C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

vom ..... bis ..... im Rathaus Mühldorf a. Inn öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, den .....

(L. Bürgermeister) .....

2. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, den .....

(L. Bürgermeister) .....

3. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde bei Genehmigung gemäß § 11 BauGB beteiligt.

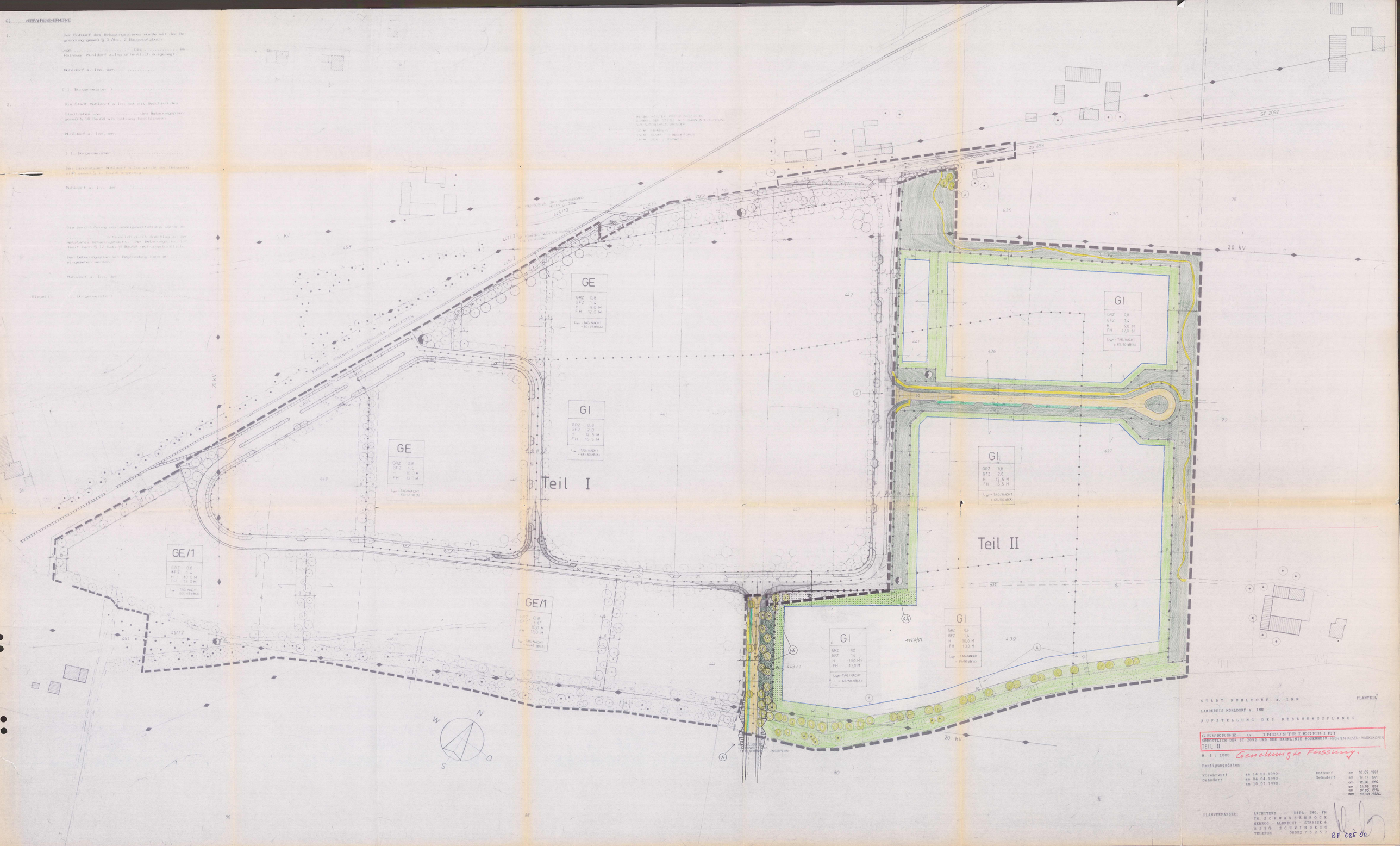
Mühldorf a. Inn, den .....

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..... eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, den .....

(Siegel) (L. Bürgermeister)



STADT MÜHLDORF a. INN

PLANTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBE u. INDUSTRIEGEBIET
ÖSTLICH DER ST 2092 UND DER BAHNLINIE ROSENHEIM-MÜHLDORF-MARKTKÖFEN
TEIL II

M 1 : 1000 Genehmigte Fassung.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am 14.02.1990.	Entwurf	am 10.09.1991
Geändert	am 04.04.1990.	Geändert	am 19.12.1991
	am 10.07.1990.		am 19.06.1992
			am 24.09.1992
			am 07.05.1996
			am 30.08.1996

PLANVERFASSER: ARCHITEKT DIPL. ING. FH
TH. SCHWARZENBÖCK
HERZOG ALBRECHT STRASSE 6
8255 SCHWINDEGG
TELEFON 08082/5252

BP 085 00

Stadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Gewerbe und Industriegebiet Teil II südöstlich der ST 2092 und der Bahnlinie Rosenheim - Frontenhausen-Marklkofen.

FESTSETZUNGEN

M 1:1000

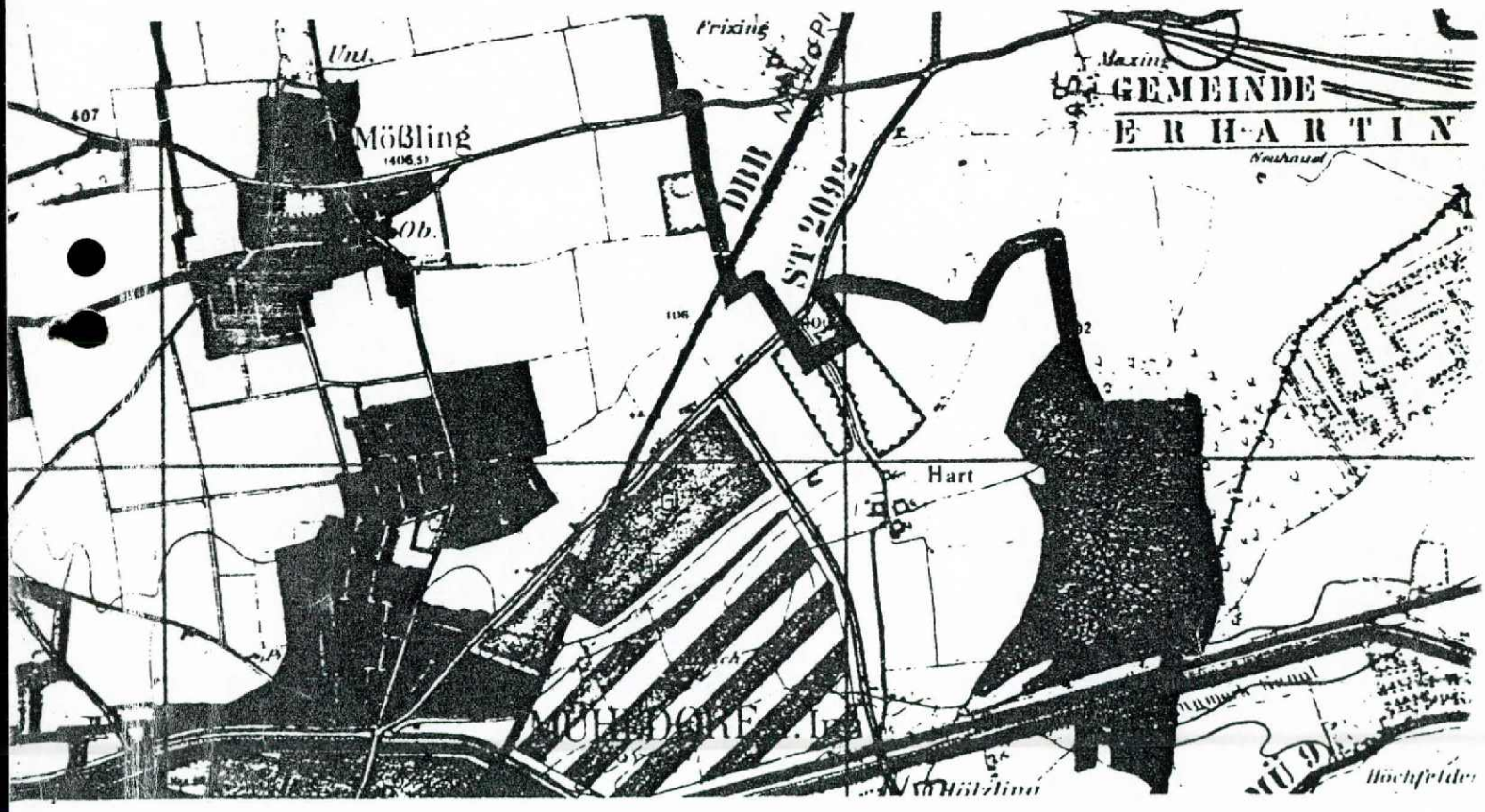
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit dem § 1,2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauBG), der Art 98 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:	14.02.1990	Entwurf:	10.09.1991
geändert	04.04.1990	Geändert:	19.12.1991
	10.07.1990		17.06.1992 angewendet!
			24.09.1992
		Ä4	07.05.1996
			10.09.1996 entnommen am 16.4.97

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



Planverfasser: Architekt - Dipl. Ing.FH Thomas Schwarzenböck, Herzog-Albert-Str. 6, 84419 Schwindegg
Telefon 08082/5252 - Fax 08082/5844

A. Festsetzungen

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

Hinweis: Die Festsetzungen sind an die vom Geltungsbereich Teil I angeglichen. Abweichungen bzw. Ergänzungen gegenüber Teil I sind mit * gekennzeichnet.

1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete

1.1.* entfällt

1.2. GI Industriegebiet (gemäß § 9 Baunutzungsverordnung). Im GI sind Betriebe und Anlagen unzulässig deren immissionswirksamenes flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallschutzpegel von: Lw" = 65 dB(A)/m2 tags und/oder 50dB(A)/m2 nachts überschreitet.

* Besonderer Hinweis:Anders als in GI-Gebieten sonst üblich, sind durch die festgesetzten immissionswirksamen Schallschutzpegel, insbesonders in der Nachtzeit, die zulässigen Geräuschemissionen und Immissionen stark eingeschränkt.

1.3 Die Festsetzungen Ziff. 1.2.für immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten bedeuten, 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 m2 seiner Grundstücksfläche ein Schallschutzpegel von Lw" dB(A) abgestrahlt und freie Schallausbreitung in die Umgebung herrschen würde.

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

1.4. Innerhalb der in Ziff. 1.2 der Festsetzungen genannten Baugebiete sind bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber u.

* Betriebsleiter allgemein zulässig (BauNVO §9 (3) Satz 1),
wenn:

* im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für GI-Gebiete nicht überschritten werden. Als maßgeblicher Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TALärm und die VDI 2058, Blatt 1 heranzuziehen.

* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal u.dgl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Geräusch innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel L1 von 45/40dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719)

* Bei Schlafräumen u. Kinderzimmern sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um das Schlafen bei geschlossenen Fenster zu ermöglichen.
Büro-, Sozialräume usw. sind so auszuführen, daß durch von außen eindringendes Geräusch innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

1.5. Im GI sind folgende Betriebsarten **nicht** zugelassen.

a) Betriebe und Anlagen, die nach Spalte 1 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchfüh rung 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 über baubaren Fläche) zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

c)Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgereien) 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.

* f) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe.

1.6.* Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Maßes und Art der Nutzung und Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Schalleistungspegeln.

1.7. Das zulässige Maß der Nutzung für das Baugebiet ergibt sich gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Die max. GRZ wird festgesetzt auf 0,8,
die max. GFZ wird festgesetzt wie folgt:
* im GI auf 1,4 (Randbereiche) und
im GI auf 2,0 (Innenbereich)

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. 1,50m 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 2000qm.

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 5m zum Gebäude (incl. 2m Grenzbepflanzung laut Ziff. 25.3 u B.1.5/G-Plan) verbleibt

Die 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 Grundstücksflächen (Bauraum) zulässig.

4.2. Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Eingrünungsstreifen darf
* max. 50% für Stellplätze herangezogen werden(siehe Ziff.A.4.5./G-Plan)

Diese Stellplätze dürfen nicht von der Straße her angefahren werden, sondern sind über die Grundstückszufahrten 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. Kombinierter Geh- und Radweg

11.5. Straßenbegrenzungslinie

11.6 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00m beginnt.

11.7. Öffentliche Parkplätze

11.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

11.9.* entfällt

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1. 20kV Freileitung

* Bei der 20 kV Freileitung entlang der südlichen Hangkante handelt es sich um eine Hauptleitung, die derzeit nicht verlegt werden kann. Aus diesem Grund kann im Bereich der erford. Sicherheitsabstände (Ausschwingbereich in Abstimmung mit den Stadtwerken Mühldorf a. Inn) die Bepflanzung nur mit niedrig wachsenden Gehölzen erfolgen.

13.2.* entfällt

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 (siehe auch Ziff. 1.4.c) sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen etc. sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

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

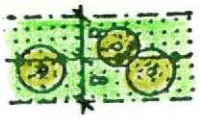
14.3* Wasserdurchlässige Belagsausführung der Parkpläze, Stellplätze, Grundstückszufahrten uws siehe ZIFF: B.3/G-Plan.

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1. * Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün gemäß Ziff. A.1.1 und A4.4/G Plan.
Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke (max. 2 Stück je Parzelle) kann das Straßenbegleitgrün im erfoderlichen Ausmaß (max. 6,00 m) unterbrochen werden.

15.2. * Private Grünfläche als Randeingrünung gem. Ziff. A.2.2 und A.4.7/G-Plan

15.3. * Private Grünfläche als vorhandene Randeingrünung gem. Ziff. A.2.2 und A.4.6./G-Plan

15.4  Private Grünfläche gem. Ziff. A.2.2 und A.4.5/G-Plan

15.5* entfällt siehe G-Plan

16. **entfällt**

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1. * Entlang der über natürlichem Gelände liegenden Erschließungsstraße (s.Ziff. 17.2) ist die Angleichung an das natürliche Gelände großflächig mit max. 3 v.H. Gefälle auszuführen. Weiter Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

17.2. * Das erforderliche Kanalgefälle und die Wasserspiegelrückstaulinie (=407.04NN) erfordern eine Erschließungsstraßenanhebung bei der Wendeschleife an der nördlichen Baugebietsgrenze um ca. 70 cm über natürliches Gelände. Diese Erhöhung läuft bis zur östlichen Anbindung Erschließungsstraße Teil I auf 0 aus.

17.3. Beim Humus- Bodenabtrag ist sorgfältigst auf evt. geschichtliche Funde zu achten (kelt.Viereckschanze). Auf die Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

18.-19. **entfällt**

20. Maßnahmen zur Landschaftspflege

Siehe Ziff A.3 und B.1.4/G-Plan

21.-24. **entfällt**

25. Bindung für Bepflanzungen

25.1. * Der beigeheftete Grünordungsplan erstellt durch Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Heinz L. Kindhammer, Raiffeisenstr. 4 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm,
* ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Im Grünordnungsplan (=G-Plan abgekürzt) ist die Art und Ausführung der Bepflanzungen im öffentlichen Bereich ebenso festgesetzt wie für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke (priv.Bereich, siehe Ziff. B.1.2/G-Plan)

* Im Bebauungsplan erfolgen nur Hinweise auf die maßgeblichen Ziffern im Grünordnungsplan.

25.2. * Größere befestigte Flächen (=200qm) mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstrassen innerhalb der Baugrundstücke, sind gemäß B.3/G-Plan durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern.

25.3. * Grenzbepflanzungen bei Grundstücksteilungen siehe Ziff. B.1.5/G-Plan.
Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern.

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. 6,00m begrenzt.

25.6. * Ersatzpflanzung von mind. 3 heimischen Laubbäumen (Eiche, Buche oder Linde) mit Stammumfang von mind. 30-35cm, gemessen in 1,0m Höhe, für die zu beseitigenden 3 Scheinakazien (wegen Straßenanbindung St 2092) an der Nordostecke des Baugebietes Teil I (Siehe Festsetzung 25.8 a Teil I)

25.7- 25.11. * entfällt siehe G-Plan

26. entfällt

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil II

Teil I (nur informativ für Anhörverfahren)

28. Vermassung

Vermassung in Metern z.B. 8,00m

29. Bauliche Gestaltung

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

29.1. * Die Rohdeckenoberkante über Kellergeschoß darf max. 1,20m (in Verbindung mit Laderampen), bei Büro, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i.S. des §8 BauNVO max. 0,30m über der natürlichen bzw., nach Ziff. 17.1 festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

29.2. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens 2 Gebäudeseiten jeweils ein Lichtgraben nach Art. 47, Abs. 1 BayBO max. 2,5m tief abgegraben werden: auf max. 50v.H. der Wandlänge bei Wandlänge bis 50m, auf max. 20v.H. der Wandlänge bei Wandlänge über 50 m.

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 40m (Gebäudelänge und Gebäudebreite) durch Vor- oder Rücksprünge vom mind. 2,00m und 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:
verputze, 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 struktuierte 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 Gbäudes 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 Alubleche. Ausnahmen siehe Ziff. 29.8 der Festsetzungen.

29.11 H.* Die max. Wandhöhe der Gebäude, über der natürlichen bzw. der nach Ziff.17.1. festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante-Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

im GI entlang der ST 2092 u. an der nordöstl.Grenze 9,00m
im GI entlang der südl. Baugebietsgrenze 10,00m
im GI Innenbereich 12,50m

29.12.FH* Die max. Firsthöhe der Gebäude, über der natürlichen bzw. der nach Ziff.17.1 festgesetzten Geländeoberfläche bis zur Firstkante-Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

im GI entlang der ST 2092 u. der nordöstlichen Grenze 12,00m
im GI entlang der südl. Baugebietsgrenze 13,00m
im GI Innenbereich 15,00m.

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. Nebenanlage wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in der Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

29.16. Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unaufällig 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. 3m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante, gemessen an 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 3,00qm 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, Fah-

nen jeder Art (mit Masthöhen über 6,50m) u. beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

Einfriedungen

29.20 * Zulässige Einfriedungen siehe Ziff. B.2.1. bis B.2.4/G-Plan

29.21 Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in der selben Höhe wie die Zäume zulässig. Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk , Sichtbeton oder Stahl; Torkonstruktion aus Stahlrahmen mit gesenkten Stäben.

29.22 Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mind. 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

* Beabsichtigte neue Grundstücksgrenzen

439 Flurstücknummer, z.B. 439

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

GI
GRZ 0,8 GFZ 1,4 H 9,0 m FH 12,0 m
Lw"-TAG/NACHT =65/50 dB(A)

z.B.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 Schallleistungspegel laut Gutachten vom 10.09.91 der Steger und Piening GmbH

Kartengrundlage

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

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn v 1983, Stand Juni 1990

Maßentnahme

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

Begründung zum Bebauungsplan

der Stadt Mühldorf a. Inn vom geändert 10.09.1991
19.12.1991
17.06.1992
24.09.1992
Ä 4 07.05.1996
10.09.1996

für das **Gewerbe- und Industriegebiet Teil II** südöstlich der ST 2092 und der Bahnlinie Rosenheim - Frontenhausen - Marklkofen

umfassend die Grundstücke
mit Fl.Nr.: 80/T, 436, 437, 438/T, 439, 440, 441, 443/1 und 444/T

Planverfasser: Architekt- Dipl. Ing. FH Thomas Schwarzenböck, Herzog-Albrecht-Str. 6
84419 Schwindegg, Tel.: 08082/5252, Fax 08082/5844

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn vom 20.04.1978 entwickelt.

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
   Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 3500m nordöstlich der Stadtmitte vom Mühldorf a. Inn. Es grenzt an das Baugebiet: „GE/GI Teil I. Es jat eine Größe von 11,3000 ha südöstlich der St 2092 und der Bahnlinie Rosenhein- Frontenhausen-Marklkofen."

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 2.500m	Volksschule	ca. 3.000m
Omnibushaltestelle	ca. 800m	Versorgungsläden	ca. 500m
Kirche	ca. 800m		

3. Das Gelände ist eben; das Grundwasser liegt ca. 8-10m unter dem Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies unter Humusschicht. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist noch keine Bebauung vorhanden.

6. Es ist folgender Baumbestand vorhanden:
   Vereinzelter, zu erhaltender Baumbestand auf Fl.Nr. 80/T als vorhandene Randeingrünung gemäß Ziff. 15.3 der Festsetzungen.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl.Nrn.
GI - Industriegebiet § 9 BauNVO	11,3000ha	80/T, 436, 437, 438/T, 439,440, 441, 443/1 und 444/T

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
   Gewerbe- bzw. Industriebetriebe in verschiedenen Größenordnungen, für das produzierende Gewerbe.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

4. Flächenverhältnisse:

a) Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Grundstücke) umfaßt:	8,6080ha (1) <7,6230>	
Die Verkehrsfläche für die innere Erschließung umfassen	0,4220ha (2)	

Somit umfaßt das Bruttobauland (Summe 1-2)	<8,0450ha>	9,0300ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen:

Öffentliche Grünflächen		1,4750ha	
Straßenbegleitgrün		0,3750ha	
Private Randeingrünung (Ziff. 15.3)		0,4200ha	
Private Grünflächen(Ziff 15.2)	<0,4100ha>		
Private Grünflächen(Ziff 15.4)	<0,5750ha>		
		--- =	2,2700ha (4)
		<3,2550ha>	
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen:			0,0000ha (5)

Somit umfaßt die Bruttobaufläche (Summe 3-5)			11,3000ha (6)

b) Von der Bruttobaufläche (6) entfallen auf

das Bruttobauland (3)	79,9%	<71,2%>
die örtl.Grün- und Freiflächen (4)	20,1%	<28,8%>
	---	= 100%

c) Vom Bruttobauland (3) entfallen auf

das Nettobauland (1)	95,3%	<94,8%>
die Verkehrsflächen innere Erschl. (2)	4,7%	<5,2%>
	---	= 100%

Die Zahlen- und %-Werte in den <eckigen> Klammern berücksichtigen die im Nettobauland enthaltenen privaten Grünflächen lt. Zi. 15.2 u. 15.4, wobei die Fläche nach Ziff. 15.4 wegen der zulässigen Stellplatznutzung (bis zu 50v.H.) nur zur Hälfte angesetzt wurde (tatsächl. 1,1500 ha).

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung §§ 45ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über Haupterschließung von Teil I und die ST 2092 Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
   Die im Teil I noch dargestellte Hauptanbindung des GE/GI an der Ostseite des Baugebietes ist durch neue verkehrsplanerische Überlegungen hinfällig geworden. Aufgrund der Besprechungen mit den betroffenen Behörden ist ein kreuzungsfreier Ausbau der Bahnlinie/St 2092 mittelfristig nicht in Aussicht gestellt. Von Seiten der Stadt Mühldorf a. Inn ist eine Verlegung der ST 2092 an die Südseite des Baugebietes (entlang dem Innkanal mit Anbindung an die sogen. Nordtangente u. weiter östlich liegender Einschleifung, außerhalb des Geltungsbereiches, in die St 2092-alt) beabsichtigt.
   Der spätere Hauptanschluß des GE/GI wird dann von der Südseite (aus GI-Erweiterung laut Flächennutzungsplan) erfolgen.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorungsanlage der Stadtwerke Mühldorf a. Inn. Der Anschluß ist ca. ab Anfang 1992 möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Mühldorf a. Inn.
   Der Anschluß ist ca. Anfang 1992 möglich. Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzungen Ziff. 14.1 und 14.2)

5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühldorf a. Inn. Der Anschluß ist ca. ab Anfang 1992 möglich.

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

7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Mühldorf a. Inn. Ein Erschließungsvertrag ist derzeitig nicht beabsichtigt.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten	Einnahmen
1. Für die Wasserversorgung		
Obliegt nicht der Stadt, sondern dem Versorgungsunternehmen Stadtwerke Mühldorf a. Inn. Der Anschlußbeitrag ist durch Satzung geregelt.		
2. Für die Abwasserableitung		
Obliegt der Stadt Mühldorf a. Inn. Der Anschlußbeitrag ist durch Satzung geregelt. Die Anschlußkosten sind abhängig von der Grundstücksgröße. und GFZ.		
3. Für Straßen, Wege und Plätze		
a) Grunderwerb für ca. 7.970qm a. 35 DM	278.950,--	
b) Maßnahmen für Freilegung	keine	
c) Herstellung der Fahrbahnen ca. 2.700qm in 7,00m Breite a. 170,--DM	459.000,--	
Parkbuchten-Straße ca. 660qm in 2,5m Breite a. 170,--DM	112.200,--	
d) Herstellung der komb. Geh- und Radwege ca. 860qm in 2,5m Breite a. 180,--DM	154.800,--	
e) Herstellung Straßenbegleitgrün ca. 3.750qm in 1,5-6,5m Breite a. 90,--DM	337.500,--	

f) Beleuchtung ca 12 Einheiten a`3.000,00 DM		36.000,--	
g) Straßenentwässerung ca. 385m a. 100,--DM		38.500,--	
h) Erschließungsbeitrag (90% der Kosten a-g)			1.275.255,--
i) sonstige Anliegerleistungen		keine	
k) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: ca. 10.000,--DM jährlich			
4. Für Parkflächen und Grünanlagen, die Erschließungsanlagen sind gemäß § 127 Abs.2 Nr. 3 BauGB.			
a.) Grunderwerb für ca. 14.750qm a. 35,--DM		516.250,--	
b) Maßnahmen für Freilegung		keine	
c) Herstellung der öffentl. Grünanlagen (Randeingrünung St u. innere Zonen) ca. 14.750 qm a. 25,--DM		368.750,--	
d) Herstellung der Parkanlagen		entfällt	
e) Erschließungsbetrag (90% der Kosten a-d)			796.500,--
f) sonstige Anliegerleistung		keine	
g) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind ca. 40.000,--DM			
5. Sonstige Kosten			
a.) Architektenleistung u. Nebenkosten	ca.	50.000,--	
Landschaftsarch. und Nebenkosten	ca.	25.000,--	
b) Projektierung von Straße und Kanal	ca.	55.000,--	
c) Notar-, und Vermessungs- u. Grundbuchgebühren	ca.	100.000,--	
d) Anliegerleistungen = 100%			230.000,--
6. Nachfolgelasten			
a) Verwaltungseinrichtungen		keine	
b) Schulische Einrichtungen z.B. Schulhauserweiterung		keine	
c) Einrichtungen für die Jugend z.B. Kindergarten- od. Sportplatzerweiterung		keine	
Summe		**2.531.950,--**	**2.301.755,--**

Der Stadt Mühldorf a. Inn entstehen also durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 230.195,--

dazu jährliche Unterhaltungskosten in voraussichtlicher Höhe von 50.000,--

7. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt. Die Kostenumlage erfolgt nach den gültigen Satzungen.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist. nicht zu erwarten. daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
   Ein Sozialplan (§ 180 Abs.2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren- Bebauungsplan
b) Projektierung, Ausschreibung und Vergabe - Straßen - und Kanalbau.

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Stadt nicht bekannt.

2. entfällt.

3. Der Ausschluß nach Festsetzung Ziff. 1.5.a (4. BimSchV-Anhang, Spalte 1) wurde aufgenommen, da bei derartigen Betrieben negative Auswirkungen auf die in der Nähe gelegenen Wohnbaugebiete zu befürchten wären.

4. Für das Baugebiet ist zwecks Entlastung der Kläranlage und Ausgleich des Grundwasserstandes die Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt (Ziff.14.2 u. 14.3).
   Darum wurden durch die Festsetzungen Ziff 1.5b bis 1,5e jene Betriebe ausgeschlossen, die eine Verunreinigung des Grundwassers befürchten lassen.

5. Der Ausschluß nach Ziff 1.5f wird damit begründet, daß die ausgewiesenen Bauflächen ausschließlich dem produzierenden Gewerbe dienen sollen; z.B. zur Verlagerung von vorhandenen örtl. Handwerksbetrieben aus Wohngebieten sowie dem Stadtzentrum.

6. Die Reduzierung der in der Nachtzeit zulässigen Geräuschimmissionen wurde als Schutzmaßnahme vor- unzulässigen Geräuscheinwirkungen auf die umliegenden Gehöfte und die nördlich angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.

   Die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtzeit bedeuten, daß geräuschverursachende Arbeiten Nachts nur möglich sind, wenn erhöhte Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

7. Die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebes mit benachbarten Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, die jeweils gültigen Bestimmungen zum Immissionsschutz einzuhalten.

Schwindegg. 10.09.91

Planverrfasser

Architekt Thomas Schwarzenböck

Mühldorf a. Inn 10.12.96

1.Bürgermeister Günther Knoblauch

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-32/18

Mühldorf a.Inn, 27.06.97

Verfahrensvermerke

Gewerbe und Industriegebiet Teil II

Die vorgezogene Bürgerbeteilung wurde bis zum 23.08.91 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 10.09.91 wurde mit Begründung und Grünordnungsplan vom 21.10.91.-22.11.91 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 25.11.91 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 19.12.91 wurde mit Begründung und Grünordnungsplan vom 29.01.92 - 02.03.92 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 17.06.92 wurde mit Begründung und Grümordnungsplan vom 19.06.92 - 20.07.92
wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurde im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.09.92. den Bebauungsplan i.d.F. vom 24.09.92 mit Begründung und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 07.05.96 wurde mit Begründung und Grünordnungsplan vom 08.07.96 - 09.08.96 öffentlich
ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf hat mit Beschluß vom 19.09.96 den Bebauungsplan i.d.F. v. 10.09.96 mit Begründung und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnung am 27.02.97 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.04.97 im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, das der v.g. Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

10. 07. 97

Mühldorf a. Inn ~~27.06.97~~

Erich Rambold
Landrat

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 30.04.97 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan i.d.F. vom 10.09.96 mit Begründung und Grünordnung wird ab 02.05.97 zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2 Zimmer N101, 1 Stock bereitgehalten und über ihren Inhalt während der allgemeinen Dienststunden auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnung ist gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn 27.06.97

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Entwurf

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

Mühldorf a. Inn, 14.04.1997

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

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Schreiben vom: 27.02.1997

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet, Teil II" südöstlich der ST 2092 und der Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 10.09.1996
1 Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.09.1996
2 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der am 19.09.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet, Teil II" (Planfassung vom 10.09.1991 zuletzt geändert am 10.09.1996) verletzt keine Rechtsvorschriften.

Gründe:

Der Bebauungsplan unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorliegt.

....

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

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

Materiellrechtliche Planungsfehler liegen nicht vor. Insbesondere entwickelt sich der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn (genehmigt am 29.03.1978 durch die Regierung von Oberbayern). Desweiteren stimmt er mit den künftigen Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn überein. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Feststellungsbeschluß gefaßt. Der Plan wurde dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zur Genehmigung vorgelegt. Einwendungen gegen die ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Nach den Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (vgl. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg RdNr. 16 ff zu § 8 BauGB).

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

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

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB 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 binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

....

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) 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.

-S-

Hoch
Reg.-Rat

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/1
Herrn Schneider
im Hause
mit 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 10.09.1996
1 Gründordnungsplan i.d.F. vom 10.09.1996

III. Sachgebiet 36 und 36/4
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. nach Eing. EB, WV

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 51-610-32/18

Mühldorf a. Inn, 17.04.97

Bekanntmachung

Bekanntmachung über die Genehmigung und Auslegung eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 19.09.1996 für das Gebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Teil II" südöstlich der ST. 2092 und der Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen der Gemarkung Mößling einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan i.d.F.v. 10.09.1996 ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 27.02.1997 angezeigt worden.

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 14.04.1997 Az.61-610/2 Sg. 35/4 nicht beanstandet.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 10.09.1996 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 § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntgabe in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB 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 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 gegründen soll, ist darzulegen. (§ 215 Abs. 2 Bau-GB)

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, 17.04.97

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

An der Amtstafel
angebracht: 02.05.97
abgenommen: 03.06.97

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-32/18

Mühldorf a.Inn, 27.06.97

Verfahrensvermerke

Gewerbe und Industriegebiet Teil II

Die vorgezogene Bürgerbeteilung wurde bis zum 23.08.91 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 10.09.91 wurde mit Begründung und Grünordnungsplan vom 21.10.91.-22.11.91 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 25.11.91 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 19.12.91 wurde mit Begründung und Grünordnungsplan vom 29.01.92 - 02.03.92 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 17.06.92 wurde mit Begründung und Grümordnungsplan vom 19.06.92 - 20.07.92
wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurde im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.09.92. den Bebauungsplan i.d.F. vom 24.09.92 mit Begründung und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 07.05.96 wurde mit Begründung und Grünordnungsplan vom 08.07.96 - 09.08.96 öffentlich
ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf hat mit Beschluß vom 19.09.96 den Bebauungsplan i.d.F. v. 10.09.96 mit Begründung und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn 27.06.1997

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnung am 27.02.97 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.04.97 im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, das der v.g. Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

10. 07. 97

Mühldorf a. Inn ~~27.06.97~~

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN · BAYERN

Erich Rambold
Landrat

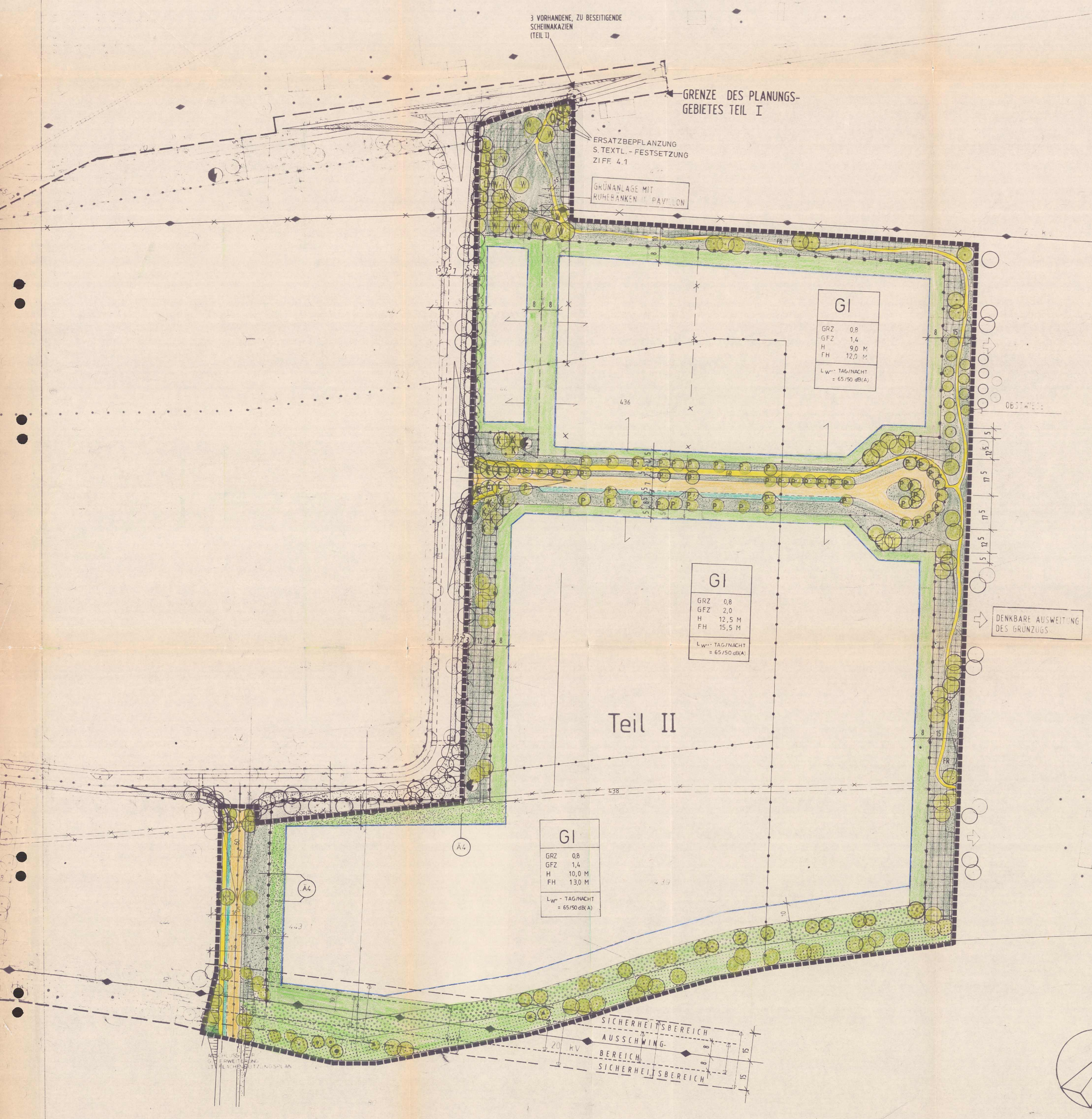
Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 30.04.97 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan i.d.F. vom 10.09.96 mit Begründung und Grünordnung wird ab 02.05.97 zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2 Zimmer N101, 1 Stock bereitgehalten und über ihren Inhalt während der allgemeinen Dienststunden auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnung ist gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn 27.06.97

STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



Stadt Mühldorf a.Inn
Bebauungsplan
Gewerbe- und Industriegebiet
südöstlich der ST 2092 und der Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen - Teil 2

Plan 2:
- Grünordnungsplan -

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Mühldorf a.Inn,

erstellt durch:

Architekt Dipl.-Ing. Thomas Schwarzenböck
Herzog-Albrecht-Straße 6
8255 Schwindegg

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Öffentliche Flächen

1.1 Grünflächen:

- Waldartige Pflanzung (Feldgehölz) gemäß Ziff. A.4.3
- niedrige Strauch- und Rosenpflanzung gemäß Ziff. A.4.4
- Rasen/Wiese

1.2 Verkehrsflächen:

- Fahrbahnen: Asphalt
- Parkplätze (Längspark-Streifen): Rasenfugenpflaster
- GR — Kombinierter Geh- und Radweg: Plattenbelag
- FR — Sonstige Fuß- und Radwege: Wassergebundene Wegedecke

2. Private Flächen

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

2.2 Grünflächen:

- Randeingrünung des Baugrundstücks gemäß Ziff. A.4.5, mit 50 % Stellplätzen
- Randeingrünung des Baugrundstücks gemäß Ziff. A.4.7, ohne Stellplätze
- Hangböschung mit den Vegetationsbestand ergänzender Pflanzung gemäß Ziff. A.4.6

3. Pflanzbindung (Sicherung des Baumbestandes)
gemäß § 9 (1) 25b BauGB

Vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen und Großsträucher;
zu erhalten, soweit erforderlich zu sanieren.
Bei Baumaßnahmen sind diese entsprechend DIN 18 920 und RAS-LG 4 zu schützen.

4. Pflanzgebot im öffentlichen und privaten Bereich

Aufgrund § 9 (1) 25a BauGB wird festgesetzt, daß unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und ihrer Funktion zur Andienung und Entsorgung entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu pflanzen sind:

4.1 Baumpflanzung mit Festsetzung der Art als Verkehrsbegleitgrün:

Art:
C = Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
K = Prunus hillieri 'Spire' (Zierkirsche 'Spire')
L = Tilia 'Greenspire' (Stadt-Linde)
P = Populus nigra 'Italica' (Italienische Pyramidenpappel)
W = Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Pflanzgröße:
Fertige Alleebäume, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm.

Ersatzpflanzung für die 3 zu beseitigenden Scheinakazien an der Nordostecke des Baugebietes Teil I.
Art:
Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
Pflanzgröße:
Hochstamm, Stammumfang 30-35 cm

4.2 **Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art in Grünflächen:**
Heimische Bäume 1. Wuchsklasse.

Artenauswahl:
- **Acer platanoides (Spitz-Ahorn)**
- **Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)**
- **Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)**
- **Carpinus betulus (Hainbuche)**
- **Quercus robur (Stiel-Eiche)**

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Pflanzgröße:
Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm.

4.2.1 (Ä4) Öffendlicher Grünweg von 12.50m entlang der Fl. Nr. 446/12 (Stichstr.)

Privater Grünstreifen von 8.00 m entlang der Fl. Nr. 446/36 (Am Industriepark) und Fl. Nr. 446/12 (Stichstr.)

4.3 Waldartige Pflanzung (Feldgehölz) aus heimischen Gehölzen, soweit nicht an vorhandene oder geplante Pflanzungen angrenzend, mit 3- bis 5-reihigem Saum aus heimischen Sträuchern.

Artenauswahl:

Bäume 1. Wuchsklasse:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Salix alba (Silber-Weide)

Bäume 2. Wuchsklasse:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Sträucher:
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix triandra (Mandel-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzdichte:
Bäume (falls nicht bereits nach Ziff. A.4.2 zeichnerisch festgesetzt) und Sträucher flächendeckend, 1 Stück/1,5 m2.
Bei Sträuchern sind jeweils mindestens 3 bis 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.

Pflanzgröße :
Bäume: Heister, 125 - 150 cm;
Sträucher: leichte Sträucher, 40 - 70 cm

4.4 Niedrige Strauchpflanzung, flächendeckend, als Begleitgrün der Verkehrsanlagen

Artenauswahl:

- Lonicera pileata (Wintergrüne Heckenkirsche) (3-5 Stück/m2)
- Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere) (3-5 Stück/m2)
- Rosa nitida (Glanz-Rose) (3-6 Stück/m2)
- Rosa x rugotida (Wildrose) (2-5 Stück/m2)
- Rosa Bodendeckende Sorten, z.B. 'Alba Meidiland', 'Dagmar Hastrup', 'Red Meidiland', rugosa 'Dagmar Hastrup', rugosa 'Hansa', rugosa 'Max Graf', rugosa repens alba, 'Swany',, 'Weiße Immensee' (1-4 Stück/m2)
- Salix purpurea 'Nana' (Kugel-Weide) (1-2 Stück/m2)
- Salix purpurea 'Pendula' (Hänge-Purpurweide) (1-2 Stück/m2)
- Salix repens var. nitida (Sand-Weide) (3-5 Stück/m2)
- Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide) (2-3 Stück/m2)

Pflanzdichte:
flächendeckend, Stückzahl/m2 je nach Art s.o.
Es sind mindestens 3 bis 5 Sträucher einer Art zusammenzupflanzen.

Pflanzgröße:
Sträucher, 2 x verpflanzt, je nach Art 30 - 40 bis 40 - 60 cm.

4.5 Baum- und Strauchpflanzung ohne Festsetzung der Art, flächendeckend, in privaten Grünflächen: Heimische Bäume 1. Wuchsklasse und Sträucher.

Artenauswahl:

Bäume:
(falls nicht bereits nach Ziff. A.4.1 zeichnerisch festgesetzt)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher: wie in A.4.3.

Pflanzdichte:
- Bäume (soweit nicht bereits nach Ziff. A.4.1 und A.4.2 zeichnerisch festgesetzt) im Abstand von 8 bis maximal 12,50 m, bei Nutzung von Teilflächen für Stellplätze mindestens 1 Baum nach jedem 5. Stellplatz;
- Sträucher flächendeckend, mindestens 1 Stück/1,5 m2.

