

Stadt Mühldorf a. Inn
Stadtbauamt
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn



Landkreis Mühldorf a. Inn

B. Festsetzungen durch Text

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mühldorfer Feld" M. 1:1000

Die Änderung und Erweiterung umfaßt die Flur Nr.:
627/2, 628/T, 629, 630/T, 631, 632 der Gemarkung Mößling
und die Flur Nr.: 761/2 der Gemarkung Mühldorf a. Inn,
wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingezeichnet.

Präambel:

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Entwurf vom 02.02.2010
Entwurf vom 11.05.2010
Entwurf vom 07.09.2010

Stadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

in der Fassung vom

Ausgefertigt am:

.....
Günther Knoblauch, 1. Bürgermeister

Planverfasser der Änderung und Erweiterung:

Josef Grabmaier, Maurermeister
Karl-Moll-Str. 4, 84567 Perach a. Inn
Tel.: 08670/98 58 20, Fax: 08670/98 58 21

Grünordnung der Änderung und Erweiterung:

Rainer Peschel, Ing. Grad. Landschaftsarchitekt
Neumühle 23, 84567 Perach a. Inn
Tel.: 08670/18 35, Fax: 08670/98 64 81

.....

.....

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in der Planzeichnung

B. Festsetzung durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundflächen von 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig. (siehe Nutzungsschablone)

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone); die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Die Ausbildung von Dachgeschossen als Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO, alte Fassung von 1998) ist unzulässig; zulässig ist der Ausbau von Dachgeschossen.

Auf die Übergangsvorschriften des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird hingewiesen.

1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten

Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu zwei Drittel der Hausbreite und einer Tiefe von max. 3,50 Meter zulässig.

Diese Anbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Ein Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist jedoch einzuhalten.

Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

1.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone

1.3.1 Offene Bauweise (O1) (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.3.2 Offene Bauweise (O2) (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt:
bei Einzelhäusern: mind. 500 m²
bei Doppelhaushälften: mind. 300 m²

1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. **zwei Wohneinheiten** zulässig; in Wohngebäuden mit zulässigen drei Vollgeschossen sind max. **neun Wohneinheiten** zulässig.

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand im Mittel liegen.

1.8.2 Wandhöhe

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

1.9 Alternativ zum Geschosswohnungsbau

Alternativ zum Geschosswohnungsbau können auf den Grundstücken (WA17) Bauparzellen Nr.: 179+180 und auf den Grundstücken (WA19) Bauparzellen Nr.: 147+148 auch Wohnhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten errichtet werden. Eine Mischung der zwei alternativ vorgeschlagenen Baubereiche in (WA17) oder (WA19) ist nicht zulässig.

1.10 Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBo

Ausgenommen von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBo ist der Geschosswohnungsbau mit max. III Vollgeschossen und deren Garagen, (WA17) Bauparzellen Nr.: 179+180, (WA18) Bauparzellen Nr.: 166+167, (WA19) Bauparzellen Nr.: 147+148, hier ist die Festsetzung durch die Baugrenzen maßgebend.

Bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser, einschließlich deren Garagen sind die Abstandsflächen nach Art.6 BayBo einzuhalten.

1.11 Verkehrsflächen

1.11.1 Straßenverkehrsflächen mit Trennung der Verkehrs-Sparten gemäß Planeintrag.

1.11.2 Die im Planteil ausgewiesenen Verkehrsflächen als Fußgängerbereich (Fußgänger-Symbol) sind zur gemeinsamen Benutzung durch Fußgänger und Radfahrverkehr ausgewiesen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Einpassung des Straßenkörpers

1.12.1 Veränderungen der natürlichen Geländeroberfläche (z. B: Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind bei Gebäuden mit bis zu **zwei** zulässigen Vollgeschossen:

Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 35° und

Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 25°.

Zulässig sind bei Gebäuden mit bis zu **drei** zulässigen Vollgeschossen:

Walmdächer, Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° bis 22°.

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in 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 Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1,0 m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten, überdachte Terrassen können in der Dachneigung und Dachform abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Im Baugebiet sind neben naturroten auch dunkelgraue (anthrazitfarbene) Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine zugelassen.

Alle anderen Farben für Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine sind unzulässig.

Bei Pultdächern ist eine Edelstahl- oder eine beschichtete Blecheindeckung zugelassen.

Solaranlagen und Photovoltaik sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches von 35° zulässig.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5 m² nicht überschreiten

Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Gesamtbreite des Hauptdaches nicht überschreiten.

Der lichte Abstand zwischen den Gauben (-traufen) muss mind. 0,6 m betragen.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1 m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig.

Nicht zulässig sind Dachflächenfenster neben Dachgauben, Schleppegauben, Dacheinschnitte (Dachterrassen) sowie Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.

2.1.5 Dachüberstände

Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 0,5 m an der Giebel- und bis zu 0,8 m an der Traufseite des Gebäudes; über Balkonen bis zu 1,5 m.

2.1.6 Wandhöhen

bei Gebäuden mit zulässigen zwei Vollgeschossen in (WA0) bis (WA6) wird die Mindestwandhöhen auf 5,20 m festgesetzt,

die maximale Obergrenze der Wandhöhen wird auf 6,40 m festgesetzt,

bei Gebäuden mit zulässigen drei Vollgeschossen:

in (WA17), (WA18), (WA19) wird die Wandhöhe auf max. 9,00 m festgesetzt.

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

2.1.7 Firsthöhen:

Als Obergrenze der Firsthöhen werden festgesetzt:

bei Gebäuden mit zulässigen drei Vollgeschossen:

in (WA17), (WA18), (WA 19) max. 11,90 m.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Oberkante höchster Punkt der Dachhaut.

2.1.8 Firstrichtung:

Werden auf einem Grundstück, wo ein Doppelhaus vorgesehen ist, ein Einzelhaus errichtet, so ist die Firstrichtung hier auch frei wählbar!

2.1.9 Seitenverhältnis für Baukörper:

Das Seitenverhältnis für Baukörper mit Satteldach, Walmdach oder Pultdach ist mit mind. 1:1,2 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

2.2 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:

Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung, oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/gelb/erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5 - 50). Sockel sind in gleichem Material, Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

2.2.2 Farbgebung und Material

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate, Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:

Holzzäune und Tore bis 1,0 m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).

Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung.

Zwischen Nachbargrundstücke Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1,0 m Höhe mit Hinterpflanzung

2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.

2.3.3 Mauern und Stützmauern aus glatt geschaltem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofiblechen sind unzulässig.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (min. 5,0 m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

2.4 Stellplätze

2.4.1 Je Wohneinheit sind eine (1) Garage und ein (1) Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrassen, Kies- oder Schotter- /Pflaster - Kombinationen)

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten ist im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen-, Mischverkehrs- und Gehwegflächen usw. sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Die Haupteerschließungsstraße entlang der auf Flurnummer 634 der Gemarkung Mößling bestehenden Windschutzpflanzung ist über straßenbegleitend angeordnete offene Mulden und Rigolen zu entwässern.

Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Wegeflächen, Stellplätzen und Garagenzufahrten) ist auf dem Grundstück zu versickern.

Des Weiteren sind Stellplätze und Garagenzufahrten versickerungsfähig auszubilden, bzw. das Oberflächenwasser vom Grundstücksbesitzer auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Das Ableiten in das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser in der Gregor-Wiener-Straße und der Matthäus-Krinis-Straße wird über Rigolen dem Untergrund zugeführt.

Das Oberflächenwasser der östlichen Fahrbahnhälfte der Pestalozzistraße und des angrenzenden Geh- und Radweges wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Das auf dem Grundstück durch die Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in der Vegetationszeit möglichst vor der Versickerung in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

2.7 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Gemäß § 126 Abs.1 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von "Kennzeichen und Hinweisschilder der Erschließungsanlagen" Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück zu dulden.

2.9 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist an den mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden Lärmpegelbereich III gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

2.10 Nachrichtliche Hinweise:

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

3.1 Festsetzungen zum Gehölz-Bestand

Die bestehenden Hecken im Westen und Osten des Baugebietes sind während der Bauzeiten auf angrenzenden Grundstücken und an der angrenzenden Straße nach DIN 18920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zulässig ist die Beseitigung von Gehölzen an den im Planteil festgesetzten Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung, jedoch nur im geringst möglichem Umfang.

Diese Querwege sind geringfügig zu verschieben, wenn damit verhindert werden kann, dass prägende Bäume oder Sträucher beseitigt werden müssen.

3.2 Festsetzungen zur Begrünung und Anpflanzung im öffentlichen Raum

3.2.1 Grünflächen und Spielplätze

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Spielplätze sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Wegeflächen in diesen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum STU 18-20, je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Kleinbaum STU 14-16 oder ein Obsthochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm, zu pflanzen (siehe Artenliste).

Für die Gestaltung dieser Flächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Die Lage der im Plan eingezeichneten Bäume kann verändert werden.

Die Pflanzung der Gehölze muss in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten erfolgen.

3.2.2 Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen

An den im Plan bezeichneten Stellen sind dem jeweiligen Planzeichen entsprechend Großbäume STU 18-20 zu pflanzen (siehe Artenliste).

Je Straßenaufweitung im verkehrsberuhigten Bereich sind Bäume der gleichen Arten zu pflanzen. Zur besseren Orientierung sind diese von Platz zu Platz zu wechseln.

Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.

Mindestmaß Baumgruben: Großbäume: 2,0 m x 2,0 m x 0,80 m

Von denen im Plan angegebenen Standorten kann im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde abgewichen werden.

Die Anzahl ist jedoch mindestens beizubehalten.

Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke oder Pflaster/Platten anzulegen. Vollständig versiegelte Beläge wie Asphalt oder Ortbeton sind nicht zulässig.

3.3 Festsetzungen zur Begrünung und Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen

3.3.1 Pflanzung von Bäumen

Je angefangene 200 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum oder ein Obsthochstamm gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3.2 Pflanzung von Sträuchern/Hecken, sonstige Begrünung

Die privaten Grundstücksflächen sind, soweit nicht überbaut, zu begrünen. Mindestens 10% dieser Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen.

Koniferen sind nicht zulässig.

Hinterpflanzungen von Einfriedungen und Zäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen darstellen.

Hecken entlang der Einfriedungen können auch als Schnitthecken ausgebildet werden.

Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgen.

Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

3.4 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Großbäume 3xv, H, STU 18-20 cm

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Corylus colurna Baumhasel
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Wildkirsche
Tilia cordata Winterlinde
Quercus robur Stieleiche

Kleinbäume, 3xv, H, STU 14-16 cm

Acer campestre Feldahorn
Betulua pendula Weißbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus in Arten Weißdorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Obsthochstämme STU 12-14 cm in Sorten

Sträucher

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguineum roter Hartriegel
Corylus avellana Haselstrauch
Crataegus in Arten Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera in Arten Heckenkirche, Geißblatt
Rosa in Arten Wildrosen