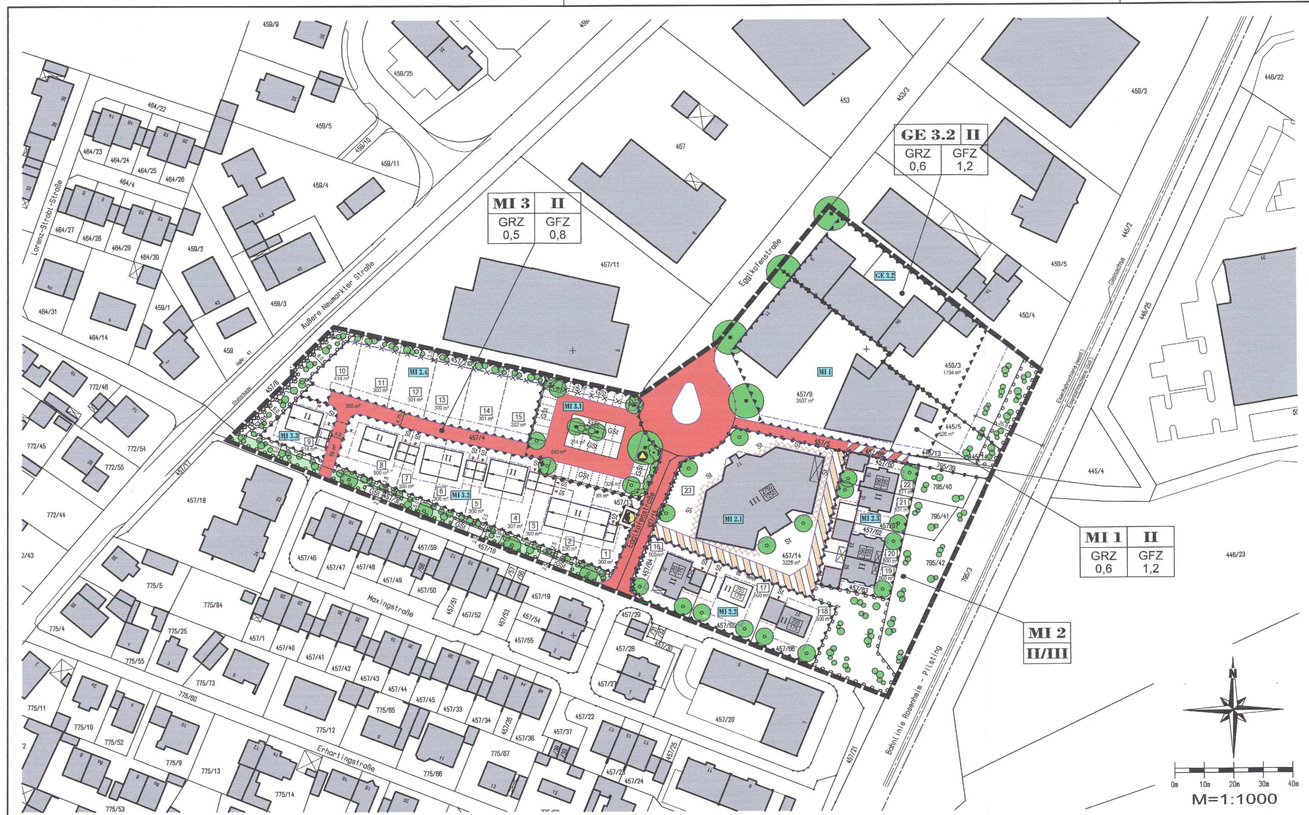


Zeichenerklärung

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (im GE 3.2 und MI 1+3)
- GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl (im GE 3.2 und MI 1+3)
- 255 — Geschossfläche, z.B. 255 m² (im MI 2)
- 175 — Grundfläche, z.B. 175 m² (im MI 2)
- **II** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen

04. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlich gewidmeter Eigentümerweg gem. Art. 53 Abs. 3 BayStr WG
- öffentlicher Weg für Landwirtschaft, öffentlicher Feld- und Waldweg
- Radfahr- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St — Flächen für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,00 m
- GSt — Stellplätze

05. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

- Trafostation
- Fläche für Abfallentsorgung

06. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind mit standortgemäßen Großbäumen, Linden oder Ahornbaumreihen (hochstämmig) mit Kronenansatz von 2,50 m zu pflanzen.
- Mittelkroniger Baum zu pflanzen, Standort variabel im Umkreis von 10 m.
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Pflanzstreifen
- zu erhaltende Sträucher
- zu pflanzende Sträucher

07. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- z.B. MI 3.3 — Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Geruchsemissionskontingenten (siehe Festsetzung durch Text)
- Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- Hauptfirstrichtung
- Anbauzone für Balkone und Terrassen mit einer Tiefe von bis zu 2,0 m

08. Planliche Hinweise

- bestehendes Gebäude
- vorgeschlagene Baukörper
- Flurstücksgrenze
- 445/5 — Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- aufzulösende Grundstücksgrenze
- 6 — Parzellennummerierung
- 305 m² — vorgeschlagene, unverbindliche Grundstücksgröße (vor amtlicher Vermessung der Grundstücke). Maßgebend ist das amtliche Messungsergebnis
- 10 — Vermaßung in Meter z.B. 10 m

4. Änderung
des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
"An der Staatsstraße 2092"

Kreisstadt: Mühldorf a. Inn
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Planteil

ausgefertigt am 10. FEB. 2017

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

Entwurf: 10.11.2015
geändert: 10.05.2016
Fassung: 08.11.2016

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Gerhard Obermaier
staatl. gepr. Bautechniker

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner
1. Bürgermeister

BP 075 04

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Anl. .....

4. Änderung
des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
„An der Staatsstraße 2092“

Kreisstadt: **Mühldorf a. Inn**
Landkreis: **Mühldorf a. Inn**
Regierungsbezirk: **Oberbayern**

Präambel:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachungen vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

ausgefertigt am 10. FEB. 2017

Entwurf:	10.11.2015
geändert:	10.05.2016
Fassung:	08.11.2016

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Gerhard Obermaier
staatlich geprüfter Bautechniker

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bei GE 3.2, MI 1 und MI 3 durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Im MI 2 sind zulässige Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt.

1.3 Die Errichtung der Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) gesichert sind. Die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Ostseite der Parzelle 1 ist von dieser Regelung ausgenommen.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 12 m² Grundfläche und 3 m Firsthöhe allgemein zulässig.

1.5 Im Teilgebiet MI 1 ist keine Wohnnutzung zulässig.
Im MI 3.4 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Fläche

2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Vordächer, Rampen, Eingangsvorbauten und Terrassenüberdachungen max. 1,50 m betragen.

2.2 Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt:
- bei Einzelhäusern mindestens 500 m²
- bei Doppelhäusern und Reiheneckhäusern mindestens 300 m²
- bei Reihenmittelhäusern mindestens 200 m²

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1 Bei Wohnbauten sind die Grundstückszugänge und -zufahrten und Fußwege mit versickerungsfähigem Material zu bedecken. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf den entsprechenden Grundstücken zu versickern. Dies muss über die gesamte Länge der befestigten Fläche entlang der angrenzenden Fahrbahn erfolgen, z.B. mittels sog. Aco-Drain-Rinnen.

3.2 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge gemäß Ziffer 3.1 Satz 2.

3.3 Je Wohneinheit sind bei Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und bei Reihenhäusern eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
Für die Parzelle 23 sind je Wohneinheit 1,0 Stellplätze in einer Tiefgarage oder Garage nachzuweisen. Zusätzlich hierzu sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit

oberirdisch nachzuweisen.
Für Gewerbebauten gelten die Vorschriften der BayBO.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 GE 3.2 + MI 1: Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß bzw. Rohbodenoberkante im EG darf max. 0,30 m über der Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.

4.2 MI 2 + MI 3: Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante der jeweils angrenzenden Straße liegen (Bordsteinoberkante).

4.3 GE 3.2 + MI 1: Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 10 m beschränkt. Die max. Firsthöhe darf 12,30 m nicht überschreiten.

4.4 MI 2 + MI 3: Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 6 m beschränkt, bei Parzelle 23 auf max. 10 m.

Die Wandhöhen werden gemessen von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche.

4.5 Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden.

5. Bauliche Gestaltung

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

6. Außenwände

6.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
Putz, gestrichene Mauerflächen, Glas und Holz.
Bei Gewerbebauten sind zusätzlich zulässig:
Sichtbeton, Naturstein, matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall, ebene asbestfreie Faserzementplatten.

7. Dächer

7.1 Als Dachform sind zulässig:

GE 3.2	Satteldächer mit 12° - 25° Neigung
	Pultdächer mit 5° - 15° Neigung
MI 1:	Satteldächer mit 12° - 25° Neigung
	Pultdächer mit 5° - 15° Neigung
MI 2:	Satteldächer mit 25° - 35° Neigung
	Walmdächer mit 15° - 25° Neigung
MI 3:	Satteldächer mit 25° - 35° Neigung
	Walmdächer mit 15° - 25° Neigung

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude

(wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzten der Dachfläche um vertikal mindestens 1,0m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden. Im Plan dargestellte Firstrichtungen sind bindend. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit Satteldächern trauf-, first-, und fassadenbündig auszuführen.

7.2 Als Dachdeckung sind zulässig:
Dachpfannen in roten, rotbraunen und grauen bis schwarzen Farbtönen.
bei Pultdächern zusätzlich:
extensive Begrünung, Blecheindeckung

7.3 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben ab 35° Neigung, max. 2 pro Dachseite zulässig. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5 m² nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

8. Farbgebung

8.1 Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und werden der einzelnen Baugenehmigung vorbehalten.

10. Einfriedungen

10.1 GE 3.2 + MI 1:
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mind. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Einfriedungen und die Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nur als mit heimischen Sträuchern hinterpflanzten Maschendraht- und Stabgitterzäune in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.
Türen und Tore sind aus folgenden Materialien und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig. Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl; Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.

10.2 MI 2 + MI 3:
Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. Die Höhe im Bereich von Sichtdreiecken darf 0,80 m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Einfriedungen sind folgende Zaunformen zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichelzaun) mit oder ohne Hinterpflanzung (Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen

Bestimmungen)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabgittermatten
- Stahlzäune

(Alle mit Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen Bestimmungen)
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze, geputzte Mauerstücke im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
- Zäune aus waagrechten Profilbrettern
- Ornamentale Stahlzäune
- Scherenzäune

Hinweis:
Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 10 cm aufweisen, um die Wanderung von Kleintieren zu begünstigen. Des Weiteren müssen Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen 0,50 m zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht an angrenzenden Gehwegen.

11. Grünordnung

11.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht Geh- und Fahrflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Für Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern ist Art. 47 und 48 des AGBGB zu beachten. Die Bepflanzung der Grundstücke hat in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

11.2 Artenliste:

11.2.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14-16 cm, 3xv. mB

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

11.2.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14-16 cm, 2xv. mB

Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris

Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Feld-Ulme	-	Ulmus minor

11.2.3 Sträucher
2 xv. 100-150 cm

Haselnuss	-	Corylus avellana
Pfaffenhüttchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus
Ohr-Weide	-	Salix auritia
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Sal-Weide	-	Salix caprea
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea

11.3 Negativliste:
Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden

Chamaecyparis spec.	-	Scheinzypresse
Picea spec.	-	Fichte
Thuja spec.	-	Lebensbaum

Alle Nadelgehölze als Einfassungshecke

11.4 Zaunanlagen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewähren, sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten.

11.5 Der durch Planzeichen festgelegte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

11.6 Rodungs- und Räumungsarbeiten sind nur zulässig im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der gesetzlich festgelegten Schonzeiten.

11.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind bei Gewerbebauten und Geschosswohnungsbauten Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

11.8 Die Flur-Nr. 457/3, auf dem auch die Längsparker angelegt werden, ist öffentliche Grünfläche. Sämtliche anderen Grünflächen sind private Grünflächen.

11.9 Entlang der Grundstücksgrenze im 5m breiten Grünstreifen zwischen Flur-Nr. 457/3 und den Baugrundstücken ist nur ein Maschendrahtzaun gemäß Punkt 10.2 zulässig.

11.10 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

12. Abwasserbeseitigung

12.1 Die Entwässerung der bereits bestehenden Erschließungsanlage Egglkofenstraße samt Wendeanlage , sowie der erste Teil der Straße in Richtung DB Strecke Rosenheim-Pilsting wird im abgemagerten Mischsystem ausgeführt.
Der Bereich der neu hinzu kommenden Bebauung, nämlich zwischen der Egglkofenstraße und der Äußeren-Neumarkter-Straße, ist im Trennsystem auszubilden, d.h. die Verkehrswege entwässern gesondert über Rigolen. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

13. Immissionsschutz

13.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Die ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Teilfläche	***Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel [in dB(A)]***	
	tags	***nachts***
GE 3.2	*60*	*40*
MI 1	*60*	*45*
MI 2.1	*60*	*40*
MI 2.2 *MI 2.3*	*45*	*30*
MI 3.1	*60*	*40*
MI 3.2 *MI 3.3*	*45*	*30*
MI 3.4	*55*	*35*

Die festgesetzten Geräuschemissionskontingente gelten für die durch das Planzeichen Nr. 07.3 umgrenzten Baufelder.
Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der festgesetzten Baufelder.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.
Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert Immissionsrichtwert – 15 dB(A) [Anlehnung an Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbe- bzw. Mischgebiete gemäß Nr. 6.1.b bzw. Nr. 6.1.c TA Lärm eingehalten werden.

13.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

Teilgebiet GE 3.2:
Abstand von der Gleisachse der Bahnlinie Mühldorf – Neumarkt St.Veit

bis zu 40 m:	erf. R'w,res = 50 dB
größer 40 m:	erf. R'w,res = 45 dB

Teilgebiet MI 1:
Abstand von der Gleisachse der Bahnlinie Mühldorf – Neumarkt St.Veit

bis zu 37 m:	erf. R'w,res = 50 dB
größer 37 m und bis zu 67 m:	erf. R'w,res = 45 dB
größer 67 m:	erf. R'w,res = 40 dB

Teilgebiet MI 2:

- Baufelder 19 und 20, jeweils Ostfassade — erf. R'w,res = 50 dB

- Baufeld 18, Ost- und Südfassade
  Baufeld 19, Südfassade
  Baufeld 20, Nordfassade
  Baufeld 21, Ost- und Südfassade
  Baufeld 22, Ostfassade
  Baufeld 23, Ostfassade — erf. R'w,res = 45 dB

- Baufelder 16 und 17, jeweils Ost-, Südfassade und Nordfassade
  Baufeld 18, Nordfassade
  Baufeld 22, Nordfassade
  Baufeld 23, Nord-, Süd und Südostfassade — erf. R'w,res = 40 dB

- alle übrigen Fassaden aller Baufelder: — erf. R'w,res = 35 dB

Teilgebiet MI 3:

- alle Fassaden aller Baufelder: — erf. R'w,res = 40 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten jeweils um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer in allen Teilgebieten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweise

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung.

Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/Hochwasserschutzfibel2.html?linkToOverviews=js.

Die bestehende Einfriedung entlang des gesamten geplanten Radfahr- und Fußweges bis zum Überweg in Bahn-km 63,141 ist weiterhin zu erhalten und laufend instand zu halten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Es wird hingewiesen auf die Verkehrssicherheitspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Bahnseitige Vegetationsmaßnahmen werden nur im Rahmen der Verkehrssicherung getätigt. Pflegemaßnahmen der Vegetation auf Flächen der DB bezüglich des Erscheinungsbildes oder zur Verhinderung von Flugsamen wird seitens der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH nicht gewährleistet.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind vom Bauwerber auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch die Baumbepflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Gewerbegeräusche:
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Der nicht gewünschte KFZ-Verkehr von der Erschließungsstraße in die Maxingstraße ist durch einen mittigen Absperrpfosten in der kurzen Stichstraße zu unterbinden.

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Staatsstraße 2092“

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

1. Planungsziel

Geplant ist, im Bereich MI 3 des bestehenden Gewerbegebietes die gemischte Bebauung mit Wohngebäuden und Gewerbebauten zu ermöglichen. Dies ist erforderlich, um dem erhöhten Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.
Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, das ehemalige Bauherrencenter auf Parzelle 23 in einen Nichtgewerbebau umzunutzen.
Der bestehende Parkplatz im MI 3 steht im funktionalen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben im MI 1 und GE 3.2. Dieser soll dann auch im räumlichen Zusammenhang mit MI 1 und GE 3.2 stehen.

2. Planungserfordernis

Hierfür wird das bestehende Mischgebiet MI 2 erweitert auf die Bereiche GE 3.2, MI 1 und MI 3.
Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Staatsstraße 2092" ersetzt im dargestellten Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan "An der Staatsstraße 2092". Außerdem ersetzt diese Änderung die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Staatsstraße 2092".
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Staatsstraße 2092" und der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden für die Bereiche GE 3.2, MI 1 und MI 2 weitestgehend übernommen. Im Bereich MI 3 wurde sich am angrenzenden Bebauungsplan "Hart I a" orientiert.
Der ursprüngliche Bebauungsplanes enthält sehr viele Festsetzungen, die zum Teil nicht mehr zeitgemäß sind. Es wurde versucht, die Festsetzungen zu reduzieren um einen möglichst schlanken Bebauungsplan zu erhalten.

Um die Parkplatzsituation in der Maxingstraße zu verbessern, werden im Bereich der Maxingstraße bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße wassergebundene Längsparkstreifen angelegt. Diese befinden sich in der öffentlichen Grünfläche auf der Flur-Nr. 457/3. Um die dadurch verlorengegangene Grünfläche zu kompensieren, wird an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 10 - 15 ein 3m breiter Pflanzstreifen angelegt. Um die Erstellung des 5m breiten Grünstreifens an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 - 9 zu gewährleisten, wird der Investor die Grünfläche, die sich auf den privaten Baugrundstücken befindet, im Zuge der Erschließungsarbeiten anlegen. Ebenso wird zu diesem Zeitpunkt an der Grundstücksgrenze dieser Parzellen zur öffentlichen Grünfläche auf Flur-Nr. 457/3 ein Maschendrahtzaun, der im Laufe der Zeit zuwächst, vom Investor errichtet, um ein gefälliges Gesamtbild des Grünstreifens zu erhalten.

Im MI 3.4 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig. Betriebsleiterwohnungen sind nicht ausgeschlossen.

Der gewerbliche Parkplatz wurde für das Bauherrencenter genehmigt. Sollte das Bauherrencenter nicht mehr gewerblich genutzt werden, fehlt dem gewerblichen Parkplatz die Zuordnung. Sobald eine Umnutzung des Bauherrencenters erfolgt ist die gewerbliche

Nutzung des Parkplatzes sicherzustellen (z.B. durch Zuordnung des Parkplatzes zum nur gewerblich genutzten Bereich des MI 1).

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

3. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "An der Staatsstraße 2092" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4880/B1/mec vom 26.01.2016 erstellt.
Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Geräuschkontingentierung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt.

Durch die Festsetzung von geringeren als bisher im Plangebiet zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wird erreicht, dass sich die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten in den allgemeinen Wohngebieten in der Umgebung des Geltungsbereiches tagsüber um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 0,5 dB(A) vermindern.

Es verbleiben jedoch weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von etwa 1 dB(A) tagsüber und etwa 3 dB(A) nachts.
Ursache hierfür sind insbesondere die in den umliegenden Bebauungsplänen und im hier nicht überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "An der Staatsstraße 2092" hohen rechtskräftig festgesetzten Geräuschkontingente. Zudem konnten zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen bei derzeit bereits gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung insbesondere tagsüber die Geräuschkontingente nicht weiter verringert werden.
Eine weitergehende relevante Verminderung der Beurteilungspegel oder sogar eine Verminderung bis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte war durch die Neukontingentierung des Plangebietes somit nicht zu erreichen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.
Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Auf die Mischgebiete einwirkenden Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm:

Es war zu überprüfen, ob durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen eine an die umliegenden Gewerbebetriebe heranrückende und deren Betrieb einschränkende Bebauung entsteht.

Auf Basis der in den umliegenden Bebauungsplänen festgesetzten Geräuschemissionskontingente sowie der nicht im Rahmen der Neukontingentierung veränderten Kontingentflächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "An der Staatsstraße 2092" außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung wurden daher die auf die festgesetzten Mischgebiete einwirkenden Geräuschimmissionen berechnet.

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Ausweisung von Mischgebieten im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "An der Staatsstraße 2092" anstatt von Gewerbegebieten und durch die damit einhergehende Erhöhung der Schutzbedürftigkeit aus schalltechnischer Sicht keine an die bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe heranrückende und deren Betrieb einschränkende Nutzung entsteht. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Nichtzulässigkeit von Wohnungen im Teilgebiet MI 1 des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan für das Teilgebiet MI 1 ein Ausschluss von Wohnungen festgesetzt.

Baulicher Schallschutz:

Die Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßen erfolgt unter summativer Berücksichtigung der einwirkenden Geräuschimmissionen aus Straßen und Schienen einerseits (Verkehrsgeräuschimmissionen) sowie Anlagen nach TA Lärm andererseits.

Um einerseits den in Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) tagsüber und andererseits der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die östlich verlaufende Bahnlinie Mühldorf / Neumarkt-St.Veit und die westlich verlaufende Äußere Neumarkter Straße Rechnung zu tragen, werden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Darüber hinaus werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Nachtzeit auch bei geschlossenen Fenstern schalldämmende Lüftungseinrichtungen für alle Fassadenabschnitte festgesetzt.

ausgefertigt am 10. FEB. 2017

Entwurf:	10.11.2015
geändert:	10.05.2016
Fassung:	08.11.2016

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Gerhard Obermaier
staatlich geprüfter Bautechniker

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Amt für Planen und Bauen
Az.: 6102.2313.4 Sb

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
für die
4. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet an der St 2092"

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 26.11.2015 Beschluss Nr. 182 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn , 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 stattgefunden. Dies wurde am 28.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis einschließlich 15.02.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" wurde i.d.F.v. 10.05.2016 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 03.08.2016 bis einschließlich 06.09.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2016 bis einschließlich 06.09.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.11.2016 Beschluss Nr. 164 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092 i.d.F.v. 08.11.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.02.2017. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" mit der Begründung i.d.F.v. 08.11.2016 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Eingang Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" i.d.F.v. 08.11.2016 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeister

Entwurf

Amt für Planen und Bauen
Az. 6102.2313.4 Sb

Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

Bekanntmachung

Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" gemäß 13a BauGB als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 24.11.2016 Nr. 164 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" i.d.F.v. 08.11.2016 als Satzung beschlossen. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Im Zuge Berichtigung wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13a BauGB angepasst.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" i.d.F.v. 08.11.2016 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der St 2092" i.d.F.v. 08.11.2016 und seine Begründung bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen, Gebäude B, Eingang Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103, 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 nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Kreisstadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

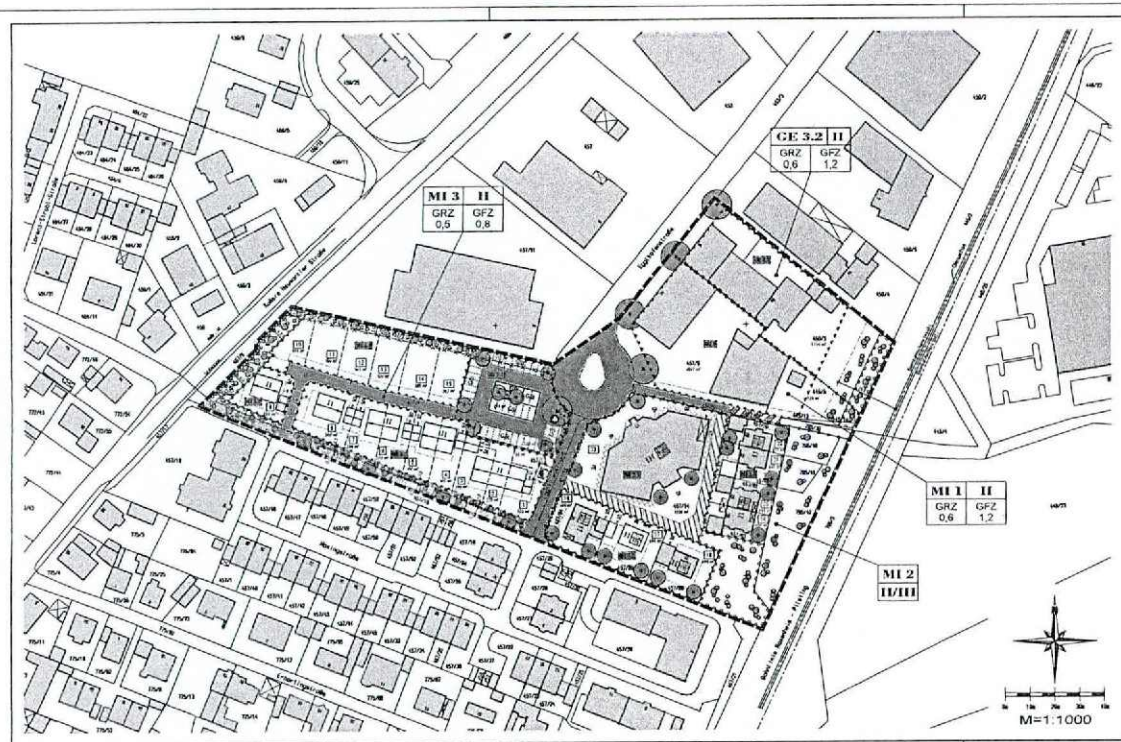
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

Mühldorf a. Inn, 10.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
08.02.17

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 10.02.2017
Abgenommen am: 14.03.2017



Zeichenerklärung

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (im GE 3.2 und MI 1+3)
- GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl (im GE 3.2 und MI 1+3)
- 255 — Geschossfläche, z.B. 255 m² (im MI 2)
- 175 — Grundfläche, z.B. 175 m² (im MI 2)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen

04. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlich gewidmeter Eigentümerweg gem. Art. 51 Abs. 3 BayStrWG
- öffentlicher Weg für Landwirtschaft, öffentlicher Fahr- und Wanderweg
- Radfahr- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St — Flächen für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,00 m
- GSt — Stellplätze

05. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

- Trafostation
- Fläche für Abfallentsorgung

06. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind mit standortgerechten Großbäumen, Linden oder Ahornbaumsorten (Buchstammig) mit Kronenansatz von 2,50 m zu pflanzen.
- Mittelkroniger Baum zu pflanzen, Standort variabel im Umkreis von 10 m
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzstreifen
- zu erhaltende Sträucher
- zu pflanzende Sträucher

07. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Geruchsemissionskontingenten (siehe Festsetzung durch Text)
- Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- Hauptfirstrichtung
- Anbauzone für Balkone und Terrassen mit einer Tiefe von bis zu 2,0 m

08. Planliche Hinweise

- bestehendes Gebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- Flurstücksgrenze
- 646/1 — Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- aufhebende Grundstücksgrenze
- 5 — Parzellennummerierung
- 500 m² — vorgeschlagene, unverbindliche Grundstücksgröße (vor amtlicher Vermessung der Grundstücke) Maßgebend ist das amtliche Messungsergebnis
- 10 — Vermaßung in Meter z.B. 10 m

4. Änderung
des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
"An der Staatsstraße 2092"

Kreisstadt: Mühldorf a. Inn
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Planteil

Entwurf: 10.11.2015
geändert: 10.05.2016
Fassung: 08.11.2016

Entwurfsverfasser
Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Gerhard Obermaier
staatl. gepr. Bauingenieur

Mühldorf a. Inn
1. Bürgermeister

HG = 297 / pp0 (0,26m²)

Allplan 2015

Eing.: 15. Feb. 2017