S T A D T M Ü H L D O R F A M I N N

BEBAUUNGSPLAN AN DER FRIEDHOFSTRASSE

S A T Z U N G

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke

Nr. 9, 12 und 39/4 vollständig, Nr. 8 teilweise

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

Gefertigt am 14.02.1996
Planfassung vom 12.03.1996
vom 11.06.1996

geändert lt. Bescheid der Regierung von Oberbayern
vom 16.10.96

BP 031 00

14
402
406
404
Änderung EG.
BV.Nr. 13007/00
TG
A 7.00
5.0
A 21.00
MAUER
12
WH 8.4
WH 5.5
FD
ZD II
235
135
10.0
DN 5°
WH 5.2
HEILIG-GEIST-SPITAL
SPITALGASSE
17
380.63 NN
1180
415
35.00
4.0
10.00
23 TGS
HAUS 2
HAUS 3
FUSSWEG
A 4.00
2.0
10.00
SD
DN 5°
18
19
20
ST
PLATZ
9
4
S
2
ST
A 8.50
WH 9.0
WH 9.0
25
BRÜCKENSTRASSE
380.40 NN
4.5
WH 5.5
920
325
25.00
2.0
10.00
A 4.00
WH 8.4
SD
DN 5°
HAUS 1
39/4
MÖGL.
SPÄTERER
FUSSGÄNGERSTEG
FRIEDHOFSTRASSE
8
402
39/3
FUSSWEG
VERMUTETE
LAGE DER FRÜHER.
ZUFAHRT
1
8
N
INN
LAGEPLAN M 1/500

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Gehsteigs an der Friedhofstraße (siehe zeichn. Festsetzung) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungsmauer mit der OK Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhen sind durch beiliegende Schnitte (Begründung) im einzelnen festgelegt.

1.4 Zur Sicherung der Höhenlage ist dem Bauantrag ein Höhenschnitt beizufügen.
Die Einfahrt der Tiefgarage ist deshalb mindestens auf 380,5 m ü. NN zu legen.

1.5 Für Einzimmer-Wohnungen und Appartements sind je ein Stellplatz, für andere Wohnungen eineinhalb Stellplätze nachzuweisen.

1.6 Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

1.7 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

1.8 Mindestens 50 % der Wohnungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB "für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf" hier Wohnungen für alte Menschen - vorzusehen.

2.0 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

2.1 Die äußere Gestalt ist auf der Grundlage der der Begründung beigefügten 1/50 Ansichten/Schnitte auszuführen.

2.2 Die Außenwände sind im EG und 1. OG in Mauerwerk, im 2. OG in Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen.
Die Verwendung von Tropenholz ist ausgeschlossen.

2.3 Vorbauten wie Laubengänge sind in Glas oder Stahl in leichter Konstruktion sowie französische Balkone mit Geländer in Stahl auszuführen.

2.4 Als Dachform sind Pult/Zelt/Satteldächer mit einer Neigung von 5° festgelegt. Der erdgeschossige Zwischenbau ist als Flachdach auszuführen.

2.5 Dachdeckung mit Titanzinkblech; bei den Laubengängen ist auch Glasdeckung zulässig. Dachbegrünung für den erdgeschossigen Zwischenbau (FD) ist zulässig.

2.6 Kniestöcke und Dachgauben sind nicht zugelassen.

2.7 Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe max. 1,0 m.

2.8 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.9 Die Farbgebung der Fassade (Mauerwerk/Leichtkonstruktion) ist mit hellen bzw. gedeckten Farbtönen vorzunehmen. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Freiflächengestaltung

2.10 Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Einzelbauantrag vorzulegen.

2.11 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen (ST) bezeichneten Standorte zulässig. Sie dürfen nur eine gemeinsame Zufahrt haben.

2.12 Abfallbehälter sind möglichst in einem geschlossenen Raum aufzustellen, im Freien nur dicht umgrünt.

2.13 Eine Einfriedung gegen Flurstück Nr. 404/8 und 10 ist durch hinterpflanzten Maschendrahtzaun zulässig.
Eine Einfriedung entlang der Friedhofstraße ist unzulässig.
Die entlang der Friedhofstraße (Flur-Nr. 402) stehende Mauer ist abzubrechen. Als Straßenbegleitgrün sind an den angegebenen Standpunkten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch hochstämmige Bäume/Feldahorn (Acer Campestre) Hochstamm STU 16 - 18 cm, 2. Wuchsklasse zu pflanzen (Pflanzgebot).
Gegen Flur Nr. 8 und 10 (öffentliches Grün) sind die vorhandenen Strauch- und Heckenpflanzungen zu erhalten (Erhaltungsgebot).

2.14 Gehwege, Zufahrten, Stauräume und Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Nur wasserdurchlässige Befestigungen sind zulässig.

2.15 Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. Die dargestellten Bäume und Sträucher stellen Mindestpflanzungen dar. Weitere Pflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

2.16 Pflanzzeit für festgesetzte Bäume und Sträucher ist spätestens die erste Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauses.

2.17 Veränderungen der Geländeoberfläche sind bis auf die im beigefügten Schnitt 2 dargestellte Geländeaufschüttung im Bereich der Tiefgarage unzulässig.

Schallschutz

2.18 Entlang der Friedhofstraße werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete vom 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts um 11,7 dB (A) tags und 13,3 dB (A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Friedhofstraße so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

2.19 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Friedhofstraße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster zur Straße als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

2.20 Die Wandkonstruktion in den Bereichen der Schallschutzfenster muß mindestens ein bewertes Schalldämmaß von 55 dB aufweisen.

Hinweis:

2.21 Bei Archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art. 8 Denkmalmalschutz.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

Nach Planzeichenverordnung – PlanzV 90 (Zahlen stellen Beispiele dar)

Plangebiet

	Grenze des Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abzureissendes Gebäude/Mauer

Bauliche Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse
160 / 85	Größe der Geschoßfläche (in qm) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) Größe der Grundfläche (in qm) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
WH 9.00	Wandhöhe (in m) als Höchstgrenze
A 3.50	Rechtwinkeliger Mindestabstand der Wand (in m) von der Straßen-Begrenzungslinie
	Baugrenze
	Baulinie
	Vorbau zulässig (Laubengang, Treppe)
ST	Private Stellplätze oberirdisch
30 TGST	Tiefgaragen-Stellplätze

	TG-Abfahrtsrampe mit Überdachung
	Höhenfestpunkt Friedhofstraße über NN
	Straßenbegrenzungslinie
TGA	Tiefgarage
TG	Tiefgaragenzufahrt
ST	Stellplatzzufahrt
	Öffentliches Grün
	Privates Grün
	Gehweg
	Zu pflanzendes Straßenbegleitgrün
	Zu erhaltende Bäume und Sträucher
	Schutzzone zum Inn nach Art. 42 BayWG
SD	Satteldach
ZD	Zeltdach
PD	Pultdach
FD	Flachdach
DN = 5°	Dachneigung
10,0	Vermaßung in Meter

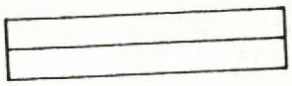
C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Flurstücksgrenze

Aufzuhebende Flurstücksgrenze

9 ODER 39/4

Nummer des Flurstücks



Vorgeschlagene Bebauung

S T A D T M Ü H L D O R F A M I N N

BEBAUUNGSPLAN AN DER FRIEDHOFSTRASSE

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

1. RECHTSGRUNDLAGE

Ein Flächennutzungsplan, der auch das Gebiet des Bebauungsplans umfaßt, wird zur Zeit aufgestellt. Dieser weist zur Zeit ein Mischgebiet aus, das in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert wird. Der Bebauungsplan wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtkerns am Inn. Es umfaßt die Flurstücke Nr. 9, 12 und 39/4 als Baugebiet, 2606 qm groß und einen Teil der Flur Nr. 8 als öffentliches Grün. Es wird begrenzt:
- im Nordosten von Flurstück Nr. 404,
- im Nordwesten und Westen von Flurstück NR. 402 (Friedhofstraße),
- im Südwesten von einem Teil des Flurstücks Nr. 8,
- im Südosten von den Flurstücken Nr. 8 und 10, welche das Baugebiet vom linksseitigen Ufer des Inns trennen.

3. PLANZIEL

Der Grundeigentümer des Baugebiets beabsichtigt, die drei genannten Flurstücke zu verschmelzen und durch Wohnbebauung zu nutzen. Die herausgehobene Lage am Inn in der Nähe des historischen Ortskerns, gegenüber dem denkmalgeschützten Spital und der ensemblegeschützten Häuserzeile der Spitalgasse, veranlaßte die Stadt, das Gebiet zu überplanen.

Städtebaulich eröffnet sich die Möglichkeit, die Ostseite der Friedhofstraße baulich zu fassen und die Einmündungen der Spitalgasse (Flur Nr. 17) und der Brückenstraße (Flur Nr. 25 platzartig zu gestalten.

Es besteht ein spürbarer Bedarf an Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, in stadtkernnaher Lage. Eine Wohnbebauung mit integrierten Altenwohnungen wäre deshalb an dieser Stelle besonders günstig.

4. BODENORDNUNG

Die Flurstücke Nr. 9, 12 und 39/4 werden zu einem Baugebiet zusammengefaßt. Die Flurgrenzen innerhalb dieses Gebietes sind für die Planung gegenstandslos. Ein privater Weg wird durch das Baugebiet geführt und mit dem Uferweg auf den Flurstücken Nr. 8 und 10 verbunden. Auf Flur Nr. 8 oder 10 im Plangebiet könnte das stadtseitige Ende eines möglichen späteren Fußgängerstegs über den Inn liegen.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist auf seiner langen Westseite durch die Friedhofstraße für den Fahrverkehr voll erschlossen. Im nördlichsten Bereich, über Flur Nr. 12, ist die Tiefgaragenzufahrt geplant. Die Erschließung durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser ist gesichert.
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Mühldorf am Inn.

6. BEBAUUNG

Es sollen 21 Wohnungen gebaut werden. Davon sind 12 Wohnungen, -3 Einzimmer- und 9 Zweizimmer-Wohnungen- als Altenwohnungen für Selbstversorger auszuweisen. Von den übrigen 9 Wohnungen sollen 2 als Einzimmer-, 7 als Zweizimmerwohnungen geplant wrden. Ein Gemeinschaftsraum soll dazu dienen, die Bewohner des Gebietes, sowohl die der Altenwohnungen als auch die der übrigen Bebauung, zusammenzuführen.

Außerdem ist ein Einfamilienhaus für den Bauherrn/Grundeigner geplant.

Die erforderlichen Stellplätze müssen bis auf die Besucherstellplätze alle in einer Tiefgarage untergebracht werden.

7. GRÜNORDNUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Einige Großbäume bestimmen räumlich wichtige Bereiche. Es wird Wert darauf gelegt, daß nur heimische Laubbäume und Laubsträucher gepflanzt werden.

8. INFRASTRUKTUR

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen voll gewährleistet. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zu Fuß leicht erreichbar, ebenso durch die Spitalgasse der historische Stadtkern.

Aufgestellt: 14.02.1996

Stadt Mühldorf a. Inn

.....

Entwurfsverfasser

.....

1. Bürgermeister
Günther Knoblauch

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-31/23-1

Verfahrensvermerke

An der Friedhofstraße

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 12.03.96 wurde mit Begründung vom 17.04.96-17.05.96 öffentliche auslegt.

Mühldorf a. Inn, 03.12.96

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.06.96 den Bebauungsplan i.d.F. vom 11.06.96 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 03.12.96

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan angezeigt. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 16.10.96 in Zuge der Rechtskontrolle festgestellt das der Bebauungsplan unter Einhaltung der Auflagen, formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

München, 03. Jan. 1997
Regierung von Oberbayern
I. A.
Klaus-Peter Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 30.10.96 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. v. 16.10.96 wird ab 31.10.96 zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Hutergasse 2, Zimmer N 101, 1. Stock bereitgehalten und über den Inhalt während der allgemeinen Dienstzeiten auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist gem. §12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 04.12.96

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister