

Stadt Mühldorf a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

Aufstellung eines Bebauungsplanes

*Orsk. 20.6.2000*

**1. Änderung des Bebauungsplanes GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET Teil I SÜDÖSTLICH DER ST 2092 UND DER BAHNLINIE ROSENHEIM-FRONTENHAUSEN-MARKLKOFEN**

M 1:1000

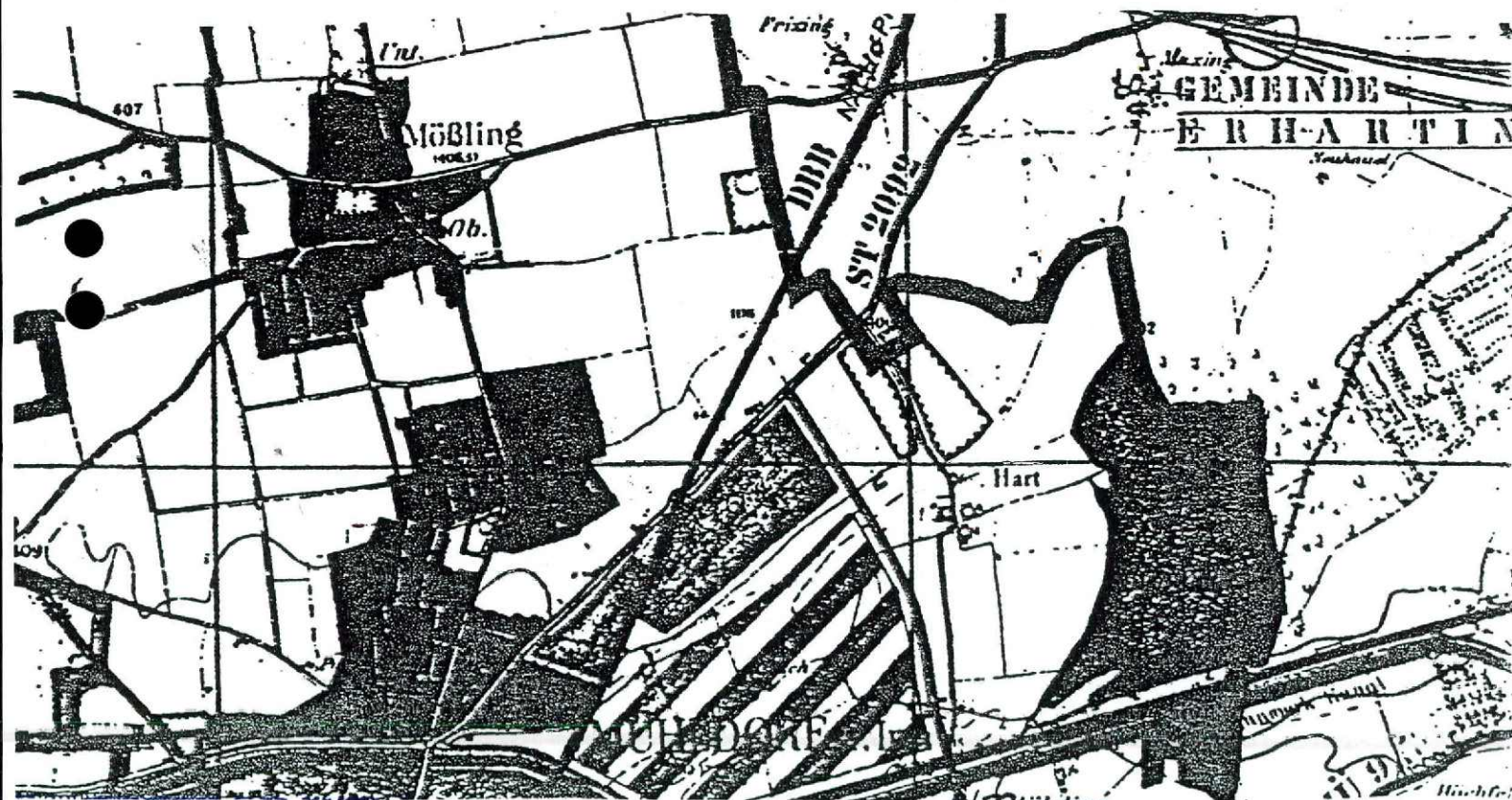
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91, 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:

Entwurf vom 08.12.1998

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn vom 20.04.1978 - M 1 : 25.000



Planverfasser: Architekt - Dipl.Ing. FH Thomas Schwarzenböck, Herzog-Albrecht-Straße 8, 8255 Schwindegg,  
Telefon 08082/5252 - Fax 08082/5844

BP 084 01

## A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### 1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete

1.1 **GE**  
**GE/1** Gewerbegebiet (gemäß §8 Baunutzungsverordnung) Im GE sind Betriebe und Anlagen unzulässig deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:  $L_w = 60 \text{ dB (A)/qm}$  tags und/oder  $45 \text{ dB (A)/qm}$  nachts überschreitet.

1.2 **GI** Industriegebiet (gemäß § 9 Baunutzungsverordnung).  
Im GI sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w = 65 \text{ dB (A)/qm}$  tags und/oder  $50 \text{ dB (A)/qm}$  nachts überschreitet.

1.3 Die Festsetzungen Ziff 1.1 und 1.2 für immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten bedeutet, daß in dem betreffenden Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen (einschl. des Verkehrs auf dem Werksgelände) in der Nachbarschaft verursachten Geräusche allein keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem  $\text{m}^2$  seiner Grundstücksfläche ein Schalleistungspegel von  $L_w \text{ dB (A)}$  abgestrahlt und freie Schallausbreitung in die Umgebung herrschen würde.

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

1.4 Innerhalb der in Ziff. 1.1 und 1.2 der Festsetzungen genannten Baugebiete sind bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

1.5 Im GE, GE/1 und GI sind folgende Betriebsarten nicht zugelassen:

a) Betriebe und Anlagen, die nach Spalte 1 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) -4. BimSchV- in der jeweils gültigen Fassung, einer Genehmigung bedürfen.


b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zur halben Größe der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

c) Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgerein) mit mehr als 500 E-Werten/Tag (Einwohnergleichwerte pro Tag).

d) Betriebe, die Produkte der "Wasser - Gefährdungsklasse 3 - Katalog für wassergefährdende Stoffe" (VwV-wassergefährdende Stoffe - VwVwS vom 09.03.1990, GMBI. Seite 114) herstellen.

e) Chemische Reinigungen, die chlorierte Kohlenwasserstoffe verwenden.

1.Ä f) Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme im GE/1

1.6  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung und

Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Schalleistungspegeln.

*Nur dieser Punkt ist Gegenstand des 1. Auf.*

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET TEIL I**

der Stadt Mühldorf a. Inn vom 08.12.1998

Entwurf vom 08.12.1998

In den Festsetzungen unter 1.5f wurden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Ausnahme im GE/1 ausgeschlossen. Unter Tz. 5 der Begründung wurde dies damit begründet, daß die ausgewiesenen Bauflächen überwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen sollen; z.B. Verlagerung von vorhandenen örtl. Handwerksbetrieben aus Wohngebieten sowie dem Stadtzentrum. Im Bereich GE/1 sind derartige Betriebe jedoch zulässig-

In den Jahren hat sich gezeigt, daß gerade der Ausschluß sonstiger Handelsbetriebe zu juristischen Auslegungsproblemen führen kann und zwar ob es sich bei dem ansiedlungswilligen Betrieb um einen Handels- oder als Produktionsbetrieb einzustufende Firma handelt und somit im GE- und GI- bereich zulässig bzw. unzulässig anzusehen ist. Sinn des Ausschlusses war, diese Flächen sowohl für produzierende Betriebe als auch für Firmen mit überregionalem Absatz zur Verfügung stellen. Gerade bei Firmen mit überregionalem Absatz kann der Ausschluß „sonstiger Handelsbetrieb“ zu Problemen führen.

