

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

# 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohngebiet, allgemeines (§ 4 BauNVO) Nutzungsbeschränkung siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18,19 u. 20 BauNVO)

Baufeld Z.d. VG GR		GRZ	OK max	Tiefgarage unterhalb Geländeoberfläche	Bauweise	Dachform	
WA 1.1	1 = -	0,4	+ 7,0	zulässig	а	FD	
WA 1.2	V	0,4	+ 17,0	zulässig	а	FD	
WA 1.3	IV	0,4	+ 14,0	zulässig	а	FD	
WA 2.1	III	0,4	+ 11,0	zulässig	а	FD	
WA 2.2	IV	0,4	+ 14,0	zulässig	а	FD	

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

OK max Oberkante Gebäude als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

<u>Verkehrsflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg und Radweg

Einfahrtsbereich

Zeichnerische Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV

# Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung Stellplätze

**TGa** Tiefgarage

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



zu pflanzende Reihe von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

# Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III (bzw. IV) nach Tabelle 8 der DIN 4109 i.V.m. schalldämmenden Lüftungseinrichtungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

FD

Flachdach

# 2. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE

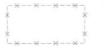
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Gebäudebestand - Wohn- und öffentl. Gebäude mit Hausnummer



Gebäudekonzeption



Gebäudebestand - Abriss

# GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. Dies sind gänzlich die Fln. 635/33, 758/3, 758/7, 759/8, 759 und die Fln. 634, 635, 758/4, 758/6, 759/36, 759/10, 759/11, 760 760/6 in Teilen.



STADT MÜHLDORF A. INN

LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBIIS. 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 Satzung.

Aus gefortige: 0 5. Feb. 2013

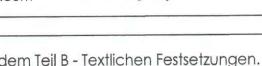
Plangrundlage

Stadt Mühldorf am Inn, Vermessungsamt

Planverfasser

# worschech architects Worschech Architekten Planungsgesellschaft mbH

99084 Erfurt . Fischersand 2 . FON +49 (0)361 590 82-0 . FAX -12 info@worschecharchitects.com www.worschecharchitects.com



Der Teil A - Planzeichnung - gilt nur in Verbindung mit dem Teil B - Textlichen Festsetzungen.

# BEBAUUNGSPLAN

Mühldorfer Feld Teil II - 7. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan/

SATZUNG

Gemarkung Mühldorf u. Mößling

M 1: 1000

Stadt Mühldorf am Inn

05.11.2012

BP 053 07



#### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

# MÜHLDORFER FELD TEIL II 7. ÄNDERUNG

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. Dies sind gänzlich die Fln. 635/33, 758/3, 758/7, 759/8, 759 und die Fln. 634, 635, 758/4, 758/6, 759/36, 759/10, 759/11, 760 760/6 in Teilen.

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a 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 BGBI 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 Satzung.

Rusgefordigt: 0 5. Feb. 2013

Satzung: 05.11.2012

Planverfasser

Worschech Architekten Planungsgesellschaft mbH Fischersand 2

99084 Erfurt

Grünplanung

Rainer Peschel Landschaftsarchitekt Neumühle 23

84567 Perach/Inn

Mühldorf am Inn

0 5. Feb. 2013

Günther Knoblauch Bürgermeister

# A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

# B Festsetzungen durch Text

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Gemäß Planzeichnung gliedert sich das Plangebiet in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen der Fremdwerbung, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Für die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitungen bleiben davon unberührt.

#### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die jeweilige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

#### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Abhängig von der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Oberkanten (OK) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt:

Baufeld	Zahl d. Vollgeschosse	OK Gebäude	Tiefgarage unterhalb Geländeoberfläche
WA 1.1	1	+ 7,00 m	zulässig
WA 1.2	V	+ 17,00 m	zulässig
WA 1.3	IV	+ 14,00 m	zulässig
WA 2.1	III	+ 11,00 m	zulässig
WA 2.2	IV	+ 14,00 m	zulässig

- 1.2.4 Als Oberkante der Gebäude gilt die Oberkante der Attika.
- 1.2.5 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.
- 1.2.6 Die Sockelhöhen in den allgemeinen Wohngebieten dürfen max.1,00 m betragen. Als Sockelhöhe dient der Abstand zwischen der mittleren Oberfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau.

#### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper –auch über 50 m– und im WA 2 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand oder einseitiger Grenzbebauung zulässig.

- 1.3.2 Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen festgesetzt.
- 1.3.3 Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn dem nicht andere Belange entgegenstehen.

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen

- 1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von 30 m² und einer Höhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 1.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind als öffentliche Straßen zu errichten und zu betreiben sowie zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten auszubilden.

#### 1.6 Flächen für die Abfallbeseitigung

Es ist ein Sammelplatz -nur für den Abholtag- für Abfall in den jeweiligen Bauanträgen für den Geschoßwohnungsbau auszuweisen der so zu situieren ist, dass dadurch der Verkehr nicht behindert wird.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

#### 2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

#### 2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Nutzung von Solarenergie, zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses, als Dachterrassenaustritt und zur haustechnischen Versorgung zulässig.

#### 2.2 Fassaden

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind reflektierende Fassadenmaterialien und -elemente unzulässig.

#### 2.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind vertikale Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m und standortgerechte Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,25 m integriert werden.

#### 2.4 Stellplätze, Zugänge, Zufahrten

- 2.4.1 Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- 2.4.2 Über Tiefgaragen muss die Vegetationsschicht mindestens 80 cm betragen.
- 2.4.3 Die im WA 1 ausgewiesenen Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen.

Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-kombinationen. Großflächig asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

- 2.4.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder in die baulichen Anlagen zu integrieren.
- 2.4.5 Grundstückszugänge und Zufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

#### 2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung. Werbung mit Lauflicht, Signalfarben und spiegelnden Flächen ist unzulässig.

#### 2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung versickert werden.

#### 2.7 Versorgungsmedien

Leitungen zur Versorgung der Baugebiete sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB).

#### 2.8 Bodendenkmäler

Für Teile des Geltungsbereiches sind historische Siedlungsspuren durch Luftbildaufnahmen belegt (Bodendenkmal Nr. 1-7741-0096 "Siedlung unbekannter Zeitstellung im Luftbild"). Zur Feststellung von Ausdehnung, Alter, Qualität und gegebenenfalls Sicherung der Siedlungsreste muss der Oberbodenabtrag bereichsweise an geeigneten Stellen unter Aufsicht einer Fachkraft vorgenommen werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnamen ist mindestens fünf Werktage zuvor mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München, Abteilung B, Am Hofgraben 4, 80359 München abzustimmen, ob der Bereich Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde ist und ob ein Oberbodenabtrag durch Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel unter Aufsicht des Landesamtes zu erfolgen hat.

#### 3. SCHALLSCHUTZ

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld II" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr.3172/B6/hu vom 02.05.2012 erstellt.

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 den entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden Lärmpegelbereich III bzw. IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

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

## 4. GRÜNORDNUNG

#### 4.1 Begrünung und Bepflanzung

#### 4.1.1 Festsetzung zum Bestand

Der bestehende Gehölzstreifen an der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist Bestandteil der Biotopkartierung und darf auch durch die Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken nicht beeinträchtigt werden. Die Flächen sind während der Bauzeiten auf den angrenzenden Grundstücken nach DIN 18920 zu schützen.

Für die geplante Wegeverbindung zur östlich des Gehölzstreifens gelegenen Pestallozistraße ist die Beseitigung von Gehölzen im geringsten möglichen Umfang zulässig. Zur Verhinderung der Beseitigung von besonders prägenden Gehölzen soll die Wegetrasse entsprechend verschoben werden.

Der Gehölzbestand an dem abzubrechenden Gehöft im Geltungsbereich wird im Zuge der Baumaßnahmen gerodet. Rodungen des Gehölzbestandes sind nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 01. September – 28. Februar, durchzuführen.

#### 4.1.2 Öffentliche Grünflächen und Bepflanzung

Die zeichnerisch dargestellten öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sind der Lage und Größe nach bindend.

Die Grünfläche an der Pestalozzistraße, südlich der Einmündung des Fürstenweges ist entsprechend des nördlich angrenzenden Gehölzstreifens zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist mindestens 3-reihig, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls 1,50 m, mit einer Auswahl der unten angegebenen Sträucherliste auszuführen. In die Strauchpflanzung integriert werden 6 Stück Bäume der Pflanzliste Groß- und Straßenbäume.

Die Ränder zu Pestalozzistraße und Gehweg sind als extensive Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Alle anderen öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen sind als extensive Wiesenflächen oder Magerrasenflächen herzustellen, anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Zur Ansaat ist autochtones Saatgut zu verwenden.

In diesen Grünflächen sind, wie planerisch dargestellt, Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Arten und Pflanzgrößen der zu pflanzenden Bäume sind der nachfolgenden Pflanzliste für Groß- und Straßenbäume zu entnehmen.

Die Lage der im Plan angegebenen Standorte kann wegen Grundstückszufahrten geringfügig geändert werden, die dargestellte Stückzahl ist mindestens einzuhalten.

An den Standorten der zu pflanzenden Bäume ist durch den fachgerechten Einbau von Baumgruben ein ausreichender Wurzelraum sicherzustellen. Die Größe der Baumgruben zur Pflanzung beträgt mindestens in Länge x Breite x Tiefe: 2,00 x 2,00 x 1,00 m.

Bei befestigten Flächen im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist durch Bodenverbesserung bzw. Bodenaustausch ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m3 je Standort sicherzustellen.

Der Zeitpunkt der Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten. Die neu gepflanzten Bäume und die Wurzelbereiche sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

#### 4.1.3 Private Grünflächen und Bepflanzung

Die unbebauten Flächen der durch zeichnerische Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bezeichneten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahrflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausgewiesen sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Decken von Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 80 cm Pflanzsubstrat zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken.

Für die Gestaltung dieser Flächen sind mit den jeweiligen Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Diese Pläne müssen die gesamten Außenanlagen mit befestigten Flächen, Grünflächen mit Art und Anzahl der Bepflanzung, Einfriedungen, Behandlung von Oberflächenwasser und ggf. die Aufbauten auf unterbauten Flächen darstellen.

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% und Garagenwände sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Dazu können sowohl auf Spalier gezogene Gehölze als auch selbstklimmende Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste Fassadenbegrünung verwendet werden.

Für die Pflanzung von Bäumen gilt:

Je angefangene 400 m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum entsprechend der Artenliste Groß- und Straßenbäume, alternativ zwei Kleinbäume gem. Artenliste oder Obsthochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Grenzt ein Baugrundstück an die Straße an, muss mindestens einer der Bäume zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen ist je fünf Stellplätze ein Baum entsprechend der Artenliste Groß- und Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

An den Standorten der zu pflanzenden Bäume ist durch den fachgerechten Einbau von Baumgruben ein ausreichender Wurzelraum sicherzustellen.

Die Größe der Baumgruben zur Pflanzung beträgt bei Bäumen:

- nach Artenliste Groß- und Straßenbäume mindestens in Länge x Breite x Tiefe: 2,00 x 2,00 x 1,00 m
- nach Artenliste Kleinbäume und Obsthochstamm mindestens 1,50 x 1,50 x 0,80 m.

Bei befestigten Flächen im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist durch Bodenverbesserung bzw. Bodenaustausch ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m3 je Standort sicherzustellen.

Die Hinterpflanzung von Einfriedungen und Zäunen als Sichtschutz ist bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig, soweit dies keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen darstellt .

Hecken entlang der Einfriedungen können auch als Schnitthecken ausgebildet werden. Die Auswahl der zu verwendeten Gehölze ist der Artenliste zu entnehmen.

Die Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

#### 4.1.4 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

#### Groß- und Straßenbäume; 3xv H STU 18-20 cm

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche

Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Quercus robur Stileiche
Juglans regia Walnuß

#### Kleinbäume, 3xv H STU 14-16

Carpinus betulus Hainbuche
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Weißbirke
Crataegus in Arten Weißdorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
Prunus avium Vogelkirsche
Obstbaum-Hochstämme STU 12-14 in Sorten

#### Sträucher

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguineum roter Hartriegel
Corylus avellana Haselstrauch
Crataegus i.Arten Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe Rosa in Arten Wildrosen

Salix i.A. Weiden in Arten

Rubus in Arten

Brom-/Himbeere

#### Fassadenbegrünung

Clematis i.A. und S. Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix Efeu

Lonicera i.A. kletternde Heckenkirschen-Arten

Parthenocissus i. A. Wilder Wein, selbstklimmende und rankende Arten

Rosa i.S. Kletterrosen
Vitis i.A Weinrebe

Spalierobst

#### HINWEISE

#### Kartengrundlage

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

#### Grundstücke

Die Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

#### Altlasten

Altlasten sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.

#### Festbrennstoffe

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

#### **Bodenfunde**

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz. Für Bodeneingriffe ist rechtzeitig und im Vorfeld der Maßnahme eine - gemäß Art. 7.1 DSchG - denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas und Wasserfaches e. V. –Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

#### Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16to (Achslast 10to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

#### Ausgleichsbedarf

Die Genehmigungsbehörde stellt keine Forderungen zum Ausgleich des Eingriffs, da es sich bei der Maßnahme um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes handelt.

#### Normbezüge - Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine bebauten Fläche und keine nennenswerte bestehenden Pflanzungen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens über den Abbruch der bestehenden Gebäude ist eine Überprüfung nach § 42 BNatSchG durchzuführen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung sowie die wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Gasversorgung durch die EVIS.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien, Wasserversorgungsleitungen und Stromleitungen im Bestand. Diese sind ausreichend zu schützen und bei Bedarf in Absprache mit den jeweiligen Versorgern zu verlegen. Eventuelle Kosten hierfür werden auf die Erschließungskosten umgelegt bzw. sind diese nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

#### Maßnahmen Hochwasserschutz

Baugrund überwiegend Kiesboden, mit Grundwasser und Hochwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen.



#### BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN ZUM

für das Baugebiet

# MÜHLDORFER FELD TEIL II

## 7. ÄNDERUNG

Ausgefertigt am: 0 5. Feb. 2013

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:

Worschech Architekten Planungsgesellschaft mbH Fischersand 2 99084 Erfurt

T. 0361-59082-0 F. 0361-59082-12

Grünordnung:

Rainer Peschel - Landschaftsarchitekt Neumühle 23 84567 Perach a. Inn T. 08670 - 1835 F. 08670 - 986481

Satzung:

05.11.2012

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

- Das Erfordernis der 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes MÜHLDORFER FELD TEIL II i.d.F. vom 05.10.2005 begründet sich aus städtebaulichen und marktwirtschaftlichen Gründen.
- 2. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung und nachfrageorientierte Entwicklung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
- 3. Das Verfahren zur 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes MÜHLDORFER FELD TEIL II i.d.F. vom 05.10.2005 erfolgt nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

#### B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

#### 1. Grundstücksgrößen des Geltungsbereiches:

Hinweis: Die nachfolgenden Flächenangaben wurden per CAD aus DFX – Grundlagen digital ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes der Stadt Mühldorf a. Inn abweichen.

#### Der Umgriff zum Bebauungsplan umfasst nachfolgende Flurstücke/ Flurstücksteile:

Gemarkung	Flurstück	Fläche	in
Mößling	635/33	4.874	m² `
Mühldorf	760	439	m²
Mühldorf	759	12.135	m² `
Mühldorf	759/8	6.722	m²
Mühldorf	758/3	2.577	m²
Mühldorf	758/7	90	m²
Mößling	635	628	m²
Mößling	634	260	m²
Mühldorf	760/6	110	m <sup>2</sup>
Mühldorf	759/10	1.150	m <sup>2</sup>
Mühldorf	759/11	95	m²
Mühldorf	Europastrasse	598	m²
Mühldorf	758/4	42	m²
Mühldorf	758/6	108	m²
Mühldorf	759/36	330	m² `
Mühldorf	760/11	23	m²
	760/11 ungsbereich Bebauungsplan	23 <b>30.182</b>	m² (
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all	ungsbereich Bebauungsplan gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche	30.182	m²
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	<b>30.182</b> entspricht 100	m² % m² m²
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be	ungsbereich Bebauungsplan gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche	<b>30.182</b> entspricht 100	m² % m²
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	30.182 entspricht 100 44 961	m² % m² m²
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be Verkehrsfläche be	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	30.182 entspricht 100 44 961 1.379	m² % m² m² m²
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be Verkehrsfläche be Verkehrsflächen	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	30.182 entspricht 100 44 961 1.379 2.384	m²  %  m²  m²  m²  m²  m²
Räumlicher Gelte davon Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be Verkehrsfläche be Verkehrsflächen	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich sonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg	30.182 entspricht 100 44 961 1.379 2.384 7,90	m² % m² m² m² m² m²
Räumlicher Gelte davon  Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be Verkehrsfläche be Verkehrsflächen  Öffentliche Grünfliche	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich sonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg	30.182 entspricht 100 44 961 1.379 2.384 7,90 1.083	m²  % m² m² m² m² m² m²
Räumlicher Gelte davon  Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be Verkehrsfläche be Verkehrsflächen  Öffentliche Grünfliche	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche esonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich esonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg	30.182 entspricht 100 44 961 1.379 2.384 7,90 1.083 1.083	m²  % m² m² m² m² m² m² m²
Räumlicher Gelte davon  Verkehrsfläche all Verkehrsfläche be Verkehrsfläche be Verkehrsflächen  Öffentliche Grünfle Grünflächen	gemeiner Zweckbestimmung – öffentliche Verkehrsfläche esonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich esonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg	30.182 entspricht 100  44  961 1.379 2.384 7,90 1.083 1.083 3,59	m² % m² m² m² m² m² m² m² %

#### 2. Grenzen

Der ca. 3 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt durch:

im Norden: die Waidbrückstrasse und die geplante bzw. im Bau befindliche Einfamilienhaus- und

Geschosswohnungsbauten, vgl. MDF Teil II i.d.F. der 3. Änderung,

im Osten: die Pestalozzistrasse mit angrenzender bzw. im Bau befindlicher Ein- und

Mehrfamilienhausbebauung,

im Süden: die Salzburgstrasse mit angrenzender Einfamilienhausbebauung und dem bestehenden

Kinderspielplatz am "Fürstenweg",

im Westen: die Europastrasse mit der Mittelschule und dem Sportzentrum,

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die geeignet sind, durch eine bauliche und funktionelle Neuordnung auf Grundlage der bereits durchgeführten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließungsmaßnahmen und des vorliegenden städtebaulichen Strukturkonzeptes kurzfristig attraktive Wohnflächen, auch im Realeigentum entstehen lassen kann.

#### 3. Infrastruktur

Das Plangebiet weist eine zentrumsnahe Lage aus und ist vom unmittelbaren Stadtzentrum der Stadt Mühldorf am Inn ca. 1.500 m entfernt. Das Stadtzentrum ist mit ÖPNV und PKW sowie für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar. Die Entfernungen zu nachfolgenden Infrastruktur- und Sozialeinrichtungen betragen:

Bahnhof	ca.	1.500 m
ÖPNV-Haltestelle	ca.	100 m
Kirche/ Friedhof	ca.	500 m
Grundschule	ca.	1.000 m
Mittelschule	ca.	50 m
Kindergarten	ca.	700 m
Nahversorgungsläden	ca.	1.000 m
Medizinische Versorgung	ca.	800 m.

#### 4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Das vorhandene Geländerelief ist nahezu eben und annähernd höhengleich mit den angrenzenden Siedlungsteilen. Im Gründungsbereich ist Grundwasser (nach den Erfahrungen der bestehenden Siedlung und nach den geologischen Verhältnissen) auszuschließen. Als Untergrund ist kiesiger Boden mit Sandeinschlüssen zu erwarten.

#### C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

#### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete flächendeckend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Innerhalb dieses Baugebietstyps erfolgt eine Differenzierung in die allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2.

Hinsichtlich der gebietsinternen Gliederung liegt es nahe, Einrichtungen mit Kundenfrequenz und Stellplatzbedarf im WA 1, entlang an der Europastraße und gegenüber dem Mittelschul- und Sportzentrum zu konzentrieren. Auf die Versorgung des Gebiets bzw. der näheren Umgebung bezogene Einrichtungen, wie Läden oder Gaststätten (in der Sprache der BauNVO: Schank- und Speisewirtschaften) haben spezielle Standortanforderungen, die sich im Plangebiet nur hier erfüllen lassen.

Die Bandbreite der nach § 4 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und Tankstellen - wird im WA 1 zugelassen.

Bezogen auf die Gebietscharakteristik ist das WA 2- Gebiet ganz auf das Wohnen ausgerichtet. Hier sind die nach der BauNVO eigentlich aus § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 4 Abs. 3 BauNVO generell ausgeschlossen.

Anlagen der Fremdwerbung widersprechen dem Charakter von Wohngebieten und werden daher im WA 1 und WA 2 auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maßstab der Bebauungsdichte dient im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4. Das entspricht der Höchstgrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO und ist für zentrumsnahe Wohnlagen angemessen und situationsgerecht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50% überschritten werden, so dass die Summe aller befestigten Flächen bei maximal 0,6 bzw. 60% des Baugrundstücks im Wohngebiet liegen darf.

Der Bau von Tiefgaragen wird durch den Bebauungsplan ausdrücklich begünstigt. Dabei darf die GRZ von Flächen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis 1,0 bzw. 100% der Fläche des Baugrundstücks betragen, wenn die über den Tiefgaragen liegende Vegetationsschicht mind. 80 cm beträgt. Diese Erleichterung ist gerechtfertigt, weil die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche die Wohnumfeldsituation und das Angebot an wohnungsnahen Freiflächen deutlich verbessert.

#### 3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die im WA 1 durchgehende Baukörper innerhalb der Baugrenzen ermöglichen soll. Dadurch können die im WA 2 liegenden Grundstücksbereiche vom Straßenlärm abgeschirmt werden. Um die städtebaulich gewünschte Wohndichte zu erreichen sind hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand oder einseitiger Grenzbebauung zulässig für die nur eine abweichende Bauweise festgesetzt werden kann.

Geringfügige Überschreitungen von Baugrenzen sollen den notwendigen Spielraum für gestalterische Freiheiten in der Objektplanung gewährleisten.

#### 2. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird in 2 Nutzungsschwerpunkte gegliedert:

im WA 1 mit Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten sowie Wohnen im Geschosswohnungsbau mit Hausgruppen im Geschosswohnungsbau.

Für die Gesamtwicklung des Plangebietes wird von entscheidender Bedeutung die Entwicklung des im WA 1 vorgesehenen Dienstleistungs- und Nahversorgerbereiches sein. Damit wird nicht nur das eigene Quartier, sondern auch für die umgebende Bebauung, eine wichtige Nahversorgungsstruktur geschaffen.

Geplant sind insgesamt auf dem Grundstücksareal ca. 268 Wohneinheiten mit ca. 20.600 m² Wohnfläche, verteilt auf 18 L-förmige Baukörper in 4 Baufeldern, sowie ca. 3.550 m² gewerblich genutzter Fläche für Dienstleistung und Nahversorgung. Die Summe der Bruttogeschossflächen beträgt ca. 30.500 m².

Die Realisierung erfolgt in einzelnen Baustufen und Bauabschnitten. Es ist damit zu rechnen, dass das Plangebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig bebaut wird.

#### 3. Wohnungsangebot, Belegungsziffern, Stellplatzangebot

Die im Plangebiet derzeit vorgesehenen 268 Wohneinheiten gliedern sich in einzelne Hausgruppen von 2 bis 3 Einzelgebäuden unter denen sich eine gemeinsam genutzte Tiefgarage befindet.

Der vorläufige Wohnungsschlüssel setzt sich im Geschosswohnungsbau wie folgt zusammen:

Wohnform	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Gebäude	Anzahl WE	Belegungsziffer Personen/WE	Anzahl Personen	Anzahl Stellplätze
Geschosswohnungsbau	III - V	18	268		537	402
davon						
2 ZKB			111	1	111E	
3 ZKB			103	2	103E +103K	
4 ZKB			50	4	100E +100K	
5 ZKB			4	5	8E + 12K	

Nach derzeitigem Wohnungsschlüssel werden zukünftig etwa 537 Personen, davon 322 Erwachsene mit 215 Kindern, im Plangebiet wohnen.

#### D. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

#### 0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

#### 1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### Städtebau und Freiraum

Auf der Grundlage modularer, systematisch schachbrettartig entwickelter Baukörperverteilung werden auf der ebenen Entwicklungsfläche kleinmaßstäbliche, individualisierte Gebäudegruppen, vom Typus der Stadtvilla hergeleitet, gleichwohl als kostengünstiger Wohnraum angeboten. Im Spannungsfeld zwischen sich verdichtender Vorstadt und Eigenheim schafft die vorgeschlagene Typologie für breite Zielgruppen eine ehrliche und attraktive Alternative.

Paare gegensinnig angeordneter Gebäudewinkel gliedern den Außenraum spannungsvoll durch differenzierte Raumvolumen. Wege- und Platzräume in Form von Anliegerstraßen und Gassen sowie Plateau-artig herausgebildeten Höfen, Gärten und Terrassen sorgen für die notwendige Erschließung einerseits, aber eben auch für Diskretion und Geborgenheit im Nahbereich. Durch die Gruppierung erzeugte Nachbarschaften verfügen jeweils über individuelle und gemeinschaftliche Freiräume. Erdgeschosse und zugehörige ebenengleiche Außenbereiche werden aus dem Umgebungsniveau etwas (ca. 100 cm) herausgehoben, um die Intimität in der Sockelzone zu wahren. Die sonst kritisch zu bewertenden reinen Erdgeschoßwohnungen verwandeln sich mit ihrem direkten Freiraumbezug quasi zur Bel Étage.

Das Zentrum des Wohnquartiers besetzt ein größerer Freiraum, die Allmende (landwirtschaftlicher Begriff für gemeinschaftliche Rechtsform des Eigentums und der Nutzung). Diese dient gemeinschaftlicher Nutzungen; von nahezu allen Wohnungen aus einsehbar, ein idealer Spielort für Kleinkinder.

Durch das mehrfach variierte Gebäude- und Freiraumkonzept im Verbund mit einer differenzierten Höhenstaffelung der Baukörper wird beides geboten: Geborgenheit und Offenheit. Vielfältigste Blickbeziehungen sowohl in das Innere des Quartiers als auch nach außen lassen Gefühle der Enge oder der Stereotypie nicht aufkommen. Günstig dürfte auch empfunden werden, dass die meisten Wohnungen in den Stadtvillen, die dies erst durch ihre Form und Anordnung ermöglichen, über mindestens zwei abgewinkelte (Übereck-)Blickachsen verfügen. Die versetzte Gebäudeanordnung ermöglicht, die reizvolle Umgebung des Alpenvorlandes einzubeziehen.

#### Baukörper | Orientierung | Besonnung

Die Höhenentwicklung variiert von drei bis fünf Geschosse, wobei die höchsten Baukörper das Dienstleistungsund Nahversorgerzentrum zeichenhaft besetzen. Die Quartiersränder vermitteln mit maximal drei Geschossen den Übergang an die angrenzenden Siedlungsränder, wobei die Quartiermitte mit 4 Geschossen besetzt ist.

Dem Sonneneinfall von Süden und Südwesten werden somit kaum Hindernisse entgegengestellt. Die Winkelform der Baukörper bietet zudem einen hohen Anteil an gut belichteten und besonnten Flächen.

In jedem Gebäude sind zwischen 12 bis 18, in einer Ebene jeweils maximal 4 Wohnungen über ein Treppenhaus erschlossen. Die Anzahl der Parteien ist damit urban, aber überschaubar und nicht anonym. Ein ausgewogener Wohnungsmix ist möglich.

Die Hauptwohnräume liegen i.d.R. an den Stirnseiten der Gebäude und erlauben so in Verbindung mit Loggien die erweiterten Über-Eck-Belichtungen und -Ausblicke. Neben Etagenwohnungen können separat von außen erschlossene, über zwei bis drei Geschosse reichende Maisonette- Wohnungen, sogenannte "Town-Houses", angeboten werden. Diese Form ist besonders flächeneffizient, da die allgemeine Erschließungsfläche reduziert wird. Jede Wohnung verfügt mindestens über eine Loggia oder einen individuellen Gartenbereich oder eine Dachterrasse. Individuelle und gemeinschaftliche Abstellflächen sowie Hausanschlussräume befinden sich im Souterrain, das über die Treppenhäuser mit Aufzug angedient ist. Fahrräder können in der Tiefgarage, in den Abstellbereichen des Kellers oder auch in Außenabstellboxen untergebracht werden.

Im zentralen Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrum an der Europastrasse kann neben den der Grundversorgung des Gebietes dienenden Läden und gastronomischen Einrichtungen auch Dienstleistungsangebote mit Zusatzfunktionen wie z.B. kleinteiligen Arztpraxen, Büros und Therapieeinrichtungen o.ä. eingeordnet werden.

#### Verkehrserschließung | Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Quartiers basiert auf den bereits vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraßen und erfolgt von der Salzburg-, der Europa-, sowie der im Zuge der 3. Änderung zu errichtenden Waidbrückstrasse. Von Nord nach Süd verlaufende private Wohngassen mit Richtungsverkehr erschließen jeweils nicht mehr als fünf Häuser. Auf diese Weise kann Durchgangsverkehr auf ein Minimum reduziert werden und die Aufenthaltsqualität im Freiraum erhöht werden. Die Unterbringung der erforderlichen der Stellplätze erfolgt vollständig in den Hausgruppen zugeordneten, zentral gelegenen Tiefgaragen mit einfacher Geometrie und natürlicher Belüftung.

#### 2. GRÜNORDNUNG

#### 2.1 Begründung zur Grünordnung

Beim Bebauungsplan "Mühldorfer Feld II - 7. Änderung" handelt es sich um eine Überarbeitung und Änderung eines Teilbereichs des bestehenden Bebauungsplans "Mühldorfer Feld II". Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die geplante Maßnahme schließt die Lücke zwischen dem Wohngebiet südlich der Salzburgstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mühldorfer Feld II – 3. Änderung". Im Westen wird der Geltungsbereich von der Europastraße begrenzt. Die östliche Grenze bildet der Feldweg entlang des biotopkartierten Gehölzstreifens entlang der Pestalozzistraße.

Auf dem Gelände soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,40 ausgewiesen werden. Bei der Bebauung handelt es sich um Geschoßwohnungsbau mit Gewerbeeinheiten und einer Bauhöhe von bis zu 5 Vollgeschossen. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 30.182 m².

#### 2.1.1 Bestand







Geltungsbereich von Nordwesten

Der Geltungsbereich besteht zum überwiegenden Teil aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Ungefähr mittig im Gelände liegt eine Resthofstelle die im Zuge der Bebauung abgebrochen werden soll. Im Umgriff der landwirtschaftlichen Gebäude stehen vier zirka 10 – 12 m hohe Bäume. Dabei handelt es sich um zwei Hofbäume auf der Ostseite, eine Rosskastanie und eine Süßkirsche. An der Südseite stehen eine Eiche und ein Ahorn in unmittelbarer Nähe der Außenwände der Nebengebäude.

Mit Ausnahme der Kastanie sind die Bäume durch ihre Standorte an den Gebäuden in ihrer Entwicklung behindert und sind beim Abbruch der Gebäude nicht zu erhalten.

Außerdem wachsen auf einer Fläche von rund 1.000 m2 um die Gebäude Strauchgruppen und Gehölzjungwuchs bis zu einer Höhe von zirka sechs Meter.

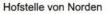
Der gesamte Gehölzbestand kann bei der Umsetzung der geplanten Bebauung nicht erhalten werden.

Das Planungsgebiet wird von Südosten nach Nordwesten von einem Kiesstraße, dem "Fürstenweg" durchschnitten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden bis fast unmittelbar an den Wegerand gepflügt und bearbeitet. Vegetationstypen die als Wegrain zu bezeichnen wären sind praktisch nicht vorhanden.

Weitere Gehölzbestände oder andere biotopähnliche Vegetationsstrukturen sind auf den Flächen des neuen Baugebietes nicht vorhanden.

Die an der Ostgrenze bestehende, frei wachsende Windschutzhecke mit bis zu ca. 20 m hohen Baumbestand liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt durch das Vorhaben unberührt.







Hofstelle von Osten

#### 2.1.2 Bewertung des Bestandes

Bei den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen handelt es sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind diese Flächen bei der Bewertung des Ausgangszustandes in die Kategorie I, als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, einzustufen.

Die zirka 1.000 m2 große Umgriffsfläche der Hofstelle ist entsprechend oben genannten Leifadens als Gebiet mittlerer Bedeutung in die Kategorie II einzustufen.

#### 2.1.3 Bewertung des Eingriffs

In diesem Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,40 festgelegt. Diese Form der Bebauung stellt nach oben erwähntem Leitfaden ein Gebiet nach Typ A und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar.

#### Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden:

Erweiterung des Gehölzstreifens an der Ostgrenze nach Süden bis zur Salzburgstraße

- Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen
- Naturnahe und intensive Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Baumüberstellung und Eingrünung von Straßen- und Stellplätzen
- Bündelung von Zufahrten und Haupterschließung

#### 2.1.4 Ermittelung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bereits bestehende Bebauungsplan "Mühldorfer Feld Teil II" vom 20.07.2000 zugrunde gelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II - 7. Änderung" liegt innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Als Bebauung im Geltungsbereich der hier vorliegenden 7. Änderung waren ursprünglich allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ 0,4 und Gemeinbedarfsflächen ohne Angabe einer GRZ vorgesehenen.

Bei einem Abstimmungstermin mit der Genehmigungs- und der Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass für den Eingriff entsprechend der 7. Änderung kein Ausgleichsbedarf besteht.

#### 3. VERKEHR

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden – bzw. bereits geplanten Straßen erschlossen. Daran angebunden sind untergeordnete private Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr zu anderen Gebieten. Dadurch soll eine höhere Wohnqualität erreicht werden um Kindern und älteren Menschen ein gefahrloser Aufenthalt im Freien zu ermöglichen.

Für den ruhenden Verkehr werden Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze für Besucher werden im Straßenbereich vorgeschlagen.

#### 4. SCHALL-/IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3172/B6/hu vom 02.05.2012 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der Europastraße im Westen, der Salzburgstraße im Süden sowie der Pestalozzistraße im Osten ein.

Im Nahbereich der genannten Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten.

Die Grundstücke werden zu den umliegenden Straßen hin erschlossen. Auch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schließen hier an.

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen wäre in seiner Wirksamkeit stark reduziert, da alle Grundstückszufahrten und Erschließungsstraßen freigehalten werden müssen.

Hinzu kommt, dass auch aus städtebaulichen Erwägungen heraus auf die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden soll.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung dennoch Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Hinsichtlich der im westlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehenen Anordnung von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben etc. kann zum derzeitigen Planungsstand eine fundierte Berechnung der Geräuschemissionen und –immissionen an den maßgebenden Immissionsorten noch nicht durchgeführt werden. Im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens für die Bebauung in den westlichen Baufeldern des Planungsgebietes ist daher sicherzustellen, dass durch die geplanten Betriebe an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) eingehalten werden.

Hierfür erforderliche Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. Betriebszeitbeschränkungen, Vorgabe immissionswirksamer Schallleistungspegel etc.) sind in die jeweiligen Genehmigungsbescheide zu übernehmen.

#### 4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangaben auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf am Inn. Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

#### Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.

#### Festbrennstoffe

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

#### Bodenfunde

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Das Bodendenkmal Nr. 1-7741-0096 "Siedlung unbekannter Zeitstellung im Luftbild" befindet sich im Geltungsbereich. Entsprechende Anmerkungen sind in den in textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Vorschriften auszubauen. Öffentlich gewidmete Straße sind so auszubauen und der Verkehr ist so zu ordnen, dass Feuerwehrfahrzeuge ungehindert fahren können. Tragfähigkeiten der Straßen sind entsprechend der einschlägigen Normen zu schaffen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

#### Gasversorgung durch die EVIS

Im Bereich der öffentlichen Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Schutz, Sicherungsmaßnahmen und Kostenträger nach den einschlägigen Gesetzen.

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn Az.: 6102.2132.7Sb

# Verfahrensvermerke 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

#### 1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 28.07.2011 Nr. 096 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.08.2011 ortsüblichlich bekannt gemacht.

Stadt Mühldorf a. Inn, 05.02.2013

Günther Knoblauch 1. Bürgermeister

#### 2. Billigungsbeschluss:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2012 Nr. 104 wurde beschlossen, dass die Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Stadt Mühldorf a. Inn, 05.02.2013

Günther Knoblauch 1. Bürgermeister

#### 3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" i.d.F.v. 19.07.2012 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung und keine Frühzeitige Beteiligung durchgeführt wird, wurde in der Zeit vom 10.08.2012 bis einschließlich 12.09.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Mühldorf a. Inn, 05.02.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

#### 4. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2012 bis einschließlich 12.09.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Mühldorf a. Inn, 05.02.2013,

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

#### 5. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.11.2012 Nr. 185 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" i.d.F.v. 05.11.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Mühldorf a. Inn, 05.02.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

#### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.02.2013. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" mit der Begründung i.d.F.v. 05.11.2012 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in den Amtsräumen der Stadt Mühldorf a. Inn, Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Sock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" i.d.F.v. 05.11.2012 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Mühldorf a. Inn, 13.02.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

P-2008-2314-8\_53

# Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Postfach 10 63, 84441 Mühldorf a. Inn

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Postfach 10 02 03 80076 München



Ergebnismitteilung 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" gemäß § 13 a BauGB Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1 Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2012 Nr. 135

1 Beschluss des Stadtrates vom 22.11.2012 Nr. 185

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Stellungnahme vom 10.09.2012 wurde vom Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn in seiner Sitzung am 22.11.2012 beschlussmäßig behandelt.

Das Ergebnis entnehmen Sie bitte beigefügten Beschlüssen.

Mit freundlichen Grüßen

Christa Bonengel

Ansprechpartner: Barbara Schallenburger

Sachgebiet: Bauverwaltung Zimmer: 101N

Telefon: 08631 612-271 Telefax: 08631 3680-271 E-Mail:Schallenburger. Barbara @muehldorf.de

Muhldorf a. Inn, 28.02.2013

Ihr Zeichen: P-2008-2314-8\_S2

Ihre Nachricht

Unser Zeichen Sb/Bon

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

Postfach 10 63 84441 Mühldorf a. Inn

Telefon: 08631 612-0 Telefax: 08631 612-222

Servicezeiten:

Mo. – Mi. 8.00 – 15.00 Uhr Do. 8.00 – 18.00 Uhr Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

stadtverwaltung@muehldorf.de www.muehldorf.de

Bankverbindung: Sparkasse Altötting-Mühldorf BLZ 711 510 20, Kto.-Nr. 91 IBAN: DE48 7115 1020 0000 0000 91 SWIFT-BIC: BYLADEM1MDF

USt-IdNr. DE129270574

Unsere Partnerstädte:









Iraklio/Attika Griechenland www.iraklio.gr

# KREISSTADT MÜHLDORF A. INN

Beschluss-Nr. 2012135

Seite: 6

Die in der Legende zu den grünordnerischen Maßnahmen angegebene Signatur für eine "zu pflanzende Baumreihe" im Bereich eines Parkplatzes ist aus fachlicher Sicht unpräzise und deshalb zu ändern. Stattdessen sind die einzelnen Bäume mit ihren Baumgruben genau im Plan darzustellen.

#### Beschluss:

Entsprechend den "Festsetzungen durch Text" zum vorliegenden Vorentwurf unter Punkt 4.1.3 wird die Vorlage von "qualifizierte(n) Freiflächengestaltungspläne(n)" zur Baugenehmigung gefordert.

Die Anzahl und Arten der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Größe der Stellplatzanlagen wird ebenfalls in Punkt 4.1.3 der "Festsetzungen durch Text" geregelt.

13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege G23 - Bauleitplanung Schreiben vom 10.09.2012

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Pietsch (Tel. Nr. 089/2114-203)

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Planung liegt in vollem Umfang im Bereich eines bekannten Bodendenkmals (D-1-77-41-0096), das vorrangig über Luftbildarchäologische Ergebnisse nachgewiesen ist.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Daher empfiehlt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im vorliegenden Fall, eine Umplanung des o.g. Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies kann durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.blfd.bayern.de">http://www.blfd.bayern.de</a> zugängliche Bayern Viewer-denkmal. Abweichend von der bisherigen Darstellungsweise werden, bis zum Abschluss der Nachqualifizierung der Bayerischen Denkmalliste, Bodendenkmäler in noch nicht nachqualifizierten Landkreisen im Moment nicht abgebildet. In bereits nachqualifizierten Landkreisen sind die Bodendenkmäler vollständig und flächenschaft kartiert.

Des Weiteren verweisen wir auf die WMS Nutzung: <a href="http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d">http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d</a> <a href="https://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d">https://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d</a> <a href="https://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d">https://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d</a> <a href="https://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d">https://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d</a> <a href="https://geoportalbayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d">https://geoportalbayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d</a> <a href="https://geoportalbayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d">h

Sollte eine Verlagerung / Umplanung des Vorhabens nicht möglich sein, ist die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit

# KREISSTADT MÜHLDORF A. INN

Beschluss-Nr. 2012135

Seite: 7

dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, z.B. Unterkellerung) zu prüfen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung - und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art - ist eine dankmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Feiberger, Tel. Nr. 089/ 2114361, Peter.Freiberger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher - um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig ge-

plant werden sollten.

Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. (mit Anm. W. K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="http://www.blfd.bayern.de/download">http://www.blfd.bayern.de/download</a> area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern.)

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 (Bodendenkmal als Archiv des Bodens") vorzunehmen.

#### Beschluss:

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 2.8 Boden-

denkmäler wurden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

"Für Teile des Geltungsbereiches sind historische Siedlungsspuren durch Luftbildaufnahmen belegt (Bodendenkmal Nr. 1-7741-0096 "Siedlung unbekannter Zeitstellung im Luftbild"). Zur Feststellung von Ausdehnung, Alter, Qualität und gegebenenfalls Sicherung der Siedlungsreste muss der Oberbodenabtrag bereichsweise an geeigneten Stellen unter Aufsicht einer Fachkraft vorgenommen werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnamen ist mindestens fünf Werktage zuvor mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München, Abteilung B, Am Hofgraben 4, 80359 München abzustimmen, ob der Bereich Ver-

# KREISSTADT MÜHLDORF A. INN

Beschluss-Nr. 2012135

Seite: 8

dachtsfläche für archäologische Bodenfunde ist und ob ein Oberbodenabtrag durch Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel unter Aufsicht des Landesamtes zu erfolgen hat."

Somit wurden die Belange des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in

der Änderungsplanung hinreichend berücksichtigt.

Den weiteren Hinweisen des BLfD zu Art- und Umfang der Grabungen mit ggfs. offenen Terminauswirkungen auf den Bauablauf wird dahingehend gefolgt, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG rechtzeitig und im Vorfeld der Maßnahme eingeholt wird.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

# B. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Matthias Maier Schreiben vom 11.09.2012

auch die 7. und 8. Änderung des oben genannten Bebauungsplans leiden an den Ihnen bekannten gravierenden Fehlern, die z.B. bereits in Zusammenhang mit der Ursprungsfassung und deren früheren Änderungen sowie den umliegenden, in einem konzeptionellen Zusammenhang stehenden Bebauungsplänen (Änderungen Nordfriedhof, Mühldorfer Feld III, und Nördlich der Nordtangente) und dem mit diesem Bebauungsplänen zusammenhängenden Enteignungsverfahren zur Europastraße benannt worden sind. Um Wiederholungen des Ihnen längst bekannten Abwägungsmaterials zu vermeiden, verweise ich zum Beispiel auf folgende Schreiben, Niederschriften und Entscheidungen, die konkret Fehler und Belange der Planung mit Relevanz für die hier gegenständlichen 7. und 8. Änderung benennen:

1) die drei am 15.09.2009 bei Ihnen eingereichten Stellungnahmen bezüglich der Planung Ihres Landschaftsparks "Nordfriedhof" (d.h. meine Stellungnahme sowie die meiner Eltern zur Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nordfriedhof), die Änregungen und Einwendungen zum Bebauungsplan "Mühldorfer Feld II. 8. vereinfachte Änderung" vom 28.05.2012, die unberücksichtigt blieben, das Schreiben inkl. Anlagen von unserer Rechtsanwaltskanzlei Quaas & Partner, Herr Dr. Kukk, vom 24.05.2012 im Zusammenhang mit dem Enteignungsund Besitzeinweisungsverfahren Europastraße hinsichtlich der Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens, das Schreiben unserer Rechtsanwaltskanzlei Quaas & Partner, Herr Dr. Kukk, vom 10.04.2012 in Zusammenhang mit dem Enteignungsund Besitzeinweisungsverfahren Europastraße hinsichtlich der Begründung des Antrags auf Zurückweisung Ihrer Anträge, die Schriftsätze unserer Anwaltskanzlei Quaas & Partner, Herr Dr. Kukk, vom 14.02.2012 und 20.10.2011 an den BayVGH hinsichtlich der Normenkontrolle Mühldorfer Feld II/III, den Normenkontrollantrag unserer Rechtsanwaltskanzlei Quaas & Partner, Herr Dr. Kukk, vom 04.11.2012 hinsichtlich des Bebauungsplanes Nordfriedhof, 3. Änderung, sowie meine Rüge und die meiner Eltern in dieser Sache vom 04.11.2011, die Urteilsbegründung und Niederschrift zur mündlichen Verhandlung zum Revisionsverfahren am BVerwG, Az. 4 CN 1.10, sowie unsere Schriftsätze zu diesem Verfahren, insbesondere vom

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn Az. 6102.2132.7 Sb Mühldorf a. Inn, 5. Februar 2013

# Bekanntmachung

## Beschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplanes

## "Mühldorfer Feld Teil II"

als Satzung gemäß § 13 a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 22.11.2012 Beschluss Nr. 185 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" i.d.F. v. 05.11.2012 als Satzung beschlossen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Zusammenhang mit § 13 a BauGB berichtigt.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" i.d.F.v. 05.11.2012 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung bei der Stadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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

Mühldorf a. Inn, 04.02.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

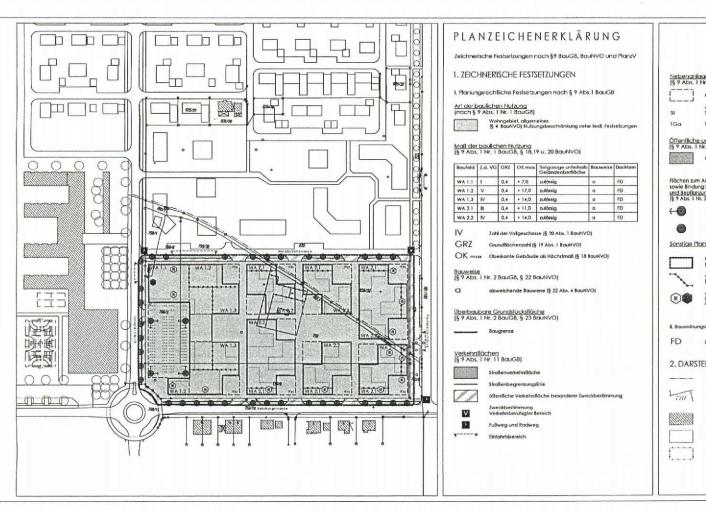
Angeschlagen an den Amtstafeln am:

Abgenommen am:

11.02.2013

13.03.2013

Aushang Rathaus Mößling Altmühldor 207.09.13



# Nebenanlagen, Stellblätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsonlagen

Tiefgarage

Öffentliche und private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchem

und Bepflanzungen
16 9 Abs. 1 Nr. 25 g und b BauGB1

zu pflanzende Reihe von Säumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BouG8]

zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des 8-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung [§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lämpegelbereich III (bzw. IV) nach Tabelle 8 der DIN 4109 LV.m. schalldämmenden Lüffungseinlichtungen

IL Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

Rachdach

2. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE

Flurrenze

Flursfücksgrenze mit Flursfücksnummer

Gebäudebestand - Wohn- und öffentl. Gebäude mit Hausnumme

Gehäudekonzention

#### GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geflungsbereichs legenden Flustücke und Teilllächen von Flustücken. Dies sind gönzlich die Fin. 635/33, 758/3, 758/7, 739/8, 759 und die Fin. 634, 635, 758/4, 758/4, 739/36, 759/10, 759/11, 760 760/6 in Tellen.



STADT MÜHLDORF A. INN

LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässi gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauG3) Ld.F. der Bekanntmachung vom 23.07.2004 (BGBL IS, 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesteltzes vom 31.07.2007 (BGBI IS, 2565), Avt. 81 der Boyerischen Bauerdnung (Boy8O) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01, 1990 zuletzt geöndert om 22.84, 1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frestans Bayern (GO) varn 22.06.1998 zuletzi geänderi om 27.07.2009 diesen Betsouungsplan als 5 a i z u n.g.

Plongrundlage

Stadt Mühldorf am Inn, Vermessungsamt

worschech architects

Worscheich Architekten Planungsgesellschaft mbH 19084 Erfurt . Fischersand 2 . FON +49 (0)361 590 82-0 . FAX-12

Der Teil A - Planzeichnung - gilt nur in Verbindung mit dem Teil 8 - Textlichen Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN Mühldorfer Feld Teil II - 7. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

Gemarkung Mühldorf u. Mößling

Stadt Mühldorf am Inn

M1:1000 19.07.2012