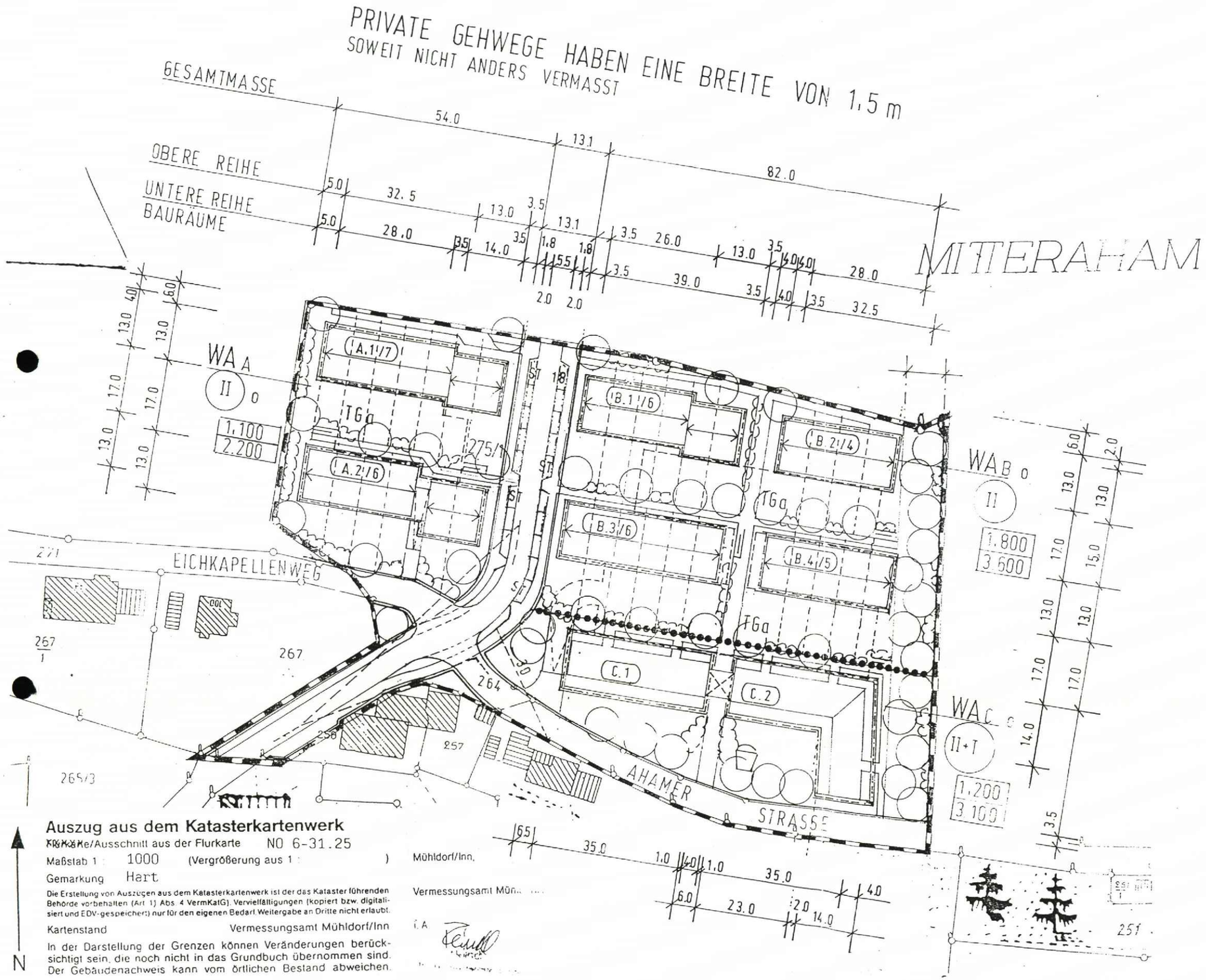


Auszug aus dem Katasterkartenwerk

~~Kopie~~/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 6-31.25

Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 :)

Gemarkung Hart

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 1) Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Kartenstand Vermessungsamt Mühldorf/Inn

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Mühldorf/Inn,

Vermessungsamt Mü...

i. A.

N

Stadt Mühldorf am Inn
Bebauungsplan
Grünordnungsplan

Bemaßungsplan

als Anlage Nr. 3

Für das Baugebiet Eichfeld V
Mitteraham, nördlich der Ahamer Straße

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke der Gemarkung Hart mit den

Flurnummer 275/1

sowie Teilflächenaus den
Flurnummern 245, 264, 267, 271

Vorentwurf vom 30.08.1996
Entwurf vom 31.03.1998
Planfassung vom 06.10.1998
C: \GENERAL\SCHRIFT\MÜHLDOR4.doc

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Helmut Köpf Architekt
Baumkirchner Straße 18 81673 München Tel.: 089/43 30 47

BP 028 00

Stadt Mühldorf am Inn
Bebauungsplan
Grünordnungsplan

Für das Baugebiet Eichfeld V
Mitteraham, nördlich der Ahamer Straße

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke der Gemarkung Hart mit den

Flurnummer 275/1

sowie Teilflächenaus den
Flurnummern 245, 264, 267, 271

Vorentwurf vom 30.08.1996
Entwurf vom 31.03.1998
Planfassung vom 06.10.1998
C:\GENERAL\SCHRIFT\MÜHLDOR2.DOC

geändert laut Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 17.03.1999

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Helmut Köpf **Architekt**
Grünwalder Straße 41 81547 München Tel.: 089/69 37 38 21

STADT MÜHLDORF AM INN

BEBAUUNGSPLAN, GRÜNORDNUNGSPLAN
Für das Baugebiet Eichfeld V
Mitteraham nördlich der Ahamer Straße

SATZUNG

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke der Gemarkung Hart:

Flurnummer	275/1
sowie Teilflächen aus den Flurnummern	245, 264, 267, 271, 257, 258

Die Stadt Mühldorf erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91, Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FERTIGUNGSDATEN:

Vorentwurf:	30.08.1996
Entwurf:	31.03.1998
Planfassung:	06.10.1998 geändert lt. Bescheid des LRA vom 17.03.1999

C:\GENERAL\SCHRIFT\ERLÄUTER.DOC

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf am Inn

M 1:5000 vom 24.10.1996

Planverfasser:

Helmut Köpf Dipl.-Ing. Architekt

81547 München Grünwalder Straße 41 Tel.: 089/69 37 38 21 Fax: 089/69 37 38 22

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

1.1 WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs.(3) 1-5 aufgeführten baulichen Anlagen werden ausgeschlossen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1

1.100
2.200

Grundfläche z. B. 1.100 m² (§ 19 BauNVO)
Geschoßfläche z. B. 2.200 m² (§ 20 BauNVO)

2.2 II

Zahl der Vollgeschoße zwingend
Dachgeschoße dürfen keine Vollgeschoße sein und werden nicht zur Geschoßfläche gerechnet.

