-1-

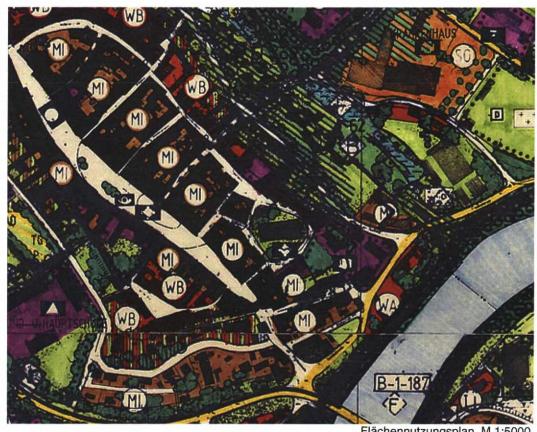
Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc

STADT MÜHLDORF a. INN - Landkreis Mühldorf a. Inn Bebauungsplan "Am Spital"

M 1:1000

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1 §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBI I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als

Satzung



Flächennutzungsplan M 1:5000

Fertigungsdaten:

1. Fertigung: 1.03.2011 Fassung: 28.07.2011

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung: Christian Bäumler, Reg.-Baumeister Dorica Zagar, Dipl.-Ing. Bearbeitung:

Linprunstraße 54, 80335 München Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24 Gabriele Gradl-Fey, Reg.-Baumeister Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS München, den

Christian Bäumler

rassung	28.07.2011		
- 2 –		Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc	
A)	FESTSETZU Die Nummer	JNGEN rierung 1.– 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.– 26. BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung		
1.1	Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO		
1.1.1	GR 200	Die höchstzulässige Grundfläche ist festgesetzt je Bauraum z. B. 200 qm	
1.2	Maximal zulässige Wandhöhe		
1.2.1	WH 10	Die maximal zulässigen Wandhöhe ist festgesetzt je Bauraum z. B. 10 m	
1.2.2		Die Wandhöhen sind von einer vermessenen absoluten Geländehöhe zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu bemessen.	
	0	Den einzelnen Bauräumen liegen folgende Bezugshöhen zugrunde:	
		Bezugspunkt	
		Altenheim 381,19 m ü.NN (Gebäudeecke SW Ökonomiestadel) Heilig-Geist-Spital 380,87 m ü.NN (Gebäudeecke O) Pfarramt 381,00 m ü.NN (Gebäudeecke N)	
		Einordnung des Baukörpers für das Altenheim sh. Schnitt Anlage 1	
1.3	••••	Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen	
2.	Bauweise, ül	berbaubare Grundstücksfläche	
2.1		Baugrenze	
2.2	b	Festgesetzt wird besondere Bauweise	
2.2.1		In der Fläche für Gemeinbedarf darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.	
2.3		Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es gilt die "Abstandsflächensatzung der Stadt Mühldorf a. Inn gem. Art.6 Abs.7 BayBO zur abweichenden Regelung der Abstandsflächen für den Altstadtkern" (Bekanntmachung vom 8.08.2008).	

Juli 2011 - 3 -MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc 4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen 4.1 Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze inkl. Müll 4.2 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig. 4.3 Die Stellplätze sind nach der Garagenstellplatzverordnung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung nachzuweisen. Bei einem Ersatzbau sind die für das abzubrechende Gebäude als Bestand berechneten Stellplätze von der nach Garagenstellplatzverordnung berechneten Zahl abzuziehen. 5. Flächen für Gemeinbedarf 5.1 Altenheim, Pfarramt, Heilig-Geist-Spital 6.-10. Nicht zutreffend 11. Öffentliche Verkehrsflächen 11.1 Straßenbegrenzungslinie 11.2 öffentliche Verkehrsflächen 12.-13. Nicht zutreffend 14. Abfall- und Abwasserbeseitigung 14.1 Niederschlagswasser der Straße sowie von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) in Verbindung mit der "Technischen Regel zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei. 14.2 Aus dem Zwecke der Errichtung des Caritas-Altenheimes erstellten Baugrundgutachten geht hervor, dass das Einleiten von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in den Untergrund nicht möglich ist. Demzufolge muss das Niederschlagswasser über die bestehende Mischwasserkanalisation schadlos abgeleitet werden. 14.3 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als Mischsystem ausgeführt.

- 4 -		Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc	
15.	Grünflächen		
15.1		Zu schützende private Grünflächen (Pfarrgarten)	
15.2	//////////////////////////////////////	Von Bebauung freizuhaltende Flächen im Sinne der Sanierungsziele	
15.3		Festsetzungen für Baugrundstücke:	
15.3.1		Unbefestigte Flächen auf Grundstücken sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen. Koniferen sind hierzu nicht zuzurechnen.	
15.3.2		Je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bestandsbäume sind anzurechnen.	
		Artenliste: Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 18-20 Obstbäume Acer platanoides oder campestre Fraxinus excelsior Carpinus betulus	
15.3.3		Wegeverbindungen sind in wassergebundener Decke anzulegen.	
15.3.4		Im Rahmen der Objektplanungen sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen, die die genaue Festlegung der Grüngestaltung darstellen.	
1622.	Nicht zutreffend		
23.	Einsatz erneuerbarer Energien		
		Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden. Ausgenommen hiervon sind die denkmalgeschützten Gebäude- Kath. Pfarramt, Ökonomiestadel und Heilig-Geist-Spital	
24.		sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen kungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
		Festsetzungen zum Immissionsschutz sh. Anlage 2 (Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109)	
24.1		Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III bzw. IV bzw. V der DIN 4109	

- 5 -

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc

24.2

schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer erforderlich

24.3

Baulicher Schallschutz:

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit dem jeweiligen Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer mit Planzeichen für schalldämmende Lüftungseinrichtungen gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Nicht zutreffend

27. <u>Geltungsbereich</u>

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

28.1 Aneinandergebaute Bauteile sowie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

28.2 Dachgestaltung:

28.2.1 Zulässige Dachformen

FD Begrüntes Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung von 3°

SD Satteldach

GD Grabendach

Bäumler und Zagar PLANKREIS

- 6 -		Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc
28.2.2		Dachaufbauten mit Ausnahme technisch bedingter (für z.B. Aufzugs- überfahrten) und Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig.
		Außer in Bauraum 3 (Altenheim-Ökonomiestadel) sind Dachgauben nicht zulässig. Größe und Gestaltung der Dachgauben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem BlfD abzustimmen.
28.2.3		Als Dachdeckungsmaterial sind zulässig: Ziegel, Dachsteine, Blechdach, Glas, extensive Dachbegrünung
28.3		Fassadengestaltung:
		Im straßenzugewandten Bereich sind nur verputzte Lochfassaden zulässig.
28.4		Werbeanlagen:
		Es gilt die örtliche Bauvorschrift für Werbeanlage der Stadt Mühldorf a. Inn (Bekanntmachung vom 6.4.1999) mit ihren Änderungen.
В)	HINWEISE, I	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
1.		bestehende Grundstücksgrenze
2.	-X X	Aufzulassende Grundstücksgrenze
3.	376	bestehende Flurnummer, z.B. 376
4.	20	bestehende Bebauung mit Hausnummer
5.	*	bestehende Bebauung – Abbruch vorgeschlagen
6.		vorgeschlagene Form der Baukörper
7.		Vorgeschlagene Fußwegverbindung; Die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung soll im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc

- 7 -

Bäume und Grünflächen:

8.1

8.



Zu erhaltender Baumbestand

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

8.2



neu zu pflanzender Baum

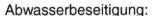
die genaue Lage ist im Rahmen der Objektplanung zu festzulegen

9.

Für die Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Bei der Freiflächengestaltungsplanung ist auf eine weitgehende Entsiegelung, Versickerungsfähigkeit notwendiger Beläge und qualitätvolle Begrünung der Freiflächen insbesondere auch bei dem neu geplanten Grünzug am Stadtwall abzuzielen.

10.



Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen.

11.

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Mühldorf a. Inn anzuschließen.

12.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

13.



Denkmal gem. Art. 1 Abs.2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

14.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

Nr. 1-7741-0120

Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Mühldorf a. Inn

Nr. 1-7741-238

Untertägige und obertägige mittelalterliche sowie neuzeitliche Teile der Stadtbefestigung von Mühldorf a. Inn

Bäumler und Zagar PLANKREIS

- 8 -

Juli 2011

MÜ18.1-2250-110728-Festsetzungen-SR.doc

Vor bzw. mit Beginn der Bauarbeiten ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gem. Art.7 DSchG erforderlich, um das weitere Vorgehen im Detail abzustimmen.

15.

Altlasten:

Altlasten sind der Stadt Mühldorf a. Inn derzeit nicht bekannt.

16.

Immissionsschutz:

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine

Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus Festsetzungen (inkl. Anlage 1 und 2), Begründung und Planteil.

ausgefertigt am

1.8. Aug. 2011

Mühldorf a. Inn. den 18. Aug. 2011

Günther Knoblauch,

1. Bürgermeister

- 1 -

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Begründung SR.doc

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Spital Fassung 28.07.2011

Gemeinde:

Stadt Mühldorf a. Inn

Landkreis:

Mühldorf a. Inn

Gebiet:

"Am Spital"

Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Grünflächen am Kirchenplatz und die Straße Am Stadtwall, im Osten durch die Friedhofstraße, im Süden durch die Spitalgasse.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

Fl.Nrn. 14, 14/1, 16, 16/2, 17 Tf., 376, 378, 380 Tf., 394, 394/1

und 398 Gemarkung Mühldorf a. Inn.

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung: Christian Bäumler, Reg. Baumeister

Dorica Zagar, Dipl.Ing.

Architekten und Planer im PLANKREIS

Linprunstr. 54, 80335 München

München, den

Christian Bäumler

Mitarbeit:

G. Gradl-Fey, Reg. Baumeister

Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen (inkl. Anlagen 1 und 2), Begründung und Planteil.

- 2 -

Planungsziele

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Begründung SR.doc

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich im Wesentlichen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Erhaltung des Altenheimstandortes ist ein wesentliches Sanierungsziel und wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Altstadt.

Vorausgehend wurden im Rahmen der informellen Planung städtebauliche und bauliche Feinuntersuchungen im Bereich "Heilig-Geist-Spital mit Umgriff" durchgeführt. Die Ergebnisse sollen nun planungsrechtlich konkretisiert werden

Der Stadtrat hat daher am 22.11.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Spital" aufzustellen.

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableiten:

- planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen für ein Altenheim und Flächen gemäß des Stiftungszwecks der Heilig-Geist-Spital-Stiftung in der Altstadt
- Städtebauliche Neuordnung des Bereichs
- Stadtbildverbesserung
- Stärkung des Fußwegenetzes
- Stärkung des Grüngürtels um die Altstadt

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Grünfläche im Bereich des bestehenden Pfarrgartens dargestellt.

Die geplante Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Mühldorf-Altstadt.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Der südöstliche Altstadtbereich von Mühldorf a. Inn ist Bestandteil des Ensembles "Altstadt" (gem. Art.1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).

Das historische Heilig-Geist-Spital und das Ökonomiegebäude von 1791 prägen die historische Spitalvorstadt.

- 3 -

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Begründung SR.doc

In den 50er und 60er Jahren wurden im Stil der Zeit für die Altenheimnutzung vor der Stadtmauer ein Ergänzungsbau für das Alten- und Pflegeheim der Heilig-Geist-Spitalstiftung (ca. 55 Plätze) und direkt neben der Stadtpfarrkirche ein alles überragendes, das Stadtbild empfindlich störendes, Caritas-Altenheim (ca. 80 Plätze) errichtet.

Es ergibt sich nun durch notwendige funktionelle und organisatorische Veränderungen in beiden Altenheimen und der Mitwirkungsbereitschaft der Caritas die einmalige Chance für eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches und der organisatorischen Neuordnung der beiden zwar benachbarten, aber bisher strikt getrennten Einrichtungen.

Das gesamte Planungsgebiet ist bebaut. Die Gebäude an der Spitalgasse- die ehemalige Freibank und ein Schuppen stehen leer.

Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind die historischen denkmalgeschützten Gebäude des Heilig-Geist-Spitals, des Ökonomiestadels und des Pfarramtes St. Nikolaus und der Pfarrgarten.

Im westlichen Teil am Kirchenplatz befindet sich derzeit das Caritas-Altenheim und im östlichen Teil das Altenheim des Heilig-Geist-Spitals. Eine Zusammenführung der beiden Betreiber konnte jüngst erzielt werden.