Pflanzgröße:
- Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm.

Diese Pflanzflächen dürfen auf einer Tiefe von max. 5,0 m (gemessen jeweils von der Baugrenze) zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist eine gliedernde Grünfläche in der Mindestabmessung eines Stellplatzes auszubilden, die u.a. mit einem Baum nach o.a. Artenliste zu bepflanzen ist. Diese Pflanzflächen dürfen nicht von sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.

4.6 Gehölzpflanzung ohne Festsetzung der Art, flächendeckend, in privaten Grünflächen (Hangböschung), als Ergänzung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes (siehe Ziff. A.3), soweit nicht an vorhandene oder geplante Pflanzflächen angrenzend mit 3- bis 5-reihigem Saum aus heimischen Sträuchern.

Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzgröße wie Ziff. A.4.3.

4.7 Baum- und Strauchpflanzung ohne Festsetzung der Art, flächendeckend, in privaten Grünflächen: wie Ziff. A.4.5, jedoch dürfen diese Flächen nicht, auch nicht teilweise, für Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen herangezogen werden.

4.8 Ausschwingbereich der 20 kV-Leitung
Strauchpflanzung mit Gehölzen bis zu einer Wuchshöhe von 3 m.

4.9 Sicherheitsbereich der 20 kV-Leitung
Strauchpflanzung mit Gehölzen bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 6 m.

5. Sonstige Planzeichen

5.1 **Grenze des Planungsgebietes gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

5.2 **Maßangabe in Metern**

Weitere, nachrichtlich übernommene Planzeichen siehe Bebauungsplan.

B. Festsetzungen durch Text

Diese Regelungen dienen der Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche, vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO und haben als Rechtsgrundlage den § 9 (1) 20 BauGB Art. 5 BayBO.
Sie berucksichtigen die Forderungen des § 1 (6) BauGB hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten der Landschaft und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
Sie gelten im gleichen Maße für bereits bebaute Grundstücke.

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

1.2 Falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, ist je angefangener 200 m2 Brutto-Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
Artenauswahl: siehe A.4.1, A.4.2 und A.4.5.
Werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze errichtet, so ist mindestens nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, Pflanzung im Raster, Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm.
Empfohlene Art (da verträglich für Stadtklima, industriefest): Corylus colurna (Baum-Hasel).

1.3 Soweit die Zusammensetzung der Arten nicht vorgeschrieben ist, sind die festgesetzten Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen.

1.4 Sämtliche vorhandenen Baum- und Strauchbestände (siehe A.3) sind in ihrem Bestand zu sichern und ebenso wie sämtliche Neupflanzungen vom Eigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist beiderseits der entstehenden Grundstücksgrenze ein je mindestens 2 Meter breiter Bereich nach Maßgabe der Festsetzungen in A.4.5 flächendeckend zu bepflanzen.
Die Vorschriften des Art. 47 Abs. 1 AGBGB (Grenzabständen von Pflanzen) finden keine Anwendung.
Diese Pflanzflächen dürfen nicht von Stellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.

2. Einfriedungen
i.S. Art. 9 BayBO

2.1 Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

2.2 Hecken sind nur zulässig als freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.
Immer- und wintergrüne Hecken sind nicht zulässig.

2.3 Maximal zulässige Höhe für Zäune 2,00 m, für Hecken 3,00 m.

2.4 Die Zäune sind so zu errichten, daß sie innerhalb der festgesetzten Gehölzpflanzungen verlaufen und beidseitig hinterpflanzt sind.
Diese Grenzbepflanzungen sind privatrechtlich zu sichern.
An öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zäune mindestens 1,0 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Der Pflanzstreifen außerhalb des Zaunes ist vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Befestigte Flächen

Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fahrbahnen Lager- und Arbeitsplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend so zu befestigen, daß ein möglichst geringer Abflußbeiwert erreicht wird (wasserdurchlässige Beläge wie Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Kies- oder Schotterdecke).

Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 v.H. der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende ökologische Ausgleichsnahmen (zusätzliche Pflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Flächenausgleich, oberirdische Regenwasserrückhaltung, Anlage von Biotopflächen etc.) vorgesehen werden.

4. Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (siehe Festsetzungen Bebauungsplan Ziff. 29.9).

5. Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen

Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Kletterpflanzen (Ranker, Schlinger, Klimmer) zu begrünen.

6. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 + 3 zu behandeln und zu schützen.

7. Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanz- und Einsaatmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.

8. Freiflächengestaltungspläne

Für sämtliche Einzelbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind Freiflächengestaltungspläne gemäß Art. 5 BayBO nach den Vorgaben der Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung.

C. Hinweise

1. **Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, die Außenflächen von Gebäuden, inbesondere fensterlose Fassaden, Giebelflächen und Garagen, mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen (siehe auch Festsetzungen Bebauungsplan Ziff. 29.3).

2. **Grenzabstände von Pflanzen**

Bei allen Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB einzuhalten.

AUFGESTELLT:

PFAFFENHOFEN A. D. ILM, DEN 19. DEZEMBER 1991
DER PLANFERTIGER

KINDHAMMER
FR. LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

STADT MÜHLDORF A. INN

KNOBLAUCH
1. BÜRGERMEISTER.

STADT MÜHLDORF AM INN
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN - TEIL II
Genehmigte Fassung
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
SÜDÖSTLICH DER ST. 2092 UND DER BAHNLINIE
ROSENHEIM - FRONTENHAUSEN - MARKLKOFEN

PLANUNG:

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS + GRÜNPLANUNG
DIPL.-ING. HEINZ L. KINDHAMMER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
RAIFFEISENSTRASSE 4
D-8068 PFAFFENHOFEN (ILM)
☎ (08441) 6018

PLAN - NR.: 91 / 141 / 01

MAßSTAB: 1 / 1000

DATUM : 10. SEPTEMBER 1991
GEZEICHNET : HZ
PLANGRÖSSE : 1,37 x 0,75 = 1,03 m^2

GEÄNDERT :

NR.	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.
1	GEMÄß ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM 19.12.91	19.12.91	HA
	GEÄNDERT AM	17.06.92	
	GEÄNDERT AM	24.09.92	
	(Ä4) GEÄNDERT AM	07.05.96	
	(Ä5) GEÄNDERT AM	10.09.96	