

2387

10 5 0 10 20 30 40 50

Ausgefertigt am: 2 6. Nov. 2010

Entwurfsverfasser der 2. Vereinfachten Änderung Frank Bernhard REIMANN

Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Günther Knoblauch

July & 4 Cilucum

BP 086 02

Frank Reimann

ARCHITE

1. Bürgermeister

Mühldorf a. Inn, den 26.

NORD

M: 1/1000

125

Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 02-2010

150

VORGESEHENE FAHRBAHNMARKIERUNG

SICHTFELD DER BEDINGENDEN FESTSETZUNG

4. GRÜNFLÄCHEN

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

BAUMBESTAND (zu erhalten)

GRÜNFLÄCHEN (privat)

MASSANGABE IN METERN

TRAFOSTATION (NUR NACHRICHTLICH)

MITTELKRONIGER BAUM (zu pflanzen)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

STANDORT EINES UNBEWEGLICHEN WERBEPYLONS, INNERHALB DER

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDER FLÄCHE, BIS MAX. 12,0 M HÖHE

(Bezeichnung It. textl. Festsetzung)

Stadt Mühldorf am Inn Landkreis Mühldorf a. Inn



2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld, Teil I" Textteil

490, 490/1 1478/4, 1478/8, 1488, 1488/1, 1489, 1489/1 Gemarkung Altmühldorf Gemarkung Mühldorf am Inn

In Teilbereichen 290, 293, 398, 486, 489, 491, 527, 531, 532, 1478/2, 1478/3

Gemarkung Altmühldorf Gemarkung Mühldorf am Inn

Siegel-

Präambel:

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 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 (BGBI. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBI. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBI. S. 400) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Fertigungsdatum:

07.09.2010, 25.11.2010

Aysgefertigt am: 2 6. Nov. 2010

hühldorf a. Inn, den 2 6. Nov. 2010

Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser der 2. Vereinfachten Änderung

Frank Bernhard REIMANN

Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Inhalt:

A Festsetzungen durch Planzeichen

B Festsetzungen durch Text

C Hinweise

D Verfahrensvermerke

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung auf Planzeichnung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG 1.
- 1.1 Das Bauland ist nach § 8 BauNVO festgesetzt als:
 - Gewerbegebiet (GE) Teil I
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2.
- Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl 2.1

2 Geschosse

max. Wandhöhe 7,0 m, max. Firsthöhe 8,0

GRZ (§ 19 BauNVO)

max. 0.6

GFZ

(§ 20 BauNVO)

max. 1,2

Pro Parzelle ist eine Wohneinheit für Betriebsangehörige und Aufsichtspersonal zulässig. Ausgenommen hiervon ist Parzelle Nr. 07 (Fl.-Nr. 490), hier sind keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig.

Mindestgrößen der Baugrundstücke: 2.2

4 000 m²

für Gewerbegrundstücke - Teil I

Die Grundstücksteilungen "GE" dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 5 m zum Gebäude (inkl.Grenzbepflanzung) verbleibt.

- Für die Abstandflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. 2.3
- **BAULICHE GESTALTUNG** 3.
- **ALLGEMEINES** 3.0

Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

- 3.1. BAUKÖRPER
- Die Oberkante des EG Fußbodens darf max. 1,2 m (in Verbindung mit Laderampen) über 3.1.1 der Oberkante Bordstein liegen. Bei anderer Nutzung darf diese Höhe 0,3 m nicht überschreiten.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Geländes 3.1.2 freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einer Gebäudeseite einem Lichtgraben mit einer max. Tiefe von 2,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zugestimmt werden. Die Baukörper sind, bei geschlossenen Fassaden, mind. alle 40 m (Gebäudelänge und Gebäudebreite) durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m zu gliedern.
- DACHFLÄCHEN 3.2

Alle Dachformen sind zugelassen.

Die Dachneigung bei Pult- u. Satteldächern darf 20 Grad nicht überschreiten. Als Dacheindeckung sind Profilbleche und Dachplatten in roter bis rotbrauner sowie grauer Farbe zugelassen. Ebenso zulässig sind naturfarbene Zink- und Alubleche; Bei Flachdächern wird keine Gestaltung festgesetzt.

Ausgenommen hiervon ist Parzelle Nr. 07 (Fl.-Nr. 490), hier sind auch grün Farben zulässig.

- **FASSADENGESTALTUNG** 3.3
- 3.3.1 Die Fassadentöne sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle Töne sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig. Zugelassen sind Werbeanlagen bis max, 6,0 m Höhe und Fahnen mit einer max. Höhe von 7,0 m. In der anbaufreien Zone wird die Montage auf 4 Fahnen pro Gewerbeeinheit begrenzt.
- Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung, sowie Werbeanlagen in Form 3.3.2 von laufenden Schriften. Die Größe der Werbeanlage wird über Einzelbaugenehmigung geregelt.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. 3.3.2
- Werbehinweisschilder, auch unter der genehmigungspflichtigen Größe, sind nur an den 3.3.3 von der Stadt festgelegten Standorten zugelassen.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

Garagen und Stellplätze dürfen nur über eine Grundstückseinfahrt und nicht von der Straße her angefahren werden. Ausnahme kann für eine Doppelgarage einer zugelassenen Wohneinheit erteilt werden.

5. EINFRIEDUNGEN, ZUFAHRTEN

- Wo Einzäunung zugelassen, ist diese als Stahlzaun mit senkrechten Sprossen aus leichtem Rund- oder Profilstahl (kein Baustahlgewebe) auszuführen. Für Grenzzäune zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Maximal zulässige Höhe für Zäune: 2,0 m.
- 5.2 Bei Grünflächen, direkt an die Straße angrenzend, ist die Einfriedung soweit von der Grundstücksgrenze zurückzuversetzen, dass zwischen Zaun und Straßenverkehrsflächen ein Pflanzstreifen von mind, 1 m Breite verbleibt.
- 5.3 Ein Einzäunungsverbot ist mit Planzeichen fixiert. Hier sind auch Hecken oder niedrige Sockelmauern nicht zugelassen.
- Zufahrten zu den Grundstücken können von den inneren Erschließungsstraßen nach Bedarf erstellt werden. Die Grünstreifen zu den inneren Erschließungsstraßen in diesen Bereichen können jeweils bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.

GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemein

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.2 Grünflächen (öffentlich)

Für das Straßenbegleitgrün entlang der Nordtangente und den Freiflächen zwischen den Längsparkbuchten an der Ost-West-Str. wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

- 6.2.1 Pflanzung von Laubbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen A 4:
 - TG = Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)
 - AP = Acer platanoides (Spitzahorn)

entspricht den Bäumen entlang der Nordtangente.

Auswahlliste geeigneter Arten der festgesetzten Vegetationsgesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes:

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn Acer plantanoides - Spitzahorn Carpinus betulus - Hainbuche Fraxinus excelsior - Esche Prunus avium - Vogelkirsche Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata – Winterlinde

Sträucher

Corhus- sanguinea - Roter Hartriegel Crataegus monogyna - Weißdorn Corylus avellana – Haselnuß Daphne mezereum - Seidelbast Euonymus europaea - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn Rosa arvensis - Feldrose Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Die verbleibende Grünfläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

6.2.2 Mindestpflanzgrößen und -qualitäten:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm.

- 6.3 Grünflächen (privat) im Gewerbebereich:
 - Für die mit Planzeichen gemäß A.4 festgesetzten privaten Grünflächen im Gewerbebereich wird gemäß § 9 (1) 25a BauGB folgendes Pflanzgebot festgesetzt:
- 6.3.1 Pflanzung von Laubbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen A.4, mit variablem Standort:
 - TG = Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)
 - AP = Acer platanoides (Spitzahorn)
- 6.3.2 Pflanzung von Sträuchern:

Flächendeckende Pflanzung auf mind. 40 % der Grünfläche.

Zu verwenden sind vorwiegend die Arten der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio carpinetum). Die Beimischung weiterer geeigneter Straucharten ist bis zu einem Anteil von 30 % zulässig.

Die Bepflanzung ist angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen mit niedriger Strauchpflanzung und zu den Baugrenzen hin mit hohen und mittelhohen Sträuchern auszuführen.

6.3.3 Einsaaten:

Soweit die Grünflächen eine Breite von mindestens 5 m aufweisen, ist es alternativ zu den Festsetzungen auch zulässig, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen einen Streifen von maximal 3 m Breite mit Landschaftsrasen nach RSM 7.1-7.4 mit Kräutern einzusäen. Die privaten Grünflächen zur Nordtangente und zu den Nord-Süd-Straßen können als Rasenfläche, auch ohne Strauchbepflanzung ausgebildet werden.

6.3.4 Mindestpflanzgrößen und -qualitäten:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

- 6.3.5 Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht für Lagerplätze, Stellplätze oder ähnlich befestigte Flächen verwendet werden.
- 6.3.6 Je angefangene 300 m² überbaubare Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 - Artenauswahl wie 6.2.1, Mindestgröße wie 6.2.3.
- 6.3.7 Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist beiderseits der entstehenden Grundstücksgrenze ein je mindestens 3 m breiter Bereich nach Maßgabe der Festsetzungen 6.3.2 mit Sträuchern und einem Anteil von 6 % Heistern oder Hochstämmen flächendeckend zu bepflanzen (in der Planzeichnung beispielhaft darstellt).

Diese Flächen dürfen nicht von befestigten Flächen unterbrochen werden.

6.4 Negativliste:

Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind nicht zulässig:

- Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Schwarz-Kiefer), soweit sie eine Höhe über 1.50 m erreichen;
- Trauerformen und rotlaubige Gehölze;
- Hecken aus Thujen, Scheinzypressen; Fichtenhecken
- 6.5 Zeitpunkt der Pflanzung:

Die festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten sind jeweils spätestens in der nach Inbetriebnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.

Ausgefallene Pflanzen sind nachzupflanzen, Nachpflanzungen müssen den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung entsprechen.

6.7 Bepflanzung im Sichtdreieck:

Das Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen und Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, zulässig.

Das Bepflanzen mit Bäumen ist zulässig, sofern diese eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m haben.

6.8 Fassadenbegrünung, Rankgerüste
Containerstellplätze sind mit Rankgerüsten zu umbauen und einzugrünen.

BEFESTIGTE FLÄCHEN

- 7.1 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege und private Eigentümerwege 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 öffentliche Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.
- 7.2 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge. Die Fahrspuren sind mit geteerten Oberfläche zugelassen. Öffentliche Parkplätze sind mit Pflasterbelag von der Fahrbahn abzusetzen.

8. ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN, LÄRMSCHUTZWALL

Entfällt

ABWASSERBESEITIGUNG

- 9.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- u. Hofflächen, Wohnstraßen) ist über Sickergruben, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in die Sickergrube gelangen können. Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW¹ und
 - Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NFreiV² zu beachten, außerdem ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153³ zu beachten.
- 9.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
 Anlagen zum Lagern, umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

SCHALLSCHUTZ

Gewerbegeräusche

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-leistungspegel nicht überschreiten:

	Maximale zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) in Richtung				
	Norden		Osten		
Name der Teilfläche	tags	nachts	tags	nachts	
GE Parzelle 7	65	58	65	58	
GE Parzelle 8	62	53	65	55	
GE Parzelle 9	60	45	65	55	

^{*} Nachtnutzung nur ausnahmsweise zulässig (s. Hinweise)

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes in Schallaus-

¹ TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 12. Januar 2000, AllMBI S. 84

NWFreiV "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser", vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

ATV-DVWK-M 153 Merkblatt "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", Ausgabe: Februar 2000, DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., ISBN 3-937758-66-6

breitungsrichtung nach Norden (jeweils der dem Emissionsschwerpunkt der Quellfläche nächstgelegene Punkt auf der gedachten Baugrenze in einem Abstand von 3 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 488) sowie nach Osten (nächstgelegenes Wohnhaus im Außenbereich auf Fl.-Nr. 745/1) zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes.

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so sind auch die anteilig darauf festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen aus der Festsetzung resultierenden Geräuschimmissionsanteile zu summieren.

Wenn Anlagen oder Betriebe maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von anderen Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlichrechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel im Einzelgeneh-migungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.

immissionswirksamen flächenbezogenen Berechnung der aus den Geräuschimmissionsanteile ist Schallleistungspegeln resultierenden Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2⁴ heranzuziehen. Der Bodeneffekt ist dabei nach Kapitel 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (alternatives Verfahren) unter Ansatz einer mittleren Höhe des Schallausbreitungsweges von 4 m zu berechnen. Für die Höhe der Schallquelle sowie der Höhe des Empfängers über Boden ist jeweils eine Höhe von 4 m über Grund anzusetzen. Die Berechnung ist bei ebenem Gelände ohne Abschirmungen bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz durchzuführen. Für die Berechnung der Luftabsorption sind die Parameter 10 °C Temperatur und 70 % Luftfeuchtigkeit maßgebend. Es ist keine meteorologische Korrektur C_{met} und kein Richtwirkungsmaß D_I anzusetzen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteilen der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine schutzbedürftigen Räume enthalten, dort zu führen, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Bei bebauten Flächen ist der Nachweis vor dem am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende Geräuschimmissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Geräuschimmissionsanteil auf den Wert Geräuschimmissionsanteilen = Immissionsrichtwert – 15 db(A).

Innerhalb der Gewerbegebiete ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der betroffenen Parzelle ausnahmsweise zugelassen werden können) für Gewerbegebiete in Summenwirkung mit anderen Gewerbenutzungen gemäß Nr. 6.1.b TA-Lärm eingehalten werden, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit unmittelbar aneinander angrenzender Flächen geregelt werden kann.

DIN ISO 9613-2 - Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe: 1999-10, Beuth Verlag Berlin

Baulicher Schallschutz:

Im Geltungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109⁵ (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 4109⁶ eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Geltungsbereich Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Ein Standort für eine Trafostation ist mit den Stadtwerken an der Nord-Ost-Ecke der Parzelle 05 abgestimmt.

12. BEFRISTUNG DER NUTZUNGEN BEDINGENDE FESTSETZUNGEN

Die bedingenden Festsetzungen für die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind nur bis zur Herstellung der Erschließungsstraße Nord zulässig.

C. HINWEISE

KARTENGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Mühldorf a. Inn zur Verfügung gestellt.

Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Baumbestand entlang der Nordtangente wurde aufgrund der Daten des Tiefbauamt des Landkreises Mühldorf und des Digitalen Orthophotos in die Planung eingearbeitet.

2. ALLGEMEINES

2.1 Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Stadt nicht bekannt.

Bei Humus- und Bodenabtrag ist sorgfältigst auf eventuelle geschichtliche Funde zu achten. Auf die Anzeigepflicht nach Art 8 DSchG wird hingewiesen.

- Von der Nordtangente erfolgt die Verkehrsanbindung über eine neue Straße. Die Nordtangente wird bei dieser Anbindung mit einer Linksabbiegerspur erweitert. Weitere Zufahrten von der Nordtangente sind nicht möglich.
- 2.3 Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 2.4 Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz, außer Plantagenholz, verzichtet werden.
- Die Grundstück befindet sich innerhalb des kartierten Bodendenkmal 7741/0096, bzw. in dessen unmittelbarer Nähe, sodass den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muss. Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Unteren Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.

LÄRMSCHUTZ

Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass

FRANK BERNHARD REIMANN

⁵ DIN 4109: "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11. Beuth Verlag Berlin; AllMBI.1991 S.220

DIN 4109: "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBI.1991 S.220

die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

Eine Emissionsbeschränkung bzgl. Der Schallausbreitungsrichtung nach Süden und Westen besteht nicht. Dies bedeutet, dass für die ansiedlungswilligen Betriebe auch eine Optimierung der Immissionssituation durch eine günstige Ausrichtung von Geräuschquellen und Betriebsgebäuden im Sinne einer bevorzugten Abstrahlung nach Süden und Westen möglich ist.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

Auf den Flächen GE 1 bis 6 kann Nachtnutzung im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit den umliegenden Gewerbebetrieben die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen bestehenden oder geplanten Baugrenzen nördlich des Bebauungsplanumgriffes gemäß Ziffer 2.2 TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlagen befinden.

VERKEHR

Bei der Parzelle 7 wird die Baugrenze im Süd-Westen so geführt, dass eine spätere Erstellung eines Kreisverkehrs anstatt der Ampelanlage möglich ist. Das dafür notwendige Gelände kann bis zur Erstellung des Kreisverkehrs vom Eigentümer genutzt werden und ist zum Zeitpunkt der Erstellung dem Straßenbaulastträger zu übertragen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere Vegetationsplanung - sind gemäß Art. 7 BayBO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 1 BauVorlV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. BAUMPFLANZUNGEN

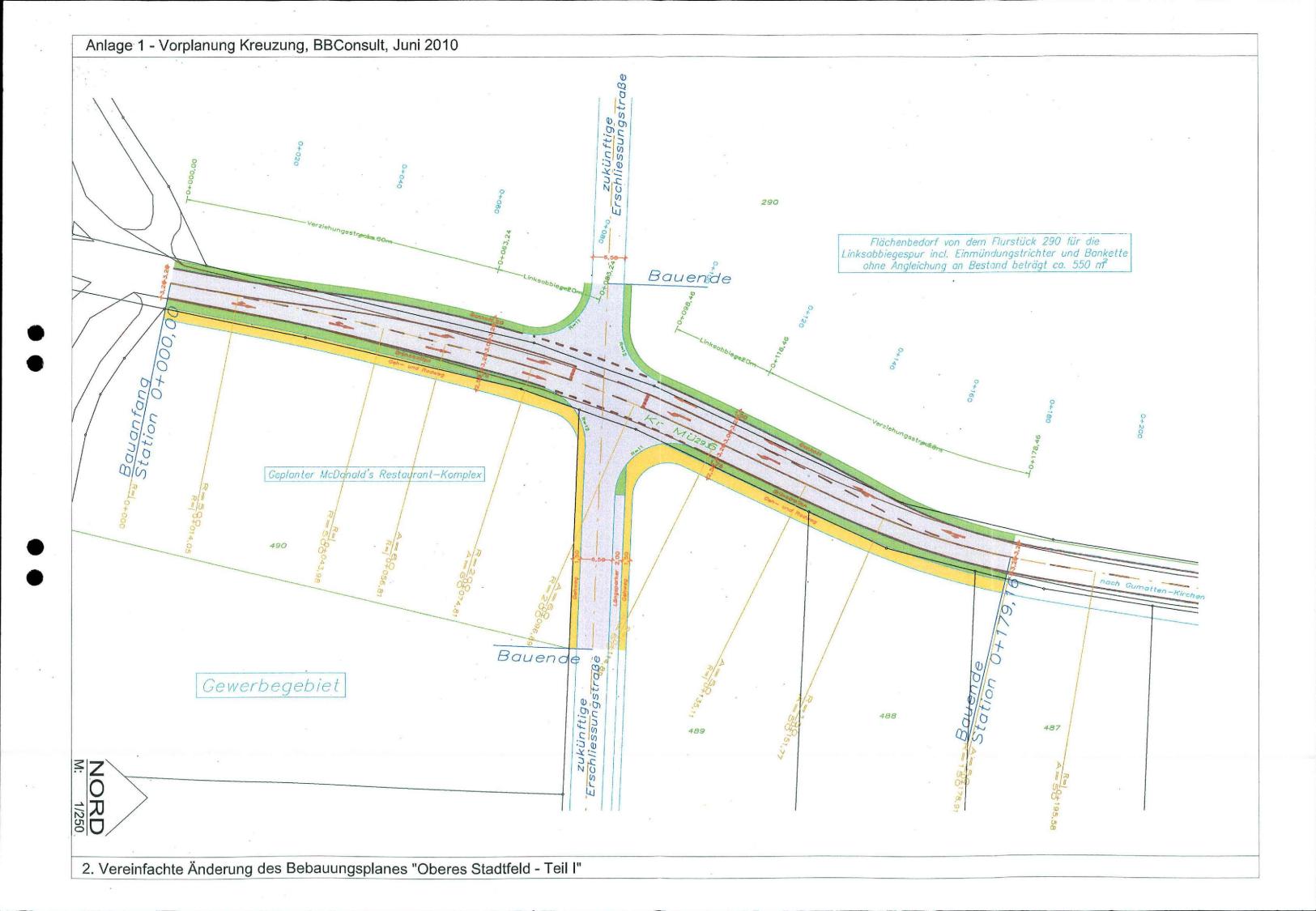
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen"⁷ – siehe u.a. Abschnitt 3 – zu beachten.

Mühldorf am Inn, 26. Nov. 2010

Günther Knoblauch Erster Bürgermeister Frank Bernhard Reimann

Frank Bernhard Reimann Architekt+Stadtplaner

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Verund Entsorgungsanlagen", FGSV-Nr. 939, Ausgabe 1989, FGSV-Verlag



Stadt Mühldorf am Inn Landkreis Mühldorf a. Inn



2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld, Teil I" Begründung

Der Bebauungsplan umfasst folgende Fl.-Nrn.:

490, 490/1

1478/4, 1478/8, 1488, 1488/1, 1489, 1489/1

Gemarkung Altmühldorf

Gemarkung Mühldorf am Inn

In Teilbereichen 290, 293, 398, 486, 489, 491, 527, 531, 532,

1478/2, 1478/3

Gemarkung Altmühldorf Gemarkung Mühldorf am Inn

Fertigungsdatum:

07.09.2010, 25.11.2010

Ausgefertigt am: 2 6. Nov. 2010

Mühldorf a. Inn, den 26. Nov. 2010

Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser der 2. Vereinfachten Änderung

Frank Bernhard REIMANN

Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner

Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Inhalt:

	tart.	
1.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	2
2.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	2
3.	Ausgangssituation	
4.	Verfahren	5
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	7
6.	Festsetzungen und Hinweise	8
7.	Auswirkungen	10

1. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurant mit einem Rund-um-die-Uhr-Betrieb (Drive in Spur) zu schaffen. Hierzu ist es erforderlich, die Lärmwerte anzupassen und kurzfristig eine temporäre Erschließung zu ermöglichen. Mittelfristig soll die Einmündungssituation der geplanten Erschließungsstraße-Nord in die Kreisstraße Mü 6 durch die Schaffung einer Abbiegespur verbessert werden.

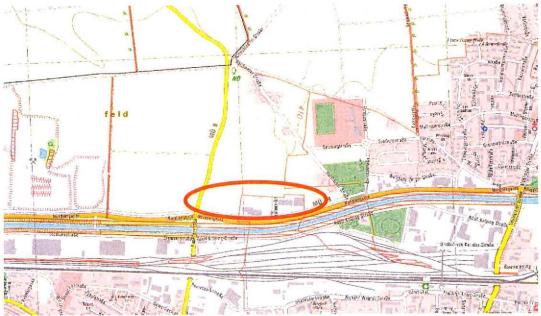


Abb. 1: Digitale Ortskarte (DOK) © LVG-Bayern

2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Gemeindliche Planungen

2.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 09.05.2006¹ wurde vom Landratsamt Mühldorf am Inn genehmigt. Mittlerweise sind verschiedene Änderungen des Flächennutzungsplanes² eingearbeitet worden.

Das Plangebiet sieht für den Geltungsbereich ein "Gewerbegebiet" (8. Änderung) vor. Umgeben wird es im Süden und Westen durch "sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen", im Norden und Osten durch "landwirtschaftliche Nutzflächen" umgrenzt mit der Randsignatur für "Wohngebiete" mit dem Vermerk "städtebauliche Gliederung und Feinabgrenzung gemäß besondere Planung - Voruntersuchung Rahmenplanung; siehe Erläuterungsbericht hier 2. Baustufe Baufläche II".

Planfertiger: FNP Bäumler und Žagar, Architekten+Stadtplaner, München LP: Wolfgang Weinzierl, Landschaftsarchitekt, Ingolstadt

² Fassung vom 24.10.1996 mit den Änderungen Nr. 2., 4., 6., 7., 8., 10., 11., 13., 17., 18. und Änderung des Wasserschutzgebietes Stadt Mühldorf a. Inn und Wasserschutzgebiet Töging

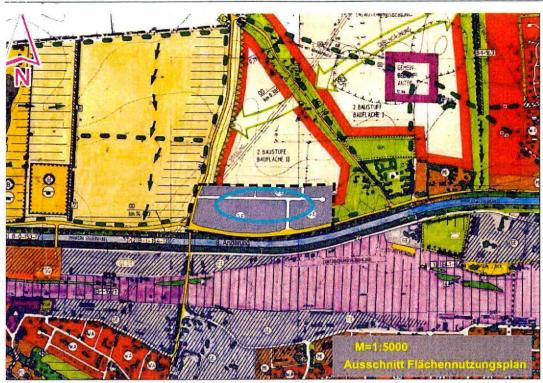


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

2.1.2. Bebauungspläne

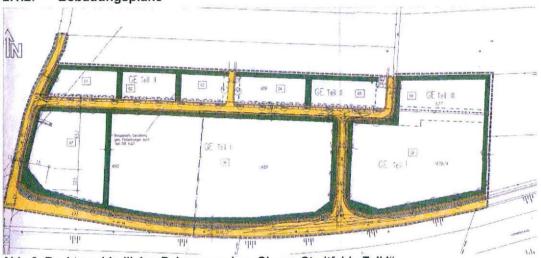


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Oberes Stadtfeld - Teil I"

Für die Grundstücke im Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberes Stadtfeld - Teil I"³. Dieser wurde durch die 1. Änderung⁴, im Bezug auf die Werbeanlagen, ergänzt.

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit Gliederung nach Geräuschemissionen fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse (zwei), der maximalen Wandbzw. Firsthöhe (7,0 m bzw. 8,0 m), der Grundflächenzahl (max. 0,6) und der Geschossflächenzahl (max. 1,2) bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch durchlaufende Baugrenzen bestimmt, wobei stellenweise von Bebauung freizuhaltende Flächen und Einzäunungsverbote vorgegeben werden. Die örtliche Verkehrsfläche wird durch Straßenverkehrsfläche, öffentliches Straßenbegleitgrün, Fuß- und kombinierte Fuß- und Radwege bestimmt. Im Bereich der Kreisstraße (Mü 6) und der Staatsstraße (St 2352) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

Ferner sind Regelungen zur Grundstücksmindestgröße (4.000 m²), Baugestaltung (Versorgungsleitungen, Baukörper, Dachflächen, Fassadengestaltung), Garagen/Stellplätze/Nebengebäude, Einfriedungen/Zufahrten, Grünordnung (öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote, -listen, -größen, -qualitäten etc.), befestigte Flächen und zur Abwasserbeseitigung vorhanden.

³ I.d.F. vom 05.02.2002, Seidel+Brandstetter, Architekten, Diplom-Ingenieure (FH), Mühldorf

^{1.} vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.10.2008, Stadtbauamt Mühldorf a. Inn

Für die Abstände der Gebäude werden die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung 1998 (Art. 6 und Art. 7) angeordnet.

Der Teilbereich 1 nach § 30 BauGB zu beurteilen, allerdings ist die Erschließung für das Baufeld 07 (Fl.-Nr. 490) nicht gesichert.

Der Teil II und Teil II wurden nur nachrichtlich übernommen, da das Verfahren mit Stadtratsbeschluss vom 21.12.2000 einstimmig eingestellt wurde.

2.2. Weitere Rechtsvorschriften

2.2.1. Anbaubeschränkungszone

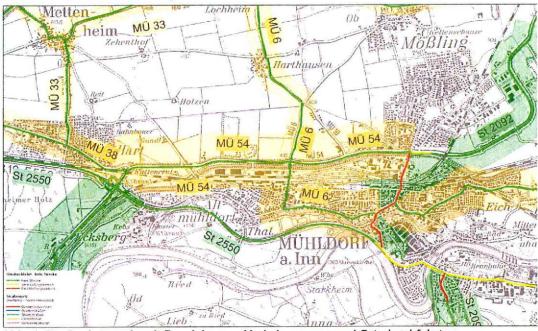


Abb. 4: Straßenkategorie mit Bezeichnung, Verkehrsmenge und Ortsdurchfahrten

Die Kreisstraße und die Staatsstraße befinden sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. So ist von der Kreisstraße Mü 6 ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner befindet sich die Anbaubeschränkung auf eine Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG). Des weitern sind Sichtdreiecke außerhalb geschlossener Ortslagen freizuhalten (Art. 26 BayStrWG).

Aufgrund der Umstufung der Kreisstraße Mü 6 zur Staatsstraße St 2352 wird die Anbauverbotszone auf 20 m (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) Tiefe und die Anbaubeschränkungszone auf 40 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) vergrößert. Das Staatliche Bauamt Rosenheim besteht auf die Einhaltung der Anbauverbotszone, das zu einem Abrückung der Baugrenzen nach Norden führt.

2.2.2. Bodendenkmäler

Durch einen Datenabruf im Bayernviewer-Denkmal wurde festgestellt, dass des kartierten Bodendenkmals Nr. D-1-7741-0096 "Siedlung unbekannter Zeitstellung" teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (Erschließungsstraße Nord) liegt.



Abb. 5: Kartiertes Bodendenkmal © LVG-Bayern

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld - Teil I". Das geplante Baugebiet liegt auf einer Höhe von ca. 450 m ü.NN, ca. 200 m - nördlich der Terrassenstufe des Inn.

Es weist eine Ausdehnung von ca. 510 m auf 150 m (ca. 7,0 ha) auf. Die Grundstücke sind im östlichen Bereich mit Einzelhandelsbetrieben, Werkstätten und einem Autohaus bebaut. Der westliche Teilbereich (Fl.-Nr. 490) ist unbebaut. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Baumbestand ist entlang der Staatsstraße (St 2352, Nordtangente) und Ortsstraße (Felix-Gebhardt-Straße) und auf den bebauten Grundstücken vorhanden.

Die Bodenverhältnisse werden im Bebauungsplan wie folgt beschrieben: "Im Gründungsbereich ist kein Grundwasser zu erwarten. Als Untergrund ist kiesiger Boden zu erwarten. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine besonderen Maßnahmen notwendig."

3.2. Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die interne "Felix-Gebhardt-Straße" und die zukünftig noch herzustellende nördliche Erschließungsstraße (Mü 6 - Felix-Gebhardt-Straße). Überörtlich wird der Bereich über die Abzweigung auf der Staatsstraße St 2352 (Nordtangente, ehemalige Kreisstraße Mü 54) und die Kreisstraße Mü 6 angebunden.

Verkehrsrechtlich wurde für die Kreisstraße Mü 6 (von Norden kommend in ca. 25 m Entfernung von der festgesetzten Erschließungsstraße-Nord) eine Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h angeordnet. Für die Staatsstraße St 2352 ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h angeordnet.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt über bestehende Gehwege bzw. gemeinsame Geh- und Radwege (entlang der St 2352) und den zukünftig an der Kreisstraße Mü 6 vorgesehene Gehweg.

Die wirksame Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist nicht gegeben.

Der ruhende Verkehr kann über Längsparker in der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

3.3. Vorbelastung des Plangebietes

3.3.1. Verkehrsgeräusche

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Kreisstraße, Staatsstraße und den Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe vorbelastet.

Bereits in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger&Partner wurden die von Süden auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der Nordtangente berechnet. Damals wurde auf Basis der damaligen Angaben des Auftraggebers von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke in Höhe von DTV = 9.000 Kfz/24h für das Jahr 2010 ausgegangen.

Mittlerweile liegt das aktualisierte Verkehrsmodell für die Stadt Mühldorf am Inn vor. Dies gibt für den in favorisierten Planfall 3 (Realisierung der Europastraße) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Nordtangente in Höhe des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld - Teil I" in Höhe von DTV = 13.200 Kfz/24h für den Planungshorizont des Jahres 2025 an.

3.3.2. Gewerbegeräusche

Eine bestehende Geräuschvorbelastung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Oberes Stadtfeld - Teil I" besteht durch den unmittelbar östlich gelegenen Bereich des Bebauungsplans "Oberes Stadtfeld, Teil IV".

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB entschlossen, da die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes von minderem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Obwohl ein Teil der Fl.-Nr. 290 mit einer Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche/Straßenbegleitgrün neu überplant wird, wird an der Einschätzung festgehalten.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiete

Durch Überplanung des festgesetzten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁵) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben, zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie⁶ bzw. Vogelschutzrichtlinie⁷) durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁸ handelt und keine erheblichen

Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht geändert. So sind Eingriffe in Natur und Landschaft die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig.

Die Verbreiterung der Kreisstraße Mü 6 um ca. 220 m² stellt zwar einen "zusätzlichen" Eingriff in Natur und Landschaft, dar. Dieser ist durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch nicht zulässig. Formell wäre somit ein Ausgleich erforderlich. In der jetzigen Planung wird auf den Ausgleich verzichtet, da es sich um eine geringfügige Erweiterung handelt und die zusätzliche Verkehrssicherheit höher gewertet wird.

Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

4.4. Ver- und Entsorgung

4.4.1. Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Strom-/Gasversorgung erfolgt über das Netz der EVIS-Netz GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mühldorf a. Inn.

Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über das Trinkwassernetz. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 96 m³/h gemäß der W 405 ausgegangen. Für die Abwasserentsorgung ist ein "abgemagertes" Mischsystem vorhanden. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Stadt Mühldorf a. Inn.

4.4.2. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Mühldorf a. Inn, Abfallwirtschaftsbetrieb.

4.4.3. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95 %), über Kabel (75 %-95 %) und über Funk (25 %- 50 %) gegeben 10.

FRANK BERNHARD REIMANN

DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT+STADTPLANER

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBI. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBI. I S. 2470)

⁶ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABI. EG Nr.LI 197 S. 30

DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

¹⁰ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf März 2010

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschrieben wird das städtebauliche Konzept beibehalten: "Entlang der Nordtangente werden Grundstücke für gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Mit dieser Bebauung erfolgt eine schalltechnische Abschottung des Verkehrslärmes. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der über den Geltungsbereiches hinausgehenden geplanter. Wohnbebauung im Norden, wird ein Streifen mit Mischgebietsnutzung festgelegt¹¹.

Entlang der Nordtangente kann für Gewerbe eine Präsentation der Produkte über attraktive

Gebäudegestaltung erfolgen.

Mit einer Anbindung von der Nordtangente sowie einer Anbindung von Westen wird das Baugebiet erschlossen und in den geplanten nördlichen Bereich weitergeführt."

"Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet und ist das planerische Instrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG.). Er dient als Grundlage für die Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Er hat die Aufgabe der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenwirken mit der Bauordnung, der Sicherstellung der optimalen Benutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiraume und der Sicherung des Naturhaushaltes."

Nachdem lediglich eine temporäre Zufahrt für Baufeld Nr. 07 geschaffen wird und die Lärmwerte erhöht werden, wird das planerische Konzept beibehalten.

So ist festzustellen, dass sich die Planungsziele des Ursprungsbebauungsplans lediglich für einzelne Aspekte der Planung (Lärmschutz) und für Teilbereiche des Plangebietes (Erschließung Fl.-Nr. 490) geändert haben.

5.2. Verkehrliches Konzept

Nachdem für die Gewerbegebietserschließung (Erschließungsstraße NORD) die vorgesehenen Grundstücke auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen, muss das Fast-Food-Restaurant unmittelbar von der Kreisstraße her erschlossen werden. Diese Anbindungsmodalität war nicht unumstritten, sodass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes durch das Büro INGEVOST ein Fachgutachten erstellt wurde. So wurden folgende Punkte bewertet:

 Prüfung der Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur im Zuge der MÜ 6 auf Basis vorhandener Verkehrsmengen und einer Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Fast-Food-Restaurants.

Bewertung der Ergebnisse vor dem Hintergrund einer Vergleichsrechnung mit einer Realisierung der Gewerbegebietserschließung auf die Mü 6.

Hierzug wurde sowohl die straßenseitige Verkehrsbelastung erhoben und das Verkehrsaufkommen des Fast-Food-Restaurants ausgewertet.

Nach der Prüfung der Leistungsfähigkeit (Grundstückserschließung und Erschließung des Gewerbegebietes) kommt das Fachgutachten zu folgender Empfehlung:

"Wenn auch aus allein Gründen der Leistungsfähigkeit für die Grundstückszufahrt zu McDonald's im Zuge der Kreisstraße MÜ 6 rechnerisch keine gesonderte Linksabbiegespur erforderlich ist, so wird jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen, Vorkehrungen zur treffen, dass ein Auffahren auf abbiegende Fahrzeuge vermieden wird.

Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- Sicherstellen einer angepassten Geschwindigkeit (max. 60 km/h; z. B. durch Versetzen der Ortstafel)
- Anlegen eines Aufstellbereichs für in das Grundstück nach links abbiegende Fahrzeuge (siehe auch nachstehende Abbildung; Quelle: RAS-K-1)

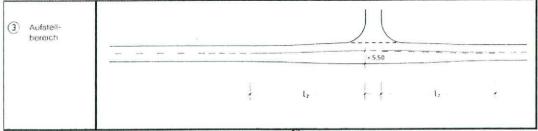


Abb. 6: Schematischer Aufstellbereich aus RAS-K-113

¹¹ Diese Festlegung ist noch **nicht** erfolgt, siehe auch 7.2 Städtebauliche Auswirkungen.

12 INGEVOST: Fachgutachten zur Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur für die Grundstückserschließung des

geplanten Mc Donald'S-Restaurants an die Kapellenstraße (Kreisstrasse Mü6) im Juni 2010"

Torschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen "Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Knotenpunkte Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte", Ausgabe 1988, Köln

...Nimmt man dieses Vorhaben zum Anlass, längerfristige Planungsansätze der Stadt zu berücksichtigen, so könnte es u.U. gesamtwirtschaftlich sinnvoll sein, die spätere Erschließung der Gewerbegebietszufahrt im Kontext der Baumaßnahme mit den erforderlichen Linksabbiegspuren vollständig herzustellen.

Eine derartige Wirtschaftlichkeit dürfte insbesondere dann gegeben sein, wenn die Komplettierung des Gewerbegebietes sowie der dann erforderliche Anschluss an das Hauptstraßennetz vergleichsweise zeitnah (etwa binnen 5 Jahren) zu erwarten ist."

5.3. Entwässerungskonzept

Für das Gebiet ist eine dezentrale Entwässerung des Niederschlagwassers gewählt worden. In der bisherigen Begründung wird dies wie folgt ausformuliert:

"Das gesamte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern."

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die städtische Kanalisation. Da der Investor nur ein Teilstück der Fl.-Nr. 490 bebaut, hat dieser auf seine Kosten den bestehenden Freispiegelkanal ab Schacht Nr. A (PVC 100) in Richtung Westen um das erforderlich Maß zu verlängern.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglichen die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke (Gebäudeklassen 4 bzw. 5) werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1. Vorgehen

Es wird ein den geltenden Bebauungsplan ablösender Bebauungsplan erstellt, der sowohl die 1. Änderung (Ergänzung der Festsetzung 3.3.2) alsauch die Anpassung an die ausgebaute Staatsstraße St 2352 im Mündungsbereich der "Felix-Gebhardt-Straße" (Führung des Fuß- und Radwegs, Verkehrsgrünfläche, Baumbestand etc.) beinhaltet. Des Weiteren werden geringfügige Randkorrekturen und Verschiebung vorgenommen. Diese sind insbesondere:

- Nachrichtliche Aufnahme des kartierten Bodendenkmals,
- Übernahme der tatsächlich vorhandenen Krümmungsradien und Straßenausbau von der Staatsstraße St 2352 in die Felix-Gerhardt-Straße und südlich der Kreisstraße,
- die entlang der Staatsstraße St 2352 bereits gepflanzten Bäume werden als Bestandsbäume festgesetzt und in ihrer Lage verschoben,
- durch die Abbiegespur an der Kreisstraße MÜ 6 erfolgt eine Änderung des Kurvenradius der zukünftigen Ausfahrt,
- auf Parzelle Nr. 4 (Fl.-Nr. 1478/4) erfolgt die geringfügige Reduzierung der östlichen Grünfläche und somit eine Anpassung an die genehmigten Stellplätze,
- auf Parzelle Nr. 7 (Fl.-Nr. 490) die Zulässigkeit eines Fußweges von dem straßenbegleitenden Gehund Radweg parallel zu Staatsstraße St 2352,
- Anpassung der Sichtfelder auf die Staats- und Kreisstraße an die RASt 06 bzw. deren Wegfall von der Felix-Gebhardt-Straße auf die Erschließungsstraße Nord und
- Abrücken der südlichen Baugrenzen von der Staatsstraße, mit einer damit verbundenenen Freihaltung der Anbauverbotszone.

6.2. Bedingende Festsetzung

Da die Erschließungsstraße Nord (Verbindung Kreisstraße Mü 6 zur Felix-Gebhardt-Straße) noch nicht hergestellt ist, ist die Fl.-Nr. 490 (Baufeld Nr. 07) nicht erschlossen. Auch ist eine Erschließung des Grundstücks kurz bis mittelfristig nicht erreichbar, da für das nördliche Baugebiet (Teil II und III) kein Baurecht besteht. So ist es städtebaulich notwendig eine befristete Zufahrt von der Kreisstraße Mü 6 auf das Baufeld 07 (Fast-Food-Restaurant) zu schaffen.

So wird, der Empfehlung des Büros INGEVOST folgend, die Straßenverkehrsfläche sowohl über die festgesetzte Verkehrsgrünfläche und den festgesetzten Fußweg vergrößert als auch für als Stich in das Baugrundstück erweitert. Dies hat zur Folge, dass entlang der Kreisstraße Mü 6 bis zum Vollausbau der Abzweigung, das Straßenbegleitgrün verringert wird und der Fußweg nicht voll, sondern nur teilweise errichtet wird.

Für die Sichtfelder wird von einer Anfahrtsicht¹⁴ (3 m zum Fahrbahnrand und 85 m Schenkellänge bei einer Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h) ausgegangen.

Da aus der befristenden Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) nicht unmittelbar die Rückbauverpflichtung erfolgt, wird deshalb diese durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) abgesichert.

6.3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet beibehalten. Um einem Rund-um-die-Uhr-Betrieb des geplanten Fast-Food-Restaurant auf der Parzelle Nr. 7 (Fl.-Nr. 490) zu ermöglichen werden Wohnnutzung ausgeschlossen.

6.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse und die Höhe (Wand- und Firsthöhe) bestimmt.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Nachdem die Kreisstraße Mü 54 zur Staatstraße St 2352 aufgestuft wurde, gelten größere Anbauverbotsund Anbaubeschränkungszonen. Die Anbauverbotszone muss, nach Auskunft des Staatlichen Bauamts Rosenheim, eingehalten werden. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen, entlang der Staatsstraße nach Norden, abgerückt, um einen Abstand von Fahrbahnrand von 20 m zu erhalten. Um die Beeinträchtigung für die Grundstückseigentümer zu minimieren, wird auf dem verbleibenden Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der auf den bebauten Grundstücken vorhandenen Nutzung (als Park- und Stellplatzanlage). Hierdurch wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Eigentumsbelangen und der Leichtigkeit des Verkehrs geschaffen.

Um die bestehenden Gebäude in ihrer Nutzung zu erhalten und keinen Eingriff in die bestehende Nutzung durchzuführen, wird das Südost-Eck des genehmigten Baubestand auf Fl.-Nr. 1489 (Felix-Gebhardt-Straße 1), mit einer Baugrenze umfahren. Diese reicht mit einer Tiefe von ca. 0,6 m auf eine Länge von ca. 6 m in die Anbauverbotszone hinein.

6.6. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauordnungsrechtlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung beibehalten und auf die Diktion der aktuellen Fassung (2008) umgestellt.

6.7. Werbeanlagen

Im Mündungsbereich der Kreuzung (Kreisstraße Mü 6 und Staatsstraße St 2352) wird ein Standort für einen unbeweglichen Werbepylon bis zu einer maximal 12 m Höhe festgelegt, dieser liegt innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraßen und der Anbaubeschränkungszone der Staatsstraße. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 30 m von der Achsenkreuzung der Kreisstraße (Mü 6) und der Staatsstraße (St 2352), sodass dieser einem möglichen Kreisverkehr nicht entgegensteht. Um, im Falle einer Beleuchtung, die Wahrnehmung der Ampelanlage nicht zu beeinträchtigen wird, im Rahmen des Bauantrages, ein lichttechnisches Gutachten erstellt.

Dieser Werbepylon dient der Markierung des Fastfood-Restaurantes, insbesondere von der südlich aus der Stadt führenden "Kapellenstraße".

6.8. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird nun von der Kreisstraße Mü 6 in die zukünftige Erschließungsstraße-Nord eine Abbiegespur (Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschlossener Einleitung) vorgesehen. So wird die Vorentwurfsplanung des Büros BBConsult¹⁵ der Planung zugrunde gelegt und die erforderliche Fläche (mit ca. 220 m²) auf Fl.-Nr. 290 erweitert bzw. die Kurvenradien angepasst.

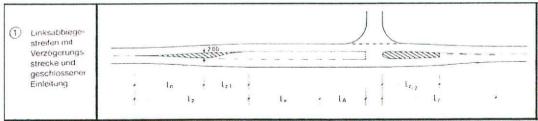


Abb. 7: Schematische Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschl. Einleitung aus RAS-K-1¹⁶

¹⁴ RASt 06: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen", Ausgabe 2006, Köln

¹⁵ BBConsult, Ingenieurbüro Gregor Lodzinski, Schwieberdingen, Juni 2010

¹⁶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen "Richtlinine für die Anlage von Straßen Teil: Knotenpunkte Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte", Ausgabe 1988, Köln

Zur Verbesserung der fußläufigen und radfahrtechnischen Erschließung (für den Zugang und Fahrradabstellplätze) wird für das Eckgrundstück die Zulässigkeit von befestigten Flächen (innerhalb der Grünflächen) explizit aufgenommen.

Ferner werden die Sichtfelder überarbeitet und zu den übergeordneten Straßen (Kreis- und Staatsstraße) als Anfahrtsicht nach RASt 06¹⁷ (zul. Geschwindigkeit 60 km/h bzw. 70 km/h mit einer Schenkellänge von 85 m bzw. 110 m) festgesetzt.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Wesentlichen beibehalten. Entlang der Staatstraße wird, aufgrund der Anregung des staatlichen Bauamtes und in Anlehnung an die RPS 2006¹⁸, keine Neupflanzung von Bäumen vorgesehen, die weniger als 4,5 m vom Fahrbahnrand vorgesehen waren.

6.10. Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld, Teil I" wurde bezüglich der Geräuschemissionen der Gewerbegebietsflächen die Untersuchung 19 erstellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

6.10.1. Gewerbegeräusche

"Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde im Gebiet die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um am Rande des geplanten nördlichen allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes und am nächsten östlich gelegenen Wohnhaus im Außenbereich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können.

Durch die Erhöhung des nächtlichen Geräuschemissionskontingentes auf Teilfläche 07 wird der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete erst ab einem Abstand von 120 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingehalten. Näher gelegene Flächen stehen daher zukünftig allenfalls für eine gemischte Nutzung zur Verfügung.

Es werden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten."

6.10.2. Verkehrsgeräusche

"Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die angrenzende Nordtangente Mühldorf Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten."

Im Rahmen einer gutachterlichen Abstimmung, zwischen den Büros MüllerBBM²⁰ und Steger&Partner²¹ wurden einzelne Begrifflichkeiten und Berechnungsverfahren präzisiert.

7. AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet inkl. Grünfläche 7.450 m²	ca. 54.690 m²	77,2%
Verkehrsflächen	ca. 13.910 m ²	19,6%
Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün	ca. 2.245 m ²	3,2%
Summe	ca. 70.845 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung aktuell

FRANK BERNHARD REIMANN

¹⁷ Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen: "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen", Ausgabe 2006

¹⁸ Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen: "Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme", Ausgabe 2006

^{19 1743/}B2/hu der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH vom 29.04.2009

²⁰ Schreiben vom 05.08.2010, M76 890/8 ztl/dnk

²¹ eMail vom 30.08.2010, Hr. Hunecke

7.2. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

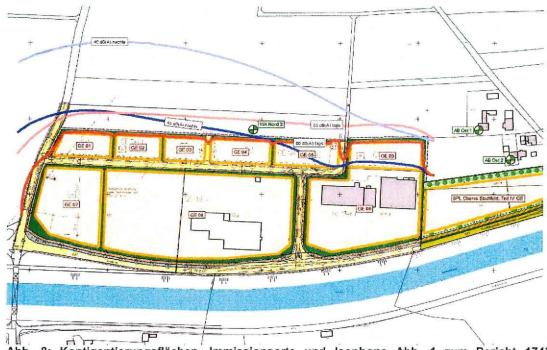


Abb. 8: Kontigentierungsflächen, Immissionsorte und Isophone Abb. 1 zum Bericht 1743/B2/hu vom 29.04.2009

Durch die Erhöhung des Geräuschemissionskontingentes für die Teilfäche 07 ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes (nördlich des Geltungsbereichs) eine Einschränkung der möglichen Nutzungen. Hierzu die Untersuchung²² von Steger&Partner: "Während der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. der schalltechnische Orientierungswert nach DIN

"Während der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für ein Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) tagsüber noch innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes unterschritten wird, ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes bzw. schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tagsüber ein Mindestabstand von ca. 25 m erforderlich.

Wahrend der Nachtzeit fallen die erforderlichen Mindestabstände bedingt durch die deutliche Erhöhung des Geräuschemissionskontingentes für die Teilflache 07 noch größer aus.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches muss sogar ein mögliches zukünftiges Mischgebiet einen Mindestabstand zur Geltungsbereichsgrenze von ca. 25 m einhalten. Ein zukünftiges allgemeines Wohngebiet müsste dagegen sogar ca. 120 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze abrücken."

So ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein deutliches Abrücken eines Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Die im Nahbereich des Gewerbegebietes gelegenen Grundstücke können lediglich eine gewerbliche Nutzung (ohne maßgebliche nächtliche Geräuschemissionen) aufweisen.

Da aus der befristenden Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) nicht unmittelbar die Rückbauverpflichtung erfolgt, wird deshalb diese durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) abgesichert.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Mühldorf a. Inn, den

2 6. Nov. 2010

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

√Frank Bernhard Reimann

Architekt+Stadtplaner

²² 1743/B2/hu der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH vom 29.04.2009

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn Az.: 6102.2509.2 Sb

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB über den Beschluss der

"2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Oberes Stadtfeld Teil I"

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 23.07.2009 Beschluss Nr. 090 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld Teil I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 26. November 2010

©ünther Knoblauch 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld Teil I" wurde i.d.F.v. 07.09.2010 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2010 bis einschließlich 10.11.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 26 November 2010

Günther Knoblauch 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2010 bis einschließlich 10.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 26. November 2010

Günther Knoblauch

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.11.2010 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld Teil I" i.d.F.v. 25.11.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 26. November 2010

TADA AU HLOOK

Günther Knoblauch 1 Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 29.11.2010. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld Teil I" i.d.F.v. 25.11.2010 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, 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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Stadtfeld Teil I" i.d.F.v. 25.11.2010 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Muhldorf a. Inn, 30.11.2010

Günther Knoblauch

Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn Az. 6102.2509.2 Sb

Mühldorf a. Inn, 26. November 2010

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

"2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Oberes Stadtfeld Teil I"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 25.11.2010 die "2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Oberes Stadtfeld Teil I" i.d.F.v. 25.11.2010 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die "2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Oberes Stadtfeld Teil I" i.d.F.v. 25.11.2010 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die "2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Oberes Stadtfeld Teil I" i.d.F.v. 25.11.2010 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften 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 sind demnach:

 eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

 eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes 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, 26. November 2010

Günther Knoblauch

Bürgermeister

18°

Angeschlagen an den Amtstafeln am abgenommen

29.11.2010 04.01.2011

Aushang Rathaus Mößling Altmühldorf 26.11.10