II + T

Zahl der Vollgeschoße zwingend. Das Terrassengeschoß T mit einer Grundfläche von max. 2/3 des darunterliegenden Vollgeschoßes wird zur Geschoßfläche gerechnet.

2.3 **Tga.**

Tiefgarage: Werden die Tiefgaragen nach Angaben der Festsetzungen Textziffer 5.4.1 ausgeführt, darf die nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO festgelegte maximale Grundflächenzahl überschritten werden.

3.0 Bauweise

3.1 Straßenbegrenzungslinie

3.2 Baugrenze

3.3 0 Im gesamten Geltungsbereich ist jeweils die offene Bauweise festgesetzt.

3.5 **A1; A2; B1.....B4** Hausgruppen

3.6 Grundstücksgrößen Für die verschiedenen Haustypen sind Mindestgrundstücksgrößen bzw.Größe des Sondereigentums fest gesetzt. Dabei werden die eingangsseitig verlaufenden privaten Wohnwege anteilig der Grundstücksbreite mitangerechnet.

Grundstücksmindestgrößen für:

Freistehende Einfamilienhäuser	500m²
Dopelhäuser, Reihenendhäuser	300m²
Reihenmittelhäuser	200m²

3.7 Anzahl der Wohneinheiten: Für die Baubereiche **A** und **B** werden pro Hausgruppe wie nachstehend aufgeführt, eine maximale Anzahl von Wohneinheiten (WE) zugelassen.

A1: max.7 WE

A2: max.6 WE

B1: max.6 WE

B2: max.4 WE

B3: max.6 WE

B4: max.5 WE

4.0 Untergliederung des Geltungsbereiches

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2 Abgrenzung der Bereiche der unterschiedlichen Nutzung, soweit diese Bereiche nicht durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt sind.

4.3 **A, B, C** Baubereiche

4.4 Eingeschossiger Durchgang als Verbindungselement

5.0 Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

5.1 Dachgestaltung

5.1.1 Dachneigung, Dachfläche, First und Trauflinie müssen bei zusammengebauten Baukörpern einheitlich gestaltet werden.

5.1.2 <u>Baubereich A + B</u>

zulässig ist: Naturrote Ziegeldeckung,
Dachneigung 30° bis 35°,
Satteldach

5.1.3 <u>Baubereich C</u>

zulässig ist: Blechdeckung mit senkrechten Stoßfugen;
Dachneigung 10° bis 20°,
Pultdach oder Satteldach

5.1.4 Dachgauben

In den Baubereichen A und B sind Dachgauben nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigung von 35 Grad zulässig. Als Gaubenform sind pro Hausgruppe nur einheitliche Formen zulässig. Die Gaubenlänge darf außen gemessen 1,50 m nicht überschreiten. Die max. Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Pro Hausbreite und Dachseite ist nur jeweils eine Gaube zulässig. Die Eckhäuser dürfen keine Dachgauben erhalten.

5.1.5 Dachflächenfenster

sind nur in untergeordnetem Umfang bis max. 1,0 m² Glasfläche je Fenster zulässig. Pro Hauseinheit sind höchstens 2 Dachflächenfenster zugelassen. Pro Hauseinheit sind nur entweder Dachflächenfenster oder Gauben zugelassen.

5.1.6 Untergeordnete Bauteile(Erker etc.)

außerhalb der Baugrenzen sind nicht zugelassen.

5.1.7 Zwerchgiebel

sind nicht zugelassen. Ausgenommen ist die Baugruppe C. Zwerchgiebel sind hier beschränkt auf die Treppenhäuser zulässig.

5.1.8 Dacheinschnitte

sind unzulässig.

5.1.9 Dachüberstände

sind im Traufbereich bis max. 1,0 m, im Giebelbereich bis max. 0,7 m zulässig.

5.1.10 Versorgungsleitungen

sind unterirdisch zu führen.

5.1.11 Gemeinschaftsanlage für Satellitenempfang:
Im Baubereich C ist für Satellitenempfang nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig, und damit Einzelanlagen ausgeschlossen.

5.2 Fassadengestaltung

5.2.1 Als Materialien an den Außenwänden sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, weiß geschlämmt, sowie senkrechte Holzverkleidungen, auch gestrichen, zulässig. An Loggien, Balkonen, Terrassen sind nur Holz, Beton, gestrichene Metallteile und verputztes Mauerwerk zulässig.

5.2.2 Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement und Metall sind nicht zulässig.

5.2.3 Im Baubereich C sind die Terrassenbauten in Holz- oder Mischkonstruktionen auszuführen

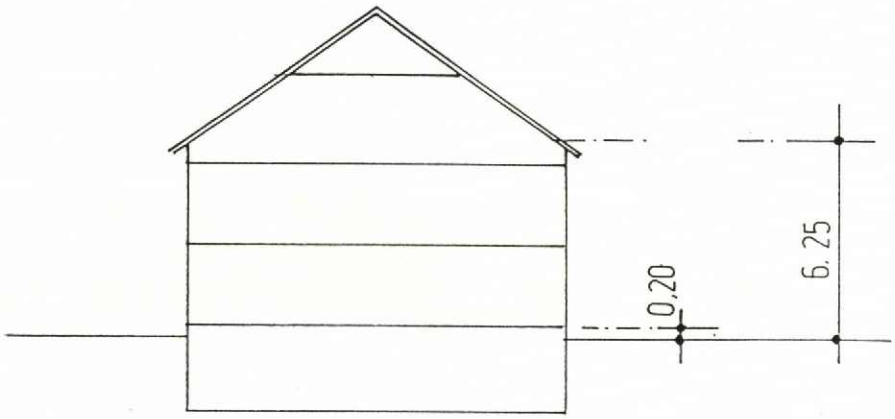
5.2.4 Bei Reihenhäusern sind Terrassentrennungen in einer max. Höhe von 2,0m und einer max. Länge von 3,0m zulässig. Sie müssen in Material und Farbgestaltung auf die Außengestaltung des Hauses (bzw. Balkon) einheitlich abgestimmt sein.

5.3 Höhenlage

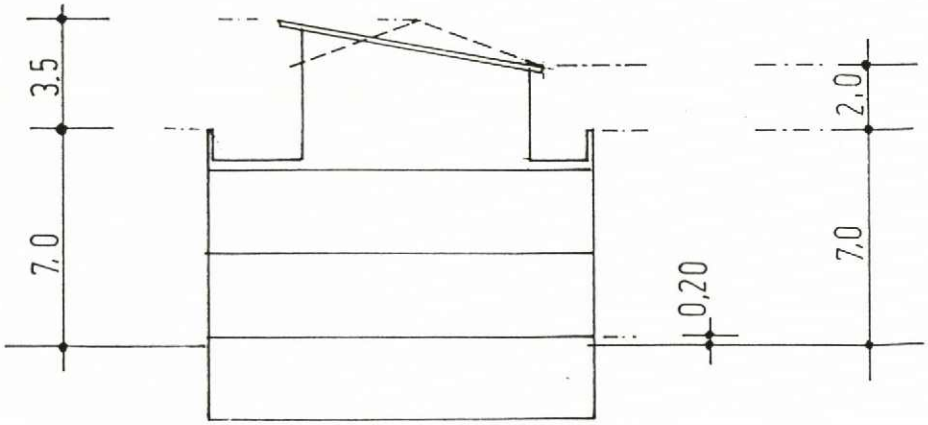
5.3.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante des eingangsseitigen Wohnweges an der Stelle des Hauszugangs liegen.

5.3.2 Lichtschächte und Belüftungsschächte (TG) müssen geländebündig vorgesehen werden.

5.3.3 Wandhöhen: Im Baubereich **A,B**: Maximale Wandhöhe 6,25m, gemessen an der Oberkante des eingangsseitig liegenden Wohnweges an der Stelle des Hauszuganges.



Im Baubereich **C**: Einheitlich maximale Wandhöhe 7.00 m(OK Terrassenbrüstung), gemessen an der OK des nördlich gelegenen Wohnweges.
Einheitlich maximale Wandhöhe des Terrassengeschosses, gemessen an der OK Terrassenbelag
Traufseitig 3,00 m: Firstseitig 4,50 m

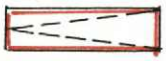


5.3.4 Die Höhenlage der in 5.3.3 bezeichneten Wohnwege ist in einem beiliegenden Höhenplan festgesetzt. Das nach Südosten fallende Gelände darf mit Sprüngen von max. 0,50m terrassiert werden.

5.3.5 Anderweitige Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig

5.4 Stellplätze und Garagen

5.4.1 Fläche für Tiefgaragen
Bei den Tiefgaragen ist eine Überdeckung von mindestens 1,0m vorzusehen. Die Tiefgaragenabluft muß über Dach der Gebäude geführt werden.

5.4.2  TG-Rampe
Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten sind aus Schallschutzgründen einzuhausen.

5.4.3 Private Stellplätze als Besucherstellplätze lt. 5.4.5

5.4.4 Tiefgaragenausgang

5.4.5 <u>Stellplatzschlüssel</u>
Im Baugebiet A + B sind pro Reihenhaus 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Baugebiet C sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

15 % aus der Summe der TG-Stellplätze müssen als oberirdische Besucherstellplätze ausgewiesen werden.

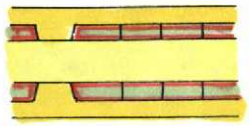
5.4.6 Die offenen Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

5.5 Einfriedungen

5.5.1 Einfriedungen zur Abtrennung der Reihenhausgärten untereinander sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zugelassen sind Drahtgitterzäune.
Für Einfriedungen, die an öffentliche und private Verkehrsflächen angrenzen, werden senkrechte Holzlatten mit einer max. Höhe von 1,0m festgesetzt. Hinterpflanzung ist zugelassen.

5.5.2 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nicht zugelassen.

6.0 Verkehrsflächen

6.1 

Straßenverkehrsfläche mit öffentlichem Gehweg,

6.2

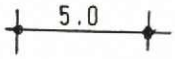
private Wohnwege,
mit Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Hand zu belastende Flächen für die erforderliche Verlegung von Gas-, Wasser- Strom-, Telecom- Abwasserleitungen.

6.3

Sichtdreieck mit der Angabe der Schenkellänge,
z.B. 30 m
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Astansatz darf 2,5 m Höhe nicht unterschreiten.

Durch die einzelstehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

7.0 Vermaßung



Vermaßung in Meter, z. B. 5,0

8.0 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Private Wohnwege sind mit einheitlichen Belägen und einheitlicher Beleuchtung herzustellen (Koordinierung durch Maßnahmenträger).

8.1	private Wohnwege,	Pflasterbelag, wassergebundene Decke
8.2	öffentliche Fuß- und Radwege	Pflasterbelag
8.3	Straßenflächen	Asphaltbelag
8.4	private Straßenlängsparker	wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasensteine

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen, Wohnwege) ist über Sickergruben, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

9.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser (stark befahrene Strasse und Stellplätze) ist in die zentrale Kanalisation einzuleiten.

9.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so geschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinugung von Grundwasser und Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen, entsprechend Art. 37 BayWG, angezeigt werden.

10.0 Grünordnung

10.1 Grünflächen

private Grünfläche

10.2 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Gehölzpflanzung

Groß-, mittel-, oder kleinkroniger Bäume
zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

Schutz, und Deckpflanzung Sträucher

10.3 Privater Kinderspielplatz

10.6 Artenauswahl von Bäumen und Sträuchern:

Zu verwenden sind die Arten der potentielen natürlichen Vegitation, sowie Obstbäume und Obststräucher

10.7 Mindestpflanzgrößen:
Großkronige Bäume: STU 18 - 20 cm
Kleinkronige Bäume: STU 16 - 18 cm

10.8 Negativliste:

Die Aktuelle Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.

Einfassungshecken aus Chamaecyperis - Scheinzypresse
Picea - Fichte
Thuja - Lebensbaum

sind nicht zugelassen

10.9.1 Großkronige Bäume: Grubendurchmesser 2,0m Grubentiefe 1,20m
Kleinkronige Bäume: Grubendurchmesser 1,5m Grubentiefe 0,80m

Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern nach Art 47/48 AG BGB sind zu beachten. Ausnahmen nach Art. 50 AG BGB sind zulässig

10.10 Freiraumgestaltung

Für Bauraum C ist bei der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, einzureichen. Dies gilt auch bei der Einfamilien- bzw. Reihenhausbebauung im Baugebiet B, welche an die private Ortsrandbegrünung angrenzen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1.0 bestehende Grundstücksgrenze

2.0 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.0 vorgeschlagene Grundstücksgrenze für Reihenhausabtrennungen.

4.0 275/1 Flurstücknummern, z.B. 275/1

5.0 Vorgeschlagene Bebauung, hier Satteldach

6.0 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen. Dem Bebauungsplan wurde wurde das amtliche Katasterblatt NO 6-31.25 im Maßstab 1/1000 des Vermessungsamtes Mühldorf/Inn zugrundegelegt.

7.0 Altlasten: Bestehende Altlasten aus der bisherigen gewerblichen Nutzung sind zu Lasten des Grundstückseigentümers vor Beginn der Wohnbaumaßnahme restlos zu beseitigen. Der Nachweis über einen belastungsfreien Boden ist mittels eines Gutachtens nachzuweisen.

8.0 Geruch, Staub Auf Grund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ist zeitweise mit Geruch- und Staubbelästigung zu rechnen. Dies ist von den künftigen Bewohnern ohne Anspruch auf Entschädigung hinzunehmen.

9.0 **A,1/7** Hausgruppennummer mit Anzahl der Wohneinheiten

10.0 Erschließungsvoraussetzung:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertikeit an die zentrale Wasser-, Strom-, Abwasserversorgung anzuschließen.

11.0 Archäologische Bodenfunde

sind hinweispflichtig gemäß Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz

12.0 Tropenhölzer: Auf Verwendung tropischer Hölzer sollte verzichtet werden.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Eichfeld V

Mitteraham nördlich der Ahamer Straße

Die im Geltungsbereich begrenzte Fläche ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses WA ist im Norden benachbart zu einem Allgemeinen Wohngebiet WA 4.4, für das als Beilage zur Begründung ein Strukturplan vorliegt.

Unser WA liegt am Ende der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete. Im Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden liegt die Böschungskante zum Inn-Hochufer mit einzelner Hangrand-Bebauung.

Auf dem im Geltungsbereich abgegrenzten Gelände befinden sich die Gebäude der alten Türenfabrik(ehemals Schörghuber). Derzeit sind die Gebäude an einzelne Gewerbetreibende vermietet.

Das Grundstück mit einer Größe von 14.000 m² ist derzeit mit einer Geschoßfläche von ca. 10.500 m² gewerblicher Nutzung belegt, was in etwa einer Gfz von 0,75 entspricht.

Nach Abzug der öffentlichen Straße ergibt das neu ausgewiesene Gebiet eine Nettofläche von 13.240 m². Die Bebauung entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,31, ohne Einrechnung der TG bei entsprechender Überdeckung von 1.0 m. Die durchschnittliche GFZ beträgt 0,69.

Die Maßangabe für Grundflächen und Geschoßflächen stehen in Quadratmeterangabe im Plan, so daß Abweichungen bei den Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung für die weitere Planung und Genehmigung unerheblich sind und das Planungsmaß eindeutig definiert ist.

Bei den Baubereichen A und B werden zur Vermeidung einer unerwünschten Verdichtung am Ortsrand die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Die Reihenhäuser in den Baubereichen A und B stehen in Gruppen von höchstens 7 REH, so daß eine offene Bauweise gegeben ist. Sie sind max. zweigeschoßig mit ausbaufähigem Satteldach, das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein.

Im Baubereich C können Geschoßwohnungen zur Ausführung kommen. Hier ist statt des Dachgeschosses ein Terrassengeschoß erlaubt.

Die Grundfläche des Terrassengeschoßes darf analog zur benachbarten Bebauung nicht größer sein als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschoßes, die Geschoßfläche wird angerechnet.

Die einzelnen Baukörper in Form von Reihenhausgruppen müssen eine einheitliche First- und Traufhöhe haben. Die Hausgruppen untereinander können kleinere Abweichungen haben. Die zu den Festsetzungen angegebenen Gestaltungsmöglichkeiten schaffen ein einheitliches Siedlungsbild und lassen noch genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung.

Das Gelände ist in der daliegenden Form eben in einen leichten Hang eingelassen. Bei der Neubebauung sollten die vorliegenden Geländeanschlüsse möglichst übergangslos aufgenommen werden.Hierbei sind Terrassierungen von max 0,50m erlaubt.

Verkehr:

Der Stadt Mühldorf liegt für dieses Gelände ein Verkehrsgutachten von Dorsch-Consult vor.

Bei der Umsetzung des Gesamtkonzeptes, sowie bei jeder Erweiterung des Baugebietes, muß eine weitere leistungsfähige Erschließung mit Anbindung an die Töginger Straße sichergestellt sein.

Der Kreuzungsbereich Ahamer Straße und Eichkapellenweg wurde entsprechend den topografischen Voraussetzungen übersichtlich ausgebildet. Hier sind Eingriffe in die Flurnummern 267, 257, 258 nötig.

Der ruhende Verkehr wird mittels Tiefgaragen bewältigt. Zudem werden 15 % der TG-Stellplätze als oberirdisch angelegte private Besucherstellplätze als Straßenlängsparker ausgewiesen.

Die Hauszugänge werden über private Wohnwege erreicht.

Einfriedung:

Die Einfriedung bei den Reihenhäusern soll 1,0 m Höhe nicht überschreiten, ebenso sollte zusammenhängende Heckenbildung vermieden werden, so daß die Gärten als Räume erlebbar bleiben. Aus diesem Grund erhalten auch die Vorgärten keine Einfriedungen.

Grünordnung:

Die Bepflanzung hat mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei den Gartenflächen überhalb von Tiefgaragen ist eine durchgehende Überdeckung von insgesamt 1,0m und eine Gestaltung entsprechend den Festsetzungen herzustellen.

Im westlichen Grenzbereich ist zum benachbarten landwirtschaftlichen Grund eine Randeingrünung von mindestens 10.0m vorzunehmen. Diese Fläche kann den Privatgärten zugeschlagen werden.

Für den Baubereich C ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.Bei Einfamilienhäusern, bzw. Reihenhäusern ist dies nicht erforderlich mit Ausnahme der Reihenhäuser im Baubereich B, welche die Randbegrünung mitaufnehmen.

Erschließung

Das Baugebiet ist über die Ahamer Straße und Eichkapellenstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Mühldorf gesichert. Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwässer sind in einem seperat zu verlegenden Kanal vom Bauträger zum bisherigen Übergabepunkt zu verlegen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch Anschluß an das bestehende Netz der Stadtwerke. Anschluß ist sofort möglich.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

06.10.1998

Helmut Köpf, Dipl. Ing. Architekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 126 365

Stadt Mühldorf am Inn

Berechnungen zum Bebauungsplan Eichfeld V

Zahlenübersicht

1.	Bruttogrundstücksfläche		14.000,00
2.	öffentlicher Straßengrund (Straßen/Wege)	1.000,00	
3.	Nettogrundstücksfläche		13.000,00
4.	Private Wohnwege b = 1,75 m		1.028,50
4.1	Baubereich A	171,50	
4.2	Baubereich B	278,25	
		248,00	
4.3	Baubereich C	190,75	
		140,00	
5.	Private Besucherstellplätze (18 St.pl.)		198,00
6.	Private TG-Zufahrten incl. Rampe		364,00
6.1	Baubereich A	112,00	
6.2	Baubereich C/B	252,00	
7.	Private Hauszugänge		122,00
7.1	Baubereich A	39,00	
7.2	Baubereich B	63,00	
7.3	Baubereich C	20,00	
	Summe 4 - 7		**1.712,50**
8.	Überbaute Fläche (Grundfläche)		4.100,00
8.1	Baubereich A	1.100,00	
8.2	Baubereich B	1.800,00	
8.3	Baubereich C	1.200,00	
9.	Tiefgaragenfläche (Überdeckung 1,0 m)		2.901,00
9.1	Baubereich A (26 Stpl.)	600,00	
9.2	Baubereich B (42 Stpl.)	1.020,00	
	Baubereich C (50 Stpl.)	1.190,00	
	Durchfahrt	91,00	
10.	GRZ über Gesamtgrundstück		
10.1	Gebäude : 4.100 m² :	13.000,00	**0,32**
10.2	Gebäude + Wege (4.100 m² + 1.514,50 m²) :	13.000,00	0,43
10.3	10.2 + TG (4.100 + 1.514,50 + 2.301,00 m²) :	13.000,00	0,61
11.	Geschoßfläche		
11.1	Baubereich A 1.100 x 2		2.200,00
11.2	Baubereich B 1.800 x 2		3.600,00
11.3	Baubereich C 1.200 + 1.150 x 1,66		3.100,00
	zusammen		8.900,00
12.	Gfz über Gesamtgrundstück (8.900 : 13.000,00 m²)		**0,68**

13.	Bruttogrundrißfläche		
13.1	Baubereich A		
	EG	1.100,00	
	OG	1.100,00	
	DG = kein Vollgeschoß	726	
	zusammen		2.926,00
13.2	Baubereich B		
	EG	1.800,00	
	OG	1.800,00	
	DG = kein Vollgeschoß	1.180,00	
	zusammen		4.780,00
13.3	Baubereich C		
	EG	1.200,00	
	OG	1.150,00	
	DG	750,00	
	zusammen		3.100,00
	gesamt		**10.814,00**
14.	Zusammenstellung der Grundstücksgrößen		
14.1	Baugruppe A		
14.1.1	Hausgruppe A 1		
	Haus A 1/1	11,50 x 31,00	356,50
	Haus A 1/2	6,50 x 31,00	201,50
	Haus A 1/3	6,50 x 31,00	201,50
	Haus A 1/4	6,50 x 31,00	201,50
	Haus A 1/5	6,50 x 31,00	201,50
	Haus A 1/6	6,50 x 31,00	201,50
	Haus A 1/7	10,00 x 29,50	
		+ 1,60 x 5,00	303,00
	Summe Hausgruppe A 1		1.667,00
14.1.2	Hausgruppe A 2		
	Haus A 2/1	12,00 x 25,00	300,00
	Haus A 2/2	7,00 x 29,00	203,00
	Haus A 2/3	7,00 x 30,00	210,00
	Haus A 2/4	7,00 x 31,00	217,00
	Haus A 2/5	7,00 x 29,00	203,00
	Haus A 2/6	10,50 x 29,00	304,50
	Summe Hausgruppe A 2		**1.437,50**
	SUMME BAUGRUPPE A (Grundstücksgröße)		**3.104,50**

14.2	Baugruppe B		
14.2.1	Hausgruppe B 1		
	Haus B 1/1	10,00 x 31,00	310,00
	Haus B 1/2	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 1/3	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 1/4	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 1/5	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 1/6	9,70 x 31,00	300,70
	Summe Hausgruppe B 1		**1.416,70**
14.2.2	Hausgruppe B 2		
	Haus B 2/1	11,00 x 3,00	330,00
	Haus B 2/2	7,00 x 29,50	206,50
	Haus B 2/3	7,00 x 29,00	203,00
	Haus B 2/4	10,00 x 26,50 + 10,00 x 28,00	545,00
	Summe Hausgruppe B 2		**1.284,50**
14.2.3	Hausgruppe B 3		
	Haus B 3/1	10,00 x 31,00	310,00
	Haus B 3/2	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 3/3	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 3/4	6,40 x 31,00	201,50
	Haus B 3/5	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 3/6	9,70 x 31,00	300,70
	Summe Hausgruppe B 3		**1.416,70**
14.2.4	Hausgruppe B 4		
	Haus B 4/1	9,70 x 31,00	300,70
	Haus B 4/2	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 4/3	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 4/4	6,50 x 31,00	201,50
	Haus B 4/5	10,00 x 31,00 + 10,00 x 31,00	620,00
	Summe Hausgruppe B 4		**1.525,20**
	SUMME BAUGRUPPE B		**5.643,10**
	Privater Wohnweg (4,0 m)	248,00	
	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BAUGRUPPE B		**5.891,10**
14.3	**Grundstücksfläche Baugruppe C**		**3.446,40**

15.	Baubereichsweise Ermittlung GRZ/GFZ		
15.1	Baubereich A		
	GRZ_1 (1.100,00 m² : 3.104 m²)		0,35
	GRZ_2 (1.100 + 322,50) m² : 3.104,50 m³		0,46
	GRZ_3 (1.100 + 322,50 + 600) m² : 3104,50 m²		0,65
	GFZ (2.200 m² : 3.363,50 m²)		0,70
15.2	Baubereich B		
	GRZ_1 (1.800 m² = 5.891,10 m²)		0,31
	GRZ_2 (1.800 + 589,25) m² : 5.891,10 m²		0,41
	GRZ_3 (1.800 + 589,25 + 2,301) m³ : 5.891,10 m²		0,80
	GFZ (3.600 m² : 5.891,10 m²		0,61
15.3	Baubereich C		
	GRZ_1 (1.200 m² : 3.446,40 m²		0,35
	GRZ_2 (1.200 + 602,75) m² : 3.446,40 m²		0,52
	GFZ 3.100,00 m²: 3.446,40 m²		0,90
16.	**Flächenbilanz**		
16.1	Bruttogrundstücksgröße		14.000,00
16.2	Einzelflächen		
	Öffentl. Straßengrund	1.000,00	
	private Stellplätze	198,00	
	private TG-Zufahrt Baugruppe A	112,00	
	privater Wohnweg Baugruppe B	248,00	
	Grundstücksgröße Baugruppe A	3.104,50	
	Grundstücksgröße Baugruppe B	5.891,10	
	Grundstücksgröße Baugruppe C	3.446,40	
	Summe Einzelflächen	14.000,00	

17.	Einwohnerermittlung	Erw.	Kind.	gesamt
17.1	Baugruppe A - 13 REH	26	26	52
17.2	Baugruppe B - 21 REH	42	42	84
17.3	Baugruppe C	66	17	83
	3.100 m² BGF x 0,75 = 2.325 m² WF			
	2.325 m² WF : 70 = 33,21 WE (33 ger.)			
	33 WE x 2,5			
	Summe Einwohner	**134**	**85**	**219**

18. Stellplatznachweis

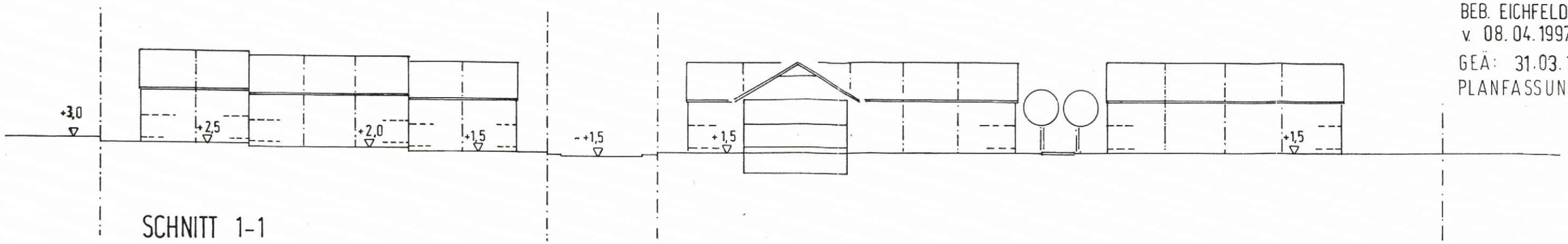
13 Reihenhäuser	in Baugruppe A a 2 Stellplätze	26 Stellplätze
21 Reihenhäuser	in Baugruppe B a 2 Stellplätze	42 Stellplätze
33 Wohnungen	in Baugruppe C a 1.5 Stellplätze	50 Stellplätze
zusammen		**118 Stellplätze**

18.1 Besucherstellplätze: 15% aus 118 Stellplätze 18 Stellplätze

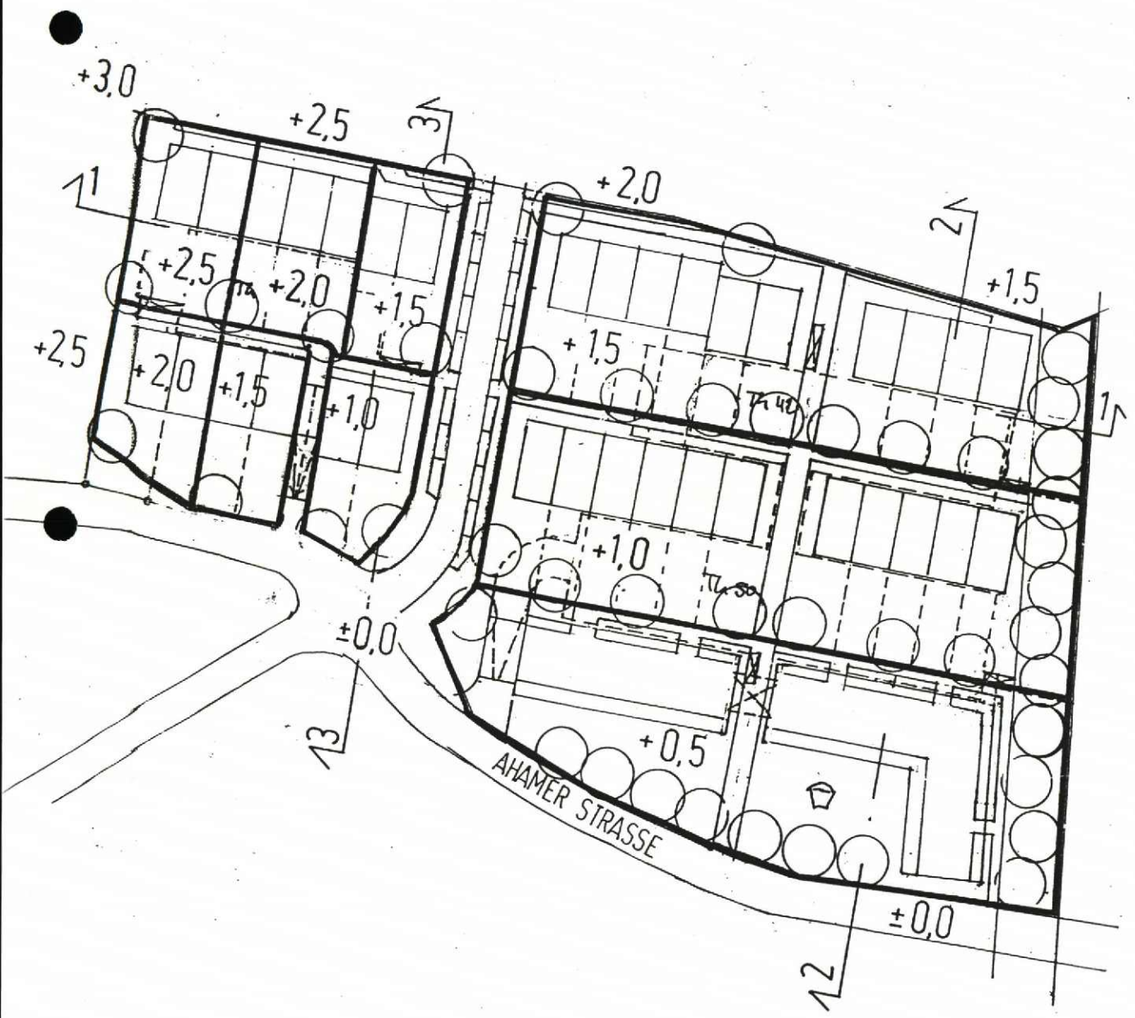
Aufgestellt: 06.10.1998; Kö
C:\GENERAL\SCHRIFT\ZAHLEN.DOC

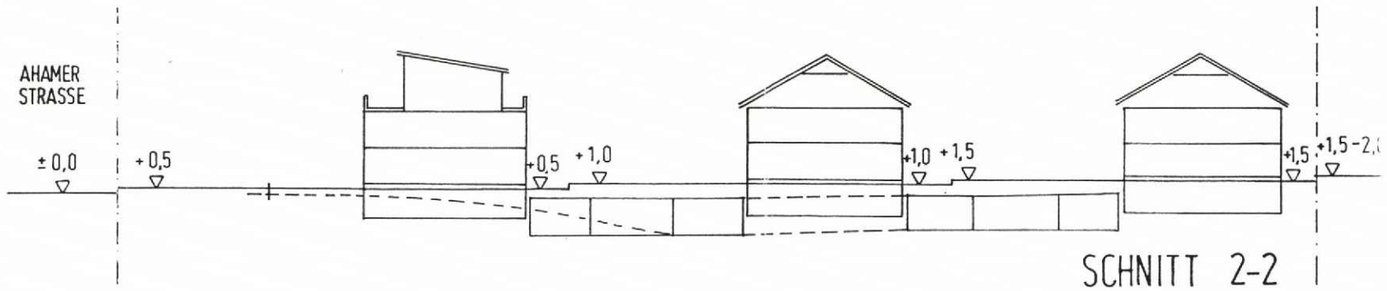
ANLAGE NR. 1

ZUM PUNKT 5.3.
BEB. EICHFELD V
v. 08.04.1997
GEÄ: 31.03.1998
PLANFASSUNG 06.10.1998

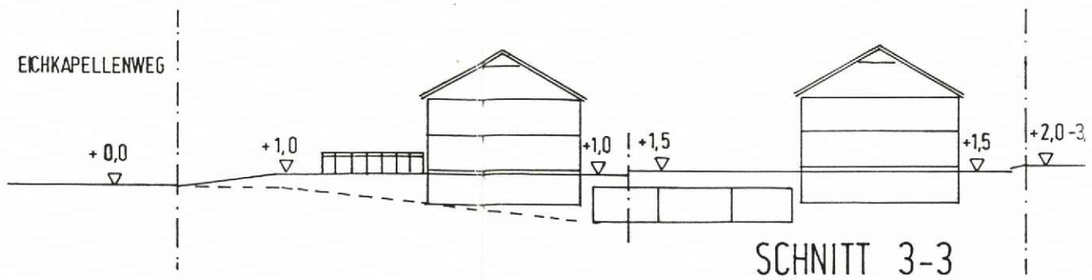


SCHNITT 1-1



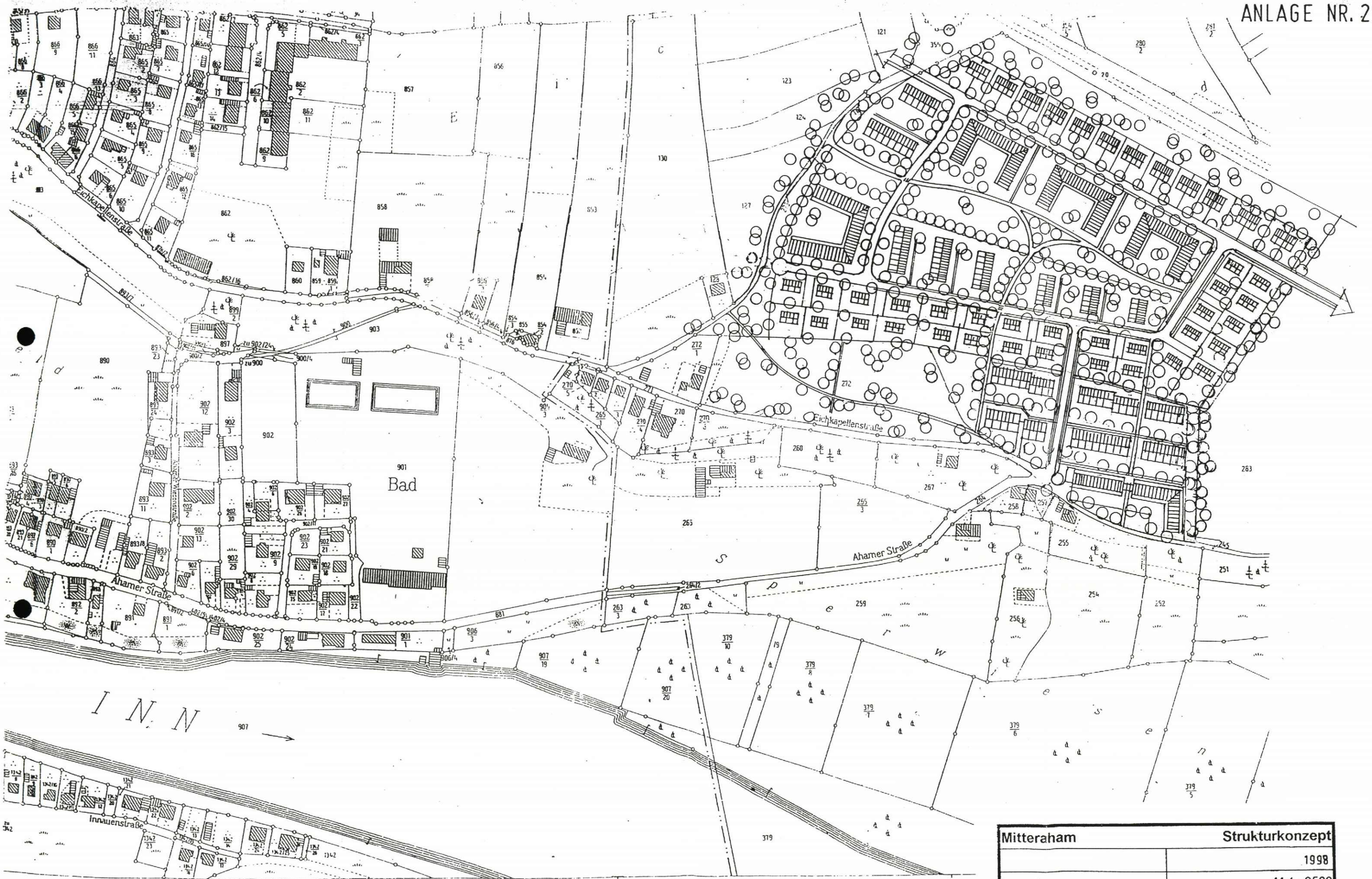


SCHNITT 2-2



SCHNITT 3-3

ANLAGE NR. 2



Mitteraham	Strukturkonzept
	1998
Lageplan	M 1 : 2500
Helmut Köpf Baumkirchner Straße 18 Telefon: 089/43 30 47	Dipl.-Ing. Architekt 81673 München Telefax: 089/431 39 40

VERMASSUNG DER BAURÄUME SIEHE ANLAGE 3

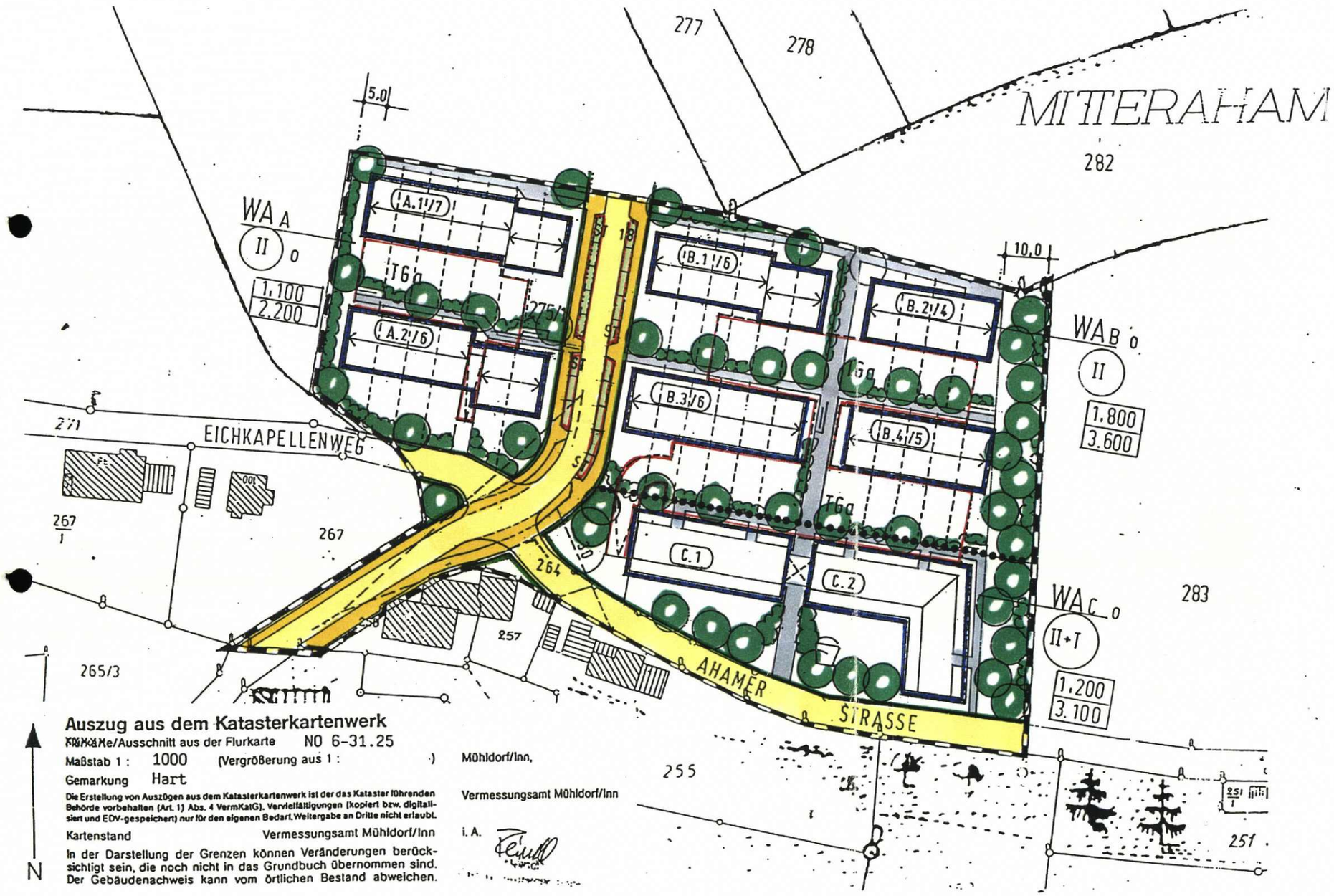
Stadt Mühldorf am Inn
Bebauungsplan
Grünordnungsplan

Für das Baugebiet Eichfeld V
Mitteraham, nördlich der Ahamer Straße

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke der Gemarkung Hart mit den

Flurnummer 275/1

sowie Teilflächenaus den
Flurnummern 245, 264, 267, 271



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Kataster/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 6-31.25
Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 :)
Gemarkung Hart

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 1) Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Kartenstand Vermessungsamt Mühldorf/Inn

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Mühldorf/Inn,

Vermessungsamt Mühldorf/Inn

i. A.

N

Vorentwurf vom 30.08.1996
Entwurf vom 31.03.1998
Planfassung vom 06.10.1998 geändert lt. Bescheid des LRA vom 17.03.1999
C:\GENERAL\SCHRIFT\MÜHLDOR4.doc

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Helmut Köpf Architekt
Baumkirchner Straße 18 81673 München Tel.: 089/43 30 47

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 51-610-34/5 Di-Sb

Mühldorf a. Inn, 23.03.1999

Bekanntmachung

Bekanntmachung über die Genehmigung und Auslegung eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 26.11.1998 für das Gebiet **„Eichfeld V"** der Gemarkung Hart einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan i.d.F.v. 06.10.1998 ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 18.02.1998 angezeigt worden.

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 17.03.1998 Az.61-610/2 Sg. 35/4 h nicht beanstandet, sofern die redaktionelle Auflage:

„In der Präambel und in der Festsetzung 5.0 ist der Art. 98 BayBO in den Art. 91 BayBO zu berichtigen."

beachtet wird.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 06.10.1998 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntgabe in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB a. F.ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 . des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mühldorf a. Inn, 23.03.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

An der Amtstafel,
angebracht: 29.03.1999
abgenommen:30.04.1999

Aushang erl. Sd

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 51-610-34/5 Di, Sb

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Verfahrensvermerke

„Eichfeld V“

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 12.06.1997 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 26.06.1997 - 28.07.1997 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 31.03.1998 wurde in der Zeit vom 04.08.1998 - 07.09.1998 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.11.1998 Nr. 182 den Bebauungsplan i.d.F.v. 06.10.1998 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 17.03.1999 Az.:61-610/2 Sg 35/4 h, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt, sofern die Auflage befolgt wird.

Mühldorf a. Inn, 25. Mai 1999

BAYERN · LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Wimmer
Stellv. d. Landrats

~~Erich Rambold~~
~~Landrat~~

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 29.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtverbindlich.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 06.10.1998 kann ab 29.03.1999 im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer Nr. N101 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

BAYERN · STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699-336
Telefax : 08631/699-699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 h
Besuchs- Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten : Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 17.03.1999

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: 51-610-34/5
Herr Dickinger
Ihr Schreiben vom: 18.02.1999

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Eichfeld V, Mitteraham, nördlich der Ahamer Straße" der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 06.10.1998
2 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 26.11.1998 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Eichfeld V, Mitteraham, nördlich der Ahamer Straße" (Planfassung vom 30.08.1996 mit Änderungsvermerken vom 31.03.1998 und vom 06.10.1998) verletzt keine Rechtsvorschriften, sofern folgende Auflage befolgt wird:

....

Auflage:

In der Präambel und in der Festsetzung 5.0 ist der Art. 98 BayBO in den Art. 91 BayBO zu berichtigen.

Abdruck

Gründe:

Die Bebauungsplaufstellung unterliegt keiner Genehmigungspflicht sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB a.F. (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB a.F., § 233 Abs. 1 BauGB n.F. i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau a.F.)

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiellrechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein (vgl. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt am 20.05.1997 durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn).

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit, sie kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit erledigt werden. Ein Gemeinderatsbeschluß ist deswegen nicht veranlaßt.

Die Verfahrensvermerke sind noch anzubringen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB n.F. abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung **K l a g e** erhoben werden.
Die Klage ist beim Bayerischen Verwaltungsgericht München, 80335 München, Bayerstraße 30 (Briefanschrift: Bayer. Verwaltungsgericht München, Postfach 20 05 43, 80005 München), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erheben.
Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und

....

den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.
Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

I. A.

gez.

Hoch
Reg.-Rat

in Abdruck an:
Sachgebiet 36
Sachgebiet 36/1 mit 1 B-Plan
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 51-610-34/5 Di, Sb

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Verfahrensvermerke

„Eichfeld V“

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 12.06.1997 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 26.06.1997 - 28.07.1997 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 31.03.1998 wurde in der Zeit vom 04.08.1998 - 07.09.1998 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.11.1998 Nr. 182 den Bebauungsplan i.d.F.v. 06.10.1998 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 17.03.1999 Az.:61-610/2 Sg 35/4 h, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt, sofern die Auflage befolgt wird.

Mühldorf a. Inn, 25. Mai 1999

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN · BAYERN

Wimmer
Stellv. d. Landrats

~~Erich Rambold~~
~~Landrat~~

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 29.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtverbindlich.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 06.10.1998 kann ab 29.03.1999 im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer Nr. N101 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 17.05.1999

STADT MÜHLDORF A. INN :: BAYERN ::

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister