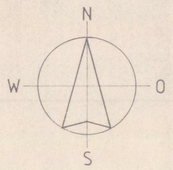
Fertigungsdaten:
Vorentwurf: 07.09.1989

Entwurf: 06.10.1989
21.11.1989
(A) 15.09.1990
(A) Red Geä: 08.11.1990
(A1) 1. Änderung: 25.06.1992
19.11.1992
(A2) 2. Änderung: 22.04.1993
09.01.1996



I - MÖSSLINGER-FELD
(NORD-WEST)

WA-ERWEITERUNG NACH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG VORGESEHEN

WA/1

WA/2

0,976

0,998

1,005

1,421

1,118

1,169

154512

154511

1546

Schwindegg

Mühldorf

Getränke Markt

Post Gelände

Metzger

Bäcker Friseur

Kirche

Bergham

Lindenstraße

Hauptstraße

Kirchenstraße

Mühlbachstraße

Kirchenweg

Schulstraße

Dorfstraße

STADT MÜHLDORF a. INN — PLANTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN — TEXTTEIL SIEHE ANHANG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I-MÖSSLINGER-FELD (NORD-WEST)

M 1 : 1000

Genehmigter Plan ech. 27.6.96

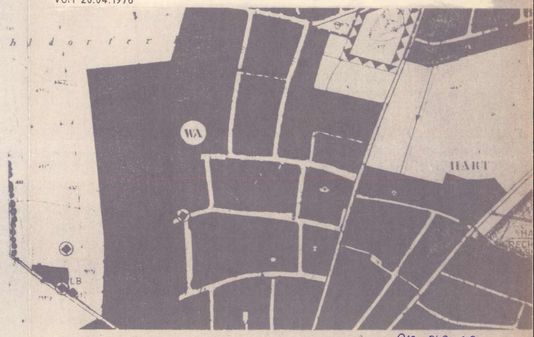
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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

Stand 09.01.96

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MÜHLDORF A. INN

MASSTAB 1 : 5000
VOM 20.04.1978



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

BP 043 00

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-32/10-5

Mühldorf a. Inn, 23.05.1996

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes
Mößlinger Feld Nord-West

1. Die vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde in in der Zeit vom 29.09.89-23.10.93 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.11.89 wurde mit Begründung vom 29.01.90 - 05.03.90 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.96

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 15.03.90 wurde mit Begründung in der Zeit vom 23.04.90 - 29.05.90 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.96

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.06.90 den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.03.90 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 05.02.96

Amtssiegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan am 18.07.90 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 22.10.90 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 tg im Zuge der Rechtskontrolle unter Beachtung der Auflagen und Hinweise festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, 25.06.96

Siegel

Erich Rambold
Landrat

6. Die 1. öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. 25.06.92 wurde in der Zeit vom 17.08.92 - 18.09.92 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

7. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.11.92 den Bebauungsplan i.d.F. v. 19.11.92 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

8. Den Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 17.12.92 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 08.03.93 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 wr im Zuge der Rechtskontrolle unter Beachtung der Auflage festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996

Siegel

Erich Rambold
Landrat

9. Die 1. öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. 22.04.93 wurde in der Zeit vom 24.05.93 - 25.06.93, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 28.06.93 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.96 i.d.F. v. 09.01.96 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

1. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan am 15.02.96 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 27.02.96 Az.: 61-610/2 Sg.: 35/4 st im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 25.06.96

Siegel

Erich Rambold
Landrat

12 Bekanntmachung:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 13.03.96 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 09.01.96 mit Begründung wird ab diesem Zeitpunkt 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, 14.03.1996

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

erhalten 27.6.96

TEXTTEIL

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eingg. 23. DEZ. 1992
Nr.

STADT MÜHLDORF a. INN

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I-MÖSSLINGER-FELD (NORD-WEST)

M 1 : 1000

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

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

Stand: 09.01.96

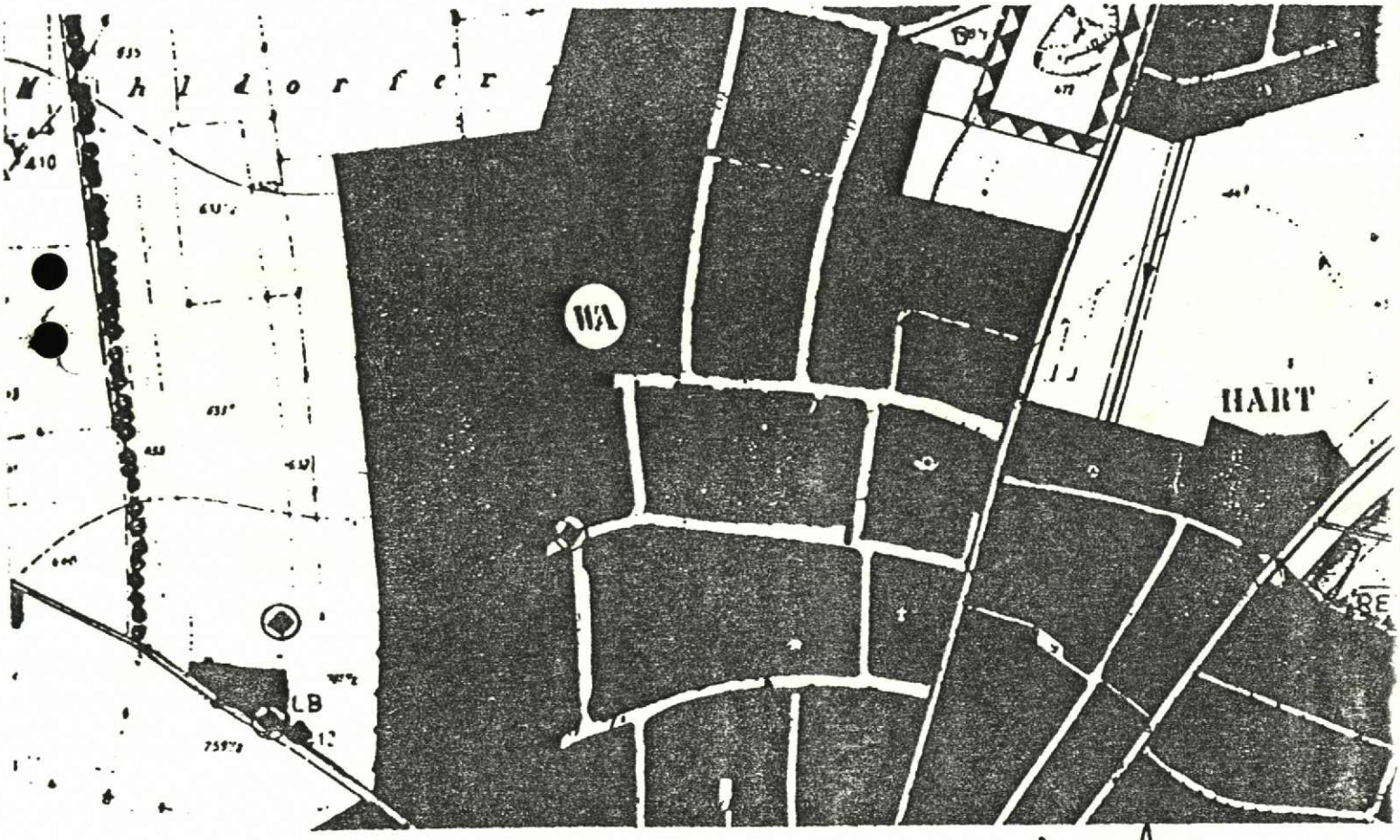
~~Fertigungsdaten:~~

~~Vorentwurf am 07.09.1989;~~

~~Entwurf am 06.10.1989~~
~~Geändert am 21.11.1989~~
~~am 15.03.1990~~
~~am 25.06.1992~~
~~am 19.11.1992~~
~~am 22.04.1993~~

ungültig

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MÜHLDORF a.INN M 1 : 5000
VOM 20.04.1978



PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH
TH. SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
8335 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5252

Fertigungsdaten:

Vorentwurf:	07.09.1989	Entwurf:	06.10.1989
			21.11.1989
		Ä	15.03.1990
		Ä Red.Geä:	08.11.1990
		Ä1 1. Änderung:	25.06.1992
			19.11.1992
		Ä2 2. Änderung:	22.04.1993
			09.01.1996

A) F E S T S E T Z U N G E N

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

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 WA/1 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 WA/2 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit geschoßweiser Nutzungfestsetzung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO

(Ä) Für das Erdgeschoß wird eine gewerbliche Nutzung nach § 4 Abs. 2, Ziff. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

In den darüberliegenden Geschoßen sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

1.4 Wohngebäude im WA dürfen nur als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser (max. 3-Spänner) errichtet werden.

Für jede Wohneinheit im gesamten Baugebiet ist mind. ein Garagenstellplatz zu errichten.

1.5 —•—•—•—•— Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung

1.6 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplans ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.

1.6.1 Für den Bereich westlich u. nördlich der Schwindstraße

I+D	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)	max. 0,3 und
	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)	max. 0,5
II	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)	max. 0,4 und
	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)	max. 0,6

(Ä1) 1.6.2 Für den Bereich südlich u. östlich der Schwindstraße

II	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)	max. 0,6	(wegen der Ausführung de Tiefgarage)
	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)	max. 0,8	
III+D	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)	max. 0,6	(wegen der Au führung der Tiefgarage)
	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)	max. 1,1	

1.7 II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert

1.8 I+D — 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß
Das Dachgeschoß ist nach Art. 48 BayBO u. § 14 DVBayBO auszuführen, und nicht als Vollgeschosse nach Art. 2, Abs. 4 BayBO. Die Anrechnung der Dachgeschosse auf die Geschoßfläche erfolgt nach § 20 Abs. 3 BauNVO.

(Ä)

1.9 III+D — 3 Vollgeschosse und Dachgeschoß
Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß nach Art. 2, Abs. 4 BayBO ausgebildet werden.

2. Oberbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die Überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2.1.1 ..—..—..—.. Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

2.1.2 — — — — — — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Bei den Gebäuden III+D darf die Breite des Baukörpers 14,50 m nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

2.3 Im gesamten Baugebiet sind die Gebäude gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zu errichten.

2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen.
Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

 Firstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

500 qm bei Einzelhäusern,
300 qm bei Doppelhaushälften u. Reiheneckhäusern,
200 qm bei Reihenmittelhäusern.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2 Umgrenzung der Flächen für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen.
Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

4.3 — — — — — — TGa Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen.
Tiefgaragen sind so auszubilden, daß die Deckenoberkante soweit unter natürl. Gelände liegt, daß eine dauerhafte Begrünung und Bepflanzung gewährleistet ist.

4.4 Tiefgaragenaus- und -Einfahrt.

Die Rampenanlagen sind aus Lärmschutz-Gründen als geschlossene Bauwerke nach Ziff. 29 der Festsetzungen auszubilden. Eine Kombination von Rampenüberdachung und Müllsammelplatz ist anzustreben.

4.5 St Flächen für private Stellplätze.
Stauraumtiefe mind. 5,00 m.

4.6 GSt Gemeinschafts-Stellplätze

5.-10. entfällt

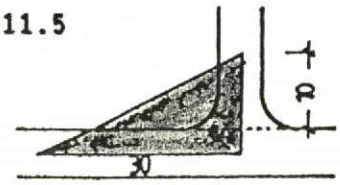
11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1 Straßenverkehrsfläche

11.2 Gehwegfläche

11.3 Straßenbegrenzungslinie

11.4 WS Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, im Sinne der StVO

11.5 

Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1.00 m Höhe unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

11.6 P Öffentliche Parkplätze

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1 Trafostation

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, gegebf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdekke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

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

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

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1 Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün.

Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.

16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

17.2 Die Erschließungsstraßen für das Baugebiet sind -ohne weitere Höhersetzung - an die vorhandenen Straßenhöhen mit gleichmäßigem Gefälleausgleich anzuschließen.

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

18.-21.entfällt

22. Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

Kinderspielplatz

23. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- u. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

Es sind soviele Bäume zu pflanzen, daß je 250 qm Grundstückfläche mind. 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) kommt. Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendekkenden Sträuchern vorzusehen.

Dabei ist der Art.47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist in den Vorgartenbereichen unzulässig.

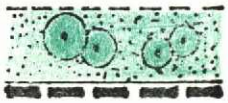
25.3 Der Anteil von Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gemäß Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.

25.4

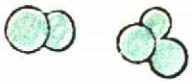
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße Laubbäume

25.5

Je Grundstück ist straßenseitig ein sogenannter Hausbaum (standortgemäßes Laubgehölz) zu pflanzen.

25.6 

Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete öffentliche Grünstreifen ist mit standortgemäßen Groß- u. Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten.

25.7 

Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sollen mit Bäumen bodenständiger Art im Sinne von Ziff. 25.1 der Festsetzungen bepflanzt werden.

25.8

Im Privateigentum stehende Flächen. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, I-MÖSSLINGER-FELD (NORD-WEST)

28. Vermaßung

|5°| Vermaßung in Metern, z.B. 5.0 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude

29.1.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, liegen.

29.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen-bzw. Gehsteigrand, bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

29.1.3 Die max. Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Ä

	im WA/1	im WA/2
I + D	4,00 m	
II	6,00 m	
III + D	9,00 m und	9,75 m
Ga	2,80 m	

29.1.4 Die maximale Kniestockhöhe vom Dachgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut wird wie folgt festgesetzt:

Bei I + D = 1,20 m und bei III + D = 0,60 m.
die max. Wandhöhe (29.1.3) darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

29.1.5 Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

29.2 Form und Gestaltung der Baukörper

29.2.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser dürfen, sofern nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt, nicht zueinander versetzt sein.
Die Bauwerksanschlüsse an seitlichen Grundstücksgrenzen sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz bzw. Versatz auszuführen.
Das ersteingereichte Bauvorhaben hat Vorrang!

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

Ä1 29.2.3 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Loggien und eingeschnittene Balkone sind zulässig, soweit sie überdacht sind. Unruhige Baukörpergliederungen und dergleichen sind unzulässig.

29.3 **Gestaltung des Daches**

29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen u.ist in Gebäudemitte zu legen. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Gebäude nur Satteldächer zugelassen.

29.3.2 Für die Neubauten werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

I + D	30 bis 36 Grad,
II	30 bis 35 Grad,
III + D	30 bis 35 Grad.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Abgeschleppte Dächer und Flachdächer (auch bei Nebengebäuden u. Garagen) sind unzulässig.

Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindesabstand zwischen Hauptdach und abgeschleppten Dach 1,0 m).

Bei angebauten Garagen mit einer Breite über 4,0 m und im Falle, daß ein Absetzen der Dachfläche nicht möglich ist, muß die Firstrichtung senkrecht zum Hauptbaukörper verlaufen.

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

29.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen nach Ziff. 1.3 der Festsetzungen.

29.3.4 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

29.3.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigung ab 35 Grad zulässig. Die Ansichtsflächen der Gauben dürfen 2,50 qm (bei Einzelgauben) und 5 qm (bei Doppelgauben) nicht überschreiten.

Ä2

29.3.6 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Einzelgröße zugelassen.

Dachfensterflächen neben Dachgauben sowie Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

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

29.4. **Fassadengestaltung**

29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.

Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

Fenster- und Türöffnungen, die nicht durch Balkonbrüstungen verdeckt sind, dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

29.4.2 Sonnenschutz und Einbruchsicherung sollten nur mittels Klapp- oder Schiebeläden vorgenommen werden.

29.4.3 Balkone sind in Holz- oder Stahl/Glaskonstruktion auszuführen. Übereckbalkone sind nur dann zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

29.4.4 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.

Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.

Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind nicht zugelassen.

29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.

29.4.6 Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind zulässig.

Die Holzteile dürfen nur mit hell- bis mittelbraunen, transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt.

Ä1 29.4.7 Bei Gebäuden ab 3 Vollgeschossen sind die Zwerchhäuser in transparenter Bauweise (ohne massive Seiten- und Brüstungsteile) bis max. 3,50 qm Ansichtsbreite zulässig. Die Summe der

Ä2 Zwerchhaus- und Dachgaubenbreiten wird mit max. 50 v. H. der Fassadenlänge, in der sie liegen, begrenzt.

29.5 **Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**

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

29.5.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

29.5.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6 Einfriedungen

29.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.
Bei mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen für private Vorgartenzonen (s. Ziff. 25.8) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln ist unzulässig.

29.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

29.6.4 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,0 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

29.6.5 Baugrundstücke von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten dürfen nicht eingefriedet werden.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

1545/1 Flurstücknummer, z.B. 1545/1

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorgeschlagene Bebauung

5 Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr.: NO VI-31 - 1 u. 2 und NO VI-31 - 6 u. 7
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983, Stand: Aug. 1989
Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.

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

Ä1 Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach dem DSchG.

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 wr
Besuchs- Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten : Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 08.03.1993

Stadt
Mühldorf a. Inn

8260 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: III/1-610-3/1/26
Ihr Schreiben vom: 17.12.1992

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "I-Mößlinger-Feld (Nord-West)"
der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 19.11.1992
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der am 19.11.1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "I-Mößlinger-Feld- (Nord-West)" (Planfassung vom 15.03.1990 zuletzt geändert am 19.11.1992) verletzt keine Rechtsvorschriften, sofern folgende Auflage beachtet wird:

Die Festsetzung Nr. 29.4.7 ist wie folgt neu zu fassen:

Bei Gebäuden ab 3 Vollgeschosse sind Zwerchhäuser in transparenter Bauweise (ohne massive Seiten- und Brüstungsteile) bis max. 3,50 m Ansichtsbreite zulässig. Die Summe der Zwerchhaus- und Dachgaubenansichtsbreiten wird mit max. 50 v.H. der Fassadenlänge, in der sie liegen, begrenzt.

Gründe:

Der Bebauungsplan "I-Möβlinger-Feld (Nord-West)" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. 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. 2 ZustVBauGB).

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

Bereits mit Bescheid des Landratsamtes vom 22.10.1990 wurde unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen die rechtsaufsichtliche Unbedenklichkeit bescheinigt. Diese Auflagen und Hinweise wurden erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bei Beachtung der nunmehr getroffenen Auflagen dem materiell-rechtlichen Anforderungen. Das mit diesem Bebauungsplan geschaffene Wohngebiet stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein.

Die Auflage Nr. 1 war aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich da diese Festsetzungen in der letzten Planfassung miβverständlich war.

Verfahrensrechtliche Mängel liegen nicht vor. Zwar überschneidet sich im Verfahren nach § 3 Abs. 3 die Bekanntmachungsfrist mit der Auslegungsfrist. Daraus ergeben sich jedoch keine Konsequenzen, da der Bebauungsplan entsprechend länger ausgelegen hat. Es ist eine sog. "Kompensation" eingetreten (vgl. Kommentar zum BauGB Ernst-Zinkahn- Bielenberg RdNr. 41 zu § 3). Wir bitten bei zukünftigen Bauleitplanungen auf die genaue Fristberechnung zu achten.

Weiteres Verfahren:

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit. Sie kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit erledigt werden. Ein Gemeinderatsbeschluβ ist deswegen nicht veranlaβt.

Die Verfahrensvermerke bedürfen noch einer Überarbeitung. Auf das am 14.09.1992 übersandte Muster wird hingewiesen. Die Verfahrensvermerke sowie die Begründung (Seite 8) sind dann urkundenmäβig zu sichern und von Herrn 1. Bürgermeister zu unterschreiben.

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 Bebaunngsplan 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 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.

Heckl
Reg.-Rat

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/1
H. Schneider
mit 1 Bebauungsplan und Textteil
i.d.F. vom 19.11.1992

mit der Bitte um Kenntnisnahme

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

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

Mühldorf a. Inn, 27.02.1996

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

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: Sg. 51-610-31/10-5-Di-Sb-Hei
Ihr Schreiben vom: 15.02.1996

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "I-Mößlinger-Feld (Nord-West)"
der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 09.01.1996
2 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der am 25.01.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "I-Mößlinger-Feld (Nord-West)" (Planfassung vom 09.01.1996) verletzt keine Rechtsvorschriften.

Gründe:

Der Bebauungsplan "I-Mößlinger-Feld (Nord-West)" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. 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.

Bereits mit Bescheiden des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 22.10.1990 und vom 08.03.1993 wurde unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen die rechtsaufsichtliche Unbedenklichkeit bescheinigt. Die Auflagen und Hinweise wurden erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiellrechtlichen Anforderungen. Das mit diesem Bebauungsplan geschaffene Wohngebiet stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Verfahrensrechtliche Fehler liegen nicht vor.

Die Verfahrensvermerke sind sowohl im Planteil als auch im Textteil anzubringen 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.

gez.

Hoch
Reg.-Rat z.A.

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/1
Herrn Schneider
im Hause
mit 1 Bebauungsplan mit Textteil
und Begründung i.d.F. vom
09.01.1996

mit der Bitte um Kenntnisnahme