BEST.FREILEITUNG
MUSS VERLEGT WERDEN

BEST.FELDHECKE
MUSS ERHALTEN BLEIBEN
(1)

(2) BEST.PAPPEL

BEST FELDHECKE MUSS
ERHALTEN BLEIBEN
(1)

EXTENSIVE OBSTWIESE
(3)

SUKZESSIONSFLÄCHE
(GEHÖLZSUKZESSION)
(8)

BEST.GARTENHECKE
ERHALTEN
(9)

BEST.FELDHECKE
BZW.GARTENRANDBEPFLANZUNG, ERHALTEN
UND ERGANZEN
(7)

WEIDEN, ERLEN
ESCHEN
(5)

(4) EINZELBAUMPFLANZUNG
Z.B. WEIDEN, ERLEN, ESCHEN

Deinecke
FLNR. 1447

WA
144/8B

WA

WA

IK

PRIVATE GRÜNFLÄCHE DICHTE EINGRÜNUNG

FLUTMULDE

Erlenstraße

Birkenstraße

Kastanienstraße

Verkehrsbepflanzung

AHORN

PERGOLA

ÜBERWIEGEND
ERLEN

BEWALDETE FLÄCHEN
ENTLANG DES BACHLAUFES
MÜSSEN UNVERÄNDERT
ERHALTEN BLEIBEN

HECKE NEU

ALTER LOHBACH

AUWALDARTIGER GEHÖLZBESTAND

LOHBACH

ERLE

WEIDE

ÜBERWIEG.
HYBRID-
PAPPEL

ERLE

PAPPEL
HOLUNDER
WILDKIRSCHE

NORD

M 1 : 1000

STADT MÜHLDORF A. INN
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
L O H M Ü H L E 1

ergh. 2.8.96

Genehmigte Fassung

Verfahrensvermerke
siehe Rückseite

DER ENTWURFSVERFASSER
DIPL.ING.FH ARCHITEKT BDB
HEINRICH W I N K L E R
PFARRST.7 TÖGING A.INN

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 65811

17.2.1992
ERGÄ. 3.4.1992
ERGÄ. 21.8.1992
ERGÄ. 17.12.92
ERGÄ GEM. BESCHEID
LRA VOM 27.04.93

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-31/14-Di-Sb-Hei

Mühldorf a. Inn, 25.07.1996

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes

"Lohmühle"

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.04.92 wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bis zum 17.07.92 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.07.92 beteiligt.

   Mühldorf a. Inn 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1.Bürgermeister

   Siegel

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.04.92 wurde mit Begründung vom 01.07.92 - 16.07.92 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.07.92 beteiligt.

   Mühldorf a. Inn, 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1. Bürgermeister

   Siegel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 21.08.92 wurde in der Zeit vom 15.10.92 - 30.1992 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.11.92 beteiligt.

   Mühldorf a. Inn 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1.Bürgermeister

   Siegel

4. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.12.92 den Bebauungsplan i.d.F. vom 17.12.92 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Mühldorf a. Inn, 16.07.96

   Günther Knoblauch
   1. Bürgermeister

   Siegel

5. Anzeigeverfahren:

   Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplans am 16.02.93 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 27.04.93 im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

   Mühldorf a. Inn, 2. 08. 96

   ~~Erich Rambold~~
   ~~Landrat~~
   Wimmer
   Stellv. d. Landrats

   Siegel

6. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 07.05.93 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.

   Der Bebauungsplan i.d.F. vom 27.04.93 mit Begründung wird ab 07.05.93 zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2, Zimmer N 101, 1. Stock bereitgehalten und über ihren Inhalt während der allgemeinen Dienstzeiten auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

   Mühldorf a. Inn, 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1. Bürgermeister

   Siegel

Lohmühle 1

BP 032 00

STADT MÜHLDORF A. INN

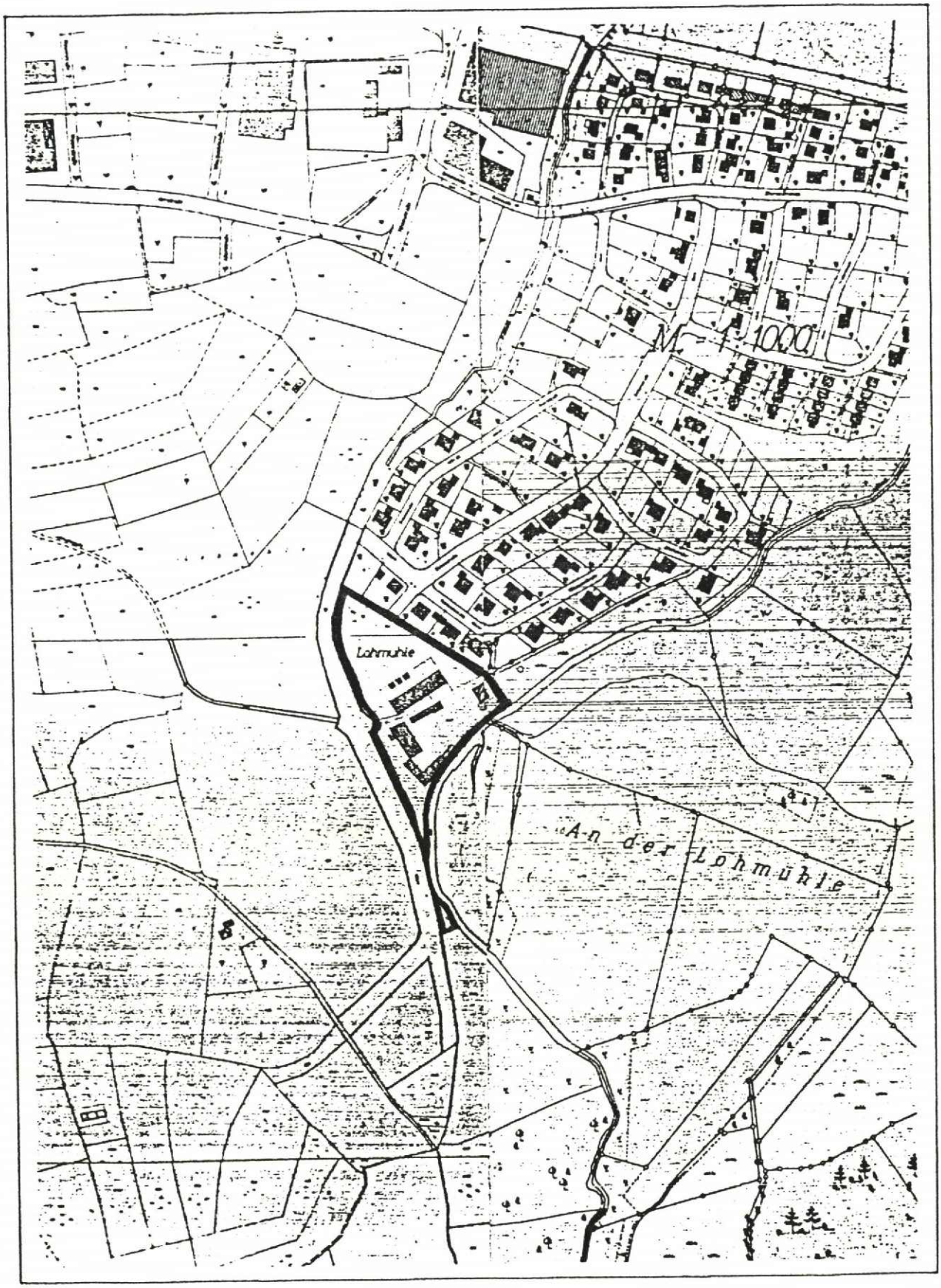
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET - LOHMÜHLE 1 -

DER ENTWURFSVERFASSER DIPL. ING. FH ARCHITEKT BDB HEINRICH WINKLER
PFARRSTR.7, 8266 TÖGING A. INN TEL.08631/91359

17. 2. 1992
ERGÄ. 3.4.1992
ERGÄ.21.8.1992
17.12.92

Ergänzt gemäß Genehmigungsbescheid
des Landratsamtes vom 27.04.1993

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ·
ARCHITEKT
BY AK
65 811



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 1000

Die Stadt Mühldorf a.Inn erläßt aufgrund

- der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1982
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 31.05.1978
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

für das Plangebiet " L o h m ü h l e 1 " diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Zeichenerklärung

A. Für Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und
§ 1 Abs. 1 - 9 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoßzahl festgelegt.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

Das Dachgeschoß darf nach Art. 2 Abs. 4 BayBO auch als Vollgeschoß ausgeführt werden, wobei jedoch die zulässige GFZ von 0,5 nicht ~~überschritten werden darf.~~

IK zulässig Erdgeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze
GRZ 0,4 GFZ 0,5

II zulässig Erdgeschoß und Obergeschoß als Höchstgrenze

Pergola Die Pergola hat sich in Höhe, Dachneigung und Ausführung an den geplanten Garagen auf dieser Parzelle zu orientieren.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

—··—··— Baulinie

—·—·— Baugrenze

4. Flächen für den Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

WS verkehrsberuhigt 5,0 öffentliche Verkehrsflächen "verkehrsberuhigter Bereich"
WS - Wohnstraße mit Angabe der Ausbaubreite

2,5 Gehsteige und öffentliche Fußwegflächen mit Angabe der Ausbaubreite

△ Grundstückseinfahrten

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Versorgungsleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Trafostation

bestehende Freileitung einschl. Trafostation muß verlegt werden

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und als Grüninseln mit Großbaumbepflanzung

7. Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

bestehender Bachlauf des Lohbaches

bestehender Weiher

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Großbäume

bestehende Großbäume müssen erhalten bleiben

bestehende Feldhecke muß unverändert erhalten bleiben

zu pflanzende Feldhecke

private Grünfläche zur dichten Eingrünung zur freien Landschaft

zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzuzäunende Vorgartenfläche

Sukzessionsfläche (Gehölzsukzession)

extensive Obstwiese

9. Sonstige Planzeichen

Ga — Flächen für Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. — Maßangaben in Metern

Firstrichtung

B. Hinweise

1. Kartenzeichen der Flurkarte
(auch außerhalb des Geltungsbereiches)

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

FL.NR.1447 — Flurstücks-Nummern

2. Kennzeichnung

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

1 – 15 — fortlaufende Numerierung der Grundstücke

bestehende, zur Beseitigung vorgesehene bauliche Anlagen

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

Auf allen Grundstücken ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude und Garagen darf nicht mehr als 25 cm über OK Straße liegen.

Die Erschließungsstraßen haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5 m betragen und kann als Stellplatz genutzt werden. Er darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden und ist in der Breite max. auf die Garagenbreite begrenzt.

Die Stellplatzbefestigung ist wahlweise auf die Materialien Humus oder rasengefugtes Natur- oder Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, in wassergebundener Bauweise als Kiesflächen oder als Schotterrasen begrenzt.

Stellplätze bei einandergrenzenden Garagen sind durch private Grünflächen zu gliedern.

5. Gebäudefestsetzungen

5.1 Dächer

Dachform	Satteldach bei allen Haupt- und Nebengebäuden. Satteldächer von zusammengebauten Garagen, auch wenn sie versetzt sind, sind in Dachform, Dachvorsprung, Höhenentwicklung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
Dachneigung	wird mit 35 ^{o} bis 37 ^{o} festgesetzt.
Dachvorsprung Traufe	bis 100 cm.
Dachvorsprung Ortgang	bis 80 cm, im Bereich giebelseitig angeordneter Balkone max. 1,30 m.
Dacheinschnitte	Negativgauben sind unzulässig.
Dachgauben	Die Ansichtsfläche der Gauben darf 1,50 m² nicht überschreiten. Es sind nur stehende Fenster und Gaubenformate zulässig. Die Gauben dürfen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m nicht unterschreiten. Je Dachflächenseite max. 3 Dachgauben. Die Dachgauben sind vordachlos mit Sattel- oder Walmdach (keine Schleppgauben) auszubilden. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,00 m² Glasfläche zulässig und nicht neben einer Gaube anzuordnen.
Dachdeckung	Für die Eindeckung sind nur naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine zulässig. Die Deckung bei zusammengebauten Haupt- und Nebengebäuden muß gleich sein. Für Anbauten innerhalb der Baugrenzen sind auch Glasdächer möglich. Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Dachfläche stehen.

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

5.2 Gebäudegestaltung

Form

Die Baukörper der Hauptgebäude sind eindeutig rechteckig auszubilden.

Das Verhältnis darf 7 : 5 nicht unterschreiten.

Der First muß über die Längsseite verlaufen.

Material

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen.

Senkrechte Holzverkleidungen sind möglich, Glasbausteine nicht zulässig.

Zierputze und ortsfremde Materialien wie Asbestzement, Schiefer, Metall, Kunststoff und Spaltklinker sind untersagt.

Die verputzten Wandflächen sind mit hellen Farbtönen zu streichen, der Sockel darf farblich nicht abgesetzt werden.

Kamine

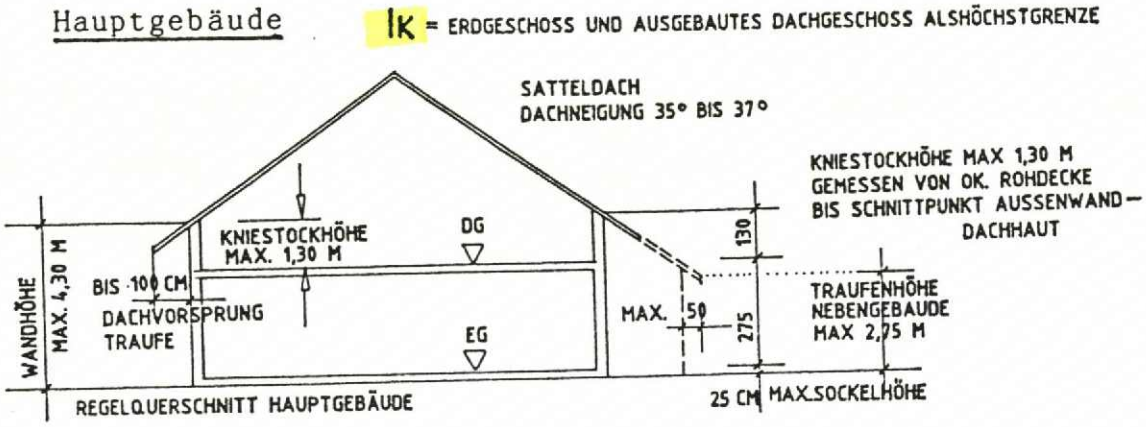
Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firsthöhe austreten.

Antennen

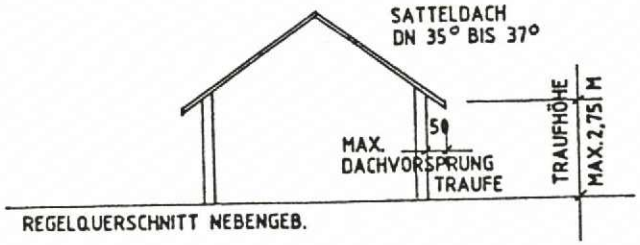
Freistehende Funkantennen sind unzulässig.

Gebäudequerschnitt

Hauptgebäude



Nebengebäude



6. Einfriedung

Straßeneinfriedung	Staketen- oder Hanichelzäune vor Säulen durchlaufend (keine Betonsäulen), max. 1,00 m hoch. Zaunsockel sind nicht zulässig.
Seitliche und rückwärtige Einfriedung	Wie Straßeneinfriedung. Es sind auch Maschendrahtzäune von max. 1,00 m Höhe möglich. Die bestehende Feldhecke im Süd-Westen entlang der Flutmulde sowie die zu pflanzende Hecke im Süd-Osten (am alten Lohgraben) dürfen nicht eingezäunt werden. Zäune sind nur auf der dem Haus zugewandten Heckenseite zulässig.
Türen und Tore	sind in Form, Material und Größe der Einfriedung anzupassen. Massive Pfeiler sind nicht zulässig.
Abfallbehälter	können in den Zaun integriert werden, wenn sie in Form, Material und Größe den vorherigen Anforderungen nicht widersprechen.

7. Sichtdreiecke

Werden Sichtdreiecke festgesetzt, sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm unzulässig.

Bäume sind zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz 2,5 m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und durch zu große Pflanzdichte keine Sichtbehinderung erfolgt.

8. Schutzvorkehrungen

Gegen mögliche Grundwassereinwirkungen (drückendes Wasser) werden dem einzelnen Bauwerber bautechnische Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Herstellung und Ausgestaltung der Kellergeschoße angeraten.

9. Denkmalschutz

Bei Bodenfunden wird auf die Anzeigepflicht hingewiesen.

(Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

10. Entwässerung

Dachflächen- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück in den Untergrund abzuleiten (Sickergruben).

11. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

11.1 Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

◎ Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich

Die Bodenbedeckung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes angegeben, durch Schotterrasen bzw. Wiese. Reine Bodendeckerpflanzungen sind nicht zulässig.

◎ Festsetzung von Baumpflanzungen im privaten Bereich

In jedem Privatgarten sind mind. 2 Bäume I oder II Ordnung zu pflanzen.
Soweit im Plan mit dem oben dargestellten Planzeichen bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort vorgeschrieben.

Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind (bei Beachtung des Lichtraumprofiles) insbesonders zulässig:

Acer pseudoplatanus,
- platanoides, campestre
(Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn)

Aesculus hippocastanum, "Baumannii"
- ohne Frucht (Kastanie)

Betula verrucosa	Birken
Fraxinus excelsior	Eschen
Juglans regia	Walnuß
Obstgehölze	Hochstamm
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur, -petrea	Stieleiche Traubeneiche
Sorbus aucuparia, -var. edulis	Eberesche
Tilia cordata, -platiphyllos	Sommerlinde Winterlinde
Ulmus i.S.	Ulmen

Pflanzgröße:	Bäume mind.	StU 14-16
	Obstbäume	StU 8-10

11.2 Erhaltung von Gehölzbeständen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung zur Erhaltung von vorhandenen privaten Gehölzbeständen gemäß untenstehender Erläuterungen

11.3 Anpflanzung von Gehölzbeständen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von privaten Gehölzbeständen gemäß untenstehender Erläuterungen

Erläuterungen zu 11.1 und 11.2

Die bestehende Feldhecke entlang der Flutmulde muß in der derzeitigen Zusammensetzung mit ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Dazu gehört,

daß evtl. Grabarbeiten im Wurzelraum (= innerhalb von 2m vom Pflanzstandort) unterbleiben,

daß keinerlei chemische Pflanzenbehandlung gegen "Schädlinge" oder Pflanzenkrankheiten erfolgt (bei starken Schäden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landrats amt Mühldorf Rücksprache wegen evtl. Maßnahmen zu halten),

daß keine Düngung der Gehölze erfolgt. Laub darf im Wurzelbereich dünnschichtig aufgebracht werden,

daß innerhalb der Hecke kein Laub zusammengerecht oder entfernt wird,

daß Schnittmaßnahmen nur in größeren Abständen fachgerecht erfolgen. Grundsätzlich untersagt ist ein jährliches Zurückschneiden der Triebe oder ein Formschnitt (z.B. Begrenzung auf eine bestimmte Höhe). Auch bei Gehölzschnitten sollte eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

daß Ausfälle geringeren Umfanges nicht ersetzt werden (Lücken schließen sich von selbst). Bei größeren Ausfällen durch z.B. Frost, sollen die ausgefallenen Pflanzen durch die gleiche Art ersetzt werden. Der Ersatz durch nichtheimische Ziergehölze oder sonstige nicht standortgemäße Arten ist nicht zugelassen.

Zugelassen ist die zusätzliche Pflanzung von Ziergehölzen auf der Gartenseite der Hecke.

Wenn vorhandene Bäume durch Schäden eine Gefährdung darstellen oder durch ihre Größe eine wesentliche Beschattung verursachen, dann sind die erforderlichen bzw. möglichen Maßnahmen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen

Die im Plan eingetragene Schutzpflanzung entlang des alten Lohmühlbaches wird als dreireihige Gehölzpflanzung verbindlich festgesetzt.

Die zugelassenen Gehölzrarten sind:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix spec.	Baumweiden
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Ulme
Ulmus glabra	Ulme

Zu bevorzugen sind Erlen, Weiden, Vogelkirschen, Traubenkirschen und Eschen.

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europ.	Pfaffenh. *
Ligustrum vulgare	Liguster *
Lonicera xylost.	Heckenk. *
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzd.
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa arvensis	Feldrose
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

* bedingt verwendbar vgl. 11.4

Die Pflanzung muß aus mindestens 7 Arten der Listen zusammengesetzt sein. Der Baumanteil muß mindestens 3 % betragen. Andere oder zusätzliche Arten sind bei Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen.

Pflanzgrößen (Hecke)	für Sträucher	2xv 60-100
	für Bäume	H StU 10-12 oder Hei 250-300

Für die Pflege der Hecke gelten die o.g. Erläuterungen.

Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen.

Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Stadt Mühldorf oder durch das Landratsamt bleibt vorbehalten.

11.4 Pflanzverbote (Negativlisten)

Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden
(* = Angabe zur Giftklasse, vgl. unten)

Chamaecyparis in allen Arten und Formen	Scheinzypresse
Taxus baccata	Eibe **
Thuja in allen Arten und Formen	Lebensbaum ***
Juniperus virginiana	virg. Zeder ***
Juniperus sabina	Sadebaum ***

Trauer- (Hänge-) formen einheimischer oder fremder Arten

Tilia tomentosa	ungar. Silberlinde
Prunus serotina	spätblühende Traubenkirsche

Fichten (auch Omorika-Fichten, außer als Einzelexemplare; im Vorgartenbereich sind sie grundsätzlich ausgeschlossen)

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABI Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum	Seidelbast ***
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen **
Laburnum spec.	Goldregen **
Ligustrum vulgare	Liguster *
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

11.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Sofern eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken durch Maschendrahtzäune erfolgt, sollen diese durch lockere, freiwachsende Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt werden.

Durch strengen Schnitt abweisende Heckenformen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen und sollten auch sonst grundsätzlich vermieden werden.

11.6 Weitere grünordnerische Hinweise

<u>Gestaltung</u>

Für den Gesamteindruck einer Siedlung sind vor allem Bäume von Bedeutung.

Bäume bilden auch das Gerüst des Gartens.

Durch ergänzende Strauchpflanzungen wird der Garten weiter in "Gartenräume" gegliedert, können auch unterschiedliche Nutzungen abgegrenzt werden.

Bäume und Sträucher gehören zusammen. Einzeln in die Fläche gestellt zerstören sie den Raumeindruck.

Einjährige Blumen und die mehrjährigen Stauden sind wichtige Ergänzungen. Allein können sie jedoch keine Raumwirkung erzielen.

Besonders gut kommen sie meist vor dem ruhigen Hintergrund von Gehölzen zur Wirkung.

Auffällig buntlaubige Gehölze sind fast immer ungeeignete Partner von Stauden, denn wenn alles bunt ist, dann wirkt die einzelne Pflanze nicht mehr, es entsteht ein zu unruhiger Gesamteindruck.

Zur Gestaltung der Vorgartenbereiche wird auf das beigefügte Merkblatt mit Anregungen verwiesen.

Die darin genannten Pflanzenarten sind grundsätzlich auch für die übrigen Gartenräume verwendbar.

Pflanzenwahl

Die Pflanzenlisten enthalten heimische Arten. Sie fügen sich gut in unsere Landschaft ein und sollten auch wegen der ökologischen Vorteile bevorzugt werden. Sie eignen sich aufgrund ihrer Wuchsgröße vor allem für Sichtschutz- und Hintergrundpflanzungen.

Daneben gibt es für die private Gartengestaltung eine Vielzahl von geeigneten Blütensträuchern in den verschiedensten Größen.

Bitte bedenken Sie bei der Auswahl, daß Trauer- und Säulenformen sowie buntlaubige Arten meist "Einzelwesen" sind, die sich optisch oft schlecht in die Gemeinschaft einfügen.

Arten, die durch aufwendige Pflege erhalten werden müssen, sind entsprechend schlecht an die hiesigen Umweltbedingungen angepaßt und deshalb oft auch ökologisch bedenklich.

Wege, Zufahrten, Zäune, Mülltonnen ...

Ausbaubreite und Linienführung sollten de Funktion der Wege entsprechen.

Zurückhaltend sollten auch Zäune, Türen und Tore, Beleuchtungen, Mülltonnenschränke und ähnliche Ausstattungen gestaltet werden. Sie sollen, wie die Wege, ihre Funktion erfüllen und sich in das Gesamtbild einfügen - ohne es zu beherrschen.

Durch auffällige Materialwahl und Formgebung, Sockel, Pfeiler, Aufsätze u.a.m. wird nur die Harmonie der Gestaltung zerstört.

Erläuterungen zur Planzeichnung

1. vorhandene Feldhecke ist zu erhalten und zu pflegen, vgl. Hinweise in den Festsetzungen
2. (Erhaltungs- und Sicherungsschnitt)
3. Hochstamm keine Düngung, 1 Mahd/Jahr ab d. 01.07. des Jahres
4. Am alten Mühlbach (Einzelbaumpflanzungen: Weiden, Erlen oder Eschen)
5. Weiden, Erlen und Eschen
6. Extensive Wiese (keine Düngung) größer/gleich 5 m
7. als Heckenpflanzung, dreireihig ausschließlich heimische Arten größer/gleich 5 m

Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
8260 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699336
Telefax : 08631/699699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 me
Besuchszeiten : Mo.- Fr. 8.00-12.00
Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 27.04.1993

Stadt
Mühldorf a. Inn

8260 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: III/1-610-3/1/17
Ihr Schreiben vom: 16.02.1993

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Lohmüle 1"
der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil
und Begründung i. d. F. vom 17.12.1992
1 Verfahrensakte
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der am 17.12.1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Lohmüle 1" (Planfassung vom 17.02.1992 mit Änderungsvermerken vom 03.04.1992, 21.08.1992 und vom 17.12.1992) wird unter Beachtung der folgenden Auflage genehmigt.

In den Festsetzungen durch Planzeichen sind Erläuterungen für das II-geschoßige Hauptgebäude als Höchstgrenze sowie für die Pergola (Höhe, Ausführung usw.) aufzunehmen.

Gründe:

Der Bebauungsplan "Lohmüle 1" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Mühldorf a. Inn wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden bei Beachtung der Auflage keine materiell-rechtlichen Vorschriften verletzt. Zur Beanstandung Anlaß gebende Verfahrensfehler liegen nicht vor.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 ZustVBauGB). Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Lohmüle 1" wird gemäß § 1 Abs. 2 WoBauErlG i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt.

Die Auflage war erforderlich, da auf Parzelle 12 eine zweigeschoßige Bebauung sowie eine Pergola dargestellt ist, welche in den Festsetzungen nicht erläutert wurde. Bereits durch den Stadtratsbeschluß vom 17.12.1992 wurde festgelegt, daß entsprechende Erläuterungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Dieser Beschluß müßte von der Verwaltung noch vollzogen werden.

Ansonsten wären von der Verwaltung noch folgende Formvorschriften zu beachten:

Der Bebauungsplan ist auf ordnungsgemäßen Planpapier zu erstellen. Textteil und Planzeichnung sollten wenn möglich auf einem Bogen zusammengefaßt werden. Die Verfahrensvermerke sind anzubringen. Auf der Begründung fehlt das Datum der letzten Änderung sowie Siegel und Unterschrift des 1. Bürgermeisters.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Satz 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 Genehmigungsvermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekannmtachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 Satz 3 WoBauErlG).

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 8260 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 8000 München 22, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 8000 München 2, 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-

Heckl
Reg.Rat Hei.

He 3.5.93

II. in Abdruck an:
Sachgebiet 36/1, H. Schneider
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Textteil
und Begründung i. d. F. vom
17.12.1992

Sachgebiet 36 und 36 a
im Hause

zur Kenntnisnahme

III. nach Eing. EB, WV

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
III/1-610-3/1/17

Mühldorf a. Inn, den 05.05.1993

Bekanntmachung

Aufstellung eines Bebauungsplans für das Baugebiet "Lohmühle I"
- Durchführung des Anzeigeverfahrens

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durchgeführt. Bei der am 17.12.1992 als Satzung beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Lohmühle I" wurden Rechtsverletzungen innerhalb der vorgeschriebenen Frist nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz nicht geltend gemacht. Die Bebauungsplanaufstellung (Planfassung vom 17.12.1992) gilt somit nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB kraft Gesetz als "nicht beanstandet".

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus, Stadtplatz 21, 2. Stock, Zimmer 23 (Stadtbauamt) auf. Dort wird auf Verlangen Auskunft über den Inhalt erteilt. Gemäß § 12 BauGB tritt mit der Bekanntmachung die Rechtsverbilichkeit ein.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB wird gemäß § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen (fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Aufstellungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen).

Unbeachtlich sind:
Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Mängel der Abwägung (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wenn sie nicht in den Fällen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieser Neuaufstellung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Auf die nebenstehenden Genehmigungsauflagen und Hinweise wird verwiesen.

Hermann Knoblauch
Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN

An der Amtstafel
angebracht am 07.05.1993
abgenommen am 11.06.1993
und Hinweis auf die Bekanntmachung

Genehmigungsauflage

In den Festsetzungen durch Planzeichen sind Erläuterungen für das II-geschoßige Hauptgebäude als Höchstgrenze sowie für die Pergola (Höhe, Ausführung usw.) aufzunehmen.

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Lohmühle 1 Gemeinde — Markt — Stadt [1]) Mühldorf a.Inn vom 17.2.1992

für das Gebiet

umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 1447
Flur-Nr. 1455/76 Teilfläche

Entwurfsverfasser:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

~~1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ ..... — vom ..... entwickelt.

~~oder[1])~~

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan – fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... – vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

~~oder[1])~~

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):
Zur Deckung dringenden Wohnbedarfes wird der Bebauungsplan nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt.

~~oder[1])~~

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):~~

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

~~oder[1])~~

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

~~oder[1])~~

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes soll ein Bebauungsplan die Bebauung in geordnete Bahnen lenken.

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

Boorberg-Vordruck 610/62 – Begründung zum Bebauungsplan
Richard Boorberg Verlag, 8000 München 80, Tel. 0 89 / 43 20 55 Nachdruck verboten! (2280)

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 1500 m ~~nördlich, südlich, westlich~~ östlich — des Ortskerns von Mühldorf a.Inn

Es grenzt an das Baugebiet ~~die Baugebiete~~ Lohmühle 11

Es hat eine Größe von 1,661 ha.

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

Bahnhof	3 km	Volksschule	1500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	2 km	Versorgungsläden	500 m
Kirche:	2 km	Post	500 m
		Bundesstraße 12	500

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig fällt nach leicht stark ab~~

Das Grundwasser liegt ca. ..... m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Bodenklasse 1 und 3
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind ~~keine~~ folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Gegen mögliche Grundwassereinwirkungen (drückendes Wasser) werden dem einzelnen Bauwerber bautechnische Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Herstellung und Ausgestaltung der Kellergeschoße angeraten.

5. Es ist ~~noch keine~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Gebäude des zum Betrieb der Firma Neimke umfunktionierten Vierseithofes werden gänzlich abgebrochen.
Das Wohnhaus (E+1, SD) mit Nebengebäude auf Parz. 12 bleibt bestehen.

Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden:

Feldhecke entlang der Flutmulde,
auwaldartiger Gehölzbestand entlang des Lohbaches,
Einzelbaum (Pappel) auf Parz. 6,
Einzelbaum (Ahorn) auf Parz. 12

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines		
Wohngebiet (WA)	16 310 m²	Flur-Nr. 1447
	300 m²	Flur-Nr. 1455/76 Teilfläche

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

14 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 14 Wohnungen

1 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 1 Wohnungen

..... -geschoßige Wohngebäude mit ca. ..... Wohnungen

15 Garagen ~~und~~ mit 22 PKW-Stellplätze.

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

Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt . . . . . 1,469 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,1470 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . 1,616 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . . 0,0450 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . --- ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 1,661 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . . 97,29 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . . 2,71 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . -- %

100 %

Straßenfläche 1 250 m²
Fußweg und Gehst. 220 "
1 470 m²

öffentliche Grünflächen 450 m²

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . . %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 19 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland 30. : 1,616 = 18,56

Nettowohnungsdichte von 21 Wohnungen je ha Nettowohnbauland. 30 : 1,469 = 20,42

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist ~~eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG)~~ eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht ~~im gesamten Baugebiet~~ ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die verkehrsberuhigte Wohn-Straße ~~und die Straße~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge ~~in folgenden Teilabschnitten~~ hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ — des Zweck Verbandes Mettenheimer Gruppe

   Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

   — Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Mühldorf a.Inn ~~des~~ ~~Verbandes~~

   nach Herstellung der Kanäle (ca März/April 199

   Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ möglich.

   ~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:~~

   ~~Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühldorf a.Inn

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

7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ durch die ~~Gemeinde~~ / Stadt Mühldorf a.Inn

~~Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf~~

übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) 220 lfm neuer Hauptstrang à 90,-- DM	19 800,--	
b) 150 lfm Anschlußleitungen à 80,-- DM	12 000,--	
~~c) Änderung Erweiterung der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:~~		
~~d)~~		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca 3500,-- DM ergibt bei 15 Anschlüssen ca 52500,--		
~~f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich~~		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 220 lfm neuer Hauptsammler à 280,-- DM	61 600,--	
b) 100 lfm Anschlußleitungen à 150,-- DM	15 000,--	
~~c) Änderung Erweiterung der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:~~		
d) Kontrollschächte 15 x 1 350,-- DM	20 250,--	
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca 4 500,-- DM, ergibt bei 15 Anschlüssen ca 67 500,--		
~~f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich~~		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
Übertrag:	128 650,--	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	128 650,--	
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
40 lfm in 3,50 m Breite à 300,-- DM . . .	12 000,--	
200 lfm in 5,50 m Breite à 370,-- DM . . .	74 000,--	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Herstellung der Gehbahnen		
35 lfm in 2,50 m Breite à 150,-- DM . . .	5 250,--	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Beleuchtung: ..... Einheiten à ..... DM . . .		
e) Straßenentwässerung ..... lfm à ..... DM . . .		
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		
~~g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:~~		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. --- DM		
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Anlage der Parkflächen 450 qm à 151,03 DM . . .	67.965.--	
d) Anlage der Grünanlagen ..... qm à ..... DM . . .		
e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannten Kosten)		
~~f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:~~		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
V. Sonstige Kosten:		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
Übertrag:	287.865.-	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	287.865.-	
VI. Nachfolgelasten: FALLEN NICHT AN		
~~1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich~~		
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:		
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich		
4.		
5.		
~~6.~~		
Summe:	287.865.-	

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . . DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von . . . . . DM

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

2. 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 (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

   oder[1])

   Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

   Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

   a) .....

   b) .....

   c) .....

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

1. Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
2. Da das Baugebiet eine Ortsabrundung darstellt, ist es der Wille der Stadt durch eine aufgelockerte Bebauung einen fließenden Übergang in die Natur zu schaffen. Es würde dem Willen der Stadt entgegenlaufen, wenn in diesem Gebiet Wohnanlagen enstehen würden, die mehr als 2 Wohneinheiten beinhalten und dadurch der gewünschten Bebauung nicht entsprechen würden.
3. Das Grundstück wurde bisher als Wohn- und Betriebsgebäude (Lagerflächen) der Fa. Neimcke genutzt. Altlasten sind der Stadt Mühldorf nicht bekannt.

Töging a. Inn, 21.8.1992
Ort, Tag

Erg. 17.12.1992
Ergä. 27.04.1993

Der Entwurfsverfasser
DIPLOMINGENIEUR (FH)
ARCHITEKT BDB
HEINRICH WINKLER
PFARRSTRASSE 7, 8266 TÖGING, TELEFON 9 13 59

Mühldorf a. Inn 04. Mai 1993
Ort, Tag

STADTBAUAMT
Stadtplatz 21
8260 MÜHLDORF a. INN
Dienststelle

Ober-/Bürgermeister
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom ..... öffentlich ausgelegt.

mit ..... in .....

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-31/14-Di-Sb-Hei

Mühldorf a. Inn, 25.07.1996

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes

"Lohmühle"

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.04.92 wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bis zum 17.07.92 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.07.92 beteiligt.

   Mühldorf a. Inn 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1.Bürgermeister

   Siegel

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.04.92 wurde mit Begründung vom 01.07.92 - 16.07.92 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.07.92 beteiligt.

   Mühldorf a. Inn, 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1. Bürgermeister

   Siegel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 21.08.92 wurde in der Zeit vom 15.10.92 - 30.1992 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.11.92 beteiligt.

   Mühldorf a. Inn 18.07.96

   Günther Knoblauch
   1.Bürgermeister

   Siegel

4. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.12.92 den Bebauungsplan i.d.F. vom 17.12.92 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 16.07.96

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

5. Anzeigeverfahren:

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplans am 16.02.93 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 27.04.93 im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, 2 08. 96

~~Erich Ramboldt~~
~~Landrat~~
Wimmer
Stellv. d. Landrats

Siegel

6. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 07.05.93 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 27.04.93 mit Begründung wird ab 07.05.93 zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2, Zimmer N 101, 1. Stock bereitgehalten und über ihren Inhalt während der allgemeinen Dienstzeiten auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 18.07.96

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel