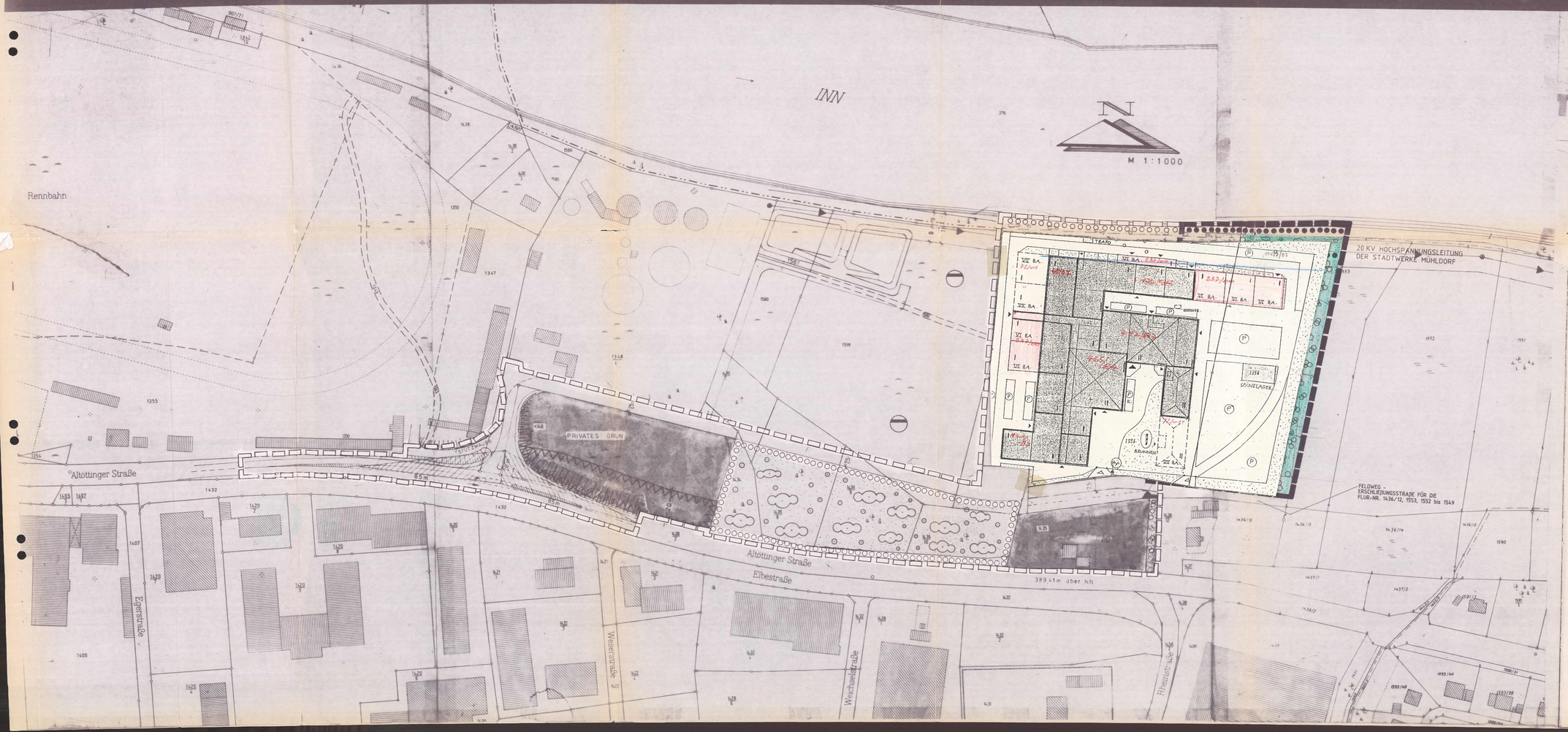
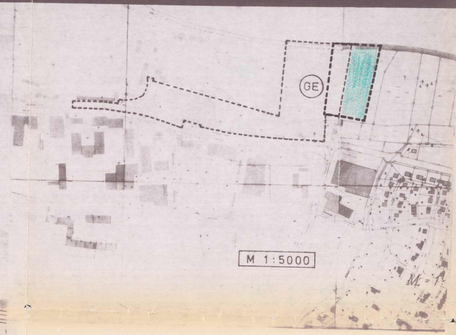




1. ÄNDERUNG

BEBAUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
"AM KLÄRWERK"

STADT MÜHLDORF AM INN REG BEZ.
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN OBERBAYERN

VORENTWURF
GEÄNDERT

ENTWURF

Genehmigungsvermerke
Umseitig

MÜHLDORF AM INN, DEN 03.03.1998
ARCHITEKT RUDOLF THALMEIER

BP 074 01

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 51-610-6/21-1 Di, Sb

Mühldorf a. Inn, 27.01.2000

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet

„Am Klärwerk“

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 24.07.1997- 26.08.1997 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.01.2000

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 07.10.1997 wurde in der Zeit vom 29.12.1997 – 30.01.1998 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.01.2000

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.1998 Nr. 38 den Bebauungsplan i.d.F.v. 03.03.1998 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 27.01.2000

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 31.08.1998 Az.:61-610/2 Sg. 35/4 h, dass der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 27.01.2000

Siegel

Erich Rambold
Landrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtverbindlich.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 03.03.1998 kann ab 28.09.1998 im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer Nr. N101 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 27.01.2000

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF AM INN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET " AM KLÄRWERK"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG FÜR DEN BEREICH

FL.NR. 1556/5, 1554 UND 1553/5

Der Änderungs-Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 1556/5, 1554 und 1553/5

Die Stadt Mühldorf am Inn erläßt aufgrund des § 1o in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 1o der Bayerischen Bauordnung (Bay.BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Änderungsplan als

SATZUNG

Fertigungsdaten: Entwurf 03.03.1998

Entwurfsverfasser:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf am Inn
M 1 : 5000

Planverfasser: Dipl. Ing. (FH) Architekt
Rudolf Thalmeier
Wertachstraße 7
84453 Mühldorf am Inn

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ·
ARCHITEKT
BY AK
59 870

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

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2. Im Gewerbegebiet sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:

a) Betriebe und Anlagen, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4 blm SchV- vom 14.2.1975 (BGBl I S. 499) geändert durch 12. BlmSchV vom 27.6.1980 (BGBl S. 722) einer Genehmigung bedürfen.

b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbauten Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

c) Betriebe und Anlagen mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von größer tagsüber 65 dB (A) und nachts 5o dB (A) entsprechend der TA Lärm vom 16.7.1968 (MAB1.Nr. 79/68(.

1.3. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden allgemein zugelassen.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbauraren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

2. Bauweise

2.1. Für Gebäude bleiben größere Geschoßhöhen als 3,5o m unberücksichtigt, wenn diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen der Gebäude, wie Heizung, Lüfting und Reinigungsanlagen bedingt ist. Wandhöhe (WH.) ≦ 6,o m und ≦ 8,o m. Die unterschiedlichen Wandhöhen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wnadhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2. Innerhalb der Pflanzstreifen können auf eine Mindesttiefe von 5,o m, Stellplätze untergebracht werden. Nach maximal 4 Parkplätzen hat eine Unterbrechung durch Bepflanzung zu erfolgen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

3.2. Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

4. Außenwände

4.1. Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas.

Holz in mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen;

mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall,

ebene Asbestzementplatten.

4.2. Nichtzulässige Materialien:

Grellfarbige oder glänzende Materialien,

Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen,

Glasbauten,

Wellplatten aller Art,

Kunststoffolien aller Art,

Kunststoffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

4.3. Bei Verwaltungsgebäuden (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind fensterlose Fassaden unzulässig. Art. 29 Bay.BO bleibt unberührt.

4.4. Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

5. Dächer

5.1. Als Dachform sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.

5.2. Die Dachdeckung ist mit kleinformatigen roten Dachplatten auszuführen. Ausnahmen siehe Pkt. 4.4. der Festsetzungen.

5.3. Firsthöhe: ≦ 13,5o m

6. Farbgebung

6.1. Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

7. Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen

7.1. Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen

7.2. Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3,o m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
Diese Einfriedungen und die Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nur mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von 2,o m zulässig.

8.2. Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig.
Pfeiler aus verputzten gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl;
Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.

9. Grünordnung

9.1. Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedung) sind - soweit sie nicht unbedingt notwendig, für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erdorderlich sind- gärtnerisch zu gestalten.

9.2. Je 3oo qm Grundstücksfläche ist mindestens einer der nach genannten Laubbäume zu pflanzen.

9.3. Stell- und Lagerplätze über 1oo qm Größe sind durch Pflanzzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

9.4. Die pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

9.5. Es sind folgende heimische Bäume mit einem Stammumfang (in 1,oo m Höhe gemessen von 18/2o cm, 3 bis 4 mal verpflanzt wie z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Weißerle, Hainbuche, Haselnuß usw. zu pflanzen.
Folgende Strauch- bzw Heckenarten sind zu pflanzen - Pflanzgröße 2 mal verpflanzt 8o - 1oo cm:
gemeine Heckenkirsche, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball usw.

1o. Immissionsschutz

Lärmende Anlagen, sowie Ventilatoren sind nach Norden hin auszurichten und durch Gebäude abzuschirmen.

11. Die bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

12. Ableitung von Niederschlagswasser

12.1. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen, Wohnstraßen ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Eine muldenförmige Versickerung sollte bevorzugt werden.

12.2. Verunreinigtes Niederschlagswasser (stark befahrene Straßen und befestigte, stark frequentierte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszureinigen. Direkte Einleitung in den Inn nur mit Rückhaltemaßnahmen!

13. Umgang mit wassergefährdenden 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 Oberflächengewässer nicht besorgen ist.

ZEICHEN ERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHE FESTSETZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BESTAND

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.ÄNDERUNG

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

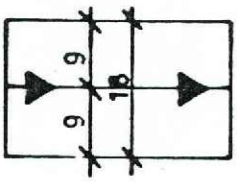
Straßenverkehrsflächen

Pflanzstreifen

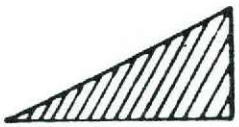
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die erhaltung von Bäumen und Sträuchern

von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

private Grünfläche



2o KV-Hochspannungsleitung



Sichtdreieck:
Innerhalb des Sichtdreieckes muß die Sicht ab 1,oo m Höhe über Straßenoberkante durch Bebauung und Bepflanzung jeder Art freigehalten werden (Schenkellängen: 85 m auf der B 12, 2o m auf der städt. Straße).

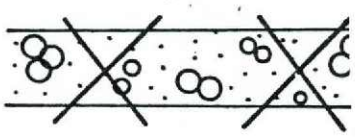
GE	Art der Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze über Gelände
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Firstrichtung (Nord-Südrichtung oder West-Ostrichtung)

Abgrenzung von Gebieten bzw. Gebäuden mit unterschiedlichen Wandhöhen (WH. ≦ 6,0 m, WH. ≦ 8,0 m).

Abgrenzung von Gebieten bzw. Gebäuden mit unterschiedlichen Wandhöhen (WH. ≦ 6,0 m, WH. ≦ 8,0 m) BESTAND

Aufhebung der Wandhöhen-abgrenzung



Aufhebung bzw. Verlegung des vorhandenen Pflanzstreifens

ZEICHEN ERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- - - - - - -	zukünftige Grundstücksgrenze
———	bestehende Grundstücksgrenze
	Grenzstein
1556	Flurstücksnummern
	vorhandene Wohn- und Nebengebäude
9,0	Maßzahl
	Böschung
	bezogen auf Null (NN)
384.00 m über NN	Höhenkoten
	Hochspannungsmast
	Stützmauer
	Erweiterung der Kläranlage
	Gemarkungsgrenze

Zur Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die VlwF mit Vollzugsbekanntmachung, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu beachten.

Geschichtliche Hinweise :

Beim Humusabtrag ist auf evtl.geschichtliche Funde zu achten und diese nach Art. 8 DSchG. anzuzeigen.

Hinweise Hochwassergefahr :

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Überschwemmungsgebietes des Inn. In Katastrophenfällen ist mit Überschwemmungen zu rechnen.

Hinweise Zufahrtsmöglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen :

Die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch weiterhin möglich.

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 h
Besuchs- Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten : Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 31.08.1998

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

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: 51-610-31/31-1

Ihr Schreiben vom: 28.05.1998

Bauleitplanung;
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Klärwerk" der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung i.d.F. vom 03.03.1998
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 19.03.1998 als Satzung beschlossene Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Am Klärwerk" (Planfassung vom 03.03.1998) verletzt keine Rechtsvorschriften.

....

Gründe:

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Klärwerk" unterliegt keiner Genehmigungspflicht sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB a.F. (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB a.F., § 233 Abs. 1 BauGB n.F. i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau a.F.)

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiellrechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene Gewerbegebiet mit der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung) hat bereits stattgefunden. Maßgebliche Einwendungen gegen die ausgewiesenen Flächen wurden nicht vorgebracht. Nach den Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (vgl. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg RdNr. 16 ff zu § 8 BauGB).

Verfahrensrechtliche Mängel liegen nicht vor.

Die Verfahrensvermerke sind noch anzubringen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB a.F. 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 Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung **K l a g e** erhoben werden.
Die Klage ist beim Bayerischen Verwaltungsgericht München, 80335 München, Bayerstraße 30 (Briefanschrift: Bayer. Verwaltungsgericht München, Postfach 20 05 43, 80005 München), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erheben.
Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) 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.
Bruckmann
Reg. Rat

in Abdruck an:
-Sachgebiet 36/1 mit 1 B-Plan und Begründung i.d.F. vom 03.03.1998

mit der Bitte um Kenntnisnahme