An der Spitalgasse befindet sich im historischen Ökonomiestadel eine Altenbegegnungsstätte.

Das Planungsgebiet, Osten des Altstadtkernes gelegen, ist im Norden über den Kirchplatz und im Süden über die Spitalgasse erschlossen. Im Osten grenzen die Straßen Am Stadtwall und Friedhofstraße an den Planungsumgriff.

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des dicht bebauten Altstadtgebietes, in unmittelbarer Nachbarstaft der Pfarrkirche. Das Gebiet ist umgeben von zahlreichen sozialen Einrichtungen. Nördlich des Planungsgebietes grenzt der die Altstadt umgebende Grüngürtel an das Gebiet heran. Das Innufer ist in südöstlicher Richtung in der Nähe des Geltungsbereiches.

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Verkehrserschließung

Umgebende Nutzungen

Altlasten

- 4 -

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Begründung SR.doc

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept berücksichtigt die wesentlichen Planungsziele für den Bereich am Spital.

Nach Abbruch des bestehenden, das Stadtbild störenden -Altenheimes am Kirchplatz sowie der leerstehenden Gebäude an der Spitalgasse soll nun ein neues sich an den Proportionen der Altstadt orientierendes Gebäude entstehen, welches durch die Zusammenführung der beiden Heime auch wirtschaftlicher betrieben werden kann.

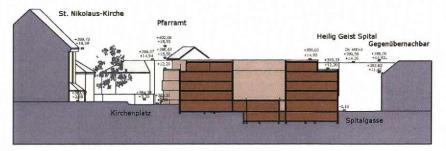
Die Neuordnung des Bereiches nimmt mehr Rücksicht auf die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude und führt zu einer gesamtheitlichen Verbesserung des Stadtbildes.

Durch den Abbruch der östlichen Gebäude und die Reduzierung der bebauten Flächen wird der Grüngürtel um die Altstadt gestärkt. Es entsteht ein Baufeld, das für künftige gemeinbedarfliche Einrichtungen ein Flächenpotential sichert.

Zusätzliche Wegevernetzungen sowie die Einbeziehung des Pfarrgartens in die Neuordnung sind weitere Umsetzungen der Sanierungsziele.

An Stelle des 6-geschossigen Bestandsgebäudes am Kirchplatz ist ein viergeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Terrassen- bzw. Technikgeschoss geplant.

Systemschnitt - städtebauliche Einordnung



An der Spitalgasse entsteht aufgrund des existierenden Geländeunterschiedes zum Kirchplatz ein zusätzliches Geschoss. Das Terrassengeschoss bzw. Technikgeschoss springt hier ca. bis zur Firstlinie des benachbarten Ökonomiestadels zurück.

Die Verbindung zum benachbarten historischen Ökonomiestadel wird durch ein zweigeschossiges Gelenk geschaffen, wodurch ein Zusammenwachsen der Gebäude vermieden wird.

Auch das Baufenster des Heilig-Geist-Spitals wird durch ein niedrigeres Gebäudeteil mit dem historischen Gebäude verbunden. So bieten sich optimale Nutzungsmöglichkeiten unter Wahrung der Stadtgestalt.

Das Gebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar.

Um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen und das vorhandene Fußwegenetz der Stadt sinnvoll zu ergänzen, ist entsprechend den Zielen der Sanierung eine Wegevernetzung in Ost-West-Richtung geplant, die das Gebiet mit dem Grünzug am

Bebauungskonzept

Verkehrserschließung

Wege-Beziehungen

- 5 -

Juli 2011 MÜ18.1-2250-110728-Begründung SR.doc

Stadtwall verbindet sowie eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an das Wegenetz der Altstadt über den Pfarrgarten und Weiterführung Richtung Inn.

Technische Infrastruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet werden an die zentrale Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Spital der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3837/B1/hu vom 10.02.2011 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden an den Fassaden von bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Teil weit überschritten. Zusätzlich werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Altenheime an den entsprechenden Gebäuden deutlich überschritten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage der Gebäude z. T. unmittelbar an der Straße scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) aus.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung verursacht durch die das Planungsgebiet umgebenden Straßen Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Grünordnung

Für die Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4. Städtebauliche Daten

Gemeinbedarf Verkehrsfläche

9.512 m² 1.937 m²

Planungsgebiet insgesamt

ca. 11.449 m²

Husepferdigt 18. Aug. 2011

Mühldorf a. Inn, 18. Aug. 2011

Stadt Mühldorf a. Inn

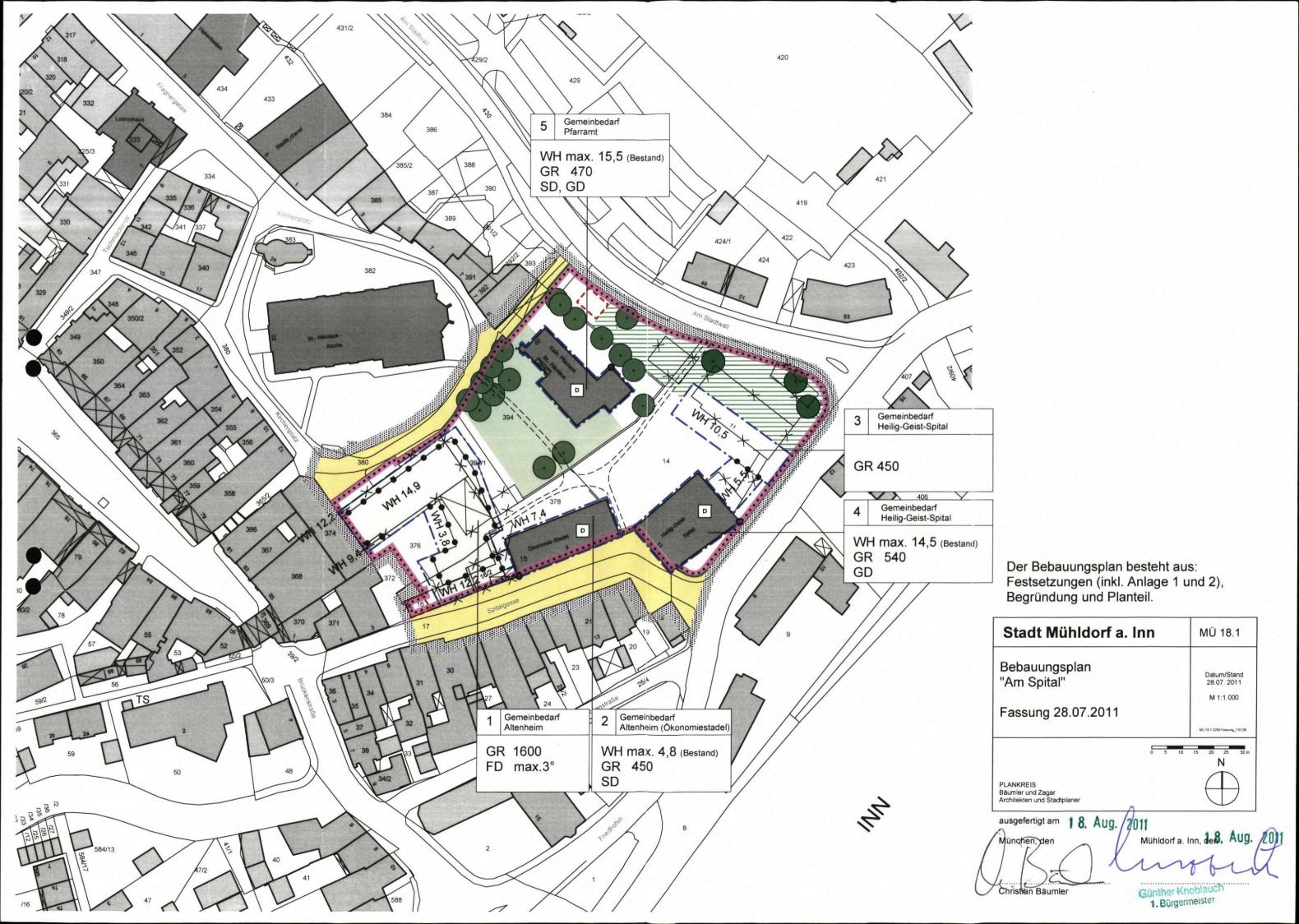
Günther Knoblauch, 1. Bürgermeister



Stadt Mühldorf a. Inn Bebauungsplan "Am Spital" (Mü 18.1) Fassung 28.07.2011

Anlage 1

Einordnung Altenheim Schnitt Nord-Süd



Stadt Mühldorf a. Inn Az.: 6102.2151 Sb

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB) für den Bebauungsplan

"Am Spital"

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.11.2007 Nr. 201 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Spital" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Muhldorf a. Inn , 18.08.2011

Günther Knoblauch 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Spital" wurde i.d.F.v. 01.03.2011 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 13.04.2011 bis einschließlich 17.05.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn , 18.08.2011

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2011 bis einschließlich 17.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn , 18.08.2011

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2011 den Bebauungsplan "Am Spital" i.d.F.v. 28.07.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn , 18.08.2011

Günther Knoblauch 1. Bürgermeister



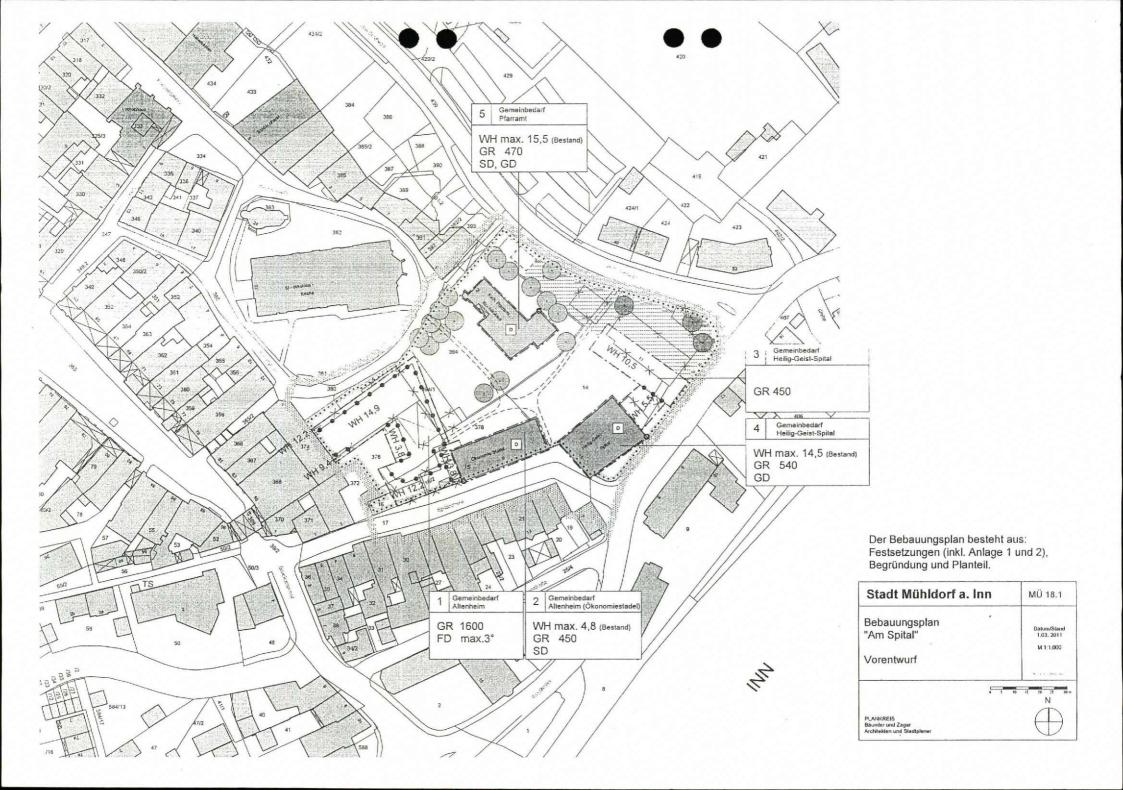
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.08.2011. Der Bebauungsplan "Am Spital" mit der Begründung i.d.F.v. 28.07.2011 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan "Am Spital" i.d.F.v. 28.07.2011 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn , 25.08.2011

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister



Bekanntmachung

über Beschluss des Bebauungsplanes "Am Spital" als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 28.07.2011 den Bebauungsplan "Am Spital i.d.F.v 28.07.2011 als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Zusammenhang mit § 13 a BauGB berichtigt.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Am Spital" i.d.F.v. 28.07.2011 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung bei der Stadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a Inn, 18.08.2011