Änderung eines Bebauungsplanes

## Gewerbe- und Industriegebiet Teil I

### 1. Änderungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung des Stadtrates vom 17.12.1998 Nr. 203 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 04.04.2000



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

### 3. 1. öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 08.12.1998 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 29.11.1999 bis 30.12.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 29.11.1999 bis 30.12.1999 nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 04.04.2000



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

### 4. Satzung

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2000 Nr. 16 den Bebauungsplan gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO** als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 04.04.2000



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

## 5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt durch Aushang an der Amtstafel am 29.03.2000. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten in Stadtbauamt, Hutterergasse 2, 1.Stock, Zimmer Nr. N 101, 84453 Mühldorf a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 04.04.2000



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

Stadtbauamt  
Eingegangen

10. Mai 2000

AN 57  
Bü.

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn  
Az.: 51-610/7-11 Di-Sb

Mühldorf a. Inn, 22.03.2000

## Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Teil I".

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 24.02.2000 die **1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet"** als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ( BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Teil I i.d.F.v. 08.12.1998 in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung beim Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden 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.

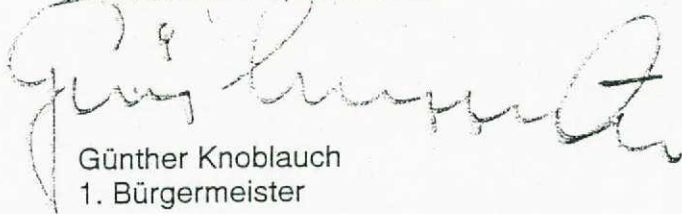
Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend 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 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, 22.03.2000



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

An der Amtstafel

angebracht: 29.03.2000

abgenommen: 03.05.2000 *te*



# Verfahrensvermerke

der 2. Änderung des Bebauungsplanes

## „Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 23.09.2004 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.09.2004 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 30.11.2005



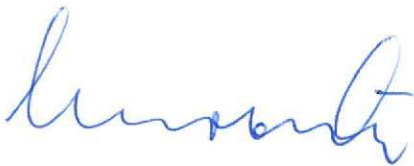
Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 14.03.2005 bis einschließlich 15.04.2005 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 30.11.2005



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2005 bis einschließlich 15.04.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 30.11.2005



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

#### **4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der 2. Änderung der Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“ wurde i.d.F.v. 10.05.2005 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 30.06.2005 bis einschließlich 02.08.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 30.11.2005



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

#### **5. Beteiligung der Behörden**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2005 bis einschließlich 02.08.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 30.11.2005



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

#### **6. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“ i.d.F.v. 14.09.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 30.11.2005



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---



## 7. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am 05.12.2005. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“ mit Begründung i.d.F.v. 14.09.2005 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“ mit Begründung i.d.F.v. 14.09.2005 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühdorf a. Inn, 05.12.2005



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

Stadt Mühldorf a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

Aufstellung eines Bebauungsplanes

## 1. Änderung des Bebauungsplanes GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET Teil

I SÜDÖSTLICH DER ST 2092 UND DER BAHNLINIE ROSENHEIM-FRONTENHAUSEN-MARKLKOFEN

*Fassung 1998 (letzter Stand)*

M 1:1000

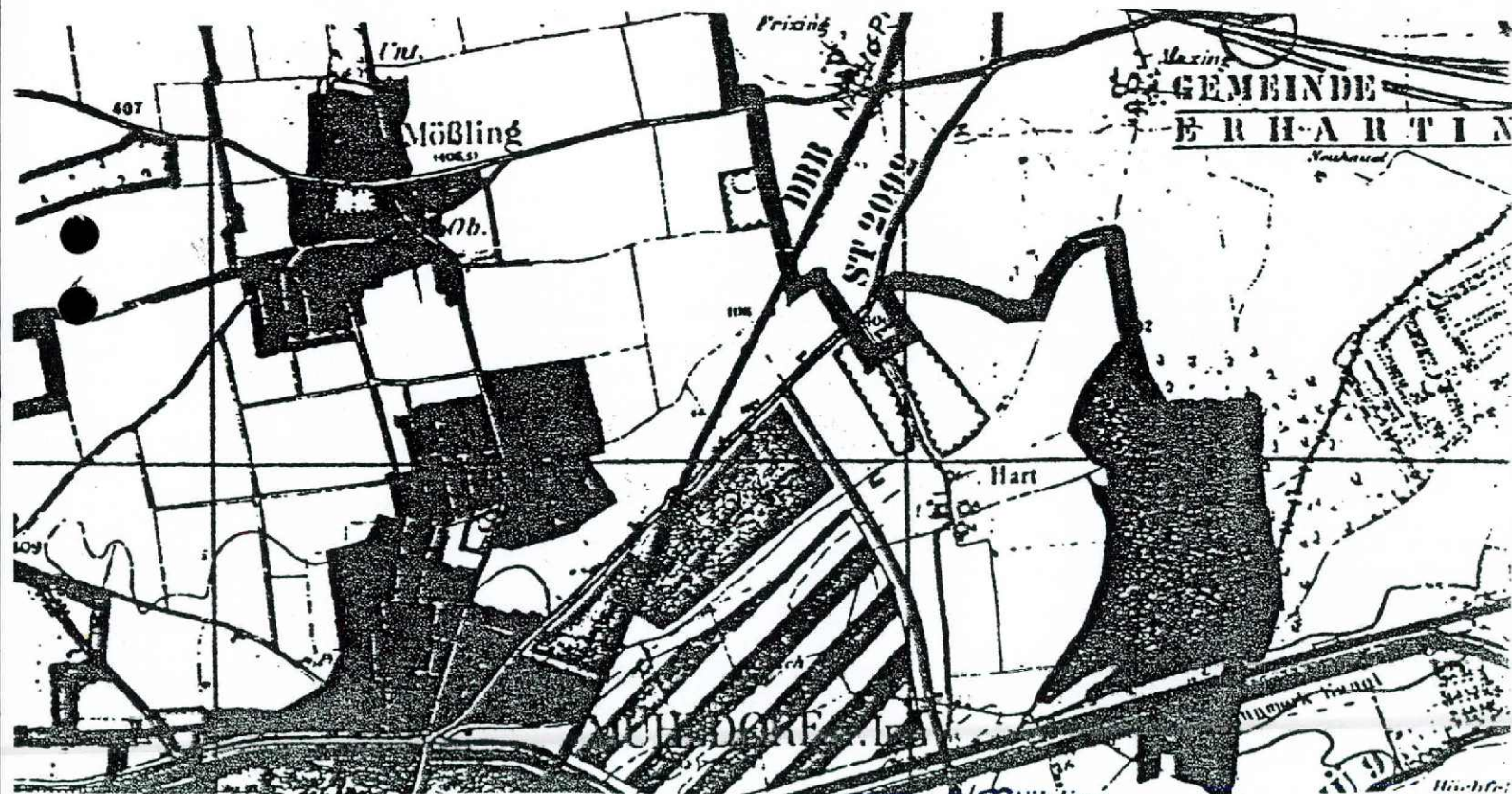
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91, 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:

Entwurf vom 08.12.1998

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn vom 20.04.1978 - M 1 : 25.000



Planverfasser: Architekt - Dipl.Ing. FH Thomas Schwarzenböck, Herzog-Albrecht-Straße 8, 8255 Schwindegg,  
Telefon 08082/5252 - Fax 08082/5844

## A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### 1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete

- 1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 Baunutzungsverordnung) Im GE sind Betriebe und Anlagen unzulässig deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:  $L_w = 60 \text{ dB (A)/qm}$  tags und/oder  $45 \text{ dB (A)/qm}$  nachts überschreitet.
- 1.2 Industriegebiet (gemäß § 9 Baunutzungsverordnung).  
Im GI sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w = 65 \text{ dB (A)/qm}$  tags und/oder  $50 \text{ dB (A)/qm}$  nachts überschreitet.
- 1.3 Die Festsetzungen Ziff 1.1 und 1.2 für immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten bedeutet, daß in dem betreffenden Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen (einschl. des Verkehrs auf dem Werksgelände) in der Nachbarschaft verursachten Geräusche allein keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem  $\text{m}^2$  seiner Grundstücksfläche ein Schalleistungspegel von  $L_w \text{ dB (A)}$  abgestrahlt und freie Schallausbreitung in die Umgebung herrschen würde.  
Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
- 1.4 Innerhalb der in Ziff. 1.1 und 1.2 der Festsetzungen genannten Baugebiete sind bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.
- 1.5 Im GE, GE/1 und GI sind folgende Betriebsarten nicht zugelassen:
- a) Betriebe und Anlagen, die nach Spalte 1 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) -4. BimSchV- in der jeweils gültigen Fassung, einer Genehmigung bedürfen.
  - b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zur halben Größe der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
  - c) Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgerein) mit mehr als 500 E-Werten/Tag (Einwohnergleichwerte pro Tag).
  - d) Betriebe, die Produkte der "Wasser - Gefährdungsklasse 3 - Katalog für wassergefährdende Stoffe" (VwV-wassergefährdende Stoffe - VwVwS vom 09.03.1990, GMBL. Seite 114) herstellen.
  - e) Chemische Reinigungen, die chlorierte Kohlenwasserstoffe verwenden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, mit Ausnahme im GE/1

1.Ä

f) ersatzlos gestrichen

1.6




Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung und  
Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Schalleistungspegeln.

- 1.7 Das zulässige Maß der Nutzung für das Baugebiet (GE und GI) ergibt sich gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Die max. GRZ wird festgesetzt auf 0,8  
die max. GFZ wird wie folgt festgesetzt:  
im GE auf 1,4 und  
im GI auf 2,0.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO).
- 2.2 Eine **Überschreitung der Baugrenzen** gem. § 23 Abs. 2 und 3 BAUNVO darf durch **Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.**
- 2.3 Firstrichtung der Hauptgebäude.  
Die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, sie muß parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufen.

## 3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2000 qm
- 3.2 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt in den bebaubaren Grundstücksabschnitten 25m.
- 3.3 Die Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, daß ein **Mindestgrenzabstand von 5 m** zum Gebäude (incl. 2 m Grenzbepflanzung laut Ziff 25.3) verbleibt. Die in Art. 6 und 7 BayBO aufgeführten Mindestabstandsflächen werden durch diese Festsetzung ausgeschlossen.

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Lagerplätze und Stellplätze für Kfz sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig.
- 4.2 Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Eingrünungsstreifen darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. **Mind. nach jedem 5. Stellplatz** ist eine Grüngliederung mit Baumpflanzung (Art und Größe wie Ziff. 15.5 beschrieben) in der Mindestabmessung von einem Stellplatz auszubilden.


Diese Stellplätze dürfen nicht von der Straße her angefahren werden, sondern sind über die Grundstückszufahrt zu erschließen.

## 5.-10. entfällt

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

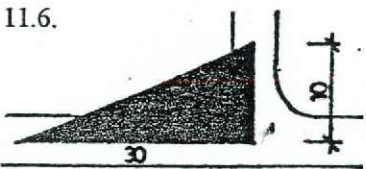
- 11.1  Straßenverkehrsfläche

- 11.2. entfällt

- 11.3.  Sonstige Fuß- und Radwege (wassergebundene Wegedecke)


11.4.  Kombiniertes Geh- und Radweg

11.5.  Straßenbegrenzungslinie

11.6.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bcbauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1 m Höhe unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

11.7.  Öffentliche Parkplätze

11.8.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

11.9.  Eisenbahngleis

12. entfällt

### 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1.  20 kV Freileitung

13.2.  20 kV Freileitung (zu beseitigen durch Verkabelung)

13.3.  Trafostation

13.4. Die Hausanschlüsse (Strom, Telefon, Kabel etc.) sind unterirdisch auszuführen.

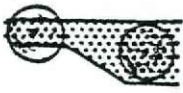
### 14. Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser

14.1. Haus- und Betriebsabwasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Strassen- und Gehwegflächen etc. sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.


