



PRÄMBEL

Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 720 qm

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 380 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

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

0.4. GEBÄUDE

0.4.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform: Satteldach 30 - 35 ° beidseitig gleich

Dachdeckung: Pfannen naturrot, bei Hausgruppen gleiche Dachgestaltung

Dachgauben: Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei 35 ° Dachneigung zulässig. Die Summe der Gauenflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauen darf 1,5 m² nicht überschreiten. Aus Immissionschutzgründen sind Dachgauben auf der Südseite der Parzellen nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur in untergeordnetem Maß bis max. 1,00 m² Einzelgröße zulässig.

Dachflächenfenster neben Dachgauben sowie Dachschneitritte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

Kniestock: Die max. Kniestockhöhe 1,20 m, von Dachgeschoß = Freitragfußboden 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, vorgelegert dem Baukörper (Oberkante fertiger Fußboden im GÖ). Der Straßenverlauf ist dem Geländeverlauf anzupassen. Straßen- bzw. Gehwegoberkante = Geländeoberkante

Dachüberstände:

Ortsgang: von 0,00 m bis 0,50 m

Traufes: 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 NEBENGEBAUDE:

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen (ohne Dachgauben). Kellergeraden sind unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Nachgarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.6. EINFRIEDUNGEN:

0.6.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung als Acten von Einfriedungen sind zulässig: Holzpalisaden- und Hartholzzaun, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz (ungiftig). Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend. Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun mit Stahlober- oder T-Eisenstulen (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 Holzleiten oder Maschendraht zulässig.

Höhe des Holzleitenzaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,85 m

Höhe des Maschendrahtzaunes hinter der Hecke: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,85 m

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

Einfriedungen mit Sockel sind nur straßenseitig und an den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Parzellen erlaubt.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. **BEPFLANZUNGSAUFLAGEN:**

Es ist mindestens ein Laubbaum je 150 qm Grundstücksfläche, standortsgemäßer bzw. ortstypischer Art, mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Eine ausreichende Überstellung der Grundstücke im Baugbiet mit großkrönigen Bäumen hat zu erfolgen.

0.8. ANTENNEN:

Außerlich stichbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur dann zulässig, wenn keine andere technische Einrichtung die Außenantennen gleichwertig und zumutbar ersetzt.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

0.9. Außenwandverkleidungen bzw. Verblendungen wie z.B. Welltuffverkleidungen, Natursteinimitationen, Faserzementplatten und Glasbausteine sind unzulässig.

0.10. Zusammengebauete Hauptkörper sind in Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung mit dem Nachbargebäude abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.11. Ableitung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Verunreinigtes Niederschlagswasser (Straßen und befestigte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzulassen 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, Grundstücksflächen und Wohnstraßen 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 rasenverfestigtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, ggf. auch sandgeschlammte Kies- oder Schotterdecke).

0.13. Höfe sind im Zuge der Stadt- und Dorferneuerung zu entsiegeln, "Schmutzdecken" zu begrünen.

0.14. Die Baukörperproportion muß mindestens 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.

0.17. Im Bereich der Eingrünung nach Ziff. 8.1 (Parzellen 7 - 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 Lärmschutzwalls sind entsprechend zu modellieren, um eine Eingliederung in die Landschaft zu erreichen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. **WOHNBAUFLÄCHEN:**

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1.2. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. **ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:**

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe als Höchstgrenze Erdgesch. und ausgebauten Dachgesch. zulässig. Bei WA: GRZ = 0,25 GRZ = 0,4 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.1. GRZ = 0,25 GRZ = 0,4

2.1.2. **2 WE** Zahl der max. zul. Wohnungseinheiten (§ 4, Abs. 4 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1. Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:

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

5. VERKEHRSLÄCHEN:

5.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) mit Aufpflasterung und Verengung

5.2. Gehweg

5.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. HINWEISE

16. KENNZEICHENUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

16.1. Garagenzufahrt

16.2. Maßstab

16.3. Grundstücksnummerierung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

17.1. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN:**

17.1.1. Grenzstein

17.1.2. Flurstücksgrenze, Uferlinie

17.1.3. Aufzubehaltende Grundstücksgränzen

17.1.4. Vorgeschlagene Grundstücksstellung

18. VERSCHIEDENES:

18.1. 414 Flurstücksnummern

18.2. Garagen und Nebengebäude sollten einen selbstständigen Baukörper darstellen.

18.3. Zum Logen, Abfällen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist die Vorf. mit Vollzugsbekanntmachung, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu beachten.

19. HINWEISE:

19.1. Das Baugbiet ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage. Das unverschlammte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über Sickeranschlüsse abzulassen (erweit. Tremsystem).

19.2. Auf die von der landwirtschaftlichen Nutzung möglicherweise ausgehende Immission (Geruch, Lärm) wird unter Haftungsausschluss hingewiesen.

19.3. Beim Humusabtrag ist auf evtl. geschichtliche Funde zu achten und diese nach Art. 8 DStGG anzulegen.

19.4. Auf Grund der Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden können Konflikte immissionsschutzrechtlicher Art entstehen.

GEZ.	maier	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.	Uz.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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN

6. ENTSORGUNGSLEITUNGEN:

6.1. Kanalisation

7. GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

7.1. öffentliche Spielplatz nach DIN 18034 und öffentliches Grün

8. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

8.1. An der Süd- und Ostseite des Baugbietes beim Übergang zur freien Landschaft muß die Eingrünung (privates Grün - bei Kinderspielflächen öffentliches Grün) durch dichtes Anpflanzen mit kleinkrönigen Baum- und Strauchgruppen (nicht giftig) aus Gewächsen bodenständiger Art erfolgen (östlich der Parzellen 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und südlich der Parzellen 7, 8 und 9). Auf die Grenzabstände gem. AGDBG wird hingewiesen.

8.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (privates Grün)

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

9.1. Flächen für private Stellplätze: Die Stellplätze, die zur Straße hin angeordnet sind, müssen eine Stauraumfläche von mind. 5,0 m aufweisen und dürfen im Stauraumbereich zur Straße hin nicht abgezäunt werden.

9.2. Garagen und Nebenanlagen mit Satteldach Dachneigung und Dachbestand sind in den Proportionen des Hauptgebäudes anzupassen. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese ebenfalls in Höhe, Dachform und Dachneigung mit den nachbarlichen Gebäuden abzustimmen. Ebenso ist die Dachabdeckung einheitlich auszuführen. Zufahrt in Pfeilrichtung.

9.3. Grenze des räumlichen Gehwegbereiches des Bebauungsplanes.

9.4. Flächen für Aufsichtungen (Lärmschutzwall)

B E B A U U N G S P L A N

BAUGEBIET

„ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE“

STADT MÜHLDORF A. INN REG. BEZ. LANDKREIS MÜHLDORF A. INN OBERBAYERN

1. AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.10.1989 bis 16.11.1989 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.09.1989, ertastlich durch Anschlag an der Amtstafel und durch Hinweis im Kreisamtsblatt bekanntgemacht. MÜHLDORF A. INN, 2.0. März 1990

2. SATZUNG Die Stadt MÜHLDORF A. INN hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen. MÜHLDORF A. INN, 2.0. März 1990

3. GENEHMIGUNG Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom Nr. gemäß § 11 BauGB (in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. Nr. 15 S.209)) genehmigt. MÜHLDORF A. INN, I.A.

4. ANZEIGE Die Stadt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan dem Landratsamt Mühldorf a. Inn am 24.10.2000 angezeigt. Die Rechtskontrolle ergab, daß eine Beanstandung nicht zu erfolgen hatte (§ 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. Nr. 15 S.209)). MÜHLDORF A. INN, 8.11.2000

5. INKRAFTTRETEN Die Stadt hat am 26.03.1990 die Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BauGB ertastlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft. MÜHLDORF A. INN, 1.1. April 1990

ENTWURF STADTBAUAMT MÜHLDORF A. INN
STADTBAUMEISTER
MÜHLDORF A. INN, DEN 01. MÄRZ 1988 BP 057/00