Günther Knoblauch 1. Bürgermeister

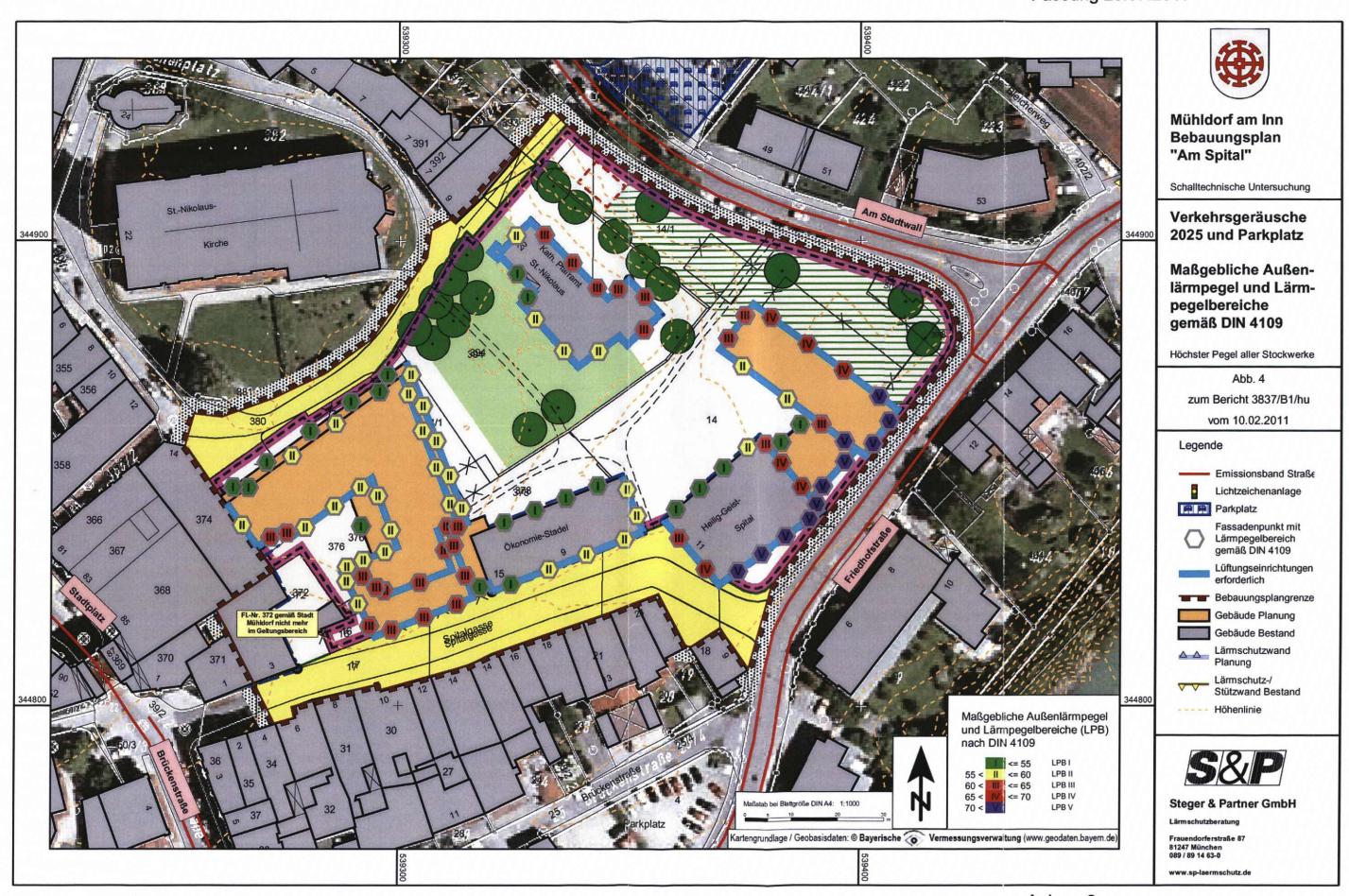
Abgenommen am:

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 24.08.2011

27.09.2011

Aushang Rathaus Mößling Altmühldorf

28.22.8.11 ha



Anlage 2

Maßgebliche Außenpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109