I. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
ZEICHENERKLÄRUNG
A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ und GFZ wird durch Baulinien, Baugrenzen, und Geschoßzahl festgelegt.
Soweit sich aus diesen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt folgendes:

GRZ 0,4 GFZ 0,8

II — Erdgeschoß + Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß Vollgeschoß sein kann

(II) — Erdgeschoß + 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf.

(III) — Erdgeschoß + 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baulinie

Baugrenzen, wobei die geforderten Abstandsflächen der BayBO einzuhalten sind

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

öffentliche Gehsteige mit Angabe der Ausbaubreite

zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzuzäunende, private Grundstücksflächen mit Stellplatz und sickerfähiger Oberfläche

Grundstückseinfahrten

Sichtdreiecke mit Maßangabe, wobei im Sichtdreieck keine Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m erfolgen darf

5. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

zu pflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches

Ga — Flächen für Garagen

Firstrichtung

SD — Satteldach

FD — Flachdach

TGa — Tiefgarage

St — Stellplätze

Rampe

18,0 — Maßzahlen mit Angaben in Metern

B. HINWEISE

1. Kartenzeichen der Flurkarte (auch außerhalb des Geltungsbereiches)

bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

bestehende Haupt- und Nebengebäude

1965/20 — Flurstücks-Nummern

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

2. Kennzeichnung

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

1 - 20 — Fortlaufende Nummerierung der Grundstücke

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

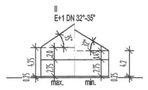
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

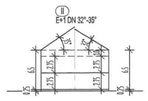
Wandhöhen
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden bis zum Schnittpunkt der Außenkante- Außenwand mit der Oberkante- Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die Oberkante des Erdgeschoß- Fertigfußbodens darf nicht mehr als 25 cm über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand liegen.

Die Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

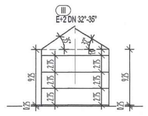
II — mind. 4,20m, max. 4,75m



(II) — max. 6,50m



(III) — max. 9,25 m



3. BAULICHE GESTALTUNG

Baukörper

Bei Einzelbebauung darf das Seitenverhältnis (Breite : Länge) 1 : 1,25 nicht unterschreiten.
Bei Doppelhäusern muß der Grundriß mindestens die Form eines länglichen Rechtecks aufweisen.
Zusammengebaute Haupt- und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachvorsprung, Höhenentwicklung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
Das ersteingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

Dachgestaltung, Dachform

Dachform:
Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 35° festgesetzt.
Bei den Parzellen 4, 5 und 6 sind außerdem Flachdächer auf erdgeschoßigen Baukörpern mit einer max. Wandhöhe von 3,00 m zwischen den Hauptbaukörpern zulässig.

Dachgauben:
Dachgauben sind erst ab 35° zulässig, wobei nur stehende Gaubenformate mit vordachlosem Satteldach mit einer max. Ansichtsfläche von 1,80 m² zulässig sind. Je Dachfläche sind max. zwei Einzelgauben möglich. Negativgauben sind unzulässig.

Quergiebel:
Quergiebel sind möglich, bleiben in der Länge
bei Doppelhäusern auf 50%
bei Einzelhäusern auf 40%
der Gebäudelänge begrenzt.
Die Dachneigung der Quergiebel muß dem Hauptdach entsprechen, die Firsthöhe mind. 50 cm unter der Hauptfirsthöhe liegen.
Bei den Baukörpern auf den Parzellen 4, 5, 6 sind firstgleiche Kreuzgiebel zulässig.

Dachdeckung:
Für die Eindeckung aller Haupt- und Nebengebäude sind nur naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen, bedürfen aber im Einzelfall der Genehmigung.

4. ZAHL DER WOHNEINHEITEN
In allen Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
In den Wohngebäuden auf Parz. 5, 6 sind max. 10 Wohneinheiten, in den Wohngebäuden auf Parz. 4 sind max. 14 Wohneinheiten zulässig.

5. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN
Die Grundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens 300 m², die Grundstücke für Einzelhäuser mindestens 500 m² groß sein.

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE
Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0 m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten und wasserdurchlässig zu befestigen.
Je Wohneinheit sind eine (1) Garage und ein (1) Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrtsbreite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

7. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden.
An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
Alle Zäune sind ohne überstehende Sockel zu gestalten.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN- UND ERSCHLIESSUNG
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Die Stromverteilerkästen sollen außenbündig mit Gartenzäunen angelegt werden.

9. ENTWÄSSERUNG
Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und evtl. anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern.
Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu versickern. Nach der NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung (in der Regel eine Muldenversickerung) auszuführen. Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

10. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungs zulässig, und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

11. HINWEISE
Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
Altlasten im Bereich des Bebauungsplans sind der Stadt nicht bekannt.

-Fassadengestaltung
Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz- helle bis mittlere Töne- auszuführen.
Sichtschutz bei gereihten Wohngebäuden auf der Gartenseite zum Nachbarn hin sind in einer Höhe von 2,00 m ein einer Tiefe von 3,50 m zulässig.
Balkone sind in Holz- oder Stahl-/Glaskonstruktion auszuführen.

-Kartengrundlage
Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000, Koordinatenangabe auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf a. Inn.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich.
Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

-Hinweise Allgemein
Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch oder Staub auftreten.

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.

Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz, verzichtet werden.

-Entsorgung
Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

-Versorgung
Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH + Co KG sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Die Abwasserversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Gasversorgung durch die Erdgas Südbayern GmbH.

-Schallschutz
Keine besonderen Anforderungen

-Sollte bei Baumpflanzungen der Mindesabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

12. GRÜNORDNUNG
Die Verkehrsgrünflächen und die öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen.
Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen.
Mindestens mit einem kleinkronigen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Strauchgruppen.

Vorläufige Ortsrandeingrünung
An den östlichen Grenzen der Parzellen 1, 12, 13, 14, 16, 17 zur freien Landschaft hin wird zwingend die Pflanzung von kleinkronigen Solitärbäumen und die Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern festgesetzt.
Die Anordnung der Planzeichen für Pflanzgebote im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar.
Der erforderliche Grenzabstand bei Pflanzungen ist zu beachten. (gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (BGVG) Nachbarrecht Art. 47 und 48 und AGBGB (Ausführungsgesetzt BGB))
Sträucher und Hecken unter 2 m Höhe müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m aufweisen, gemessen von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe.
Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Pflanzenarten
Großkronige Bäume
Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Ballen, STU 15-20 cm

Winterlinde	Stieleiche
Spitzahorn	Bergahorn

und alle heimischen Obstbäume

Kleinkronige Bäume
Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 300- 350 cm
oder Hochstamm bzw. Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16-18 cm

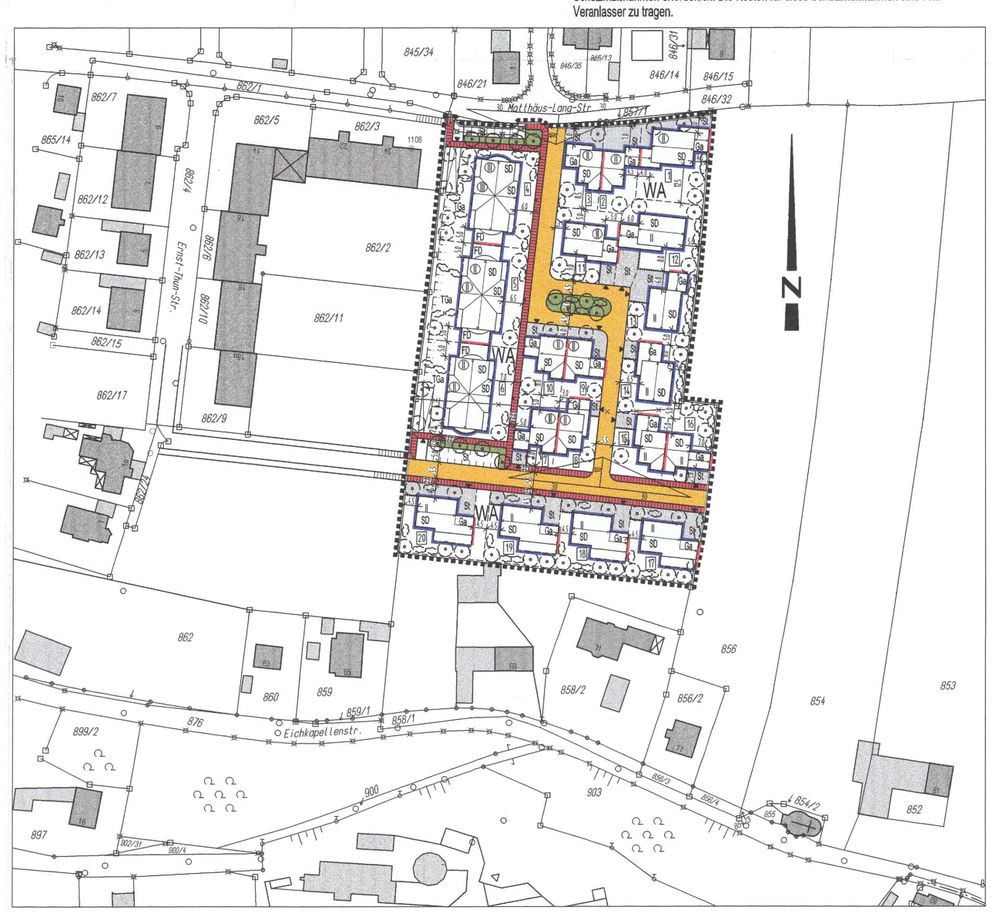
Hainbuche	Wildbirne
Eberesche	Obstbäume
Feldahorn	Apfeldorn

Zu pflanzende Sträucher
Mindestens 70% müssen der nachstehenden Artenliste entsprechen, maximal 30% können hierbei Ziersträucher sein.
Koniferen sind nicht zulässig
Sträucher 2 x verpflanzt, 100-150 cm, Pflanzabstand ca. 1,30 x 1,30 m

	Faulbaum
Hundsrose	Salweide
Korbweide	Holunder
Wolliger Schneeball	Kornelkirsche
Hartriegel	Hasel
Pfaffenhütchen	Heckenkirsche

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat bereits in der zweiten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.

13. AUSGLEICHSFLÄCHEN
Ausgleichsflächen gem. Art. 6 BayNatSchG werden von der Stadt Mühldorf bereitgestellt und dem Öko-Konto entnommen.



BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

STADT MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGSPLAN
- EICHFELD VI -

DIE STADT MÜHLDORF A. INN ERLÄSST AUFGRUND DER
§§ 1 BIS 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)
IN DER NEUFASSUNG VOM 24. 6. 2004 (BGBl. I. S. 214),
DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO),
DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO),
DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO)
UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE DARSTELLUNG DER PLANINHALTE (PLANZVO)
DIESEN BEBAUUNGSPLAN
-EICHFELD VI-
ALS SATZUNG.

AUSGEFERTIGT AM 07. Juli 2006

ENTWURFSVERFASSER:
ARCHITEKTENBÜRO WINKLER + BRUNNER
DIPL. ING. FH HEINRICH WINKLER ARCHITEKT BDB
DIPL. ING. FH MANFRED BRUNNER ARCHITEKT
PFARRSTR. 7 84513 TÖGING A. INN
TEL. 08631/91399 FAX 08631/95013
e-mail: buero.winkler@t-online.de

FASSUNG VOM 07. 06. 2006

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 65 811

MÜHLDORF A. INN 07. Juli 2006

GÜNTHER KNOBLAUCH
1. BÜRGERMEISTER

BP 029 00

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2709 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 07. Juli 2006

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

„Eichfeld VI“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.04.2004 Beschluss Nr. 51 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichfeld VI“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2004 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 05.04.2006 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 07.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanes „Eichfeld VI“ wurde i.d.F.v. 07.02.2006 mit der Begründung in der Zeit vom 19.04.2006 bis einschließlich 23.05.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.04.2006 bis einschließlich 23.05.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 07.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2006 Beschluss Nr. 085 den Bebauungsplan „Eichfeld VI" i.d.F.v. 07.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 07.07.2006

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortüblich durch Aushang am 12.07.2006. Der Bebauungsplan „Eichfeld VI" mit Begründung i.d.F.v. 07.06.2006 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 „Eichfeld VI" mit Begründung i.d.F.v. 07.06.2006 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 13.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2709 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 7. Juli 2006

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes

„Eichfeld VI"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 22.06.2006 Beschluss Nr. 085 den Bebauungsplan „Eichfeld VI" i.d.F.v. 07.06.2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Eichfeld VI" i.d.F.v. 07.06.2006 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Eichfeld VI" i.d.F.v. 07.06.2006 befindet sich im Ortsteil Mühldorf a. Inn. Folgende Flurnummern der Gemarkung Mühldorf a. Inn sind betroffen: 862, 857 und 858. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Eichfeld VI" i.d.F.v. 07.06.2006 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 zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

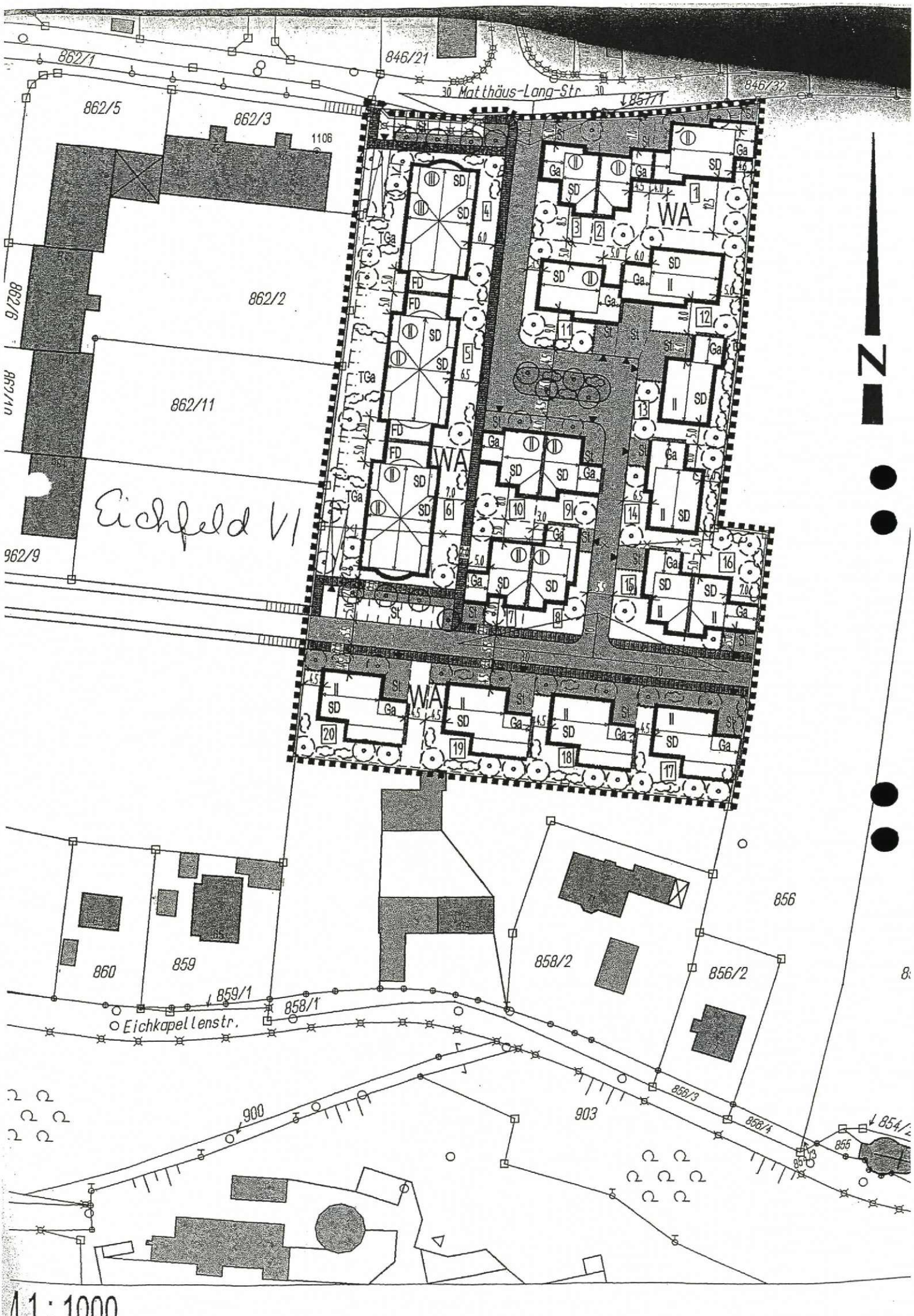
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

Mühldorf a. Inn, 7. Juli 2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Angeschlagen an den Amtstafeln am 12.07.2006
Abgenommen 16.08.2006


Matthäus-Lang-Str.
Eichkapellenstr.
Eichfeld VI
WA
WA
WA
N
862/1
846/21
846/32
862/5
862/3
1106
862/2
862/6
862/11
862/9
857/1
860
859
859/1
858/1
858/2
856
856/2
856/3
856/4
855
854/2
900
903

1 : 1000

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

EICHFELD - VI

STADT MÜHLDORF

LANDKREIS MÜHLDORF

SUEDLICH DER MATTHAEUS-LANG-STRASSE
IM BEREICH DER GRUNDSTUECKE
FLUR NR. 857 UND 858 / TEIL.

AUSGEFERTIGT AM : 07. Juli 2006

DER ENTWURFSVERFASSER 23.01.2006
IN DER FASSUNG V. 07.06.2006

ARCHITEKTENBÜRO
WINKLER+BRUNNER
PFARRSTRASSE 7
84513 TÖGING A. INN
TEL 08631/91359
FAX 08631/95013

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 65811

MUEHLDORF A. INN 07. Juli 2006

GUENTHER KNOBLAUCH
1. BUERGERMEISTER

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a.Inn hat am 22.4.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Eichfeld VI " (Beschluß Nr. 51) beschlossen.

In diesem Bereich wird der bestehende Baulinienplan aufgehoben und ein Bebauungsplan als WA aufgestellt, der dazu dienen soll, Bauland zur Deckung des Wohnbedarfes zur Verfügung zu stellen und die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken.

Das Baugebiet wird begrenzt:

im Norden	von einem WA mit Individualbebauung
im Westen	von einem WA mit großformatigen Wohnblöcken
im Süden	von Individualbauten als Altbestand
im Osten	von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Nachfolgender Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.1996 vor der Umwidmung verdeutlicht die Lage im Raum.

AUSZUG AUS DEM
RECHTSGUELTIGEN FLAECHENNUTZUNGSPLAN i.d.F.v. 24.10.1996 VOR UMWIDMUNG * M 1 : 5000 *

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Flur-Nr. 857 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Derzeit läuft das 18. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Parallelverfahren mit der Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet.

Gleichzeitig wird ein Aufhebungsplan für den Baulinienplan durchgeführt.

Die Fläche aus flur-Nr. 857/Teil ist im flächennutzungsplan als WA ausgewiesen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 13 173 m².

Das Baugebiet ist nahezu eben. Der Untergrund besteht neben einer Humusschicht von ca 30 cm, einer Rotlage unterschiedlicher Mächtigkeit, aus nichtbindigen Böden.

Kein Grundwasser in Bautiefe.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die Bruttobaulandfläche beträgt		13 173 m²	= 100 %
davon Straßen	1 454 m² = 11,04 %		
öffentliches Grün	250 m² = 1,89 %		= 18,12 %
Gehsteige	683 m² = 5,19 %		
Die Nettobaulandfläche mit teilt sich auf in Flächen der		10 786 m²	= 81,88 %

Parzelle	1	597,58 m²	Parzelle	11	514,92 m²
	2	334,68 m²		12	625,76 m²
	3	349,92 m²		13	501,50 m²
	4	1 004,32 m²		14	502,60 m²
	5	1 006,44 m²		15	344,02 m²
	6	1 097,13 m²		16	376,33 m²
	7	317,25 m²		17	537,36 m²
	8	317,16 m²		18	540,35 m²
	9	315,32 m²		19	540,35 m²
	10	317,25 m²		20	540,33 m²
Privatweg		105,38 m²			
		insgesamt			10 785,95 m²

Auf den Grundstücken [1] bis [3] und [7] bis [20] sind Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten,

auf den Parzellen [4] [5] und [6] Mehrfamilienhäusern,
mit max. 10 Wohneinheiten auf Parzelle [5] und [6]
mit max. 14 Wohneinheiten auf Parzelle [4]

vorgesehen.

Somit ergeben sich bei 17 Individualbauten max. 34 Wohneinheiten und bei den Mehrfamilienhäusern max. 34 Wohneinheiten, insgesamt also 68 Wohneinheiten.

Bei 3 Bewohnern je Wohneinheit ergibt dies ca 200 Bewohner.

Wohndichte:

$$\frac{\text{200 Bewohner}}{\text{1,3173 ha Bruttobaulandfläche}} = \text{ca 151 EW / ha}$$

$$\frac{\text{200 Bewohner}}{\text{1,0786 ha Nettobaulandfläche}} = \text{ca 185 EW / ha}$$

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird eine private Umlegung durchgeführt.

Die Erschließung erfolgt über Erschließungsvertrag mit der Stadt Mühldorf a.Inn.

6. Erschließung

Die Erschließung führt von der Matthäus-Lang-Straße über eine 5,50 m breite Erschließungsstraße Richtung Süden, knickt in der Mitte über einen kleinen PlaTZ MIT ZWEI Fahrspuren von je 4,50 m Breite und dazwischenliegendem, öffentlichen Grün ab und führt weiter nach Süden.

Hier trifft sie auf eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straße, die im Westen auf die Ernst-Thun-Straße trifft und letztlich einer späteren Siedlungsanbindung im Osten dient.

Straßenbegleitende fußwege mit 2,00 m Breite dienen dem ruhenden Verkehr.

Private Stellplätze sind für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

7. Infrastruktur

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale, städtische Versorgungsnetz.
- Die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die städtische Kanalisation.
- Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühldorf a.Inn.
- Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf geregelt.

Die Projektierung von Straßen, Fußwegen und Plätzen erfolgt über geeignete Ingenieurbüros.

8. Auswirkungen der Planung

Emissionen und Immissionen sind nicht zu erwarten.

Außer baubedingt entstehenden Emissionen (lärm, Staub, Erschütterungen) und zeitlich begrenzter Gülleausbringung sind keine Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.

Biotopflächen und Schutzzonen sind durch die Gebietsausweisung nicht betroffen.

Schutzgüter für Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter werden nicht tangiert.

Ansonsten werden die Gebäudeformen mit Festsetzungen durch Planzeichen, in Textform und als Hinweise festgesetzt.

9. Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung sind durch Festsetzungen im Text und durch Planzeichen dargestellt.

Private Grünflächen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan zu bepflanzen, wobei je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen ist.

Durch die Durchgrünung mit vorwiegend einheimischen Gehölzen ist ein Baugebiet zu erwarten, das ökologischen Anforderungen und gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß Art. 6 BayNatSchG werden dem ÖKO-Konto der stadt Mühldorf entnommen.

Als Faktor wird 0,3 angesetzt.

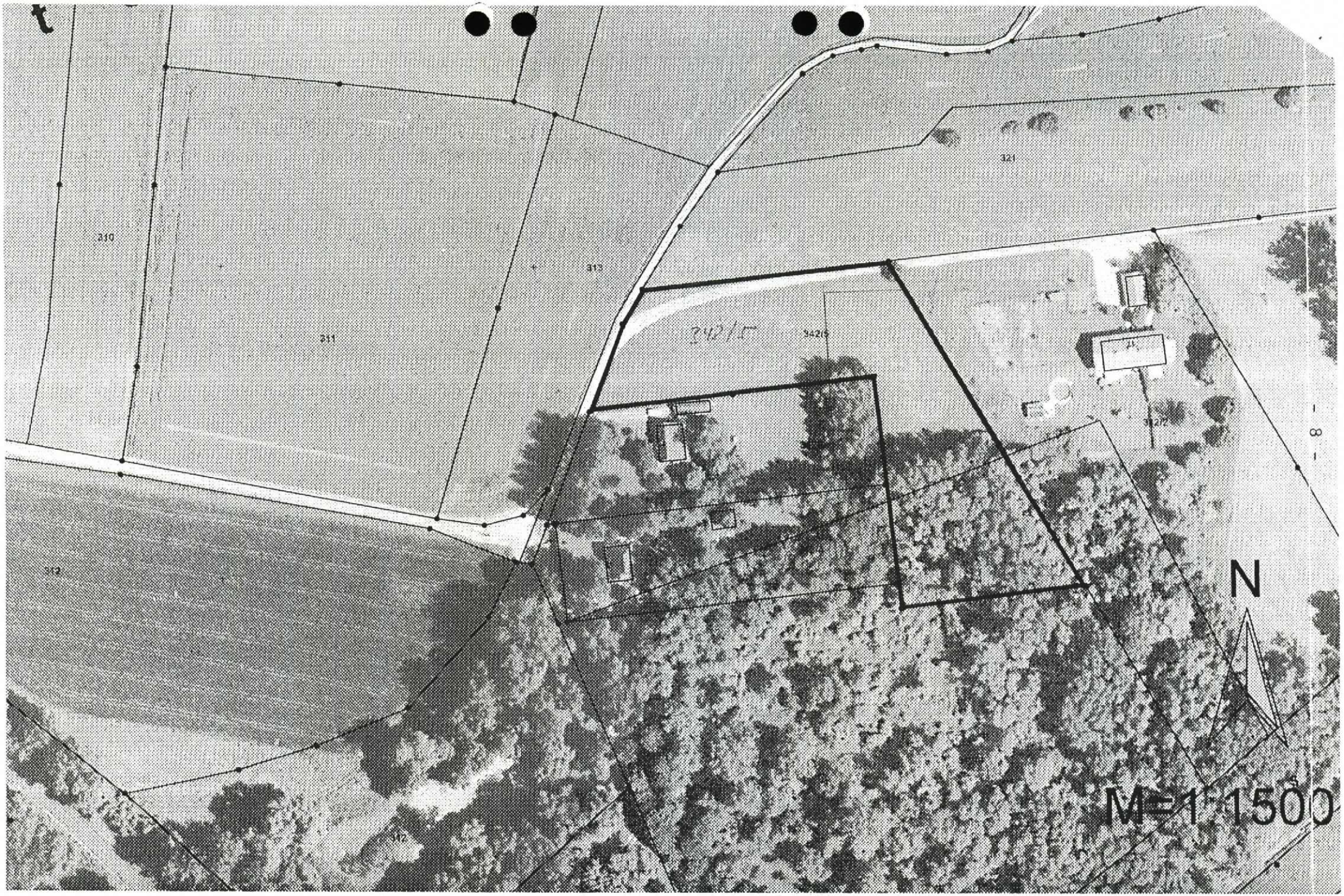
Dies ergibt bei 13 173 m² Bruttobaulandfläche 3 952 m².

Weil innerhalb des Baugebietes keine Ausgleichsflächen angeboten werden können, wird Flur-Nr. 342/5 als Kompensationsfläche (siehe nachfolgende Lagepläne) entnommen.

10. Zusammenfassung

Durch die Gebietsausweisung und die Bebauung ist davon auszugehen, daß keinerlei Nachteile auf die persönlichen Umstände der in dem Gebiet und in den angrenzenden Gebieten wohnenden Menschen zu erwarten ist.

Point
Unterfeld
Unteraham
INN


310
311
313
321
312
342/1
N
M=1:1500

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	**342/5**
Gemarkung	**Hart**
Größe in qm	**4.083**
Nutzung	**Grünland**
Eigentümer	**Stadt Mühldorf a. Inn**
Anlage	**Lageplan 1:1.000**
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus Art. 7-13 BayNatschG	
Darstellung im F-Plan	**Landwirtschaftsfläche**
Darstellung im B-Plan	
Sonstiges	
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	**28.02.2005**
Nutzungs-bzw. Biotoptyp	**Grünland**
Benachbarte Nutzungen	**Acker, Grünland, Wald, Weg**
Artennachweise	
Aussagen Fachplanungen und Erhebungen	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Bestätigung der Eignung des Flurstücks durch UNB	Krause (Unterschrift)
Entwicklung	
Entwicklungsziel	**Extensive Grünlandnutzung**
Entwicklungsdauer	**Kurz- bis mittelfristig**
Maßnahmen	**Keine Düngung, 1 bis 2-malige Mahd ab Mitte Juli, Entnahme des Mähgutes,**
Beginn der Maßnahmen	**Frühjahr 2005**
Abnahme durch UNB	**(Datum)** **(Unterschrift)**
Kosten	
Planung	
Grunderwerb o.ä.	**Pachtausfall 81,66 € jährlich**
Herstellung (inkl. Entwicklungspflege)	
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Sicherung durch	
1. Abbuchung für Eingriff	
mit qm	Restfläche qm
2. Abbuchung für Eingriff	
mit qm	Restfläche qm
3. Abbuchung für Eingriff	
mit qm	Restfläche qm
Meldung Ökoflächenkataster	am
	durch