14.2. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten etc. sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

- 14.3. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, gegeb. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

### 15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1.  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke (max. 2 Stück je Parzelle) kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,00 m) unterbrochen werden.

- 15.2.  Private Grünfläche als Randeingrünung gem. Ziff 25.7.

- 15.3.  Private Grünfläche als vorhandene Randeingrünung gem. Ziff. 20 und Ziff 25.10

- 15.4.  Private Grünfläche gem. Ziff. 25.11

- 15.5. In der Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Eingrünungsstreifen sind im Abstand von 8 - max. 12,5 m großkronige Laubbäume (als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Artenauswahl: Spitz- od. Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche

### 16. entfällt

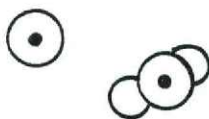
### 17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 17.2. Die Erschließungsstraßen für das Baugebiet sind ohne weitere Höhersetzung - an vorhandene Straßenhöhen und an das natürliche Gelände mit gleichmäßigem Gefälleausgleich anzuschließen.
- 17.3. Beim Humus- und Bodenabtrag ist sorgfältigst auf evtl. geschichtete Funde zu achten (kelt. Viereckschanze). Auf die Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

*geschichtliche!*

### 18.-19. entfällt

### 20. Maßnahmen zur Landschaftspflege



Die vorh. Bepflanzung an der südlichen Baugebietsgrenze sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und vom jeweiligen Eigentümer entsprechend zu pflegen.

### 21.-24. entfällt

### 25. Bindungen und Bepflanzungen

- 25.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum heimischer Art kommt.

- 25.2. Größere befestigte Flächen (= 200qm) mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke, sind durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern.

Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 v.H. der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Bepflanzung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.

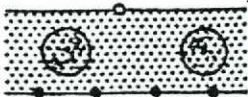
- 25.3. Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2,00 m breiter Streifen als "zu beplantzende Fläche" festgesetzt und ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zusichern.

- 25.4. Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.

- 25.5. Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung wird auf max. 6,00 m begrenzt.

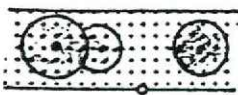
25.6.



Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete öffentliche Grünstreifen ist flächendeckend mit standortgemäßen, heimischen Laubbäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten. Dieser Pflanzstreifen darf nicht von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.

Die Baumpflanzungen in den Straßenräumen sind je Straßenzug in einer Art auszuführen.

25.7.



Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist flächendeckend mit standortgemäßen, heimischen Laubbäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten.

Dieser Pflanzstreifen darf nicht von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.

25.8.



Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume mit Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände.

25.8.a



Beseitigung von 3 Scheinakazien (*Robinapseudoacacia*) an der Nordostecke des Baugebiets auf Fl.Nr. 435 bei der Straßeneinbindung - ST 2092; Ersatzpflanzung von mind. 3 heimischen Laubbäumen (Eiche, Buche oder Linde) mit Stammumfang von mind. 30-35 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, ist vor Beseitigung in unmittelbarer Nähe (öffentl. Grünfläche Fl.Nr. 441) herzustellen.

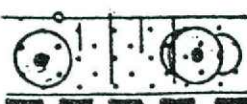
Bei den vier Einzelbäumen im Bereich des Sichtdreiecks darf es sich nur um hochstämmige Bäume handeln, die die Sicht im Kreuzungsbereich nicht einschränken.

25.9.



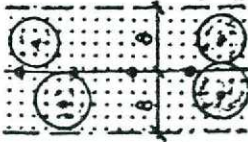
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Gehölze und Strauchgruppen.

25.10.



Der mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen (Hangböschung mit vorhandenen heimischen Groß- und Kleinbäumen sowie Sträuchern) ist in seinem Bestand zu sichern, vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten.

25.11.



Der mit nebenstehendem Planzcichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit standortgemäßen, heimischen Großbäumen (Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände), Heistern und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten.

Dieser Pflanzstreifen darf auf eine Tiefe von 5,0 m (gemessen jeweils von der Baugrenze) zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Mind. nach jedem 5. Stellplatz ist eine Grüngliederung mit Baumpflanzung in der Mindestabmessung von einem Stellplatz auszubilden. Dieser Streifen darf von sonstigen befestigten Flächen nicht unterbrochen werden.

26. entfällt

27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil I



Teil II (nur informativ für Anhörverfahren)

28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 6,00 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.1. Die Rohdeckenoberkante über Kellergeschoß darf max. 1,20 m (in Verbindung mit Laderampen), bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i.S. des § 8 BauNVO max. 0,30 m über Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.

29.2. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten jeweils ein Lichtgraben nach Art. 47, Abs. 1 BayBO max. 2,50 m tief abgegraben werden; auf max. 50 v.H. der Wandlänge bei Wandlänge bis 50 m, auf max. 20 v.H. der Wandlänge bei Wandlänge über 50 m. → neu Art. 50.1

29.3. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

Die Baukörper sind mind. alle 40 m (Gebäuelänge und Gebäudebreite) durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m bzw. durch Fassadenbegrünung zu gliedern.

29.4. Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

29.5. Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in hell- bis mittelbraunen Farbtönen, mattgestrichenes oder beschichtetes Metall und ebene Faserzementplatten, sowie Fassadenbegrünungen.



- 29.6. Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien nicht zugelassen: Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton, künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststofffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 29.7. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (gemäß § 8 Abs. 2.2 BauNVO) sind fensterlose Fassaden unzulässig. Art. 29 BayBO (Brandwände) bleibt hiervon unberührt.
- 29.8. Solaranlagen (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 29.9. Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Sheddächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 15 bis max. 25 Grad. Ebenfalls zulässig sind begrünte Flachdächer.
- 29.10. Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Ebenso zulässig sind naturfarbene Zink- und Alu-Bleche. Ausnahmen siehe Ziff. 29.8 der Festsetzungen.
- 29.11.H Die max. Wandhöhe der Gebäude, über Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante-Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- im GE entlang der ST 2092 u. an der nördöstl. Grenze 9,00 m,  
im GE und GE/1 entlang der südl. Baugebietsgrenze 10,00 m und  
im GI 12,50 m.
- 29.12. Die max. Firsthöhe der Gebäude, über Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand bis zur Firstkante-Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- im GE entlang der ST 2092 u. an der nordöstl. Grenze 12,00 m,  
im GE und GE/1 entlang der südl. Baugebietsgrenze 13,00 m und  
im GI 15,50 m.
- 29.13. Dacheinschnitte sind unzulässig
- 29.14. Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

#### Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.15. Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 29.16. Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

#### Werbeanlagen

- 29.17. Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis max. 1,50 qm große und max. 3 m lange Werbeanlage zulässig.
- Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.
- 29.18. Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude, die mit dem Bauwerk fest verbunden ist, zulässig. Diese Werbeanlage darf nicht größer als 3.00 qm sein. Die Oberkante der Dachkante darf auf keinen Fall überschritten werden.
- 29.19. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen jeder Art (mit Masthöhen über 6.50 m) u. beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

**Einfriedungen**

- 29.20 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit heimischen Hecken bzw. Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, der Streifen außerhalb des Zaunes ist zu begrünen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
- 29.21 Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in der selben Höhe wie die Zäune zulässig:  
Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl; Torkonstruktion aus Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.
- 29.22 Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhende Grundstücksgrenzen

446

Flurstücknummer, z.B. 446



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

**Erschließungsvoraussetzungen**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Ziff. 14 der Festsetzungen ist zu beachten) anzuschließen.

**Nutzungsschema:**

<b>GE</b>
GRZ 0,8
GFZ 1,4
H 9,0 m
FH 12,0 m
L <sub>w</sub> <sup>n</sup> -TAG/NACHT =60/45 DB(A)

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl  
Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl  
maximal zulässige Wandhöhe (Ziff. 29.11)  
maximal zulässige Firsthöhe (Ziff. 29.12)

Maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel laut Gutachten vom 07.06.1990 der Müller-BBM GmbH, 8033 Planegg

**Kartengrundlage:**

Amtliches Katasterblatt M 1:1000Nr.  
NO 7.31.24 u. - 25 und  
NO VI. 31.3. - 31.4 u. 5 und  
NO VI. 31.8. - 31.9

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983, Stand: Juni 1990

**Maßentnahme:**

Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

**1.1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:**

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächenwasser nicht zu besorgen ist.

**1.2 Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden, entsprechend Art. 37 BayWG.****1.3 Aufgrund der Hochwassergefahr sind Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mindestens 0,5 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.**

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

der Stadt Mühltdorf a. Inn vom 08:12:1998

Entwurf vom 08.12.1998

In den Festsetzungen unter 1.5f wurden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Ausnahme im GE/1 ausgeschlossen. Unter Tz. 5 der Begründung wurde dies damit begründet, daß die ausgewiesenen Bauflächen überwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen sollen; z.B. Verlagerung von vorhandenen örtl. Handwerksbetrieben aus Wohngebieten sowie dem Stadtzentrum. Im Bereich GE/1 sind derartige Betriebe jedoch zulässig-

In den Jahren hat sich gezeigt, daß gerade der Ausschluß sonstiger Handelsbetriebe zu juristischen Auslegungsproblemen führen kann und zwar ob es sich bei dem ansiedlungswilligen Betrieb um einen Handels- oder als Produktionsbetrieb einzustufende Firma handelt und somit im GE- und GI- bereich zulässig bzw. unzulässig anzusehen ist. Sinn des Ausschlusses war, diese Flächen sowohl für produzierende Betriebe als auch für Firmen mit überregionalem Absatz zur Verfügung stellen. Gerade bei Firmen mit überregionalem Absatz kann der Ausschluß „sonstiger Handelsbetrieb“ zu Problemen führen.

Änderung eines Bebauungsplanes

**1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe, und Industriegebietes Teil I**

**1. Änderungsbeschluß**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung des Stadtrates vom 17.12.1998 Nr. 203 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 26.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 19.07.1999



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**2. 1. öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 08.12.1998 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 08.03.1999 bis 09.04.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.03.1999 bis 09.04.1999 nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 19.07.1999



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**3. Satzung**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.05.1999 den Bebauungsplan gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO** als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 19.07.1999



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

#### 4. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgt durch Aushang an der Amtstafel am 11.06.1999. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer Nr. N 101, 84453 Mühldorf a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB** ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Mühldorf a. Inn, 19.07.1999



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

## Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Teil I.

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 20.05.1999 die „1. Änderung des **Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Teil I**“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ( Bau-GB) ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Teil I“ in der Fassung vom 08.12.1998 in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung beim Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden 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.

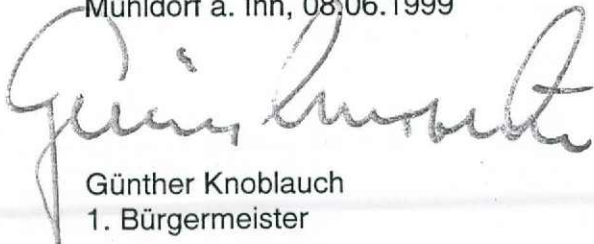
Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend 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 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, 08.06.1999

  
Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

An der Amtstafel  
angebracht: 11.06.1999  
abgenommen: 13.07.1999



