



KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

11. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN

An der Trostberger Straße

Titelseite

Inhalt: Zeichnerische Darstellung (M1:1000), Seite 7
Textliche Festsetzungen, Seite 1-4
Begründung, Seite 5-6

11. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN An der Trostberger Straße

Die Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke 1240/5 und 1241/3 der Gemarkung Mühldorf.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Präambel:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung


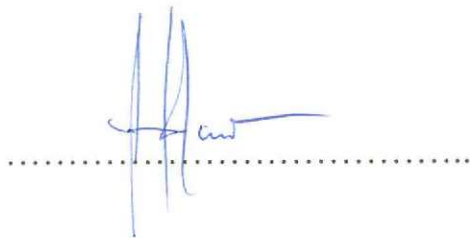
Ausgefertigt: 21. DEZ. 2017
Seite 1-4

Mühldorf am Inn den

Entwurf: 27.07.2017
Fassung: 07.11.2017

Entwurfsverfasser
Blaumoser Architekten
Söckinger Str. 1b
82319 Starnberg

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin



Festsetzungen

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „ An der Trostberger Straße“

Entwurf 27.07.2017

Fassung 07.11.2017

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ An der Trostberger Straße “ einschließlich der bereits rechtsgültigen Änderungen.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Bereiche:

Baufeld A 1240/5, 1241/3

Für den Änderungsbereich behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „ An der Trostberger Straße “ einschließlich der bereits rechtsgültigen Änderungen weiter Gültigkeit, soweit diese nicht durch folgende Festsetzungen ersetzt werden.

Ergänzende Festsetzungen

Die folgenden ergänzenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die 11. vereinfachte Änderung:

4.1



Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung

5.1 Dachgestaltung

5.1.1 Baulos A

Untergeordnete Anbauten in der Anbauzone sind mit Flachdach, mit geneigten Dachflächen bis zu maximal 15° Dachneigung oder mit benutzbaren Dachterrassen für die darüber liegenden Geschosse zu überdecken.

Dachflächen sind wenn möglich zu begrünen.

5.2 Baukörper-und Fassadengestaltung

5.2.3 Untergeordnete Baukörper und Bauteile wie Vorbauten und Anbauten sind gestalterisch dem Hauptbaukörper anzugleichen.

Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Glaserker, Pergolen, Rampenüberdeckungen, Außentreppen und Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sind als Materialien Holz, Metall, Glas und Sichtbeton zulässig.

5.2.7 Umschlossene Anbauten sind gestalterisch dem Hauptbaukörper anzugleichen.

Zulässig sind als umschlossene Anbauten für Baulos A1:

1 Eckanbau eingeschossig mit einer maximalen Tiefe von 2.0 m und einer maximalen Länge von 16.0m gemessen an der Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers. Die Überdeckung von Anbauten mit einer Dachterrasse einschließlich Ausbildung einer Brüstung ist grundsätzlich zulässig.

Überdachte Freisitze, Balkone oder Wintergärten sind allgemein zulässig mit einer maximalen Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Länge von 6,0 m, jeweils gemessen an der Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers. Übereckbalkone/-wintergärten sind mit denselben Ausmaßen gemessen entlang der Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers zulässig. Die Abmessungen von nicht gedeckten Freisitzen unterliegen keinen Einschränkungen.

Für Anbauten, Freisitze, Balkone und Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen in voller Tiefe allgemein zulässig.

- 5.2.9 Geschlossene Balkongeländer in massiver Ausführung sind nicht zulässig. Als Materialien sind Holz, Glas und Metall zulässig.
- 5.4.4 Es sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind insgesamt 2 Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.

Hinweise

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „ An der Trostberger Straße“

Fassung 07.11.2017

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Begründung

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „ An der Trostberger Straße“

Entwurf 27.07.2017

Fassung 07.11.2017

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ An der Trostberger Straße “ einschließlich der bereits rechtsgültigen Änderungen.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Bereiche:

Baufeld A1 1240/5, 1241/3,

Begründung der 11. vereinfachten Änderung

Es soll ermöglicht werden, dass der geplante Baukörper im Baufeld A1 hinsichtlich seiner Außenabmessungen und Gestaltung den zuletzt errichteten Gebäuden Hans-Gollwitzer-Straße 21 und 23 entspricht (Bauraum A4 und A5).

Dies begründet sich aus erhöhten Platzanforderungen für die barrierefreie Gestaltung der Erschließungsflächen und der Wohnungen, erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung und einer entsprechenden Nachfrage.

Die Erhöhung der Geschossfläche führt zu einer GFZ von 0,85 und einer GRZ der Hauptanlagen von ca. 0,35. Dies steht den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung mit einer GFZ von 1,2 und einer GRZ von 0,4 nicht entgegen.

Die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche und die Veränderung der Baugrenzen ergeben sich aus erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung hinsichtlich der Außenwandstärken sowie einem erhöhtem Platzbedarf zur Realisierung barrierefreier Wohnungen und Erschließungsflächen gemäß Art. 48 BayBO (Bewegungsflächen). Die oberirdische Kubatur wird baugleich zu den Bauräumen A4 und A5 ausgebildet. Bei diesen beiden zuletzt errichteten Gebäuden wurden bereits Befreiungen von der zulässigen Geschossfläche und den Außenabmessungen im gleichen Maße erteilt. Die geringfügige Verschiebung und Vergrößerung des Bauraumes im Baufeld A1 führt aufgrund der freien Lage des Gebäudes zu keinen Beeinträchtigungen für die Belichtung und Besonnung benachbarter Gebäude.

Anbauten, Balkone und Wintergärten sollen ebenfalls entsprechend den bereits errichteten Gebäuden möglich sein.

Die Anpassungen gestalterischer Festsetzungen dienen dazu, ein einheitliches und zusammenhängendes Erscheinungsbild mit der bestehenden Bebauung zu erlangen.

Die Erhöhung der Grundfläche und die Erweiterung der Tiefgaranenumgrenzung resultieren aus einer Beschränkung der Zahl der oberirdischen Stellplätze zugunsten der Freiflächenqualität, einer wirtschaftlichen Erschließung, sowie einer erhöhten Nachfrage nach unterirdischen Stellplätzen. Die Zahl der oberirdischen Stellplätze wird zugunsten einer

erhöhten Freiflächenqualität auf 2 Stellplätze begrenzt. Diese werden an der Ostseite situiert, um die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit im Bereich der Rampen für die Zu- und -ausfahrt zu gewährleisten.

Um eine dezentrale hausweise Aufstellung von Müllbehältern zu ermöglichen, wird die Errichtung eines entsprechenden Nebengebäudes anlog zu den bereits erstellten Gebäuden zugelassen.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser:

Blaumoser Architekten
Söckinger Str. 1b
82319 Starnberg

Tel. 08151/55927-0
Fax 08151/55927-28
info@blaumoser-architekten.de

Albert Blaumoser
Architekt

Ausgefertigt: 21. DEZ 2017
Seite 5-6