Der Bebauungsplan besteht aus:
Planteil, Festsetzung, Verfahrensvermerken und Begründung

Stadt Mühldorf a. Inn

Aufstellung

Bebauungsplan "An der Moltkestraße"

Planteil Fassung 15.01.2013

Ausgefertigt: 20. Feb. 2013

PLANFERTIGER,

ARBEITSGEMEINSCHAFT
PLANUNGSBURO -- BAULEITUNGEN
REICHENSPURNER JOSEF, DIPL.-ING. ARCH.
WENDLAND CLAUDIA, DIPL.-ING. ARCH.
MÜHLDORFERSTR.21, 84419 SCHWINDEGG
TEL. 08082/94... FAX. 08082/9435

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 171739

M 1 : 500

MÜHLDORF, SCHWINDEGG, 15.01.2013

Reichenspurner/Wendland

1. Bürgermeister Günther Knoblauch

BP 01600

H/B = 400 / 625 (0.25m²)

Allplan 2008

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2161 Sb

Mühldorf a. Inn, 21. Februar 2013

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „An der Moltkestraße" als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 31.01.2013 Nr. 004 den Bebauungsplan „An der Moltkestraße" i.d.F. 15.01.2013 als Satzung beschlossen.

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

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „An der Moltkestraße" i.d.F.v. 15.01.2013 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,
2. 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.

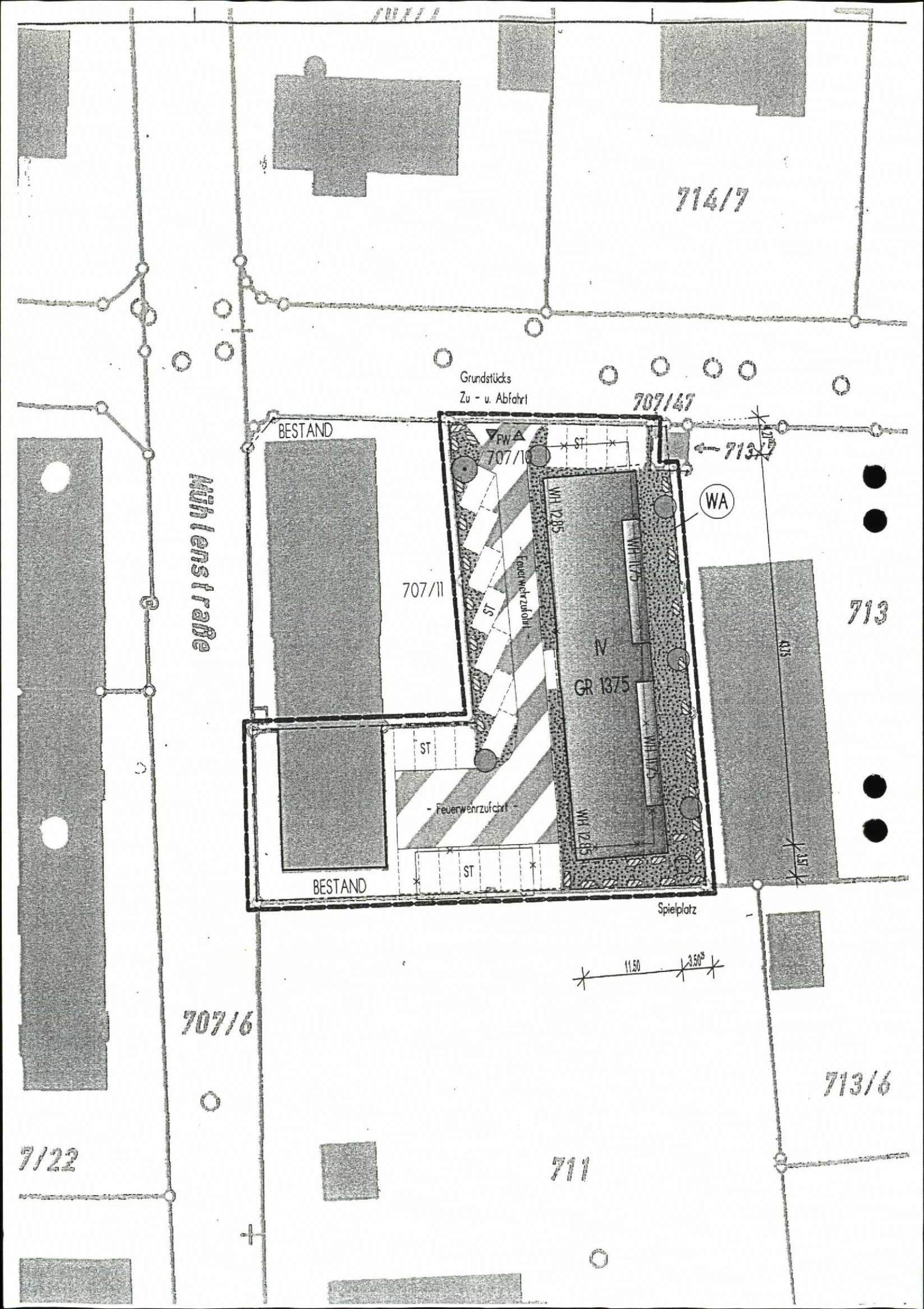
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

Mühldorf a. Inn, 20.02.2013

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
22.02.13

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 25.02.2013
Abgenommen am: 28.03.2013


714/7
Grundstücks
Zu - u. Abfahrt
707/47
BESTAND
PW
707/10
ST
713
WA
WH 12.85
WH 11.75
707/11
Feuerwehrzufahrt
ST
IV
GR 1375
713
4.75
WH 11.75
WH 12.85
ST
- Feuerwehrzufahrt -
ST
BESTAND
Spielplatz
1.75
11.50
3.50
Wilhelmstraße
707/6
713/6
7/22
711

STADT MÜHLDORF a. INN – Landkreis Mühldorf a. Inn

AUFSTELLUNG des

Bebauungsplans „An der Moltkestraße“, gem. § 13a BauGB

M 1 / 500

Präambel:

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011, 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 durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Fertigungsdaten:

1. Fertigung vom 09.10.2012
geändert: 15.01.2013

Entwurfsverfasser:

Arbeitsgemeinschaft

Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing. Architekt
Wendland Claudia, Dipl.-Ing. Architekt

Mühldorfer Str. 21 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax 08082/94315

A) FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Nr. 1. – 26. Baugesetzbuch)

Hinweis: Das auf Fl.-Nr. 707/10 verbleibende Bestandsgebäude bleibt unverändert, es ist von den Festsetzungen ausgenommen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 IV Maximal zulässige Geschosszahl, z. B. vier Vollgeschosse (Definition gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

1.3 GR 1375 Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO in m² für Grundstück Fl.-Nr. 707/10 (einschl. Bestandsgebäude): z. B. 1375 m²

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen entsprechend § 19 BauNVO (4), von

- Garagen u. Stellplätzen, mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, etc.,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80

1.4 WH max 12.85 Maximal zulässige Wandhöhe

- Wohngebäude, westseits	12.85 m
- Wohngebäude, ostseits	11.75 m

Die Wandhöhen werden gemessen von der mit 0,00 festgelegten Oberfläche des natürlichen Geländes an der Zugangsseite des Hauptgebäudes. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 -------- Baugrenze, Wohngebäude

2.2 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Balkone dürfen nicht mehr als 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten. Dabei sind max. Einzellängen von 6.25 m

westseitig, sowie 3.25 m südseitig, möglich. Je Wohnung dürfen maximal 2 Balkone errichtet werden.

3. Nicht zutreffend

4. Stellplätze, Zufahrten

4.1 ST Flächen für Stellplätze

Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz je neu zu errichtende Wohneinheit

4.2 FW Feuerwehrzufahrt

4.3 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.6 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, z. B. Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen ist innerhalb der Grundstücke vorzunehmen, d. h., eine Entwässerung hin zu öffentlichen Flächen ist auszuschließen (siehe Ziffer 14).

5.-10. Nicht zutreffend

11. Verkehrsflächen u. Erschließung

11.1 Verkehrsfläche, privat, innerhalb des Baugrundstücks.

11.2 ▼▲ Zu- u. Abfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4, 11

12.-13. Nicht zutreffend

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser, sowie von Versickerung von Regenwasser

14.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen, Hausabwässer sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

14.2 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und sind vorzugsweise durchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Feuerwehrzufahrt.

14.3 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen muss nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) versickert werden.

Regenwassernutzung wird befürwortet.

Bei Verwendung von nicht beschichteten oder lackierten verzinkten Dächern von mehr als 50 m² ist eine spezielle Vorreinigung des ablaufenden Niederschlagswassers erforderlich.

Die Entwässerung (Regenwasser) ist im Bauplan ausführlich darzustellen.

15. Private Grünflächen

15.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Auf Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

15.2 Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

15.3 Mindestpflanzgröße und Abstände

- Einzelbäume 1. Ordnung H, 3xv, mDb, 18-20
- Einzelbäume 2. Ordnung H, 3xv, mDb, 14-16
- Sträucher 2xv, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzung im Abstand von 1,5 m

Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

15.4 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäss den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

16.-21. Nicht zutreffend

22. Flächen für private Gemeinschaftsanlagen

Kinderspielplatz, zu errichten auf dem Baugrundstück.

23. Nicht zutreffend

24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Festsetzungen zum Immissionsschutz: Siehe unter A 28.5, sowie unter Begründung D) 6.!

25.-26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

28. Bauliche Gestaltung

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

28.1 Nebengebäude u. Nebenanlagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

28.2 Dachgestaltung / Dachform

Dachform Hauptgebäude: Pultdach, Dachneigung 3 – 10 Grad

Neben harten Dachdeckungen (Tonschindel) sind Blechdeckungen beschichtet oder lackiert zugelassen. Es dürfen nur matte (nicht glänzend) Dachdeckungen verwendet werden.

Dächer können extensiv begrünt oder anderweitig bepflanzt werden.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

28.3 Solaranlagen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind in der Dachfläche zulässig, auch in aufgeständerter Form, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

28.4 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen. Signal- u. Leuchtfarben sind unzulässig.

28.5 Öffenbare Fenster, Fenstertüren, Türen, sowie Lüftungsöffnungen im Umkreis von 15 m zu den Kaminen der Holzfeuerungsanlagen auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 713 sind nicht zulässig, sofern sie von den Kaminen nicht mindestens 1 m überragt werden.
Davon ausgenommen sind selbständig schließende Türen von Treppenhäusern, sowie selbstständig schließende Wohnungseingangstüren.

28.6 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

Private Müll- u. Wertstoffcontainer sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig innerhalb des Baugrundstücks einzufügen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze

2. 707/10 Bestehende Flurnummer, z. B. 707/10

3. Bestehende Bebauung

4. Bestehende Bebauung, Abbruch

5. Vorgeschlagene Form der Baukörper

6. 1.25 Vermassung in Meter

7. Abwasserbeseitigung:

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.

8. Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8, Abs. 1 u. 2, DschG besteht!

9. Altlasten:

Derzeit nicht bekannt.

10. Lärmschutz:

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

11. Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt durch Erdkabelanschluß.

12. **Hinweis:** Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplante Maßnahme möglicherweise berührt werden. Vor Baubeginn haben diesbezüglich zwingend Spartengespräche mit den Beteiligten zu erfolgen!

13. Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte im Maßstab 1 : 1000.
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Ausgefertigt. 20. Feb. 2013

Mühldorf, den 20. Feb. 2013 .....

Mühldorf, Schwindegg, den 15.01.2013

.....

Günther Knoblauch, 1. Bürgermeister

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖR. ARCHITEKT BY AK 171 739 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

.....

Arbeitsgemeinschaft

Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing. Architekt
Wendland Claudia, Dipl.-Ing. Architekt

Mühldorfer Str. 21 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax 08082/94315

Anmerkung:

Entwurf	09.10.2012	
geändert,	15.01.2013	(Festsetzungen, Punkt 14.3) (Übernahmen u. Hinweise, Zusätzlich Punkt 12)

STADT MÜHLDORF a. INN – Landkreis Mühldorf a. Inn

Begründung zur Aufstellung des

Bebauungsplans „An der Moltkestraße“

Fassung 15.01.2013
Entwurf 09.10.2012

Gemeinde:	Stadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„An der Moltkestraße“
Geltungsbereich:	Der Geltungsbereich beschränkt sich auf Grundstück Fl.-Nr. 707/10, Gemarkung Mühldorf a. Inn. Das Grundstück liegt südlich der Moltkestrasse an, bzw. östlich der Mühlenstrasse.

Entwurfsverfasser:

Arbeitsgemeinschaft

Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing. Architekt
Wendland Claudia, Dipl.-Ing. Architekt

Mühldorfer Str. 21 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax 08082/94315

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (WA, Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplan „An der Moltkestraße" beinhaltet ausschließlich das Grundstück Fl.-Nr. 707/10, Gemarkung Mühldorf.

B) Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Moltkestraße" dient folgenden Zielen und Zwecken:

Einhergehend mit der 3. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- u. Baulinienplans „Schillerstraße Teilgebiet V" soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Moltkestraße" die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

Für die Gemeinnützige Kreis- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Mühldorf a. Inn soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, anstelle des vorhandenen, nicht mehr sanierungsfähigen Wohngebäudes, ein in etwa gleich großes, modernes Wohngebäude errichten zu können.

Somit erfolgt eine Stärkung der Wohnfunktion im näherem Bereich Bahnhof, hier in Form von Realisierung von zeitgemäßen, funktionalen Wohnungen, für die eine entsprechende Nachfrage besteht, anstelle von nicht mehr zu nutzenden Wohnraum. Es sollen vor allem altengerechte Mietwohnungen errichtet werden.

C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Grundstück Fl.-Nr. 707/10, Gemarkung Mühldorf a. Inn, liegt direkt südlich der Moltkestrasse an. Ein Teil des Grundstücks grenzt an die Mühlenstrasse. Östlich anliegend ein Grundstück mit aufstehenden Schreinereigebäude, südlich anliegend die evangelische Kirche, mit parkähnlichen Grundstück. Westlich anliegend ist ebenfalls ein Wohnbaugrundstück (ehemals Arbeitsamt), mit Mietwohnungen.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks ist ein Wohngebäude mit Mietwohnungen aufstehend, dieses soll erhalten bleiben. Es ist zugehörig der gemeinnützigen Kreis- u. Wohnungsbaugesellschaft mbH Mühldorf a. Inn.

Die Größe des Grundstücks beträgt 1.768 m².

2. Die Altstadt von Mühldorf, welche südöstlich liegt, ist in 5 – 10 Gehminuten zu erreichen. Der Bahnhof von Mühldorf liegt im unmittelbaren Bereich, dieser ist in ca. 3 – 5 Gehminuten zu erreichen.

3. Topographie: Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

4. Baugrundsituation: Sandiger, steiniger Kies mit evtl. schluffigen Beimengungen. Grundwasserstand vermutlich tiefliegend, entsprechend den örtlichen Verhältnissen !

5. Im näheren Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 707/10 ist gemischte Bebauung vorhanden.

D) Örtliche Gegebenheiten

1. Bestandsituation

Auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplans „An der Moltkestraße" aufstehend sind derzeit 2 Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung vorhanden. Das westlich liegende Gebäude soll erhalten werden, das östlich liegende Gebäude soll einem Neubau weichen.

2. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „An der Moltkestraße" ist über das bestehende städtische Straßen- u. Wegenetz gut erreichbar. Grundstück Fl.-Nr. 707/10 wird über die Moltkestrasse verkehrsmäßig erschlossen.

3. Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Planungsbereich mit elektrische Energie erfolgt durch die Stadtwerke Mühldorf.

4. Wasserversorgung / Abwasser / Feuerschutz

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

Der Feuerschutz ist sichergestellt durch die städt. Wasserversorgung.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sicher gestellt.

6. Immissionsschutz

Gewerbegeräusche, etc.:

Auf dem östlichen Nachbargrundstück (östlich des Plangebiets) befindet sich ein Schreinerbetrieb. Dieser ist schalltechnisch bereits als Gewerbe neben einem nun bereits abgerissenen Wohngebäude genehmigt. Es handelt sich hier somit um eine Gemengelage. Diesbezüglich bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines neuen Wohngebäudes.

In der Schreinerei befinden sich zwei Holzheizungen mit jeweils 25 kW Feuerungswärmeleistung. Entsprechend der FeuV und der 1. BImSchV ist zwischen den Abgaskaminen und den nächsten Lüftungsöffnungen, Fenstern u. Türen ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Die Neuplanung wird hierauf abgestimmt.

E) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans „An der Moltkestraße", sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren – Bebauungsplan – Bekanntmachung.

