



3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN  
EICHFELD II

Änderung betrifft  
nur Parzelle 27  
mit der Flurnummer 847  
der Gemarkung Mühldorf a. Inn




STADT MÜHL DORF A. INN  
LANDKREIS MÜHL DORF A. INN  
Ausgefertigt: 13. Mai 2013

M. = 1 : 1 000

ENTWURF  
VOM

FASSUNG VOM 09. Okt. 2012

LEGENDE: (zu A. Festsetzungen und zu B. Hinweise durch Planzeichen)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung
-  Von jeglicher Bebauung freizuhalten private Grünfläche als Schutzstreifen zur Bahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

|  |  |
|--|--|
| <p>Der Entwurfsverfasser:<br/>Dipl.Ing.(FH) • Architekt • Ignaz Bürger<br/>Rohrbacher Straße 31<br/>84494 Niederbergkirchen<br/>FON: 08639/5649 • FAX: 08639/708429<br/>E-mail: info@architekt-buerger.de<br/><br/>Niederbergkirchen, 03.03.2013<br/><br/><br/>.....<br/>Ignaz Bürger<br/>Architekt</p> | <p>Stadt Mühldorf a. Inn<br/>Stadtplatz 21<br/>84453 Mühldorf a. Inn<br/><br/>Mühldorf a. Inn, ..... 13. Mai 2013<br/><br/>.....<br/>Günther Knoblauch<br/>1. Bürgermeister</p> |
|--|--|



# Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn  
Az. 6102.2704.3 Sb

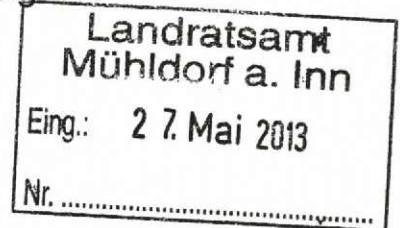
Mühldorf a. Inn, 13. Mai 2013

## Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der 3. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplanes

„Eichfeld II“

als Satzung



Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 25.10.2012 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld II“ i.d.F.v. 09.10.2012 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld II“ i.d.F.v. 09.10.2012 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld II“ i.d.F.v. 09.10.2012 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften 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 sind demnach:

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

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes 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, 13. Mai 2013

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister



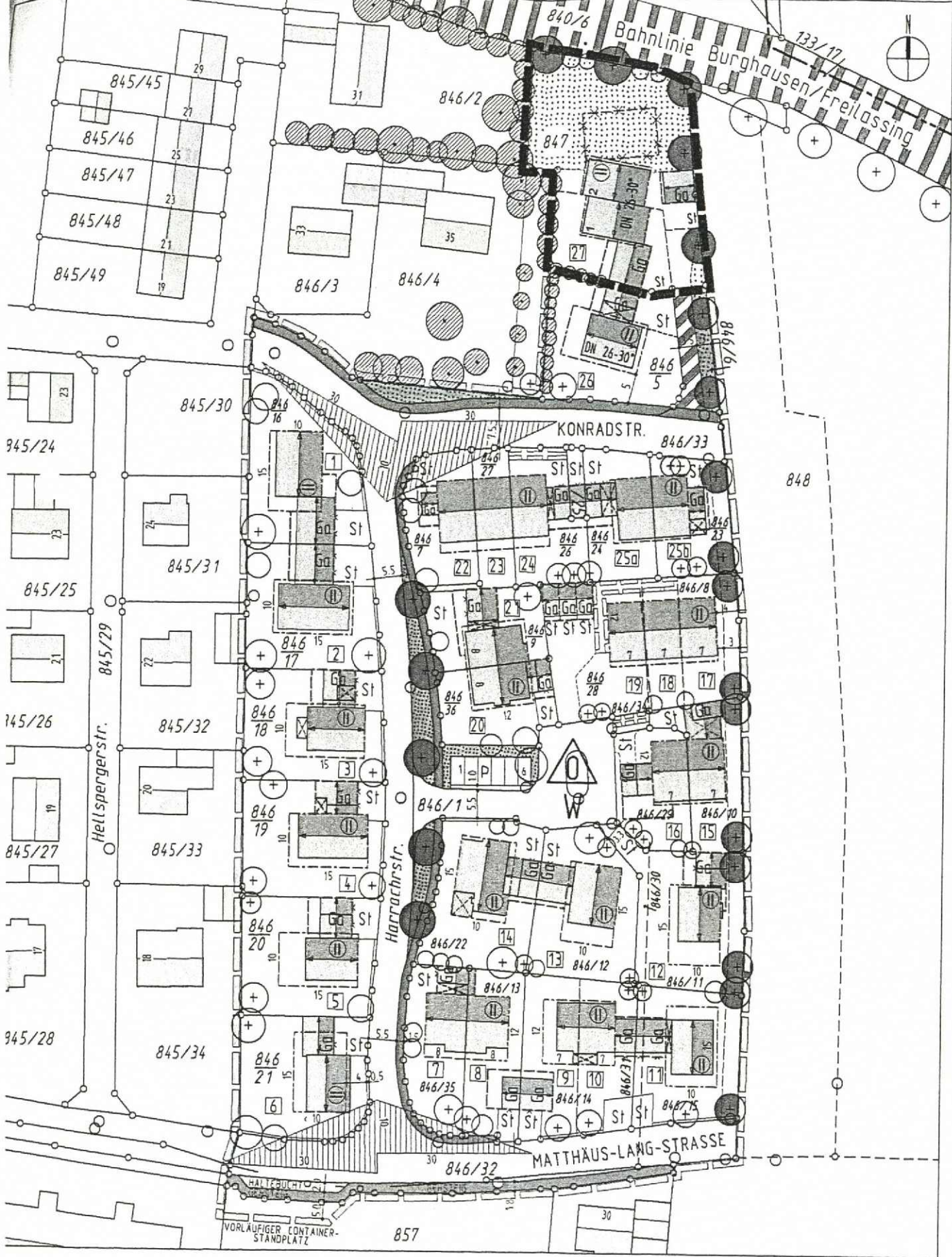
Angeschlagen an den Amtstafeln am  
abgenommen

16.05.2013  
19.07.2013


Aushang  
Rathaus  
Mößling  
Altmühldorf


15.05.13

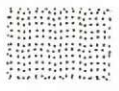




**.EGENDE:** (zu A. Festsetzungen und zu B. Hinweise durch Planzeichen)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Von jeglicher Bebauung freizuhalten private Grünfläche als Schutzstreifen zur Bahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)





Stadt Mühldorf a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn  
Bebauungsplan

M. = 1 : 1 000

### 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans für den Bereich Eichfeld II

Die Bebauungsplanänderung umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegende Flurstück 847, Gemarkung Mühldorf a. Inn, Parzelle 27

#### " P r ä a m b e l

Die Stadt 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 S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, 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 diese Änderung des Bebauungsplans als  
S a t z u n g . "

Entwurf: 09. Okt. 2012

ausgefertigt am: 13. Mai 2013

#### Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing.(FH) • Architekt • Ignaz Bürger  
Rohrbacher Straße 31  
84494 Niederbergkirchen  
FON: 08639/5649 • FAX: 08639/708429  
E-mail: info@architekt-buerger.de

Stadt Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 21  
84453 Mühldorf a. Inn

Niederbergkirchen, 03.03.2013

.....  
Ignaz Bürger  
Architekt

Mühldorf a. Inn, ..... 13. Mai 2013

.....  
Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister



## Festsetzungen; Hinweise; Erläuterungen

Diese 3. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren, betrifft nur die Parzelle 27 mit seiner Flurnummer 847, der Gemarkung Mühldorf a. Inn, im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Eichfeld II“.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Eichfeld II“ mit seiner 1. und 2. Änderung ergeben sich Änderungen in Bezug auf die Art der Bebauung, der Dachform, der Gebäudestellung, und der Wandgestaltung.

Die nachfolgenden Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt

### D. HINWEISE DURCH TEXT

#### Ä3. 1 Verkehrssicherungspflicht:

Auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BFGB) des Grundstückseigentümer wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen

#### Ä3. 2 Beteiligung der Bahn bei Einzelbaugenehmigung:

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist die Deutsche Bahn AG und die Südostbayernbahn zu beteiligen

#### Ä3. 3 Immissionsschutz:

1. Entlang der Bahnlinie werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsschutzgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts um 6,4 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mindestens als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" auszuführen. Außerdem sind die betroffenen Räume mit einer Zwangsbe- und -entlüftungsanlage auszustatten, wenn eine Quer/üftung von lärmabgewandten Räumen aus nicht möglich ist. Bei den Lüftungsanlagen ist darauf zu achten, dass sie mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern versehen sind und der Eigenschallanteil von 25 dB(A) nicht überschreitet.
2. Der Planungsbereich befindet sich im Betroffenheitskorridor für Erschütterungen von der Bahnlinie. Der Bauwerber hat deshalb dafür Sorge zu tragen, dass bei Neubauten die Erschütterungen im Gebäude die Anhaltswerte für Wohngebiete entsprechend Tabelle 1 der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen des Grundstücks hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

- #### Ä3. 4
- Für die bestehende Solardachgarage und deren Beseitigung gilt eine „bedingte“ Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, d. h. sie ist vor einer Neubebauung im Sinne dieser 3. Bebauungsplanänderung zu beseitigen.



## Verfahrensvermerke

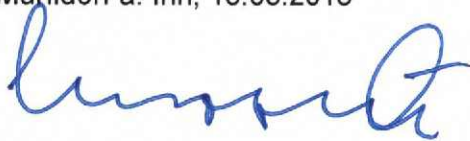
nach § 13 BauGB

### 3. vereinfachte Änderung „Eichfeld II“

#### 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 29.09.2011 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eichfeld II“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 13.05.2013



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister



---

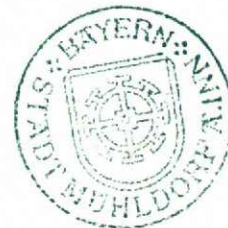
#### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Eichfeld II“ wurde i.d.F.v. 08.05.2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2012 bis einschließlich 21.08.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 13.05.2013



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

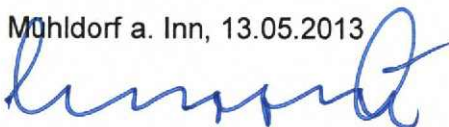


---

#### 3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 21.08.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 13.05.2013



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister



#### **4. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2012 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld II“ i.d.F.v. 09.10.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 13.05.2013

Günther Knoblauch  
1 Bürgermeister



---

#### **5. Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.05.2013. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld II“ i.d.F.v. 09.10.2012 mit Begründung 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).

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld II“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 17.05.2013

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister





Stadt Mühldorf am Inn  
Landkreis Mühldorf am Inn  
Regierungsbezirk Oberbayern

## **BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan

### **3. Vereinfachte Änderung für den Bereich Eichfeld II**

Die Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegende Parzelle 27, Flurstück 847 der Gemarkung Mühldorf am Inn,

Die Parzelle 27 ist mit einer Garage mit Solardach (Energiedach) bebaut. Um dies zu ermöglichen wurde mit der 2. Änderung der Bebauungsplan für den Bereich Eichfeld II im vereinfachten Verfahren geändert.

Da diese Nutzung nur eine zeitlich begrenzte sein wird, bedingt durch den Zeitraum der Funktionsfähigkeit der Module bzw. aber der Dauer der Einspeisevergütung, soll nach dem Rückbau der Garage mit ihrem Solar-Pulldach, wieder die ursprüngliche Wohnbebauung ermöglicht werden. Da jedoch eine wirtschaftliche Vermarktung des Grundstücks mit einer Einfamilienhaus-Bebauung schon in der Vergangenheit nicht möglich war und dies damals schon ein Grund für die damalige 2. Bebauungsplanänderung war, soll nun versucht werden das relativ große Grundstück zu teilen und mit einem Doppelhaus zu bebauen, wobei die kleinere Grundstückshälfte noch eine Größe von ca. 330 m<sup>2</sup> besitzt.