

S T A D T M Ü H L D O R F A . I N N

B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N
A L T M Ü H L D O R F V I I

B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB) 9481\BGD\b002a

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

73, 75, 184, 190/3, 271, 272, 272/1

A. Planungsrechtliche Voraussetzung

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

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans:

- 1.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß §1 BauGB-MaßnahmenG.
- 2.0 Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Größe, Lage, Beschaffenheit der Grundstücke

1.0 Größen des Geltungsbereiches

Fl.-Nr.	73	3499 m2	
"	75	30 m2	
"	184	5168 m2	*) nicht bebaute
"	190/3 Teilbereiche	92 m2	*) Grundstücke
"	271	1534 m2	*) = 6794m2
"	272	20720 m2	
"	272/1	63 m2	

Gesamtfläche aller Grundstücke 31106 m2

2.0 Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Mühldorf a. Inn, westlich des Ortsteils Altmühldorf, zwischen Innkanal und Münchener Straße. Nördlich des Innkanals schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südlich der Münchener Straße und der Bundesstraße 12 befindet sich, neben den landwirtschaftlichen Flächen das Pflegeheim der Stiftung Ecksberg. Im Westen grenzen Wohngebäude und die Betriebsgebäude der Isar-Amper-Werke an. Zur Verwertung der restlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen diesen Gebäuden und der geschlossenen Bebauung des Ortsteiles Altmühldorf wurde durch den Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

3.0 Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen.

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

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

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

C. Geplante bauliche Nutzung

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

2.0 Im Geltungsbereich sind vorgesehen:

- 5 dreigeschossige Wohngebäude	ca. 51 Wohnungen
- 5 zweigeschossige Doppel- oder Einfamilienhäuser	ca. 9 Wohnungen
- 6 zweigeschossige Doppel- oder Reihenhäuser	ca. 14 Wohnungen
- 1 zweigeschossiges Mehrfamilienhaus	4 Wohnungen

Gesamt	78 Wohnungen

3.0 Stellplatznachweis

	TG WE x 1,2	Stellpl. oberird. WE x 0,3	Stellpl. u. GA WE x 2,0

Geschoß- wohnungen 51 WE	61 ST	15 ST	--
Einz.-, Doppel-, Reihen-, u. Mehrfamili- enhäuser 27 WE	--	(WEx0,1) 3 ST	54 ST
gesamt	61 ST	18 ST	54 ST+GA

ST im BBP	66 ST	32 ST	54 ST+GA

4.0 Bevölkerungsentwicklung

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

Geschoßwohnungen WE x 2,5 E	51x2,5	= 128 Einw.
Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser WE x 4 E	27x4	= 108 Einw.

Es ist ein Bevölkerungszuwachs von 236 Einwohnern zu erwarten. Davon sind 70 Einwohner als Kinder ab einem Alter von 3 Jahren zu erwarten.

5.0 Kinderspielplätze

WE	Einwohner	Spielplatz- fläche 3-6-jährige Bruttospiel- fläche pro Einwohner x 0,75 m ²	Spielplatz- fläche 6-12-jährige Bruttospiel- fläche pro Einwohner x 0,75 m ²
78	236 E	177 m ²	177 m ²

Die notwendigen Flächen für Kinderspielplätze können im Planungsbereich nachgewiesen werden.

6.0 Flächenverhältnisse

6.1 Netto-Bauland (Gesamtfläche aller Baugrundstücke)
umfaßt 18.051 m² (74%)

- Öffentliche Verkehrsflächen		
- Straßenbegleitgrün		
- Wertstoffsammelplatz	3.777 m ²	(16%)
- Öffentliche Grünflächen	2.484 m ²	(10%)

	6.261 m ²	(26%)

Bruttobaufläche	24.312 m ²	(100%)

6.2 Die öffentlichen Grünflächen gliedern sich wie folgt:

- Öffentliche Grünflächen (Randeingrünung, etc.)	2.084 m ²	(84%)
- Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderspielplätze)	400 m ²	(16%)

	2.484 m ²	

6.3 Nutzungsdichte

6.3.1 Nutzungsdichte im Zentrumsbereich A

- NGFL:	4.530 m ²
- GF: 3x882 m ² =	2.646 m ²
	GF
GFZ = ----- = 0,58	NGFL

- Grundfläche: 3x336 =	1.008 m ²
- 1 Rampe: 3x15 =	45 m ²
- NGFL:	4.530 m ²
- Wege m. öff. Geh- u. Fahrrecht	325 m ²
- Spielplätze	~ 100 m ²

Nettobauland	4.105 m ²
$GRZ = \frac{GR}{NFL} = \frac{1008}{4105} = 0,25$	

Nutzungsichte im Bereich (Blaumoser) B

- NGFL:	2.974 m ²
- GF: 2 x 976	1.952 m ²

$GFZ = \frac{GF}{NGFL} = 0,66$	
- GR: 2x434	868 m ²
- Tiefgarage:	655 m ²
Stellplätze:	75 m ²
Zufahrt:	128 m ²
bestehendes Wasserhaus	36 m ²

	1762 m ²
- NGFL:	2.974 m ²
- Wege m. öff. Geh- u. Fahrrecht	100 m ²

Nettobauland	2.874 m ²
$GRZ = \frac{GR}{NFL} = \frac{1762}{2874} = 0,61$	

6.3.2 Sonstiges Baugebiet:
im Bereich C :

- BRF: 5662 m ² + 1098 m ² =	6.760 m ²
- Notwendige Wege: (hier öff. Wege)	-
- Garagen	-
1023 m ² + 159 m ²	1182 m ²

NFGL	5.578 m ²
= NFL	

$$\begin{array}{r}
 - \text{GF} = 1 \times 387 = 387 \text{ m}^2 \\
 \quad 4 \times 344 = 1.376 \text{ m}^2 \\
 \quad 2 \times 516 = 1.032 \text{ m}^2 \\
 \hline
 \quad \quad \quad 2.795 \text{ m}^2 \text{ GF}
 \end{array}$$

$$\text{GFZ (1)} = \frac{\text{GF} \quad 2795}{\text{NGFL} \quad 5578} = \frac{\quad}{\quad} = 0,50$$

$$\text{GFZ (2)} = \frac{\text{GF} \quad 2795}{\text{BRF} \quad 6760} = \frac{\quad}{\quad} = 0,41$$

$$\begin{array}{l}
 - 2795 \text{ GF} : 2 = 1.398 \text{ m}^2 \\
 - \text{NGFL} = \text{NFL} = 5.578 \text{ m}^2
 \end{array}$$

$$\text{GRZ} = \frac{\text{GR} \quad 1398}{\text{NFL} \quad 5578} = \frac{\quad}{\quad} = 0,25$$

In Parzelle 12, Baubereich C ist auch eine Doppelhausbebauung, anstatt des ausgewiesenen Bauraumes möglich. Bei dieser Lösung fallen die Garagen im hinteren Bereich des Grundstückes weg und aus 2 Stellplätzen im vorderen Grundstücksteil werden 2 Garagen, wie im restlichen Baugebiet C.

im Bereich D:

$$\begin{array}{r}
 - \text{BRF: } 1320 \text{ m}^2 + 2467 \text{ m}^2 = 3.787 \text{ m}^2 \\
 - \text{Notw. Wege:} \\
 \quad (\text{hier öff. Wege}) \quad \quad \quad - \\
 - \text{Garagen:} \quad \quad \quad - \\
 \hline
 \quad \quad \quad \text{NGFL} \quad \quad \quad 3.787 \text{ m}^2 \\
 \\
 - \text{GF: } 4 \times 380 \text{ m}^2 \quad \quad \quad 1.520 \text{ m}^2 \\
 \quad 1 \times 190 \text{ m}^2 \quad \quad \quad 190 \text{ m}^2 \\
 \hline
 \quad \quad \quad \quad \quad \quad 1.710 \text{ m}^2 \text{ GF}
 \end{array}$$

$$\text{GFZ (1)} = \frac{\text{GF} \quad 1710}{\text{NGFL} \quad 3787} = \frac{\quad}{\quad} = 0,45$$

$$\text{GFZ (2)} = \frac{\text{GF} \quad 1710}{\text{BRF} \quad 3787} = \frac{\quad}{\quad} = 0,45$$

1710 m² GF:2 = 855 m²
 NGFL: = 3.787 m²

Zufahrten der HGA = 9 x 15 m² = 135 m²

-----> NFL: 3.652 m²
 GR 855
 GRZ = ----- = ----- = 0,23
 NFL 3652

6.4 Wohndichte

Netto-Wohndichte Pers./ha Nettobauland		
	236/1,6209 ha	= 145,59 NW
Brutto-Wohndichte Pers./Ha Bruttobauland		
	236/2,4312 ha	= 97,07 BW
Netto-Wohnungsdichte WE/ha Nettobauland		
	78/1,6209 ha	= 48,12 NWD
Brutto-Wohnungsdichte WE/ha Bruttobauland		
	78/2,4312	= 32,08 BWD

Kurze städtebauliche Erläuterung

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

1. Erschließung

a. Fahrverkehr

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

Der ruhende Verkehr wurde für den Zentrumsbereich in einer großen zusammenhängenden Tiefgarage zusammengefaßt.

Für den Einfamilienhausbereich wurde auf die Anlage von befahrbaren Wohnwegen soweit wie möglich bewußt verzichtet, vielmehr werden Garagen und Stellplätze straßennah in abgeschirmten Höfen zusammengefaßt. Eine Ausnahme bilden Hauseinheiten, die aufgrund ihrer Lage und Orientierung, Garage und Stellplatz am Haus oder im Haus gestatten.

b. Fußgänger

Das Fußgängernetz des Planungsgebietes soll neben der Anbindung an die Münchener Straße auch mit dem im Westen entstehenden Wohngebiet verknüpft werden.

Dabei wird das Wegenetz entweder durch einen Baumgraben von der Fahrbahn getrennt oder direkt durch Grünanlagen hindurchgeführt.

2. Städtebauliches Konzept

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet sieht eine ausgewogene Mischung von Geschöwohnungen und Einfamilienhaustypen vor (51 WE in Geschöwohnungen, 27 WE in Häusern).

Die Geschöwohnungen sind in der Mitte und im westlichen Bereich des Planungsgebietes in dreigeschossigen Gebäuden zusammengefaßt, die eine große landschaftlich angelegte Freifläche umschließen. Alle Geschöwohnungen haben Hauptorientierung nach Süden oder Westen. Die Dächer sind im 3. OG zurückgesetzt ---> geringere Giebelflächen = Laternentypus. Die dreigeschossige Bebauung bleibt auf Mitte u. Osten begrenzt. Zu den Rändern fällt die Höhenentwicklung auf 2 Vollgeschoße ab.

3. Haustypologie (Einfamilienhäuser)

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

4. Grünordnung

- Durch die Festlegung von straßenraumbildenden Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein großzügiges Grüngerüst sichergestellt.
- Die Ergänzung des Straßenbegleitgrüns der Münchener Straße durch einen öffentlichen Grünstreifen im Süden läßt den Aufbau einer Baumallee zu.
- Die große zentrale Grünfläche im Bereich des Geschöwohnungbaues, die von öffentlich gewidmeten Wegen durchzogen ist, kann außen im Bereich der Tiefgarage intensiv bepflanzt werden und sichert einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

- Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung von Garagen (mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser) und berankten Lauben für PKW-Stellplätze tragen dazu bei, diesen üblicherweise wenig ansprechenden Bereich aufzuwerten.
- Detaillierte Festsetzung mit Pflanzbindungen sollen eine hohen und richtig angeordneten Grünanteil sichern.
- Spielplätze sind in ausreichender Größe und Zahl vorhanden, und im Planungsgebiet, auf Grund der geringen Fußwegstrecken zentral angeordnet.
- Das Planungsgebiet wird an Siedlungsrand im Norden von einer bereits bestehenden Uferbepflanzung des Innkanals eingegrünt. Eine zusätzliche Eingrünung ist vorgesehen.

D. **Bodenordnende Maßnahmen**

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

E. **Erschließung**

- 1.0 Das Baugebiet ist über die Münchener Straße erschlossen, deren Verkehrsaufkommen mit der verkehrswirksamen Errichtung der Nordtangente erheblich abnehmen wird.
- 2.0 Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn gesichert. Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 3.0 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Mühldorf a. Inn. Der Anschluß ist sofort möglich. Kanalnetz im erweiterten Trennsystem.
- 4.0 Die Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch Anschluß an das bestehende Netz der Stadtwerke Mühldorf a. Inn. Der Anschluß ist jederzeit möglich.
- 5.0 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

F. **Schallschutzgutachten**

siehe Anlage

Aufgestellt: 05.07.94
Geändert: 21.07.94
Geändert: 06.12.94
Geändert: 22.03.95
Geändert: 10.06.97

Stadt Mühldorf a. Inn

Entwurfverfasser

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Aufstellung eines Bebauungsplanes

„Altmühldorf VII“

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 21.07.1994 wurde in der Zeit vom 19.08.1994 - 20.09.1994 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 20.04.1998



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 22.03.95 wurde in der Zeit vom 26.02.96 - 27.03.96 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 20.04.1998



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.06.1997 Nr.120 den Bebauungsplan i.d.F.v. 10.06.1997 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn 20.04.1998



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 17.02.1998 Az.:61-610/2 Sg 35/4 h, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 27. April 1998




Erich Rambold
Landrat

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

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 10.06.1997 kann ab 03.03.1998 im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer Nr. N101 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 20.04.1998




Günther Knoblauch
1. Bürgermeister