F) Weitere Erläuterungen

1. Die Änderung u. Teilaufhebung des bestehenden Bebauungs- u. Baulinienplanes ist notwendig, zumal das Grundstück Fl.-Nr. 707/10 hier beinhaltet ist.
Die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplans „An der Moltkestraße" ist ebenso notwendig, da nach BayBO Art. 6 Abstandsflächen, d. h. Abstände von den Grundstücksgrenzen, nicht einzuhalten sind, obwohl das neu zu errichtende Gebäude in seinen Ausmaßen in etwa dem derzeitigen Bestandsbau entspricht.

Begründet wird die Nichteinhaltung vor allem aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation: Altbestand, sowie die Bebauung im unmittelbaren Umfeld (Umgebungsbebauung), im speziellen die vorhandenen Geschosswohnungsbauten, westlich gelegen.

Art u. Umfang der baulichen Nutzung ist ähnlich dem Altbestand – dies wird durch Festsetzungen wie max. Grundfläche, Baugrenzen (Situierung) oder auch Höhenentwicklung geregelt. Folglich ist die maximale Ausnutzung der Grundflächezahl erforderlich.

2. Lt. BayBO Art. 7 Abs. 2 ist ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück vorzusehen, wenn ein Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten errichtet wird, mit Mindestgröße 60 m².

Im Geltungsbereich ist demnach ein Kinderspielplatz vorzusehen, jedoch wird die Mindestgröße nicht erreicht.

Im neu zu erstellenden Gebäude sind insgesamt 24 Ein- u. Zweizimmerwohnungen vorgesehen. Innerhalb der Einzimmerwohnungen ist ein Kinderzimmer nicht vorhanden, innerhalb der Zweizimmerwohnung ist dieses realisierbar. Jedoch sollten primär altengerechte Wohnungen entstehen.

Im näheren Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 707/10 befinden sich 2 öffentliche Spielplätze, an der Schillerstrasse, als auch an der Ludwig-Ganghofer-Strasse.

3. Stellplatzsituation: Auf dem Grundstück wird ausschließlich „soziales, alten- und behindertengerechtes Wohnen", mit einer belegungsabhängigen Förderung der Regierung von Oberbayern mit einer Mindestlaufzeit von 25 Jahren, realisiert. Die genannten Zielgruppen besitzen durch Erfahrungswerte bei der Vermietung oft kein oder selten ein Fahrzeug. Stellplätze bei einer solchen Bewohnerstruktur werden dann meist kurzfristig von Pflegepersonal und Angehörige die zu Besuch kommen genutzt. Aus vorgenannten Gründen wird 1 Stellplatz je neu zu errichtender Wohneinheit für absolut ausreichend gesehen. Dabei soll mindestens 1 Stellplatz behindertengerecht ausgebildet werden.

4. Das auf Grundstück Fl.-Nr. 707/10 verbleibende Bestandsgebäude bleibt unverändert, es ist von den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ausgenommen.

Ausgefertigt: 20. Feb. 2013

Mühldorf, den 20. Feb. 2013

Schwindegg, den 15.01.2013

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK

Günther Knoblauch, 1. Bürgermeister

Arbeitsgemeinschaft

Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing. Architekt
Wendland Claudia, Dipl.-Ing. Architekt

Mühldorfer Str. 21 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax 08082/94315

Anmerkung:

Entwurf 09.10.2012
Geändert, 15.01.2013

Stadt Mühldorf a. Inn
Az.: Sb

Mühldorf a. Inn, 21. Februar 2013

Verfahrensvermerke

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

„An der Moltkestraße“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 25.10.2012 Beschluss Nr. 161 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Moltkestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn , 20.02.2013

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Moltkestraße“ wurde i.d.F.v. 09.10.2012 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 09.11.2012 bis einschließlich 11.12.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn , 20.02.2013

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 07.11.2012 bis einschließlich 11.12.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn , 20.02.2013

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 31.01.2013 den Bebauungsplan „An der Moltkestraße" i.d.F.v. 15.01.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn , 20.02.2013

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.02.2013. Der Bebauungsplan „An der Motkestraße" mit der Begründung i.d.F.v. 15.01.2013 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 „An der Moltkestraße" i.d.F.v. 15.01.2013 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn , 26.02.2013

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister