

| GEZ.: | finaier | GEÄ. AM | AN LASS | VOM |
|--------------|---------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| GEPR.: | | 01. 03. 1988 | G.+ BA. BESCHL. | 02. 02.1988 |
| GES.: | | 23 08 1988 | G + BA.BESCHL | 31. 06. 1988 |
| U. ÖA. U.z.V | | 17. 04. 1989 | G. + BA. BESCHL. | 04 04 1989 |
| | | 16. 06. 1989 | STADTR. BESCHL. | 15.06.1989 |
| | | 24.01. 1990 | STADTR BESCHL. | 18. 01. 1990 |
| | | 07.03.1990 | G.+BA.BESCHL. | 06.03.1990 |
| | | 20.11.1992 25.02.1993 | STADTR BESCHL. STADTR BESCHL. | 19 .11.1992 25 02.1993 |
| | | 08.02.1994 | SATZUNGS-BESCH | L. 24. 02.1994 |

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn Az.: 51-610-7-3-1 Di, Sb

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Östlich der Heinrichstr."

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 19.11.1992 wurde in der Zeit vom 04.12.1993 – 04.01.1993 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 21.03.2000

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 25.02.1993 wurde in der Zeit vom 01.04.1993 – 03.05.1993 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 21.03.2000

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.02.1994 Nr. 25 den Bebauungsplan i.d.F.v. 08.02.1994 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 21.03.2000

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 17. 03. 00 Az.:61-610/2 Sg 35/4 st, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 1 9. Juni 2008



anni kuml.

Erich Rambold Landrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtverbindlich.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 08.02.1994 kann ab 27.03.2000 im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer Nr. N101 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 21.03.2000

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Az.: 610/6-3-1

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes "östlich der Heinrichstr."

Um die Erschließung des Baugebietes "Östlich der Heinrichstr. Teil II" sicher zu stellen, wurde im Bereich des Bebauungsplanes "Östlich der Heinrichstr." im Bereich der Parz. 7 und 8 eine Umplanung vorgenommen.

Die o.g. Parz. des Bebauungsplanes werden mit einem Mehrfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erweitert und die planerischen Festsetzungen dem Baukörper angepasst.

Entwurf vom

08.02.1994

Stædt Mühldorf a. Inn

Günter Knoblauch

1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung der Genehmigung für 1. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Heinrichstr.".

Mit Bescheid vom 17.03.2000 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn mitgeteilt dass, keine verfahrensrechtlichen Fehler festgestellt wurden. Hiermit wird gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Heinrichstr." ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Östlich der Heinrichstr. i.d.F.v. 08.02.1994 in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung beim Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden 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 Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- Mängel der Abwägung

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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, 21.03.2000

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

An der Amtstafel

angebracht: 27.03.2000 abgenommen: 02.05.2000



1. Anderung des

BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH DER HEINRICHSTRAßE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 08.02.1994

| 01. | BAUWEISE |
|-----|----------|
| | |

0.1.1. offen 0

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: 0.2.

- Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 720 m² 0.2.1.
- Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 380 m^2 0.2.2.

0.3. FIRSTRICHTUNG:

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum 0.3.1. Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.4. GEBAUDE:

0.4.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

> Satteldach 30-35° beidseitig gleich Dachform:

Pfannen naturrot, bei Hausgruppen Dachdeckung:

gleiche Dachgestaltung

Dachgauben sind nur als stehende Giebel-Dachgauben:

gauben bei 35 ° Dachneigung zulässig. Die Summe der Gaubenflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachflächenseite nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 1,5 m² nicht

überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur in der untergeordnetem Maß bis max. 1,00 m2

Einzelgröße zugelassen.

Dachflächenfenster neben Dachgauben sowie Dacheinschnitte mit stehenden Fen-

stern sind unzulässig.

Die max. Kniestockhöhe 1,20 m, von Dach-Kniestock:

geschoβ - Fertigfuβboden bis zum

Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer

mit Oberkante Dachhaut. Die max. Wandhöhe darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

Sockelhöhe:

nicht über 0,30 m ab Straßen- bzw. Gehsteigoberkante, gemessen am niedrigsten Punkt, vorgelagert dem Baukörper (Oberkante fertiger Fuβboden im EG.) Der Straßenverlauf ist dem Geländeverlauf anzupassen. Straßen- bzw. Gehwegoberkante = Geländeoberkante

Dachüberstände:

Ortgang:

von 0,00 m bis 0,50 m

Traufe:

von 0,00 m bis 0,90 m

Wandhöhen:

bei Ziffer 2.1.1. nicht über 4,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

- 0.5.]. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen (ohne Dachgauben). Kellergaragen sind unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind auβerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor, und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 0.5.3. Garagen sind mit Satteldach auszubilden Dachneigung 30-35° Wandhöhe: nicht über 2,75 m
- 0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.6. EINFRIEDUNGEN:

0.6.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

als Arten von Einfriedungen sind

zulässig:

Holzlatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne

deckende Farbzusatz (ungiftig). Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun mit Stahlrohroder T-Eisensäulen (nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig). Der Maschendraht ist in einem Abstand von ca. 0,80 m hinter der Hecke zu errichten. Pfeiler für Gartentüren und Toren in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. Zwischen den Parzellen sind Einfriedungen aus Holzlatten oder Maschendraht zulässig.

Höhe des Holzlattenzaunes über Straβen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,85 m

Höhe des Maschendrahtzaunes hinter der Hecke über Straβen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,85

Sockelhöhe

über Straβen- bzw- Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m. Einfriedungen mit Sockel sind nur straβenseitig und an den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Parzellen erlaubt.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten.

0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. Bepflanzungsauflagen: Es ist mindestens ein Laubbaum auf je 150 m² Grundstücksfläche, standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Eine ausreichende Überstellung der Grundstücke im Baugebiet mit großkronigen Bäumen hat zu erfolgen.

O.8. Antennen: Äußerlich sichtbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur dann zulässig, wenn keine andere technische Einrichtung die Außenantennen gleichwertig und zumutbar ersetzt.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

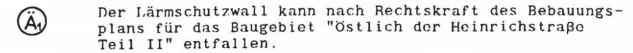
- 0.9. Auβenwandverkleidungen bzw. Verblendungen wie z.B. Welltafelverkleidungen, Natursteinimitationen, Faserzementplatten und Glasbausteine sind unzulässig.
- 0.10. Zusammengebaute Hauptkörper sind in Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung mit dem Nachbargebäude abzustimmen.
- 0.11. Ableitung von Niederschlagswasser
 Unverschmutzes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.

Verunreinigtes Niederschlagswasser (Straßen und befestigte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszureinigen.

0.12. Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen Bei offener Bebauung und versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraβen nicht in die Sammelkanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

Seltener benutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten, sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus-, sand- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

- 0.13. Höfe sind im Zuge der Stadt- und Dorferneuerung zu entsiegeln, Schmutzecken zu begrünen.
- 0.14. Die Baukörperproportion muß mindestens das Verhältnis 7:5 (Länge:Breite) erreichen. Die Breite der Baukörper wird hierbei auf max. 11,50 m festgesetzt.
- 0.15. Private Wege und Stellplätze sind nur als wassergebundene Kiesdecken oder Pflasterflächen (kein Teer und Beton) zu erstellen.
- 0.16. Zur Gewinnung von Sonnenenergie sind Sonnenkollektoren (Solarzellen) zulässig.
- O.17. Im Bereich der Eingrünung nach Ziff. 8.1 (Parzelle 9-15) ist ein privater Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,00 m 2,50 m über natürlicher Geländeoberfläche im gesamten Verlauf vor Beginn der Bebauung zu errichten. Die Böschungswinkel und der Kronenverlauf des Lärmschutzwalles sind entsprechend zu modellieren, um eine Eingliederung in die Landschaft zu erreichen



An den nächstgelegenen Immissionsorten zur Bahnlinie hin werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete von 55 db (A) tags und 45 db (A) nachts um 2,7 db (A) tags und 6,2 db (A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude an den zur Bahnlinie hin orientierten Seiten so zu gestalten, daβ Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der Bahnlinie abgewandten Seite angeordnet sind.

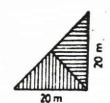
Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend dieser Festsetzung nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Bahnlinie hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten angeordnet vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Fbenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutzbei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht ist

0.19. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 414/13 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN:

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 1.1. Wohnbauflächen:
- 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
- Zahl der Vollgeschosse: geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoβzahl
- als Höchstgrenze Frdgeschoβ und ausgebautes Dachgeschoβ zulässig.
 Bei WA GRZ = 0,25 GFZ = 0,4 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte erge-

- (A) 2.1.2. entfällt
 - 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
 - 3.1. Baugrenze
 - 4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ORT-LICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
 - 4.1.



Sichtdreiecke mit Maßeintragung: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch Bebauung, Bepflanzung und Lagerung nicht behindert werden.

- 5. <u>VERKEHRSFLÄCHEN:</u>
- 5.1.

Straβenverkehrsflächen (Fahrbahn) mit Aufpflasterung und Verengung

5.2.

Gehweg

5.3.

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

- 6. ENTSORGUNGSLEITUNGEN:
- 6.1. Kanalisation
- 7. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:
- 7.1. Öffentlicher Spielplatz nach DIN 18034 und öffentliches Grün
- 8. PLANUNG; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
- An der Süd- und Ostseite des Baugebiets beim Übergang zur freien Landschaft muβ die Eingrünung (privates Grün- bei Kinderspielplätzen öffentliches Grün) durch dichtes Anpflanzen mit kleinkro-

| 17. | KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN: | | | |
|---------|---|--|--|--|
| 17.1. | Grenzpunkte und Grenzen: | | | |
| 17.1.1. | • | Grenzstein | | |
| 17.1.2. | | Flurstücksgrenze, Uferlinie | | |
| 17.1.3. | * * * | Aufzuhebende Grundstücksgrenzen | | |
| 17.1.4. | | Vorgeschlagene Grundstückstellung | | |
| | | | | |
| 18. | VERSCHIEDENES: | | | |
| 18.1. | 414 | Flurstücknummern | | |
| 18.2. | Garagen und Nebengel Baukörper darsteller | päuden sollten einen selbstständigen 1. | | |

19. HINWEIS:

beachten.

18.3.

19.1. Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über Sickerschächte abzuleiten. (erweit. Trennsystem).

Zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wasserge-

chung, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu

fährdenden Stoffen ist die VlwF mit Vollzugsbekanntma-

- 19.2. Auf die von der landwirtschaftlichen Nutzung möglicherweise ausgehende Immission (Geruch, Lärm) wird unter Haftungsausschluβ hingewiesen.
- 19.3. Beim Humusabtrag ist auf evtl. geschichtliche Funde zu achten und diese nach Art. 8 DSchG anzuzeigen.
- 19.4. Auf Grund der N\u00e4he zu dem landwirtschaftlichen Betrieb im S\u00fcden k\u00f6nnen Konflikte immissionsschutzrechtlicher Art entstehen.