A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

z.B. II+D — VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (Kindergarten als Sonderbauform ohne Verbindlichkeit der allg. Festsetzungen)

3. VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (Wohnstraße im Sinne der STVO)
Fahrbahnen: Asphaltoberfläche

Fahrbahnoberfläche: Pflaster oder Platten mit bes. gestalterischen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung

PRIVATE ERSCHLIESSUNGS-, GEH- und RADWEGE (unwiderruflich öffentlich gewidmet)

FUSS- und RADWEG (öffentlich)

STELLPLÄTZE FÜR KFZ (privat)

PARKPLÄTZE FÜR KFZ (öffentlich)

4. GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN (öffentlich)

GRÜNFLÄCHEN (privat), Pflanzgebot nach Par.9 Abs.1, Nr. 25 BauGB und lt. textlichen Festsetzungen

GRÜNFLÄCHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG (privat)

BÄUME 1. Wuchsklasse, ohnr Festsetzung der Art

z.B. (A) BÄUME 1. Wuchsklasse, mit Festsetzung der Art, lt. Text

z.B. (CR) BÄUME 2. Wuchsklasse, mit Festsetzung der Art, lt. Text

(O) OBSTBÄUME, heimische Sorten, regionaltypische Sorten

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON GARAGEN

ST — STELLPLÄTZE

TG — TIEFGARAGE

ZU- UND AUSFAHRT (Tiefgarage)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

z.B. 4.75 — MASSANGABE IN METERN

UMGRENZUNG FÜR NEBENGEBÄUDE nach 14 Abs. 1 BauNV, wie Gartengeräte, Holziegen etc. bis max. 6 m2 Grundfläche je Grundstück, als Grenzbebauung mit gemeinsamer Brandwand nach Art. 29 BayBO.

ÖFFENTLICHE WERTSTOFFINSEL

TRAFO

PRIVATE ABFALLSAMMELSTELLE für die Anlieger der jeweiligen Wohnstraßen oder Mehrfamilienhäuser

LÄRMSCHUTZWALL (Neig.max. 1:1,5 – H= mind. auf 410,80 über NN) Pflanzgebot lt. textlicher Festsetzung

LÄRMSCHUTZWAND

6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZEN BESTEHEND

GRUNDSTÜCKSGRENZEN – AUFZUHEBEN

GRUNDSTÜCKSTEILUNG ALS VORSCHLAG

TRENNUNGSLINIE ZU LÄRMSCHUTZWALL

GEBÄUDE-DACHFLÄCHE (städtebaulicher Gestaltungsvorschlag)

GEBÄUDEABBRUCH

GEBÄUDEBESTAND

z.B. 9 — PARZELLEN – NUMMER

FL.NR. 414 — FLURSTÜCK – NUMMER

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eingeg. 11. AUG. 199
Nr.

STADT MÜHLDORF a. INN — LANDKREIS MÜHLDORF

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES " OSTLICH DER HEINRICHSTRASSE " TEIL II

1 : 1 000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST FOLGENDE FL.NR. 414, 416, 390(Teilbereich), 399(Teilbereich)

DIE STADT MÜHLDORF a. INN ERLÄSST AUFGRUND DES PARAGRAPHEN 10 IN VERBINDUNG MIT DEN PARAGRAPHEN 1, 2, 3, 8 und 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER ART. 91 Abs. 3, Art. 5,6,9 und 10 der BayBO, DES PAR.1 ABS.2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH UND NACH ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS gemeinsame Fassung

S A T Z U N G

GRÜNORDNUNG:
HEINZ L. KINDHAMMER
Landschaftsarchitekt BDLA, Dipl. Ing.
Raiffeisenstraße 4
8068 Pfaffenhofen / Ilm
Tel. 08441 / 6018

PLANUNG:
KLAUS SEIDEL
Architekt, Dipl. Ing (FH)
Münchener Straße 77
8260 Mühldorf a. Inn
Tel. 08631 / 5011

VORENTWURF: 09.02.93
ENTWURF: 19.05.93
geändert: 14.09.93 u. 11.01.94 u. 24.03.94 u. 05.07.94

BP 059 00

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Einge. 11. AUG. 1994
Nr. .....

STADT MÜHLDORF a. INN — LANDKREIS MÜHLODRF

A U F S T E L L U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S

für das

BAUGEBIET "ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE - TEIL II"

M 1 : 1 000

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flur Nummern:

414, 416, 390 (Teilbereich), 399/2(Teilbereich)

Die Stadt Mühldorf erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs.3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 2 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und nach Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Planverfasser: K L A U S S E I D E L
Architekt, Dipl.Ing.(FH)
Münchener Str. 77
84453 Mühldorf
Tel. 08631 / 5011
FAX 08631 / 13417

Seidel .....

Grünordnung: HEINZ L. KINDHAMMER
Landschaftsarchitekt BDLA, Dipl.Ing.
Raiffeisenstraße 4
85276 Pfaffenhofen / Ilm
Tel. 08441 / 6018
FAX 08441 / 81409

.....

Vorentwurf: 09.02.93 (mit städtebaulichem Gestaltungsplan)

Entwurf: 19.05.93
geändert: 14.09.93
geändert: 11.01.94
geändert: 24.03.94
geändert: 05.07.94

/2

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung auf Planzeichnung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Bauland ist nach § 4 BauNVO festgesetz als:

- Allgemeines Wohngebiet - (WA)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

2.1.1	II	max. Wandhöhe 6,2 m von OK Mitte Straßenfront	GRZ GFZ	(§ 19 BauNVO) (§ 20 BauNVO)	max. 0,4 max. 0,8

Das Dachgeschoß ist nach Art. 48 BayBO und § 14 DVBayO auszuführen und nicht als Vollgeschoß nach Art. 2, Abs.4 BayBO. Die Anrechnung der Geschoßfläche erfolgt nach § 20 Abs.2 BauNVO.

2.1.2	II+D	max. Wandhöhe 6,40 m von OK Mitte Straßenfront	GRZ GFZ	(§ 19 BauNVO) (§ 20 BauNVO)	max. 0,4 max. 1,0

2 Vollgeschoße + Dachgeschoß
Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 4 BayBO ausgeführt werden.

2.1.3	III	max. Wandhöhe 8,8 m von OK Mitte Straßenfront	GRZ GFZ	(§ 19 BauNVO) (§ 20 BauNVO)	max. 0,4 max. 1,1

2.1.4 DieWandhöhen von Garagen u. Nebengebäuden regelt sich nach der Traufhöhe gemäß Art. 7 BayBO.

2.1.5 Nach § 19 BauNVO kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, bei Ansatz der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, erreichen.

/3

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

500 m2 für Einzelhäuser
250 m2 für Doppelhäuser und Reiheneckhäuser
200 m2 für Reihenmittelhäuser

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke setzt sich aus folgenden Grundstücksbereichen zusammen und gilt als Grundlage für die Ermittlung der GRZ und GFZ: 1. Baugrundstück, 2. Anteil der privaten Wohnstraße, 3. Fläche der Garagen, 4. Anteil des privaten Lärmschutzwalles.

3.0.0 BAULICHE GESTALTUNG

3.0 ALLGEMEINES

3.0.1 Die Anordnung der Baukörper ergibt sich aus dem städtebaulichen Gestaltungsplan.

3.0.2 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

3.1. BAUKÖRPER

3.1.1 Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 7:5) mit Ausnahme der Kopfbauten der Parzellen 02-1, 16/17, 23/24, 31/32, 38/40, 48-1 und 77-1.
Bei Reihenhausbebauung ist eine maximale Gebäudetiefe von 11,0 m für den Hauptbaukörper zulässig.

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

Wenn die private Grünfläche über der Tiefgarage liegt wird einer Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens auf bis zu 0,35 m über Straßen- bzw. Gehsteigrand zugestimmt.

3.1.3 Doppel- und Reihenhäuser dürfen nicht versetzt sein.

3.1.4 Gebäude die an der Grenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first-, und gestaltungsgleich auszubilden. Das ersteingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

3.1.5 Nebenanlagen (z.B. Trafohäuschen o.ä.) sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
Bei den Eigentümerwegen mit Wendeplätzen nur für PKW sind an den Einmündungen zu den Wohnstraßen gemeinschaftliche Müllsammelplätze geplant.

3.1.6 Mülltonnenboxen aus Sicht- u. Waschbeton sind unzulässig. Mülltonnen sind mit den Außenanlagen unauffällig zu gestalten.

/4

3.1.7 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14. Abs. 1 BauNVO sind auf den dafür, mit Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig. Einrichtungen für die Tierhaltung (z.B. Hundezwinger, Vogelvoliere, Hasenstall usw.) sind nicht zugelassen.

3.1.8 Im Süden bis Südwesten der Gebäude sind Anbauten (z.B. Wintergarten) über die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.

3.1.9 Zwischen den Kopfbauten der Parzellen 02-1, 17, 24, 32, 40, 48-1 und 77-1 und der anschließenden Bebauung ist ein Verbindungsbauteil als Trennung auszubilden. Dieses Bauteil ist von den Fassaden zurückgesetzt und in der Höhe zu den II-geschoßigen Bauteilen abgesetzt auszubilden. Die Dachausbildung kann individuell erfolgen.

3.2 DACHFLÄCHEN

3.2.1 Bis auf die folgenden Parzellen sind nur Satteldächer zugelassen:
02-1, 16, 17, 23, 24, 31, 32, 38, 40, 48-1, 77-1

Die Dächer dieser Parzellen sind als flach geneigte Pyramidendächer mit nachfolgend genannten Dachneigungen auszubilden.

Die Dachflächen der übrigen Gebäude sind rechteckig auszubilden. Der Dachfirst muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen. Die Firstrichtung ist mit Planzeichen festgelegt. Für die Parzellen 4, 5, und 6 wird die Firstrichtung freigestellt.
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachfl. sind unzulässig.

3.2.2 Dachneigung von Satteldächern Hauptgebäude: 30 - 35 Grad
Die Dachneigung von Garagen mit Satteldächern kann bis zu 5 Grad geringer ausgebildet werden.

Dachneigung Pyramidendächer: 15 Grad

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

Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach = 0,8 m)

Dachneigung Nebengebäude mit Pultdach: 10 - 15 Grad.

3.2.3 Dachüberstände:
am Giebel max. 0,30 m, an der Traufe max. 0,50 m.
Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen, sowie bei den Pyramidendächern bis 1,0 m zugelassen.

3.2.4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen

3.2.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen von 35 Grad zulässig. Eine Gaube darf die Breite von 1,5 m nicht überschreiten.
Der lichte Abstand zwischen den Gauben muß mind. 0,6m betragen.
Zwerchgiebel sind bei Geschoßwohnbauten bis zu einer Breite von 3,5 m und bei Reihen-und Doppelhausbebauung bis 1,5 m zugelassen.
Die Summe der Gaubenbreiten darf max. 25% der Gesamtgebäudelängen nicht überschreiten.

3.2.6 Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von max. 1,0 m2 lichte Glasfläche je Fenster zugelassen.
Dachflächenfenster neben Gauben sind unzulässig.
Bei Reihenhausanlagen ist eine einheitliche Lösung auszubilden.

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

3.3 FASSADENGESTALTUNG

3.3.0 Fenster- u. Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.

3.3.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden und dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitl. Rechteck bilden.

3.3.2 Großflächige Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- u. Natursteinplatten sind nicht zugelassen.
Bei den Kopfbauten können Wandverkleidungen in einem ausgewogenen Verhältnis ausgeführt werden.

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

3.4 BAUSTOFFE UND FARBEN

3.4.1 Als Material für die Fassade sind zugelassen:
Verputztes Mauerwerk (ruhige Oberflächenstruktur, kein Zierputz)
Natur-Holzverkleidung - helle bis mittlere Töne
Sockel mit unterschiedlicher Putz- oder Farbgestaltung zur Fassade sind nicht zugelassen.

Für die Kopfbauten:
Faserzementplatten oder Blech als Verkleidung der Dachgeschoße.

3.4.2 Dacheindeckung: Dachziegel rot.

für die Kopf- und Zwischenbauten sind auch Blechdächer zulässig.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

4.1 Für jedes Wohnhaus ist min. eine Garage oder ein Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.
Der Stellplatz vor der Garage ist nicht als zusätzlicher Stellplatz für den Stellplatznachweis heranzuziehen.

Für die Reihenhäuser im Ostteil sind Garagengebäude in Verbindung mit dem Lärmschutzwall zu errichten. Je ein Stellplatz ist vor dem Gebäude nachzuweisen.

Für die Geschoßwohnbauten sind 1,2 Stellplätze/ Wohnung nachzuweisen, wobei mind. 1 Stellplatz/ WE in der TG auszuführen ist.

4.2 Die Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden.

4.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.(Ausnahme Eigentümerwege)

4.4 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.
Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

Das Gleiche gilt für Nebengebäude, die mit Pultdächern ausgebildet werden können. Die Trennwand zum Nachbarn ist als Brandwand auszubilden. Die Außenwände sind in senkrechter Holzschalung gestaltungsgleich mit der Nachbarwand auszubilden.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Die Baugrundstücke können mit einem Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketen-Zaun) oder einem Maschendrahtzaun ohne Sockel umgeben werden. Scherenzäune, Zäune aus waagrechten Profilbrettern und ornamentale Stahlzäune sind nicht zulässig.

Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Maximal zulässige Höhe für Zäune: 1,2 m über Straßenoberkante.

5.2 Kurze geputzte Mauerstücke im Einfahrtsbereich sind mit einer Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante zulässig.

5.3 Eine Einzäunung von Vorgärten bei Reihen- und Doppelhäusern sowie anderer Vorgärten unter 6,0 m Tiefe ist nicht zulässig, auch nicht mit Hecken oder niedrigen Sockelmauern.

Der Stauraum vor Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht eingezäunt werden.

/7

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsflächen zu begrünen.

6.2 Für die mit Planzeichen gemäß Ziffer A.4 festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird folgendes Pflanzgebot gemäß §9 (1) 25 BAuGB festgesetzt:

6.2.1 Straßenbegleitgrün an Verkehrsflächen:
Flächendeckende Strauch- und Rosenpflanzung,
Pflanzgröße i.M. 2 x verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm.

6.2.2 Bepflanzung Lärmschutzwall:
Flächendeckende Gehölzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern, vorwiegend der Labkraut- Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft (Galio carpinetum).
Pflanzgröße: Bäume als Heister, 125 - 150 cm, Sträucher als leichte Sträucher, 40 - 70 cm.

6.2.3 Sonstige öffentliche Grünflächen:
30 % flächendeckende Gehölzpflanzung gemäß Ziffer B.6.2.2,
40 % flächendeckende Strauch- und Rosenpflanzung gemäß Ziffer B.6.2.1,
30 % Wiese.

6.2.4 Pflanzdichte und Artenzusammensetzung der festgesetzten Gehölzpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen (siehe Ziffer B.6.8)

6.3 Für die mit Planzeichen gemäß Ziffer A.4 festgesetzten privaten Grünflächen wird folgendes Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt:

6.3.1 Falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, ist je angefangener 200 m2 Brutto-Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16 - 18 cm (Artenauswahl siehe Ziffer B.6.4.1 und B.6.4.3) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

6.3.2 Offene Vorgärten (siehe Ziffer B.6.4) sind mit Rasensaatgut und/oder flächiger Strauch- und Rosenpflanzung und winterharten Blütenstauden nach freier Wahl zu begrünen.

6.3.3 In den Bauparzellen Nr. 5, 6 und 9 ist entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin ein mindestens 5 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung mit flächendeckender Gehölzpflanzung zu begrünen (Artenauswahl siehe Ziffer B.6.2.2).
Auf die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB wird hingewiesen.

6.3.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

/8

6.4 Für die mit Planzeichen gemäß Ziffer A.4 festgesetzten Baumpflanzungen gilt folgendes Pflanzgebot:

6.4.1 Bäume 1. Wuchsklasse mit Festsetzung der Art:
A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
R = Robinia pseudoacacia 'Unifoliola' (Einblättrige Robinie)
T = tilia 'Greenspire' (Stadt-Linde)
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm.

6.4.2 Bäume 2. Wuchsklasse mit Festsetzung der Art:
CO = Corylus colurna (Baum-Hasel)
CR = Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rot-Dorn)
P = Prunus serrulata 'Kanzan' (Zier-Kirsche)
S = Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling' (Mehlbeere)
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm.

6.4.3 Bäume ohne Festsetzung der Art:
Arten der standortengerechten Pflanzengesellschaft des Labkraut-Eiche-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum).
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm.

6.4.4 Pflanzdichte, Stückzahl und Standort der zu pflanzenden Bäume entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Geringfügige Abweichungen bei den Baumstandorten sind zulässig und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen (siehe Ziffer B.6.8).

6.5 Nadelgehölze, insbesondere Fichten, serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thujen, sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

6.6. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind soweit unter das fertige Geländeniveau abzusenken und mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken, daß die Pflanzung von Bäumen gemäß der zeichnerischen Festsetzung gewährleistet ist.

6.7 Die Dächer der in den Lärmschutzwall eingebundenen Garagenanlagen sind mit einer mindestens 40 cm hohen Oberbodenschicht anzudecken, die eine Begrünung gemäß Ziffer B.6.2.2 gewährleistet.

6.8 Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere Vegetationsplanung - sind gemäß Art. 5 BayBO, mit Ausnahme der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Art. 5 BauVerfVO mit dem Bauantrag einzureichen ist.

7.0 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.

/9

Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen und ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

7.2 Benachbarte Gargenzufahrten sind in einheitlichem Belagsmaterial herzustellen.

7.3 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge gemäß Ziffer B.7.1. Satz 2. Öffentliche Parkplätze sind in Pflasterbelag von der Fahrbahn abzusetzen.

8.0 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN; LÄRMSCHUTZWALL

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen, die den natürlichen Geländeverlauf verändern, sind - mit Ausnahme der Aufschüttung für Lärmschutzwälle und einer Geländemodellierung im Bereich der Freianlagen des Kindergartens - nicht zulässig.

8.2 Entlang der Straße und der Bahn wird ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand und integrierten Garagen errichtet. Die Oberkante der Anlage wird mit 412,10 ü.NN festgelegt, das entspricht etwa 3,5m über Straßenniveau.
Ab dem Knick nach Norden reduziert sich die Höhe, dem Geländegefälle folgend bis 411,3 m ü. NN.
Zwischen Wallkrone und Wand darf kein Schlitz verbleiben. Die Wand ist aus beliebigem Material, ohne Lücken, mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/m2 herzustellen.
Der Mindestabstand Lärmschutzwall zur Staatsstraße wird mit 4 m festgelegt.

8.3 Die Erschließungsstraßen sind ohne Höhenversatz an die vorhandenen Straßenhöhen mit gleichmäßigen Gefälleausgleich anzuschließen.

9.0 ABWASSERBESEITIGUNG

9.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als Trennsystem ausgeführt. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- u. Hofflächen, Wohnstraßen) ist über Sickergruben, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

9.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser (stark befahrene Straßen und befestigte, stark frequentierte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten.

9.3 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.
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen, entsprechend Art. 37 BayWG, angezeigt werden.

/10

C. HINWEISE
****

1. KARTENGRUNDLAGE

Amtliches Katasterblatt M 1:1000

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn,
Ergänzung des Baubestandes erfolgt durch den Planverfasser.

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

2. ALLGEMEINES

2.1 Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.
Altlasten sind der Stadt nicht bekannt.
Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht hingewiesen.

2.2 Durch entsprechende Vertragsklauseln in den Kaufverträgen wird sichergestellt, daß der Lärmschutzwall, der parzellenübergreifend ist, vor Baubeginn der Wohnbauten errichtet wird.
Es wird die einheitliche Bepflanzung lt. den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.

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

3. PASSIVER LÄRMSCHUTZ

3.1 Wegen der in der Nähe der Bahnlinie auftretende Spitzenpegel bei Zugvorbeifahrten wird empfohlen, bei Fenster von Aufenthaltsräumen bei Sichtverbindung zur Bahnlinie besonders jedoch bei Schlafräumen, folgende Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 einzuhalten.
Abstand < 165 m : SSK 4;
Abstand > 165 m : SSK 3.

3.2 Entlang der Staatsstraße 2092 und der Bahnlinie Mühldorf - Neumarkt St. Veit werden an den nächstgelegenen Immissionsorten im ersten Obergeschoß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts nur bis zu 5,0 dB (A) tags und 7,5 dB (A) nachts überschritten.
Deshalb sind die Gebäudeseiten der Parzellen 9, 15, 22, 30, 37, 45, 48, 52, 56 und 59, die zur Bahnlinie hin orientiert sind, so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nicht an dieser Seite angeordnet sind.

/11

3.3 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend Punkt 3.2 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Bahnlinie hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht ist oder eine schallgedämmte Zwangsbelüftung für diese Räume vorgesehen ist.

4. IMMISIONEN

4.1 Vom Betreiber des im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftl. Betriebes liegt eine Erklärung vor, daß die Viehhaltung zum 31.12.93 eingestellt wird. Ein Bauverbot im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes ist somit nicht notwendig.

Abdruck

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Postfach 409 - 8260 Mühldorf a. Inn

An die
S t a d t

826o Mühldorf a.Inn

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Durchwahl-Nr. ☎ (08631) 69- Nebenstelle	Zimmer-Nr.	Mühldorf a. Inn
	61-61o/2 Sg.35/4tg	467	256	28.o3.199o

Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "östlich der Heinrichstraße"
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 7.3.199o mit Begründung
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a.Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Hiermit wird festgestellt, daß der am 15.3.199o als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Baugebiet "östlich der Heinrichstraße" (Planfassung vom 7.3.199o) keine Rechtsvorschriften verletzt. Allerdings ist folgender Hinweis geboten:

Jede Gemeinde/Stadt ist verpflichtet, bei der Bauleitplanung die Altlastenproblematik zu berücksichtigen. Da offensichtlich keine Verdachtsmomente bestehen, kann die Unbedenklichkeit z.B. mit einer entsprechenden Aussage in der Begründung dokumentiert werden.

Gründe:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Absatz 1 2.Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 233 Absatz 4 BauGB in einem Anzeigeverfahren zu überprüfen. Die Überprüfung beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a.Inn(§ 11 Absatz 1, § 2o3 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Absatz 2 ZustVBauGB). Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Insbesondere ist das sog. Entwicklungsgebot in § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB eingehalten, da der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wurde und diese Änderung bereits von der Regierung von Oberbayern genehmigt ist.

Das Verfahren darf mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In die Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Absatz 3 Sätze 1 und 2 und Absatz 4 (vgl. § 44 Absatz 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB (siehe § 215 Absatz 2 BauGB) aufzunehmen. Auch der mit diesem Bescheid verbundene Hinweis ist aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid (diese Verfügung/Anordnung) kann binnen eines Monats nach seiner (ihrer) Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 8260 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 8000 München 22, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in 8000 München 2, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde — Träger der Ausgangsbehörde —) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

I.A.

gez.
Dr.Tubies
Reg.Direktorin

In Abdruck mit 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 7.3.199o und Begründung an das Sg. 37/1 zur weiteren Verwendung.

hmv-druck Nr. 020-2001/D
horst maier-verlag, 8261 Kraiburg a. Inn
Nachdruck u. Nachahmung verboten!

Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699336
Telefax : 08631/699699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 st
Besuchszeiten : Mo.- Fr. 8.00-12.00
Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 05.10.1994

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihre Zeichen: III/1-610-Di/Sb
Ihr Schreiben vom: 30.09.1994

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der Heinrichstraße, Teil II" der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 05.07.1994
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der am 29.09.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Östlich der Heinrichstraße, Teil II" (Planfassung vom 09.02.1993 zuletzt geändert am 05.07.1994) verletzt keine Rechtsvorschriften. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird erteilt.

Gründe:

Der Bebauungsplan "Östlich der Heinrichstraße, Teil II" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Mühldorf a. Inn wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Verfahrensrechtliche sowie materiellrechtliche Fehler liegen nicht vor.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBauGB). Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Östlich der Heinrichstraße, Teil II" wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt.

Die Verfahrensvermerke sind auf den neuesten Stand (letzte Auslegung, erneuter Satzungsbeschluß) zu bringen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern. Die Begründung ist noch zu unterschreiben und mit dem neuen Planfassungsdatum zu versehen. Sofern Planteil und Textteil getrennt werden, sind auch auf dem Planteil die Verfahrensvermerke anzubringen.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

I. A.

-S-

Heckl

Reg.-Rat Hec.

Hc

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/1
Herr Schneider
im Hause
mit 1 Bebauungsplan mit Textteil
i.d.F. vom 05.07.1994

III. Sachgebiet 36 und 36/4
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. WV, nach Eing. EB

B E K A N N T M A C H U N G

über die Genehmigung und Auslegung

eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 29.09.1994 für das Gebiet "Östlich der Heinrichstraße Teil II" einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 05.10.1994 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen

Mühldorf a. Inn, 12.10.1994

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

An der Amtstafel:
angebracht am 13.10.1994
abgenommen am 15.11.1994

Verfahrensvermerke "Östlich der Heinrichstraße Teil II"

1. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 19.05.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG vom 05.07.93 - 06.08.93 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 30.09.1994

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN BAYERN

---

2. Wiederholte Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.09.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG vom 08.11.93 - 09.12.93 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 30.09.1994

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN BAYERN

---

3. Vereinfachte Änderung

Die vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 wurde bis zum 19.09.1994 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 30.09.1994

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN BAYERN

---

4. Satzung

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.1994 den Bebauungsplan i.d.F. vom 05.07.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 30.09.1994

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.10.1994 Nr. 61-610/2 Sg. 35/4 st in der Fassung vom 05.07.1994 genehmigt.

Mühldorf a. Inn, 21.03.1995

Erich Rambold
Landrat

Siegel

6. Bekanntmachung:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 13.10.1994 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 12 Satz 4 BauGB verbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begrünung kann ab 13.10.1994 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 01.12.1994

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U N G S P L A N

für das

BAUGEBIET **H E I N R I C H S T R A S S E II**

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Der Bebauungsplan wird neben dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a.Inn aufgestellt.
   Der Flächennutzungsplan wird nach BauGB-MaßnahmenG §1 (2) dem Bebauungsplan angepaßt.

   Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:
   1.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. Grundstücksgröße des Geltungsbereiches:

Flur Nummer 414	Gemarkung Mößling	ha	2,368
Flur Nummer 416	Gemarkung Mößling	ha	3,910
Flur Nummer 390	(Teilbereich) "	ha	0,005
Flur Nummer 399	(Teilbereich) "	ha	0,013
Grundstücksfläche des Geltungsbereiches gesamt:		ha	6,296

2. Grenzen

Im Nordosten und Nordwesten wird das Baugebiet durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Im Nordwesten führt ein Feldweg entlang der Grenze (Fl.Nr. 390).

Für das Gebiet nordwestlich des Geltungsbereiches ist ein Bebauungsplan in Aufstellung. Ein Erschließungsanschluß soll über das Rondell nach Norden erfolgen.

Im Südosten verläuft die Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen und die Äußere Neumarkter Str. (Staatsstraße 2092).

Das südliche Drittel der Südwestgrenze schließt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Die verbleibende Grenze nach Südwesten ist Anschluß an ein best.

/2

Wohngebiet.

3. Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

3.1	Bahnhof	2 000 m
3.2	Omnibushaltestelle	300 m
3.3	Kirche	800 m
3.4	Volksschule	2 500 m
3.5	Versorgungsläden	1 000 m

Das Gebiet liegt ca. 3000 m nördlich des Ortskernes von Mühldorf.

4. FORM, HÖHENLAGE, BODENBESCHAFFENHEIT

Das Gelände ist eben und stellt ein unregelmäßiges Vieleck mit einer Ausweitung nach Südwesten dar. In dieser Fläche liegt ein bestehendes landwirtschaftliches Anwesen.

Ein Abbruch des Hofes ist derzeit nicht vorgesehen. Für die Nebengebäude besteht die Möglichkeit des Abbruches. Dieser Bereich wurde für Wohnbebauung konzipiert. Bei Abbruch gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Gelände liegt ca. 1,0 m tiefer als die Äußere Neumarkter Str.

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

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. WOHNFORMEN, BELEGUNGSZIFFERN, STELLPLÄTZE

Nr.	Wohnform WF	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers. (P/WF)	Stellplatz Garage
01	1-Fam. Haus	II	3	3	5	15	4 G 4 St
02	1-od.2-Fam. Haus	II	2	4	5	20	3 G 3 St
03	Doppelhaus	II	24	24	4	164	24 G 24 St
04	Reihenhaus	II	41	41	4	164	41 G 31 St
05	Geschoßwohnbau	II+D	8	100	2,5	250	120 TG
		III		18	2,5	45	30 St
	Ladennutzung			2	-	-	5 St
06	Gemeinbedarf	I	1	-	-	-	22 St
	gesamt		78	190	3,1	590	72 G 120 TG 97 St

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 590 Einwohner mit ca. 55 vorschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3. WOHNDICHTE

Netto- Wohndichte	Pers./ha Netto-Wohnbauland (1.1) 590 / 4,45	NW= 132,58
Brutto-Wohndichte	Pers./ha Brutto-Bauland (2.0) 590 / 6,30	BW= 93,35
Netto-Wohnungsdichte	WE/ha Netto- Wohnbauland (1.1) 190 / 4,45	42,7 WE je ha Netto-Wohnbauland

4. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG IN ha

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%	ha	%
1.1	Netto-Wohnbauland	0,145	Bestand				
	(Gesamtfläche Wohn-	3,781	Grundstücke				
	baugrundstücke)	0,079	Garagen				
		0,440	private Grünflächen (Lärmschutzwall)				
	gesamt	4,445	80,94			4,445	70,60
1.2	Verkehrsflächen						
	Erschließungstr.	0,430					
	Wohnstr.	0,451					
	Gehwege	0,167					
	gesamt	1,047	19,06			1,047	16,64
1.0	Brutto-Wohnbauland gesamt	5,493	100%	5,493	87,24		
							1.2 + 2.1 unter 30 %
2.1	Öffentl. Grünfl.						
	Straßenbegleitgrün+						
	Öffentl. Grünfl.	0,484					
	gesamt	0,484		0,484	7,68	0,484	7,68
2.2	Grundstück für Gemeinbedarf						
	Kindergarten	0,295					
	Trafo, Wertstoffinsel	0,025					
2.0	gesamt	0,320		0,320	5,08	0,320	5,08
3.0	Brutto-Bauland	6,296		6,262	100%	6,262	100%

D. KOSTENSCHÄTZUNG - ERSCHLIESSUNG (Brutto)

1. GRUNDERWERB für Straßen und öffentliche Plätze
ohne Ansatz, da kostenfreier Grunderwerb

2. FAHRBAHNEN, GEHWEGE, STELLPLÄTZE (Herstellung)

2.1 Erschließungsstr. 5 600 m2 a DM 170.- DM 950 000.-
mit öffentl. Stellplätzen
und Entwässerung
(Kanal wird über Herstellungsgebühr erstellt)

2.2 Gehwege 1 660 m2 a DM 120.- DM 200 000.-

/5

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1	Straßenbegleitgrün	2 200 m2	a DM 40.-	DM	90 000.-
3.2	Öffentl. Grünfläch.	2 550 m2	a DM 50,-	DM	130 000.-
3.3	Bäume	120 Stk	a DM 1000.-	DM	120 000.-
3.4	Lärmschutzwall öff. Teil (Rad- u. Fußwegunterführung)	365 m2		DM	50 000.-
(3.5	Lärmschutzwand)				

4. STRASSENBELEUCHTUNG

Einheiten	40 Stk	a DM 3 000.-	DM	120 000.-

KOSTEN 1 - 4 GESAMT **DM 1 660 000.-**

5. SONSTIGE KOSTEN

5.1	Architekt	DM	70 000.-
5.2	Projektierung Straße / Kanal	DM	50 000.-
5.3	Notar-, Vermessungs-, Grundbuchgebühren	DM	90 000.-

HERSTELLUNGSKOSTEN GESAMT **DM 1 870 000.-**

---

abzüglich Erschließungsbeiträge	90 % aus 1 - 4	DM	1 494 000.-
	100 % aus 5	DM	210 000.-

---

somit voraussichtliche Kosten für die Stadt DM 166 000.-

Die jährlichen Unterhaltskosten werden geschätzt mit DM 20 000.-

E. WEITERE ERLÄUTERUNG
****

0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als "allgemeines Wohngebiet" (WA) geplant.
Bis auf das landwirtschaftliche Anwesen im Süden ist das Gelände unbebaut. Die Nebengebäude werden für späteren Abbruch überplant.

1. PLANUNG und STÄDTEBAULICHES KONZEPT

An der Nordwestecke erfolgt vorerst die Haupterschließung des Plangebietes. Später soll eine Anbindung an die Äußere Neumarkter Str. erfolgen.
Im Anschluß an den bestehenden Kinderspielplatzes des Baugebietes "östlich der Heinrichstr. I" ist das Grundstück für einen neuen Kindergarten ausgewiesen.
Grundstücksgröße und -zuschnitt ergaben sich aus der parallel erstellten Planung des Kindergartens.

Im Mittelpunkt des Baugebietes ist eine Wohnanlage mit verdichtetem Wohnungsbau geplant. Der dafür geeignete Geschoßwohnungsbau wird mit Einzelbaukörpern um einen Hof konzipiert.

Eine Platzgestaltung wird durch die Stellung von zwei Baukörpern gegenüber dem Kindergarten und der Ausbildung der Straße mit Rondell erreicht.

Der Anschluß des Neuen Gebietes an den Bestand im Westen wird durch Doppelhäuser (II) mit entsprechender Höhenentwicklung zum Neuen Zentrum erreicht.
Mit gleicher Gebäudehöhe wird vom Zentrum auf die Kopfbauten über die Erschließungsstraße übergeleitet.

Die Kopfbauten sind bei der Zeilenbebauung ab 4 Reihenhäusern geplant und lockern dadurch die Gebäudestangen auf. Die Fassaden dieser Gebäude können eine architektonisch unterschiedliche Gestaltung erhalten, um der Wohnzeile einen individuellen Charakter zu geben.

Die Punkthäuser sind zu der zugehörigen Zeilenbebauung durch ein Bindeglied zu trennen. Als Nutzung bietet sich dafür: Loggia, Wintergarten, Treppe, Terrasse, oder entsprechend gestalteter Wohnraum an.

Die weiterführenden Reihenhauszeilen nehmen in der Höhe zum Ortsrand hin wieder ab.(II)

Diese Zeilenbebauung wurde in der Gebäudestellung durch die Verkehrserschließung beeinflußt und strahlenförmig aufgegliedert. Dadurch entsteht eine aufgelockerte großzügige Bebauung mit der Möglichkeit die sich öffnenden Freiflächen bis zum Lärmschutzwall intensiv zu begrünen.

/7

Trotz der leicht veränderten Gebäudestellung wird eine optimale Belichtung der Gebäude von SSO bis SW mit der Möglichkeit der Nutzung der passiven Solarenergie gewährleistet.

Die Zeilenbebauung löst sich zum Wohnhaus des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens wieder in Einzel- und Doppelhausbebauung auf.

Der nördliche Grundstücksbereich ist für offene Wohnbebauung vorbehalten und durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.
Wo der Lärmschutzwall nach Norden ausläuft, wird dadurch die Bebauung nochmals aufgelockert und zum Ortsrand hin die Gebäudehöhe (II) nochmals reduziert.

2. GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes 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 Freiräume und der Sicherung des Naturhaushaltes.

Das Planungsgebiet stellt derzeit den Ortsrand der Wohnbebauung des Stadtteiles Mühldorf-Nord dar.
Grundgedanken der Bebauungs-/Grünordnungsplanung muß daher einerseits die Verbindung zur freien Landschaft und andererseits die Schaffung eines möglichst hohen Anteils an Vegetationsflächen mit Erdanschluß (biologisch aktive Flächen) innerhalb des Planungsgebietes sein.

Der von Norden an das Baugebiet angrenzende natürliche Grünzug wird daher aufgenommen und durch das Baugebiet weitergeführt. Die Festsetzung von möglichst großen zusammenhängenden Pflanzflächen und großzügiger Ausweisung naturnaher Gehölzpflanzungen - auch auf den Privatgrundstücken - stellen diese Verbindung her und binden die Baukörper in die Landschaft ein. Somit entsteht eine durchgehende Grünstruktur als Pendant zu den Baukörpern und der Rand der Bebauung grenzt sich zur freien Landschaft hin nicht ab, sondern öffnet sich und fügt sich somit besser in das charakteristische Landschaftsbild ein.

Entlang der geplanten Erschließungsstraßen wird die Pflanzung von Großbaumreihen zur Unterstützung der räumlichen Gliederung und Verbesserung des Straßenbildes festgesetzt. Die unterschiedliche Auswahl der Großbaumpflanzungen in den einzelnen Straßenräumen erhöht deren Identifikation.

/8

Für die privaten Bauvorhaben ab 3 Wohneinheiten und den öffentlichen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Baueingabeplanung ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, der Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Lage und Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze beinhalten muß.

Der Versiegelung von Flächen, die zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung führt, wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für nur periodisch benutzte befestigte Flächen vorgebeugt. Aus ökologischer Sicht ist die Speicherung, Versickerung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswässer von Dach- und Verkehrsflächen zu fordern. Dies wird u.a. erreicht durch die Dachbegrünung der Garagenbauten im den Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße ST 2092.

Zusammenfassend erfolgt die Festsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung unter den Gesichtspunkten

- Verbesserung der Umwelthygiene durch Erhaltung möglichst großer, biologisch aktiver Flächen zur Minderung von Immissionsbelastungen, Verbesserung des Mikroklimas durch Pflanzung schattenspendender Bäume und Erhaltung eines natürlichen Wasserhaushaltes;

- Sicherung des Naturhaushaltes durch standortgemäße Verwendung von Pflanzen und möglichst großflächiger Versickerung von Niederschlagswässern;

- städtebauliche Einbindung und Gestaltung des Ortsrandes und des Landschaftsbildes durch Ausweisung von gliedernden Freiräumen und raumwirksamen Grünelementen,

- Schaffung räumlicher Gliederung und Orientierungspunkten durch differenzierte und individualisierte Begrünung;

- Minderung von Gründefiziten durch Forderung nach Dachbegrünung, auch im Hinblick auf Wasserrückhaltung:

- Minimierung flächenhafter Versiegelung;

- Schaffung, Pflege und Weiterentwicklung von Grünzügen, auch im Hinblick auf Biotopvernetzung und Be- und Entlüftungsbahnen.

/9

3. VERKEHR

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Harterstr.
Um die Straßenflächen gering zu halten, wurde um das Zentrum ein knapper Erschließungsring geplant.

Der Zusammenschluß der Ringstr. wurde mit der Zufahrt zum Container-Standort zu einem Platz ausgebildet, der schon durch die Gebäudestellung im Westen betont wird.
Der Kindergarten leitet mit der niedrigen Gebäudehöhe, im Eingangsbereich des neuen Gebietes, über diesen Platz auf die Bebauung im Zentrum über.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch eine Anbindung an die Ringstraße und die Buchnerstr. erschlossen.

Die Wohnstraßen führen bis zum Lärmschutzwall, indem die Garagen integriert sind.
Die Garagendächer sind somit begrünt und es wird dadurch eine gute architektonische Lösung erreicht und die Nebengebäude in untergeordnete Bereiche verlegt.
Durch die Dachbegrünung werden die Dachflächen der Nebengebäude stark reduziert und eine ökologische Verbesserung erreicht.
Geh- u. Radwege als Verbindung der Garagenvorplätze werden als private Eigentümerwege errichtet und sind unwiderruflich öffentlich zu widmen.

Weiter ist vor jedem Reihenhaus ein zusätzlicher Stellplatz geplant.

Der ruhende Verkehr für den Geschoßwohnungsbau im Zentrum ist mit Tiefgaragen abzudecken. Die Erdüberdeckung dieser Tiefgaragen läßt eine Begrünung und Geländegestaltung der Höfe zu.

4. SCHALLSCHUTZ

Entlang der Neumarkter Straße und der Bahnlinie Rosenheim- Frontenhausen- Marklkofen, ist zur Einhaltung des Planungsrichtpegels ein Lärmschutzwall mit Begrünung auf einem 10-15 m breiten Grundstücksstreifen, ca. 3,5 m über OK Neumarkter Str. geplant.

Die Stellung der Gebäude senkrecht zum Wall, geht auf die zu erwartenden Lärmimmissionen ein.
Die bauliche Schallschutzmaßnahme wird im Bereich des best. Wohnhauses auf eine Lärmschutzwand reduziert.

Im Norden läuft der Lärmschutzwall vor der Einfamilien- u.Doppelhausbebauung weich aus und zeigt den Ortsrand mit der kleinteiligen Bebauung.

Die Erstellung des Lärmschutzwalles, einschl. der Garagen, erfolgt in vertraglicher Vereinbarung der Grundstücksbesitzer vor Realisierung der

/10

Bauvorhaben.

5. VER- UND ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG

Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Plangebietes verwendet werden.

STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.
Für eine Trafostation wird der notwendige Platz, nach Absprache mit dem EVU ausgewiesen.

GASVERSORGUNG

Es wird empfohlen die Beheizung der Gebäude aus umweltschützerischen Gründen mit Erdgas auszuführen.

ABWASSER

Die Entsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Planfassung vom 05.07.1994

Mühldorf,
11.01.94

Planverfasser:

K L A U S S E I D E L
Architekt, Dipl. Ing.(FH)
Münchener Straße 77
84453 Mühldorf a. Inn
Tel. 08631 / 5011
Fax. 08631 / 13 4 17

Klaus Seidel
.....

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.