordwestlichen Bereich - zwischen Innstraße und Kinoweg - ist die Ausweisung als Mischgebiet, zum Teil mit Erweiterungsmöglichkeiten durch überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen.

Für den Bereich zwischen B 12, Kinoweg und Konrad-Adenauer-Allee wurden im Rahmengutachten (Okt. 89) und als Vorentwurf zum Bebauungsplan zahlreiche Alternativen entwickelt, aufgezeigt und mehrfach im Stadtrat beraten.
In Abwägung der im Rahmengutachten und in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange formulierten Ziele und vorhandener privatwirtschaftlicher Interessen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Er sieht eine unmittelbare Verbindung der Grund- und Hauptschule mit den Freiflächen, einem sicheren Fuß- und Radwegenetz und gesonderten Schulbushalteplätzen vor.

Westlich davon wurde auf der Fläche, im Plan bezeichnet als MI 2, eine bauliche Verdichtung vorgesehen. Die Stadt Mühldorf bringt in diesem Bereich Grundstücke als Tauschflächen ein (s. Begründung Punkt F1).

In diesem Zusammenhang und dem Bau einer neuen Erschließungsstraße zu den zentralen Parkplätzen und der städtebaulichen Integration der B 12 ist der Abbruch von mehreren Gebäuden erforderlich.

Auf dem Schulgrundstück ist eine durch nachgewiesenen Bedarf erforderliche Schulerweiterung vorgesehen. Diese wird durch die Festsetzung von erweiterten Baugrenzen und von max. drei Geschossen ermöglicht.



das Planungsgebiet - Bindeglied zwischen Altstadt und Inn

ERSCHLIESSUNG
VERKEHR

Bestand

Die Berliner Straße als Bundesstraße B 12 stellt mit ihrem enorm hohen Verkehrsaufkommen und schlechter Überquerbarkeit eine erhebliche Barriere zwischen Innenstadt und Innufer dar.

Der Knotenpunkt Einmündung der Innstraße (St 2092) in die Berliner Straße (B 12) ist derzeit häufig überlastet und behindert den Abfluß des Verkehrs.

Die Parkplätze (97 und 50 Stellplätze) und die Tiefgarage (196 Stellplätze) sind über die Innstraße und die Luitpoldallee umständlich an die übergeordnete Erschließung angebunden.

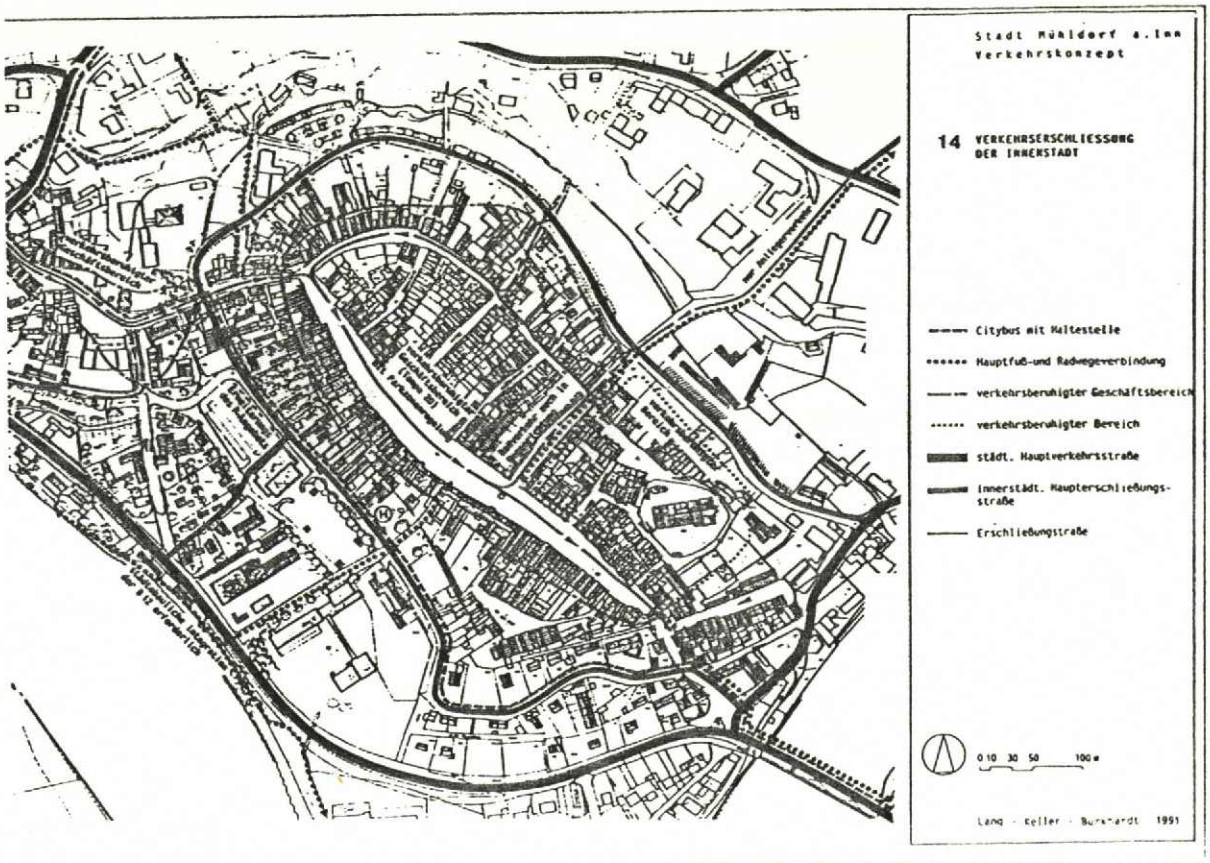
Der Kinoweg und die Konrad-Adenauer-Straße sind für den KFZ-Verkehr befahrbar, im Verkehrsnetz aber von untergeordneter Bedeutung.

Planung

Im Rahmengutachten "Altstadt Süd an der B 12" wurden auf der Grundlage der bereits genannten Planungsziele
- Verbesserung der Verkehrserschließung (Altstadt, Parkplätze)
- Schaffung eines Fuß- und Radwegnetzes
- bessere Anbindung des Innuferbereiches
- Verbesserung der städtebaulichen Integration der B 12

neue Verkehrserschließungsgedanken entwickelt.

Diese wurden im Verkehrskonzept zum Flächennutzungsplan weiter ausgearbeitet, rechnerisch umgelegt, und bilden mit den Überlegungen zur Gesamtstadt ein sinnvolles Gesamtnetz.



Im vorliegenden Bebauungsplan wurden wesentliche Teile des Netzes konkretisiert:

- Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist die Auflösung des überlasteten Knotenpunktes der B 12 mit der Innstraße in zwei Anbindungen und somit die Trennung des Durchgangsverkehrs und des stadtkernbezogenen Verkehrs vorgesehen:

  1. Zur Entlastung der Altstadt - speziell des Stadtplatzes - ist eine direkte Erschließung für die vorhandenen und noch zu schaffenden Parkmöglichkeiten südlich der Altstadt geplant. Der Bau der Straße macht den Abbruch von Gebäuden notwendig.

  2. Eine zweite Anbindung, die über den Katharinenweg den Stadtberg (St 2092) mit der B 12 verbindet, soll den gesamtstädtischen Verkehrsaustausch übernehmen und so auch zur Verkehrsberuhigung der historischen Katharinenvorstadt führen. Diese Trasse liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Katharinenweg".

Die Verwirklichung dieser beiden Anbindungen ist voneinander abhängig. Die Abtrennung der Innstraße ist erst nach der direkten Weiterführung der St 2092 zur B 12 über den Katharinenweg möglich.

Die Erschließung des Baugebietes ist bis zu diesem Zeitpunkt über einen Teilausbau der Verbindungsstraße vorgesehen.

Siehe Skizze oben und Ausführungen zu Punkt F 2.

- Die Berliner Straße soll nach dem Bau der A 94 und entsprechender Verkehrsentlastung und durch die Schaffung von begrünten Seitenstreifen und Bepflanzung in die städtebauliche Konzeption integriert werden und den Innuferbereich attraktiver machen. Denkbar ist die Schaffung mehrerer Unterquerungen.

- Mit dem Umbau der Konrad-Adenauer-Straße soll die von Osten nach Westen durchgehende Fuß- und Radwegverbindung - östliche Stadtteile-Altstadt-Innufer-Berufsschule - geschaffen werden (möglicherweise Errichtung von Unterführungen).

- Der Kinoweg soll zugunsten eines großzügigen, sicheren und attraktiven Fuß- und Radwegenetzes (für Anlieger befahrbar) aufgelassen und umgestaltet werden.

VER- UND ENTSORGUNG

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da ein Anschluß an die vorhandene Infrastruktur besteht.

E) GRÜNORDNUNG

Der grüne Ring - Stadtwall, Innufer -, der die Altstadt Mühldorfs umgibt und die alte Stadtstruktur und -form ablesbar werden läßt, sollte im Planungsgebiet durch großzügige gliedernde Grünfläche geschlossen werden.

Insgesamt soll mit dem Bebauungsplan ein zusätzliches Freiflächenangebot in der Altstadt geschaffen werden, damit die in den letzten Jahren entstandenen Freiflächendefizite wenigstens gemindert werden. Dies erfolgt auch in Erfüllung der Aufgaben des Bewilligungsbescheides zur Errichtung der Tiefgarage am Hallenbad im Rahmen der Altstadtsanierung.

Der umfangreiche vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen.

Es ist eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz und als Parkanlage vorgesehen, die als Ersatz für die, durch den Tiefgaragenbau verlorengegangene, Spielfläche festgesetzt ist.

Südlich der Berliner Straße befindet sich ein Findling, der als Naturdenkmal gem. Art. 9 Abs. 1 BayNatSchG ausgewiesen ist.

Im nordwestlichen Mischgebiet ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Schonung des Baumbestandes die Unterbringung von Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig.

F) AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Um die Verwirklichung der im Bebauungsplan konkretisierten Planungsziele der Stadt
- Verbesserung der Verkehrserschließung
- Verbesserung bzw. Wiederherstellung des Freiflächenangebotes
- Städtebauliche Integration der B 12 in Zusammenhang mit der Anbindung des Innuferbereiches

zu ermöglichen, wurden bei der Planung folgende besondere Aspekte berücksichtigt:
1. Grundstücksverhältnisse
2. Mögliche Verwirklichung in Bauabschnitten.

Zu 1. Grundstücksverhältnisse

Umfangreiche Flächen - Parkplätze, Tiefgarage, Straßenflächen, Hallenbad und Schulgrundstück - befanden sich bereits im Besitz der Stadt Mühldorf.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele hat die Stadt Mühldorf in den vergangenen Jahren noch mehrere Grundstücke im Planungsgebiet erworben (Fl.Nrn 669/4, 669/3, 670/5 und 670/2).

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 665/2 an der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich - seit Jahren leerstehende - Fabrikationsgebäude und Schuppen.

Die Grundstücksbesitzer hatten die Absicht, hier ein großflächiges Einzelhandelsunternehmen zu errichten. Dieses wurde im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung von Oberbayern, vom 27.10.1988 als "nicht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung" beurteilt.

Des weiteren hat der Stadtrat zur Sicherung der städtebaulichen Planung mit Beschluß vom 16.11.89 eine Veränderungssperre für die Grundstücke Fl.Nrn 669/3, 669/4, 665/2 und 670/5 Gemarkung Mühldorf a.Inn erlassen. Diese ist mit Beschluß vom 21.06.90 bis zum Ablauf des Monats Juni 1991 verlängert worden.

Um sowohl die privatwirtschaftlichen Interessen, als auch die Ziele einer zukunftsorientierten Konzeption der Stadt zu berücksichtigen, wurde eine Planung erarbeitet, die vorsieht:

- auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 665/2 ein Baurecht von 1200 qm Grundfläche bei zweigeschossiger Bebauung zu ermöglichen. (Abstandsflächen werden durch Grunddienstbarkeit gesichert.)

- einen Grundstücksflächentausch von Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 665/2 für Spielflächen, Fuß- und Radwege und Integration B 12 gegen Teilflächen der Nachbargrundstücke Fl.Nr. 669/3, 669/4, 670/5 und 670/2, die sich im Besitz der Stadt befinden, für privatwirtschaftliche Nutzung (entsprechend wurde auch eine Baurechtausweisung vorgesehen).

F L Ä C H E N B I L A N Z

BP Entwurf vom 20.06.91

Geplanter Flächentausch und Ablösung im Bereich des Bebauungsplans "Altstadt Süd an der B 12"

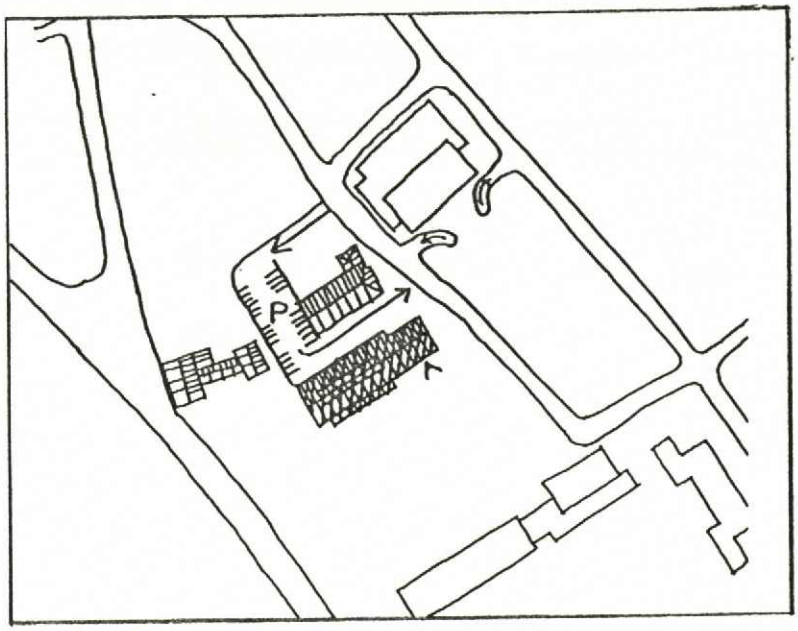
Grundstücksfläche Fl.Nr. 665/2	6.973 qm	
Abtretung - Integration B 12 - Öffentliche Fläche, Spielen, Fuß- und Radwege	ca. - 4.770 qm	
Restfläche	ca. 2.200 qm	2.200 qm
Tauschflächen: - Teile der Fl.Nr. 669/3 und 669/4 (Kino) und Fl.Nr. 670/5 (Esterbauer) - Fl.Nr. 670/5 (Wittmann)		ca. + 2.100 qm ca. + 1.000 qm
Gesamtgrundstücksfläche 1. und 2. Bauabschnitt		ca. 5.300 qm

Auf dem verbleibenden Grundstück und den Tauschgrundstücken ergibt sich ca. 2.200 qm Grundfläche und ca. 3.800 qm Geschoßfläche.

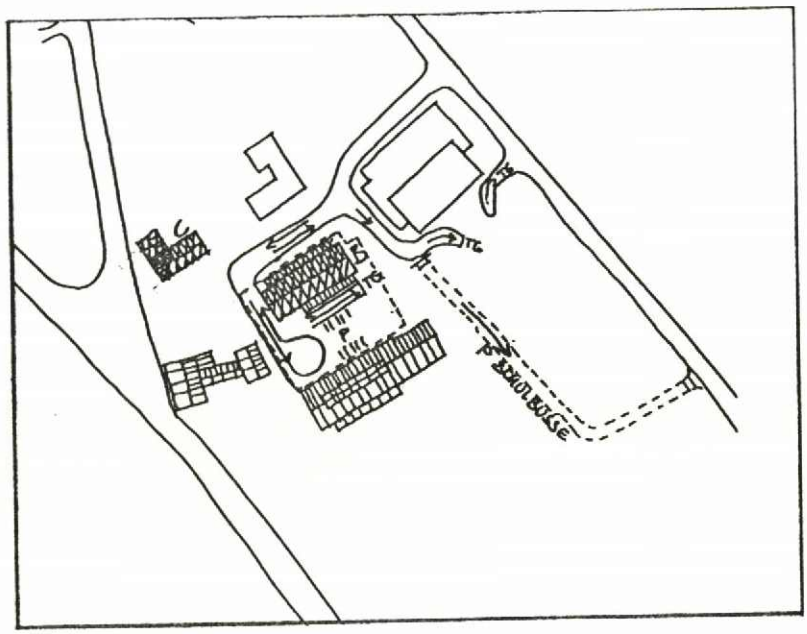
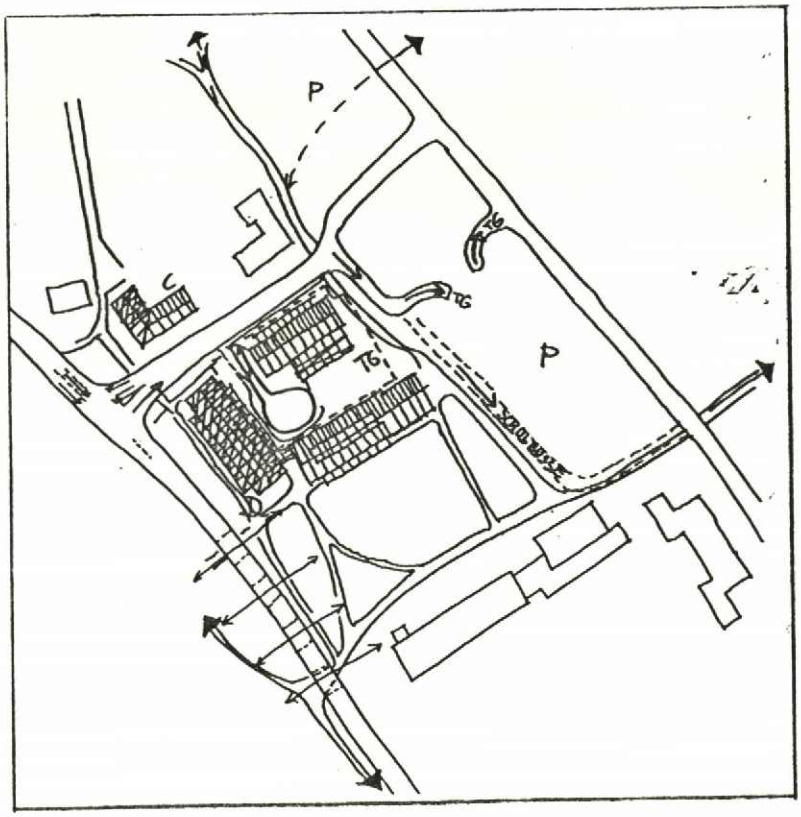
Zu 2. Mögliche Verwirklichung in Bauabschnitten

Die Planung könnte, um den Baubestand, die Interessen der Grundstückseigentümer und den Umbau im Verkehrsnetz der Stadt Mühldorf (Bau der Autobahn A 94 und Umwidmung der B 12) und Ausbau der Verbindung St 2092 (Stadtberg) mit B 12 zu berücksichtigen, in mehreren Bauabschnitten verwirklicht werden.

1. Bauabschnitt
   Gebäude A und Grünfläche



2. Bauabschnitt
Gebäude B und C mit Tiefgarage



3. Bauabschnitt nach Ausbau der Verbindung St 2092 mit B 12;
Konkretisierung im Bebauungsplan "Katharinenweg" (Aufstellungsbeschluß 20.6.91).
Gebäude D und Ausbau des Verkehrsnetzes und der Integration der B 12