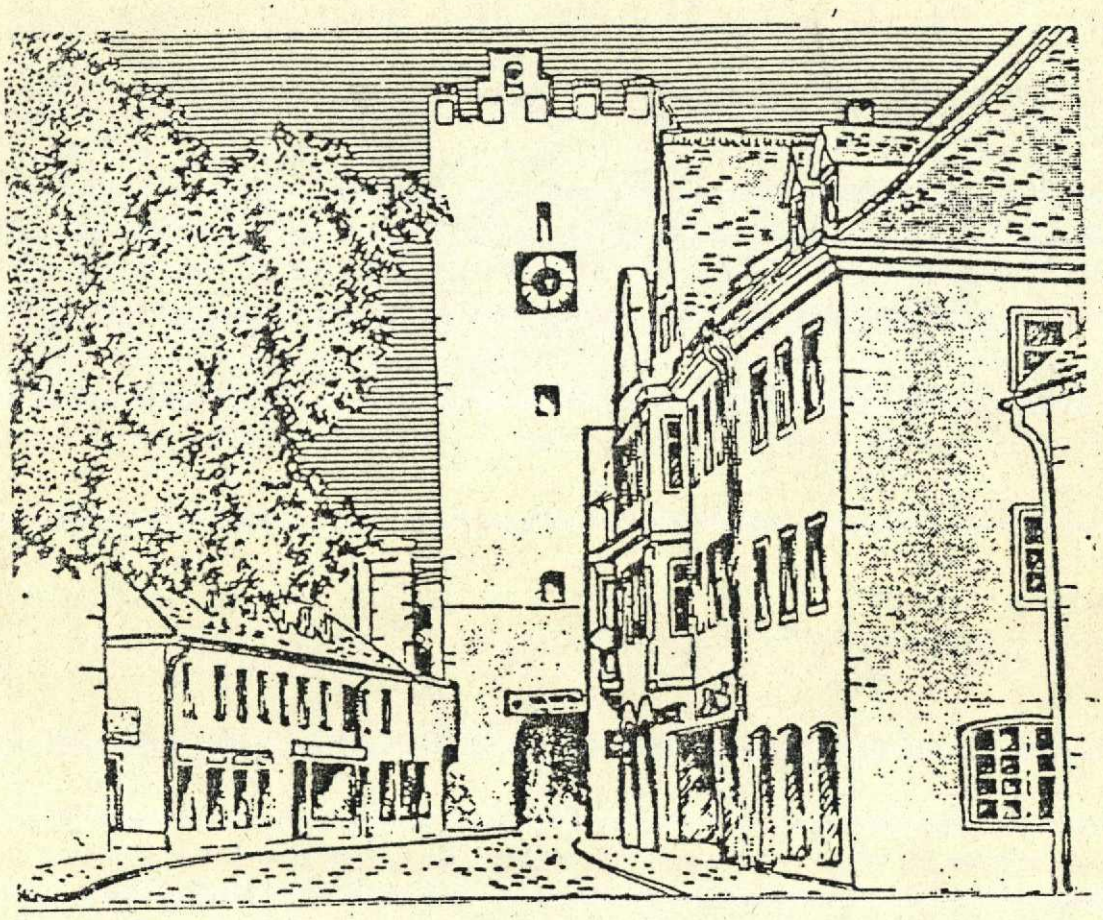
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
MÖBLING-SÜD

Stadtbauamt
Eingegangen
01. AUG. 1994



Mühldorf a. Inn

Planfassung vom24.03.1994
geändert: Planfassung vom 13.09.1994

INGO NILLER
ARCHITEKT DIPL.-ING. BDB
INNSTR. 19, TEL. 08631/7818
84453 MÜHLDORF/INN

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
170 263
ÖFFENTLICHEN RECHTS

S 08

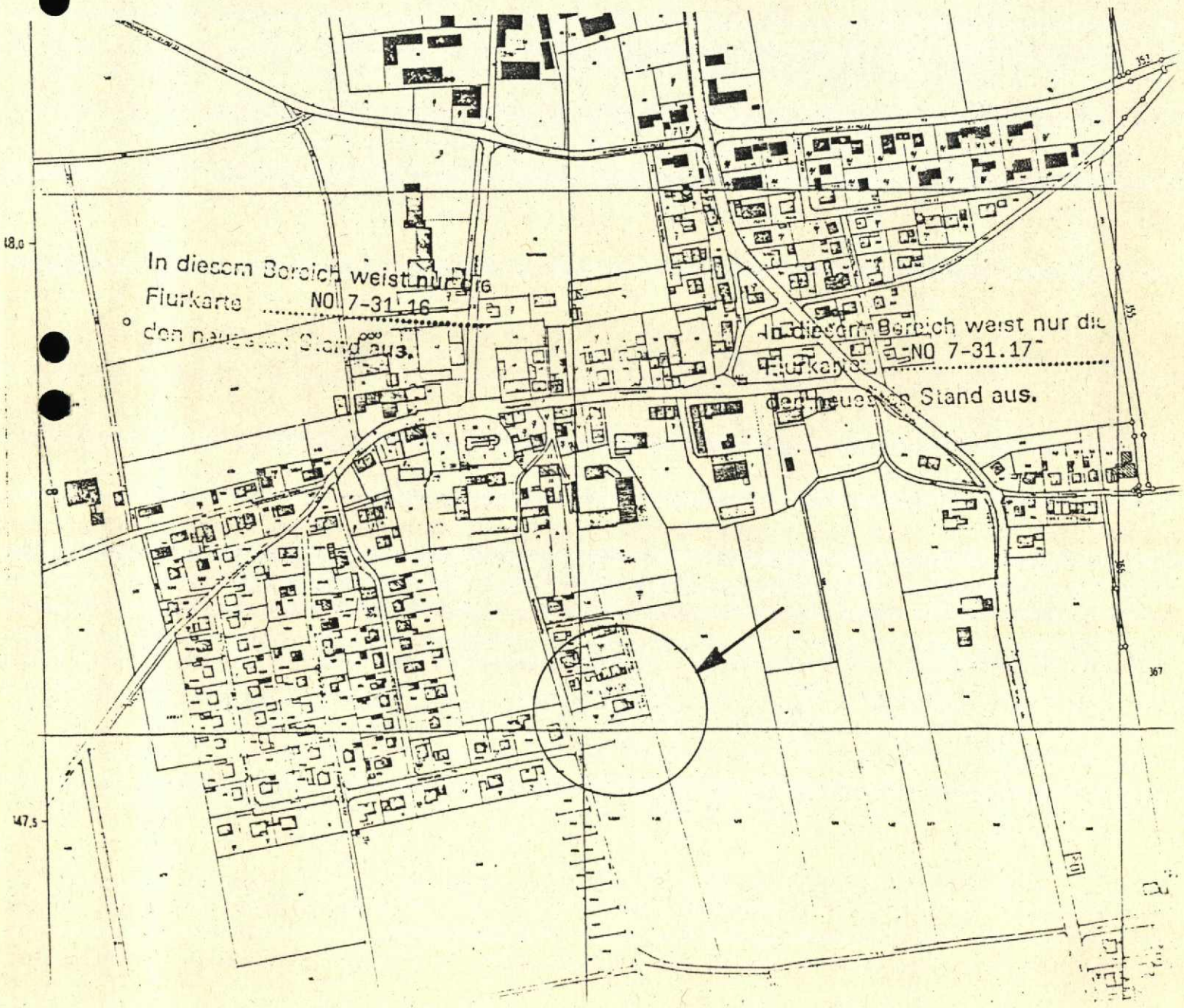
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

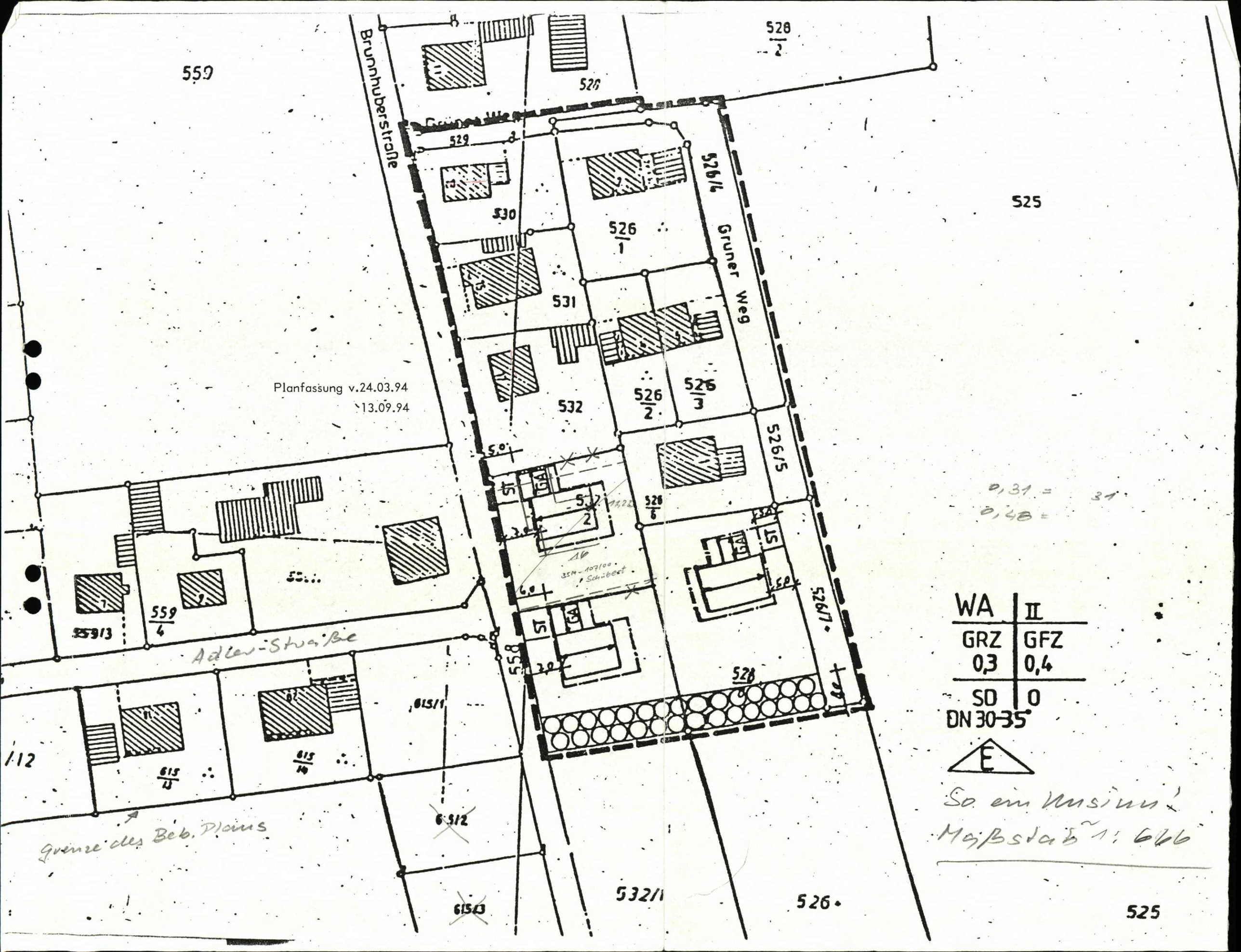
DER STADT MÜHLDORF/INN
ORTSTEIL
MÖßLING-SÜD

I. LAGE

Der Ortsteil Mößling gehört zum Stadtgebiet Mühldorf/Inn und liegt im Landkreis Mühldorf/Inn.

Der Ortsteil Mößling liegt im Norden der Stadt.




559
Brunnhuberstraße
526
528/2
529
526/4
525
530
526/1
Gruner Weg
531
532
526/2
526/3
526/5
526/6
526/7
528
558
ST
GA
Adler-Straße
559/4
559/3
615/11
615/14
615/12
615/13
532/1
526
525
Grenze des Beb. Plans
Planfassung v.24.03.94
13.09.94
WA | II
GRZ 0,3 | GFZ 0,4
SD | O
DN 30-35
E
So ein Unsinn!
Maßstab 1:666
0,31 = 31
0,48 =

II. Ziele der Satzung

Der Stadtrat will mit dieser Satzung die Erhaltung des Ortsbildes sicherstellen.

Der dargestellte Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. (§ 4 BauNVO)

Mit dieser Satzung und den entsprechenden Festsetzungen soll erreicht werden, daß der Ortsteil Mößling sich im Süden gegenüber der Stadtgrenze von Mühldorf/Inn eindeutig abgrenzt und so seinen im wesentlichen, dörflichen Charakter erhält.
Die sich im Süden befindliche lockere Bebauung, soll durch 3 Grundstücke mit Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und Grüngürtel ergänzt werden um die Ortsabrundung zu gewährleisten.

SATZUNG

über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Aufgrund des § 34, Absatz 4,Nummer 1 u.3 i.V.m. §4 Abs.2a BauGB MaßnG erläßt die Stadt Mühldorf/Inn mit Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf/Inn vom folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles einer Teilfläche der Stadt Mühldorf/Inn, Gemarkung Mößling mit Teilflächen der Flurstücknummern 532/2, 526/8, 532/1/T ,sowie Fl.Nr. 530, 531, 532, 526/1, 526/2, 526/3, 526/6 und Fl.Nr. 529, 526/4, 526/5, 526/7, 558/T werden gemäß der im Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

beigef. Lageplan nicht 1:1000!

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB.
Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.
Wird ein Grundstück während der Planaufstellung beplant, gilt § 33 BauGB.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.30	Grundflächenzahl
GFZ 0.40	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
SD	Satteldach
DN	Dachneigung 30-35 Grad

3. BAUWEISE

E	nur Einzelhäuser zulässig
—·—·—	Baugrenze
←→	Firstrichtung
O	offene Bauweise

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
GA	Flächen für Garagen
ST	Stellplatz
	Ortsrandeingrünung (Breite 8 m) mit heimischen Bäumen u. Sträuchern

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 3

Art der baulichen Nutzung

3.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgelegt

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Grundfläche
Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf für die Fl.Nr. 532/2, 526/8 und 532/1 eine GRZ von 0.30 nicht überschreiten.

4.1.2 Geschoßfläche
Die Geschoßfläche nach § 20, Abs. 3 u. 4 BauNVO darf eine GFZ von 0.40 nicht überschreiten.

4.1.3 Vollgeschoß
Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sind max. 2 Vollgeschoße zulässig.

4.1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigen Ausmaß (z.B. für Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23, Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig.

4.1.5 Mindestgrößen der Baugrundstücke
500 m² für Einzelhäuser

§ 5

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1. <u>Bauweise (§ 22 BauNVO)</u>

5.1.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser

5.1.2 Die Bauweise ist offen

5.2. <u>Dachflächen/Gestaltung</u>

5.2.1 Die Dachneigung darf zwischen 30 u. 35 Grad betragen.

5.2.2 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei einer Dachneigung ab 35 Grad zulässig.
Zwischen den Gauben muß ein Abstand von mind. 0.60 m sein
Pro Seite sind 2 Dachgauben zulässig.
Dabei darf die Ansichtsfläche der stehenden Dachgaube 2.1 m² nicht überschreiten.

5.2.3 Quergiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.
Die Summe der Zwerch- und Dachgaubenbreiten darf 50 von 100 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

5.2.4 Dachflächenfenster sind nur im untergeordeten Maß bis **max. 1.0 m²** zulässig.

5.2.5 Dachflächenfenster neben Dachgauben, sowie Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

5.2.6 Dachüberstände
am Giebel **max. 1.00 m**
an der Traufe **max. 0.50 m**

5.2.7 Die Firsthöhe darf **8.0 m** nicht überschreiten.

5.2.8 Eine Überschreitung des Kniestocks, gemessen von OK-Rohfußboden der Decke über EG bis Außenkante Umfassungsmauerwerk bis OK-Dach, von **1.50 m** ist unzulässig (siehe auch 5.2.7.).

5.2.9 Für die Dacheindeckung sind Dachsteine in ziegelrot zu verwenden. Das Dach ist symetrisch auszuführen.

5.2.10 Anbauten von Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen.

5.3. <u>Gebäude/Gestaltung</u>

5.3.1 Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechtecks aufweisen.
Seitenverhältnis mind. 7:5

5.3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf nicht mehr als **0.20 m** über Geländeoberkante liegen.

5.3.3 Die Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude regelt sich nach Art.7, Abs.4 BayBO.

5.3.4 Materialien an den Außenwänden
Die Fassaden sind durch hellverputztes Mauerwerk, sowie senkrechte Holzverkleidungen zu gestalten.

5.4. <u>Zahl der Wohneinheiten (§ 9, Abs.6, BauNVO)</u>

5.4.1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5.5 Erschließungsstraße

5.5.1 Die Fl.Nr.528-526/4-526/5-526/7 (Grüner Weg) sind unwiderruflich als öffentliche Straße zu widmen nach Art.53 Ziff.3, BayStrWG.
Die Straße ist, wie bestehend, als Kiesstraße zu erhalten

5.6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs.1, Nr.20/25)

5.6.1 Ortsrandeingrünung (Mindestbreite 8m) im Rahmen einer lockeren Eingrünung mit hochstämmigen, heimischen Gehölzen (auch Obstgehölze) in Verbindung mit Grünverzahnungen aus heimischen Sträuchern.

Hinsichtlich des Grenzabstandes der Bepflanzung wird auf Art.47 ff AGBGB verwiesen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume:	Sträucher:	
Hochstämme, STU 18/20 cm	2x60-100 cm Höhe	
Quercus robur - Stieleiche	Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde	Prunus padus	-Traubenkirsche
Hochstämme, STU 10/12 cm	Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Acer campestre -Feldahorn	Crataegus monogyna	-eingriffeliger Weißdorn
	Crataegus laevigata	-zweigriffeliger Weißdorn

5.6.2 Zusätzlich zur Randeingrünung ist je Parzelle, je 200 m2 Gartenfläche ein Laubbaum zu pflanzen.
Hochstämmige Obstbäume, wie Süßkirsche ,Apfel, Birne etc. sind anzurechnen.

5.6.3 zu pflanzende Sträucher der Arten unter 4.1 (pro 1.5 m² ein Gehölz)

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699-336
Telefax : 08631/699-699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 st
Besuchs- Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten : Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 27.12.1995

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: Sg. 51-610-32/7-Di-Sb-Hei
Ihr Schreiben vom: 30.11.1995

Bauleitplanung:
Erlaß einer Ortsabrundungssatzung "Mößling-Süd" der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Satzung i.d.F. vom 13.09.1994
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Die am 29.09.1994 beschlossene Ortsabrundungssatzung (Planfassung vom 24.03.1994 mit Änderungsvermerk vom 13.09.1994) verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings ist folgende Auflage geboten:

Auflage:

Bei der Angabe des § 34 ist die Rechtsgrundlage, das "BauGB" noch einzufügen.

Gründe:

Die Satzung unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauGB (Anzeigeverfahren). Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle (§ 11 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauGB). Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 34 Abs. 5 BauGB, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß die Satzung nicht zu beanstanden ist. Es sind keine materiell-rechtlichen Planungsfehler begangen worden. Das mit der Satzung geschaffene allgemeine Wohngebiet entwickelt sich aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mühldorf a. Inn vereinbar.

Bei der verfahrensrechtlichen Überprüfung haben wir festgestellt, daß bei der öffentlichen Bekanntmachung der Satz fehlt, daß "Gelegenheit zur Stellungnahme" gegeben wird. Bei zukünftigen Verfahren sollte ein entsprechender Hinweis in der Bekanntmachung bzw. bei der Veröffentlichung im Amtsblatt angebracht werden. Einwendungen von Bürgern wurden bei der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit, sie kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschluß ist deswegen nicht veranlaßt.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung abgeschlossen werden (vgl. § 22 Abs. 3 Satz 3 sowie Alternativ § 12 BauGB).

Wir regen die Anwendung des § 12 BauGB an. Hierbei wäre in der Bekanntmachung 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 die Satzung eingesehen werden kann.

Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Satzungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

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.

gez.

Hoch
Reg.-Rat z.A.

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/1
Herrn Schneider
im Hause
mit 1 Satzung i.d.F. vom 13.09.1994

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg. 51-610-32/7

Erlaß einer Ortsabrundungssatzung
"Mößling Süd"

1. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung i.d.F vom 24.03.94 wurde gemäß § 34 Abs.4 u. 5 BauGB in der Zeit 09.06.94 - 11.07.94 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 27.02.96

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.94 Nr. 193 die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 13.09.94 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 27.02.96

Siegel

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde die Ortsabrundungssatzung gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 27.12.1995, daß die Satzung bei Beachtung einer Auflage keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn,
den 25.03.1996

Siegel

Erich Rambold
Landrat

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Sg.51-610-32/7

Mühldorf a. Inn, 30.11.1995

Verfahrensvermerke

Erlaß einer Ortsabrundungssatzung Mößling Süd

1. Auslegung:

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung vom 24.03.94 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 30.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

---

2. Satzung

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.94 die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 13.09.94 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 30.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

---

3. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Ortsabrundungssatzung mit Bescheid vom Nr. Sg. in der Fassung vom genehmigt.

Mühldorf a. Inn, ...

Erich Rambold
Landrat

Siegel

---

4. Bekanntmachung:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am die Genehmigung der Ortsabrundungssatzung nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Ortsabrundungssatzung ist damit gem. § 12 Satz 4 BauGB verbindlich.

Die Ortsabrundungsatzung i.d.F. vom kann ab eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 30.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel