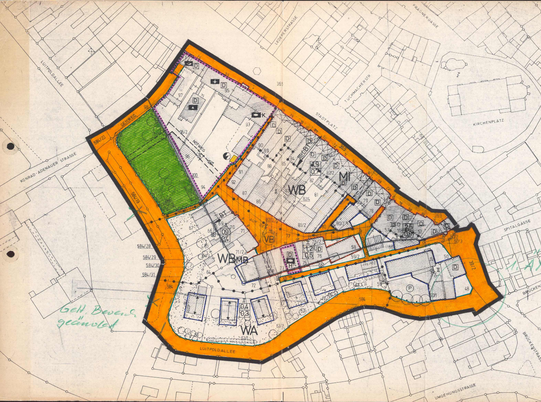


A) FESTSETZUNGEN

(Die Numerierung entspricht § 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art und Maß der Nutzung, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise

Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung)

1.2 WB Besonderes Wohngebiet (gemäß § 4 a Baunutzungsverordnung)

Innerhalb des besonderen Wohngebietes WB sind
- gemäß § 4 a Abs. 4 ZIff. 1 überhaupt die Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig,
- im Sinne des § 1 Abs. 5 Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig,
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen § 4 a Abs. 3 BauNVO "Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Verpflegungsbetriebe, Tankstellen" nicht zulässig.

Das besondere Wohngebiet WB ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

1.2.1 WB_{MB} (WB mit Beschränkung)

Innerhalb des mit WB_{MB} gekennzeichneten Bereiches das besonderen Wohngebietes WB ist der überwiegende Anteil der Nutzungsfläche pro Gebäude für Wohnzwecke gem. § 4 Abs. 4 ZIff. 2 BauNVO zu verwenden, Büro- und Geschäftsräume in untergeordneten Anteil an der Geschoßfläche pro Gebäude ist zulässig.

1.3 MI Mischgebiete (gemäß § 6 Baunutzungsverordnung)

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

1.5 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung

1.6 Abgrenzung der unterschiedlichen Teile eines Baugebietes, des gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung gegliedert ist.

Maß der baulichen Nutzung:

1.7 Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach den im Plan gekennzeichneten GFZ, GRZ und, sofern dargestellt, der zulässigen Zahl der Geschosse (Vollgeschosse und, sofern zulässig, Dachgeschoß). Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bis zur festgesetzten Höchstgrenze bei Grundstücken, bei welchen das bestehende Maß der Nutzung die Höchstwerte unterschreitet, ist nur zulässig, wenn Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 und Abs. 7 BauNVO festgesetzten Werte und Ausnahmen zu ihr darf in Plan festgesetzten Höchstwerten ist gem. § 17 Abs. 9 i.V. mit § 17 Abs. 10 BauNVO nur zulässig, wenn sie
- durch Unstriche oder durch Maßlinien ausgeschlossen sind, wenn, z.B. Hofe, Lichtschächte, Begrünungen, Gliederung der baulichen Anlagen zur Verwaldung von Verschattungen
- durch a-artige Maßnahmen ausgeglichen werden, welche sichertstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit werden und die Erschließung für den vorhandenen Verkehr gesichert ist

1.7.1 GFZ höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. GFZ 1.1.7

1.7.2 GRZ höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) z.B. GRZ 0.4

1.7.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. Z zwingend III

1.7.4 D Dachgeschoß im Sinne des Art. 48 BayBO zulässig

1.8 Bei Grundstücken, bei welchen das zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes bestehende Maß der Nutzung die im Plan festgesetzten höchstwerte überschreitet, ist dies nur zulässig, wenn Belange des Denkmalschutzes einer Realisierung des Maßes der Nutzung entgegenstehen und Ausgleichsmaßnahmen im o.g. Sinne vorgenommen werden.

1.9 Auf Grundstücken, bei welchen im Plan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sind, richtet sich die Höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes vorhandenen Bestand.

1.10 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung, sofern sie nicht bereits durch die Zeichen gem. ZIff. 1.5 (Art der Nutzung) und 1.6 (unterschiedliche Teile eines Baugebiets) ihnen gerecht sind.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen:

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien, Baugrenzen und Bebauungsteilen festgesetzt

2.2 Auf Baugrundstücken, auf welchen die in Ziff. 2.1 genannten Festsetzungen nicht getroffen sind, richten sich die überbaubaren Grundstücksflächen nach dem Bestand zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes.

2.3 Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

2.4 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

2.5 BT Bebauungsteile gemäß § 23 Abs. 4 Baunutzungsverordnung

2.5.1 Für die rückwärtige (südwestliche) Begrenzung der Hauptgebäude entlang des Stadtplatzes wird eine Bebauungstiefe festgesetzt; Im Maß richtet sich nach der bestehenden (zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandenen) Tiefe der Hauptgebäude.

2.5.2 Für die rückwärtige (südwestliche) Begrenzung der Bebauung entlang der Wise (Fl.Nr. 64 - 71/2) wird eine Bebauungstiefe festgesetzt; Im Maß richtet sich nach der bestehenden (zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandenen) Tiefe der Hauptgebäude bzw., soweit vorhanden, der Haupt- und mit diesen verbundenen Nebengebäude, wobei nicht Festsetzungen der Ziff. 3.3 entgegenstehen.

Bauweise:

2.6 Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.7 Für das Mischgebiet MI und das Besondere Wohngebiet WB (einschließlich dem WB_{MB}) ist, wie auch durch Baulinien und Baugrenzen keine anderen Festsetzungen getroffen sind, die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Stellung baulicher Anlagen:

2.8 Sofern im Plan keine Firstrichtung festgesetzt ist, richtet sich die Stellung der baulichen Anlagen nach den historischen (bestand bzw. Bestand.

Firstrichtung

2.9 Abweichungen von der gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsfläche sind gem. Art. 7 BayBO bis zum jeweils benachbarten (zum Zeitpunkt der Genehmigung) vorhandenen Umfang zulässig.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist im Mischgebiet MI und im besonderen Wohngebiet WB (einschließlich dem WB_{MB}) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich im Baugrenzen und/oder im Kellergeschoß zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Unterbringung von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist die Unterbringung von Garagen auch als Stellplätze nicht zulässig.

4.3 Unter Baubeschränken nach Art 14 Abs 2 BayBO ist die Unterbringung von Stellplätzen unzulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Versorgung

5.1 K Kindergarten

5.2 Kirche

5.3 Schule

5.4 Post

5.5 H "Haus der Begegnung" der Arbeiterwohlfahrt

6. - 9. entfällt

10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

10.1 Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist zur Freilegung der historischen Bedeutsamkeit und des Bereiches des historischen Stadtquartiers von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche zu gestalten.
Im Bereich zwischen Stadtplatz und "Auf der Wise" sind Hofe und Lichtschächte als stadtbauliche, und historische Elemente von Bebauung freizuhalten.

10.2

11. Verkehrsflächen/Erschließung

11.1 Straßenverkehrsfläche

11.2 Fußwege

11.3 Unterführung, Durchfahrt, Durchgang

11.4 Arkaden

11.5 Straßenbegrenzungslinie

11.6 VB verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 a StVO

11.7 Parkplatz

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1 Trafo-Station

14. entfällt

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1 öffentliche Grünflächen

15.2 Gärten bzw. private Grünflächen

16. - 20 entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

21.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Freilassers Bayern zu belastende Fläche

22. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzung

25.1 zu erhaltende Einzelbäume

25.2 zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen

25.3 Pflanzgebot gem. § 39 ff BBauG für Einzelbäume

25.4 Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten und als unbebauten Flächen der bebauteren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büchen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen. Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.9.1982 (Gesetzblatt von Bäumen; Sträuchern usw.) zu beachten.
Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind im o.g. Sinne gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Flächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken und zu gliedern. Bei Befestigungen und Pflasterungen sind Natursteine zu bevorzugen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. entfällt

29. Bauliche Gestaltung

29.1 Die Gebäude, baulichen Anlagen und Werbeanlagen haben sich in ihrer Gestaltung in die besondere Eigenart des historischen Stadtbildes einzufügen

29.2 Einfahrtsöffnungen sind in senkrechter Wahze in Holz oder Mauerwerk auszuführen. Sie sind zu hinterpflastern. Ihre Höhe sollte 1,10 m nicht überschreiten.

B) NACHRICHTICHLICHE ÜBERNAHMEN

1. (D) Kennzeichnung der in Verzeichnis der Denkmalliste enthaltenen Baudenkmäler (s.I.). Eintragungsverfahren noch im Gange) gemäß Art.1Abs2 BayDSchG. Hierfür gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

2. Der Bereich Stadtplatz 52 - 90, "Auf der Wise" 1 - 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 und Brückenstraße 2 u. 4 wurde im Entwurf der Denkmalliste als Ensemble gem. artikel2 BayDSchG gekennzeichnet. Hierfür gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

3. GRUNDLAGE FÜR MÖNCHSHOFING DES VERLAGSPLANS STADTPLAN UNKLAPPBAR VON NR.1

Historische Bauweise: Gemäßer Lage und Bereich der Stadtmauer sind den Festsetzungen des Landesamtes f. Denkmalpflege zu entnehmen.
Die historische Stadtmauer und Stadtmauerreste sind grundsätzlich zu erhalten.
Die Stadtmauerfluucht muß von außen erkennbar bleiben.

C) HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. Flurnummer

3. Hausnummer

4. bestehende Hauptgebäude

5. bestehende Nebengebäude

6. Abbrüche

7. vorgesehlagene Bebauung

8. Im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße, auf dem Grundstück Fl.Nr.97, ist der Ausbau einer Fußwegs bestätigt. Hierzu erforderliche Enteignungen erfolgen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

9. Für den Geltungsbereich d. Bebl.-Planes wird im Zusammenhang mit dem gesamten Stadtplatz eine Gestaltungssatzung i.S. des Art. 91 BayBO gem. Beschl. d. Stadtrates vom 17.1.85 erlassen. Bei Zuwiderhandlungen dieser Gestaltungssatzung erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben in gesetzlicher Hinsicht ausschließlich nach den einschlägigen rechtl. Bestimmungen (Festsetzungen des Bebl.-Planes, BayBGB/G, BayBO u.a.).

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 21.5.1979 i.d.F. vom 18.8.1976 und 20.6.1980, BGBl. I S. 867 ff. im Rathaus Mühldorf öffentlich ausgelegt.
Mühldorf, den 7.3.1986
Schreiner
(L.S.) 1. Bürgermeister

2. Der Stadtrat Mühldorf hat mit Beschluß vom 6.12.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.
Mühldorf, den 7.3.1986
Schreiner
(L.S.) 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Mühldorf hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 01.06.1986 Nr. Ref-4601/1-Ga-3437 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 207), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4.7.78 (S. 420), genehmigt.
Mühldorf, den 23.Jan. 1988
Landrat
(L.S.) Im Auftrag:
Dr. Hoffmann
Landrat

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.5.1988, bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 25.5.1988 eingesehen werden.
Mühldorf, den 25.5.1988
Schreiner
1. Bürgermeister
(Siegel)

Planverfasser: Christian Baumler, Reg.-Baumeister
Horst Freund, Dipl.-Ing.
Dorica Schwarzer-Jäger, Dipl.-Ing.
Architekten und Stadtplaner
Im PLANKERTS
Mitglieder Bayerisch Volkkamer
Bauernmarkte 83
8000 München 40
Tel.: 089/394646

H. Schneider sch.

STADT MÜHLDORF A. INN

Bebauungsplan: **Stadtplatz-Süd "Altstadtinsel Süd"** M 1:1000

Fertigungsdaten:
Vorentwurf - 1. Fassung - gefertigt: 26.11.82
Vorentwurf - 2. Fassung - gefertigt:
Vorentwurf - 3. Fassung - gefertigt:
Entwurf - 1. Fassung - gefertigt: 8.5.85
Entwurf - 2. Fassung - gefertigt: 9.1.86
Entwurf - 3. Fassung - gefertigt:

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN gem. von 29.3.78

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eingang: 18.02.1986

BP 060.00

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn

III/1-610-Ull/Fei

Mühldorf a. Inn, 12.06.1986

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 18. SEP. 1986
Nr. _____

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung des Bebauungsplanes Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor" gemäß § 12 BBauG

Der Stadtrat hat am 13.02.1986 den Bebauungsplan Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor" in der Fassung vom 16.01.1986 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 39, 48, 50, 50/1 - 3, 53, 55 - 59, 59/2, 60, 62, 63, 63/1, 63/2, 64, 64/3, 65 - 67, 69 - 71, 71/2, 72, 72/2, 73 - 76, 76/2, 77 - 80, 80/2, 81, 81/2, 82, 82/2 - 4, 83 - 96, 96/2, 97, 98, 100, 101, 101/4, 101/5, 369, 584, 584/19, 584/28 - 31 und Teilflächen von den Fl.Nrn. 39/2, 365, 584/20, Gemarkung Mühldorf a. Inn und ist vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Bescheid vom 09.06.1986 - Az. 61-610/2 Sg. 35/4tg - ohne Auflagen genehmigt worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Stadtplatz 21, II. Stock, Zimmer Nr. 25 - Stadtbauamt - während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort von jedermann eingesehen werden. Dort wird auf Verlangen Auskunft über den Inhalt gegeben.

Gem. § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich. Mit Beginn der Rechtsverbindlichkeit tritt die Veränderungssperre Nr. 1 vom 24.05.1984, verlängert am 15.07.1985 für Fl.Nr. 73, Gemarkung Mühldorf a. Inn, außer Kraft.

Nach § 155 a BBauG ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung verletzt worden sind.
Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Änderung des Bebauungsplanes und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Federer
1. Bürgermeister

An der Amtstafel
angebracht: 18.06.1986
abgenommen: 22.07.1986

und Hinweis auf die Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises am 25.6.1986

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Entwurf

Az. 61-61o/2 Sg. 35/4tg
(Bitte bei Antwortschreiben angeben!)

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

I. An die

S t a d t

826o Mühldorf a.Inn

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Sachbearbeiter	☎ (08631) 69-	Zimmer Nr.	Mühldorf a. Inn
		H.Leitner	467	256	9.6.1986

Bauleitplanung;
hier: Genehmigung des Bebauungsplanes Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor"

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der Bebauungsplan Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor" wird in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.2.1986 (Bebauungsplan in der Fassung vom 16.1.1986) genehmigt.

Gründe:

Der Bebauungsplan benötigt die Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a.Inn (§ 11 in Verbindung mit § 147 Absatz 3 BBauG und § 2 Abs. 1 ZuStVBBauG/StBauFG). Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde und die Bebauungsplanfestsetzungen den Vorschriften entsprechen (§ 11 Satz 2, § 6 BBauG).

Der genehmigte Bebauungsplan ist mit seiner Begründung gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides, ein Hinweis auf § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 BBauG (vgl. § 44 c Abs. 2 BBauG) sowie ein Hinweis auf

die Rechtsfolgen des § 155 a Abs. 1 und 3 BBauG (vgl. § 155 a Abs. 4 BBauG), ist in die Bekanntmachung aufzunehmen. Die Stadt hat spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Danach sind 4 Ausfertigungen des Planes (versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk) mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes nochmals 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.

Innvdruck Nr 020 2001 (D
horst maier verlag 8261 K
Nachdruck u. Nachahmung

I.A.
-Siegel-
10.6.86
Karosser
Reg.Rat

10.6.86

II. In Abdruck an
das Sachgebiet 37/1 im Hause
zur Kenntn.

III. WV:n.E.

Bäumler, Freund, Zagar
Architekten und Stadtplaner
Mitarbeit: Ch. Volckamer
PLANKREIS
Leopoldstraße 85
8000 München 40
Tel. 089/394646

Landratsamt
Mühldorf a.Inn
Eing.: 18. SEP. 1986
Nr.

STADT MÜHLDORF a.INN

BEBAUUNGSPLAN
STADTPLATZ - SÜD
"ALTÖTTINGER TOR"

Erläuterungen und Begründung zum Entwurf

Heft 5 zur Altstadtsanierung (2. Fassung)

März 1986

BEBAUUNGSPLANUNG ALTSTADT-SÜD

Mit Beschluß vom 13.11.1980 wurden die Bebauungspläne Stadtplatz-Süd "Münchner Tor" und Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor" aufgestellt.

Abgrenzung der Geltungsbereiche

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche erfolgte gemäß den Vorschlägen der Grobuntersuchung aufgrund planungsrechtlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte. Der südliche Altstadtbereich wurde in zwei Geltungsbereiche für zwei Bebauungspläne aufgeteilt:

- Bebauungsplan Stadtplatz-Süd "Münchner Tor"
- Bebauungsplan Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor".

Vorgehen, Arbeitsschritte

Im Frühjahr 1981 wurden im Rahmen einer Befragung sämtlicher Haushalte Absichten und Wünsche der Betroffenen ermittelt. Parallel hierzu wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen durchgeführt, mit welchen Daten zur städtebaulichen Situation gewonnen wurden (Eigentumsverhältnisse, Art der Nutzung und der Gebäude, Maß der Nutzung mit grundstücksweiser Ermittlung der GFZ und GRZ, Gebäudezustand, Stellplatzbedarf, Gestaltung des öffentlichen Raums etc.). Im Rahmen dieser Bestandsaufnahmen wurde für jedes Anwesen ein Gebäudebogen mit Eintragung der wesentlichen Grundstücks- und Gebäudedaten angelegt.

1982 und 1983 hat der Stadtrat in einer Reihe von Sitzungen die Vorentwürfe zu den Bebauungsplänen beschlossen. Im Anschluß daran wurden die Vorschläge auch mit den Betroffenen abgestimmt.

Im Verlauf des Jahres 1984 wurde das Verfahren gemäß § 2 Abs.5 BBauG (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs.2 BBauG wurde durch Sprechtage im Dezember 1984 fortgeführt, bei welchen die Planungen in Einzelgesprächen erläutert und Äußerungen von Bedenken und Anregungen entgegengenommen wurden. Im Januar 1985 billigte dann der Stadtrat nach Erörterung der Verfahrensergebnisse den Entwurf zum Bebauungsplan Stadtplatz-Süd "Altöttinger Tor".

In der Zeit vom 11.2. bis 15.3.1985 lag der gebilligte Entwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG öffentlich aus. Aufgrund der während dieses Verfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 9.5.1985 Änderungen und Ergänzungen beschlossen und die Planfassung vom 9.5.1985 gebilligt (siehe hierzu auch Verfahrensdokumentation); hierdurch wurde eine 2. öffentliche Auslegung erforderlich.

Nach der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs.6 BBauG behandelte der Stadtrat am 16.1.1986 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Außerdem wurde auf Empfehlung der Regierung von Oberbayern zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung die Festsetzung einer Notzufahrt auf die "Wies" beschlossen, sowie die Eintragung von Änderungen zur Bestandsdefinition.

Das daraufhin notwendige Verfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG (eingeschränkte Beteiligung) wurde vom 23. - 30. Januar 1986 durchgeführt.

Am 13.2.1986 wurde nach Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bebauungsplan in seiner Fassung vom 16.1.1986 als Satzung beschlossen.

Hinweis

Während des gesamten Planungszeitraumes wurden Einzelvorhaben mit den Zielen der Bebauungsplanung abgestimmt. Im einzelnen sind diese Vorgänge dem Heft 7 zur Altstadtsanierung - Stellungnahmen zu Einzelvorhaben, PLANKREIS München - zu entnehmen.

Planungsziele

Vor dem Hintergrund der Aufgabe, mit diesen Bebauungsplänen für diesen, einem starken Nutzungsdruck ausgesetzten Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden im einzelnen u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des Bereiches "Auf der Wies" als attraktives, zum Wohnen geeignetes Altstadtgebiet,
- Sicherung eines angemessenen Entwicklungsspielraums für die vorhandenen Nutzungen im Rahmen der o.g. Zielsetzung,
- Erhaltung des gewachsenen historischen Stadtbildes,
- Freilegung und Freihaltung der historischen Stadtansicht.

Nachfolgend sollen - gegliedert nach Planungsthemen - Entscheidungsgrundlagen und planerischer Abwägungsvorgang im Sinne des § 1 BBauG für den Entwurf dargestellt werden. Überlegungen zu Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurden aus der Bearbeitung ausgeklammert, da gemäß Beschluß des Stadtrates vom 17.1.1985 für den gesamten Altstadtbereich eine amtliche Bauvorschrift zur Gestaltung erstellt und gemäß Art. 91 BayBO als Satzung erlassen wird.

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLATZ - SÜD "ALTÖTTINGER TOR"

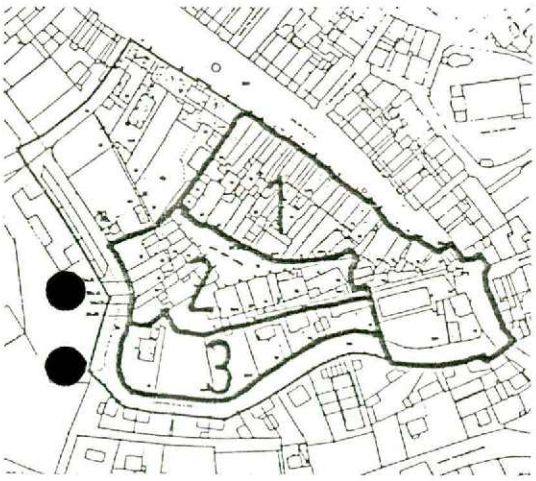
1. PLANUNGSTHEMEN / AUFGABEN

1.1 ART DER NUTZUNG

Welchen Nutzungscharakter sollen die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebiete haben?

1.1.1 GEGENWÄRTIGE SITUATION, BESTAND, BINDUNGEN

Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVo dargestellt. Das Gebiet kann als typisches, zentrales gemischt genutztes Altstadt-Gebiet bezeichnet werden, wobei sich die einzelnen Bereiche des Gebietes wie folgt unterscheiden:



- Stadtplatz Süd:
  Überwiegend gewerbliche Nutzung, Gemeinbedarf
- Auf der Wies:
  Gemischte Nutzungen mit den die Hauptnutzung am Stadtplatz ergänzenden Nutzungen (Lager etc.) und relativ hohem Anteil an Wohnnutzung, vor allem im südlichen Bereich.
- Auf der Wies - jenseits der Stadtmauer:
  Allgemeine Wohnnutzung mit freistehenden Einfamilienhäusern im südlichen Bereich und gewerblicher Nutzung beim Altöttinger Tor, teils unbebaute Freifläche.

1.1.2 WÜNSCHE DER BETROFFENEN

Die von den Betroffenen genannten Nutzungswünsche orientieren sich überwiegend am Bestand, wobei lediglich für den nördlichen Bereich vereinzelt die Ausweitung von gewerblicher Nutzung erwünscht ist. Für den südlichen und südöstlichen Bereich wird deutlich die Erhaltung der ruhigen Wohnlage gefordert, wobei Bauwünsche für teils noch unbebaute Grundstücke bestehen.

1.1.3 LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

1.1.3.1 Gesamter Geltungsbereich Mischgebiet (MI) oder Besonderes Wohngebiet (WB)

Auszug aus Baunutzungsverordnung

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. [11] Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

(4)[12] Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

§ 4a[14] Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung verträglich sind.

---

[11] Siehe § 4a der Fassung der BauNVO 1968 – geänderte durch die Novelle 1977 – [illegible]

[12] Nummer 2 eingefügt durch die Novelle 1977 (Bezeichnung der Absätze 2 und 3 in Absätze 3 und 4).

[14] § 4a Absatz 1 eingefügt durch die Novelle 1977. Absätze 2 und 3 neu eingefügt durch die Novelle 1968.

[15] Bei Anwendung dieses Absatzes sind die in diesem Gebiet nach § 34 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 Nr. 1 zulässigen Nutzungsarten [illegible] Absatz 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten [illegible] (§ 1 Abs. 3).

[16] Eingefügt durch die Novelle 1977.

Baunutzungsverordnung — § 5 BauNVO

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für soziale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

§ 5 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. [11] sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3)[11] Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Vorteile:

- bei Mischgebiet für den gesamten Geltungsbereich weitgehend keine Einschränkungen für nichtstörende gewerbliche Nutzung;
- bei Besonderem Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich Förderung der Wohnnutzung auch am Stadtplatz;
- einheitlicher Gebietscharakter für den gesamten Geltungsbereich.

Nachteile:

- undifferenzierte, nicht überall dem Bestand entsprechende Festsetzung der Nutzungsart;
- bei Mischgebiet (MI) für den gesamten Geltungsbereich erhebliche Gefahr der Störung vorhandener Wohnnutzung, vor allem im südlichen Bereich;
- bei Besonderem Wohngebiet (BW) für den gesamten Geltungsbereich planungsrechtliche Problematik in bezug auf bestehende Nutzung am Stadtplatz;
- Gefahr der Veränderung des Gebietscharakters.

1.1.3.2 Mischgebiet (MI) entlang Stadtplatz,
Besonderes Wohngebiet (WB) Auf der Wies,
Allgemeines Wohngebiet (WA) jenseits der Stadtmauer,
Grünflächen an der Luitpoldallee und Gemeinbedarfsflächen

Vorteile:

- differenzierte Nutzungsgliederung entsprechend der bestehenden Nutzung;
- Sicherung und Förderung der Wohnnutzung im Bereich südlich des Stadtplatzes und somit Erhaltung des Gebietscharakters.

Nachteile:

- beschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Stadtplatz-Anwesen;
- Konflikte Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) an der Luitpoldallee.

1.1.3.3 Mischgebiet (MI) entlang des Stadtplatzes
Besonderes Wohngebiet Auf der Wies und jenseits der Stadtmauer, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen

Vorteile:

- weitgehende Sicherung des ruhigen Wohngebietscharakters im südlichen Bereich;
- Sicherung der zentralen Mischnutzung entlang des Stadtplatzes.

Nachteile:

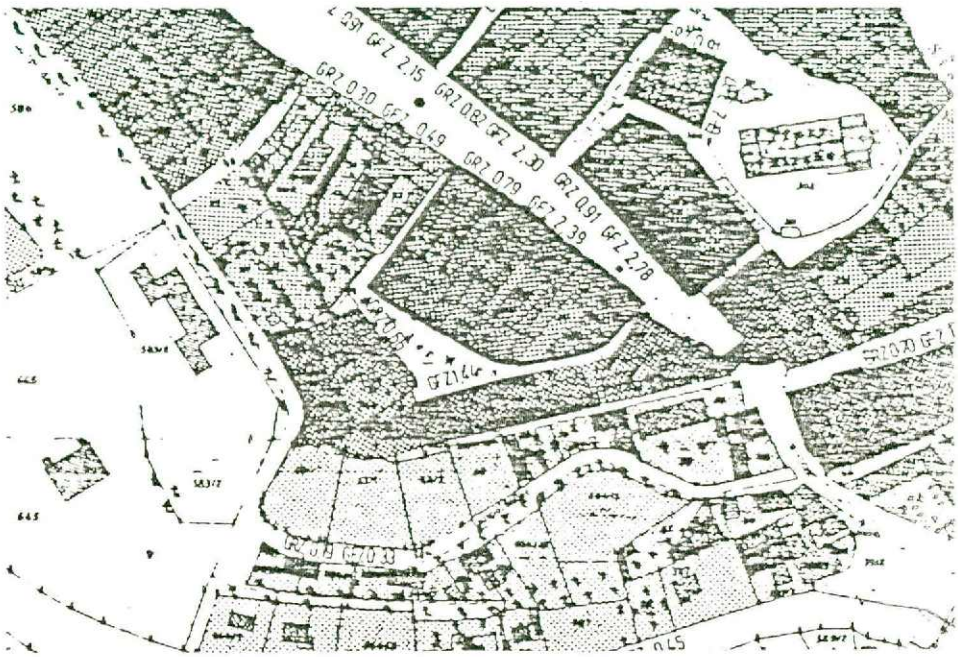
- Nutzungskonflikte und ggf. Störungen der Wohnnutzung Auf der Wies, sofern Mischgebiet (MI) nicht gegliedert wird.

Generell wird auf die Möglichkeit der Gliederung der Nutzung nach Geschossen gemäß § 1 Abs.7 BauNVo hingewiesen. Damit kann beispielsweise festgesetzt werden, daß ab dem 1. oder 2. Geschoß nur Wohnnutzung zugelassen ist. Dies wird wohl wesentlich für den rückwärtigen Bereich der Stadtplatz-Anwesen von Bedeutung sein.

1.2 MASS DER NUTZUNG

Welche Geschoßzahlen sollen festgesetzt werden und wie hoch soll die Dichte (Geschoßflächenzahl GFZ und Grundflächenzahl GRZ) sein?

1.2.1 GEGENWÄRTIGE SITUATION, BESTAND, BINDUNGEN



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

- ≤ 0,5
- 0,5 - 1,2
- 1,2 - 2,0
- > 2,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) = Geschoßfläche / Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = überbaute Fläche [x] / Grundfläche

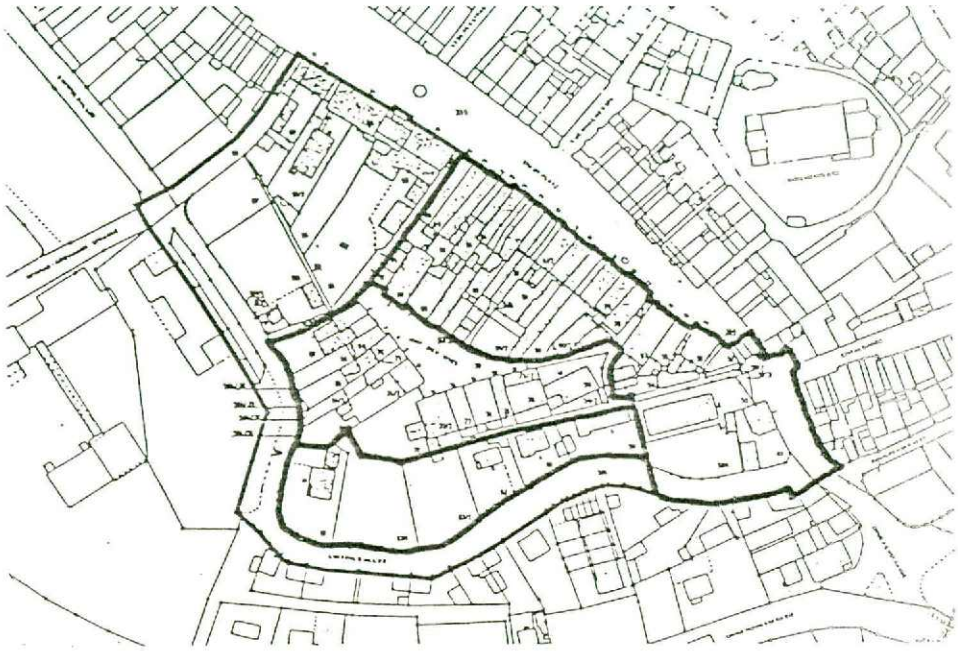
(x hier einschl. aller Nebengebäude)

1.2.2 WÜNSCHE DER BETROFFENEN

Die Wünsche bezüglich der Geschoßzahlen und der Dichte orientieren sich im wesentlichen am Bestand. Nutzungserweiterungen in größerem Umfang werden als Wunsch oder Forderung nicht genannt.

1.2.3 LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

1.2.3.1 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich am Bestand, wobei eine Reduzierung beider Werte angestrebt wird, wenn dadurch die Wohn- und Arbeitsbedingungen verbessert werden können (Belichtung, Besonnung, Freiflächen etc.)

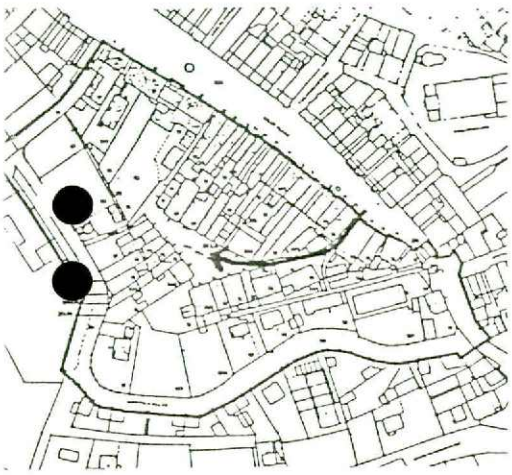


1.3 VERKEHR, ERSCHLIESSUNG, PARKEN

Wie soll das Gebiet für den übergeordneten innerstädtischen, den Ziel- und Quellverkehr und den ruhenden Verkehr erschlossen sein?

1.3.1 GEGENWÄRTIGE SITUATION, BINDUNGEN, BESTAND

Ziel- und Quellverkehr



Die Anwesen im Norden sind direkt über den Stadtplatz erschlossen, wobei für die relativ tiefen Grundstücke eine rückwärtige ergänzende Erschließung vorhanden ist. Der zentrale Bereich des Gebietes Auf der Wies ist für den Fahrverkehr lediglich über eine einspurige Zu- und Ausfahrt mit Verkehrsbeschränkung vom Stadtplatz her erschlossen. Größere Lastwagen können lediglich durch die private LKW-Halle (Aumüller) zu- und ausfahren.
Zwar ist die Erschließung über "Auf der Wies" verkehrstechnisch unzureichen. Allerdings sind mit Ausnahmen der Gebäude im Südosten nahezu alle Anwesen zweiseitig erschlossen.
Andererseits ist diesem Mangel in der Erschließung die Erhaltung des ruhigen Wohngebietscharakters zu verdanken, was die "Wies" zur besten Wohnlage in der Altstadt macht.

Übergeordneter innerstädtischer Verkehr

Der übergeordnete innerstädtische Verkehr wird um das Gebiet herumgeleitet. Konflikte mit dem Erschließungsverkehr entstehen bestenfalls an der Zu- und Ausfahrt Auf der Wies am Stadtplatz. Wegen des unbedeutenden Verkehrsaufkommens Auf der Wies kann dies jedoch vernachlässigt werden.

Ruhender Verkehr

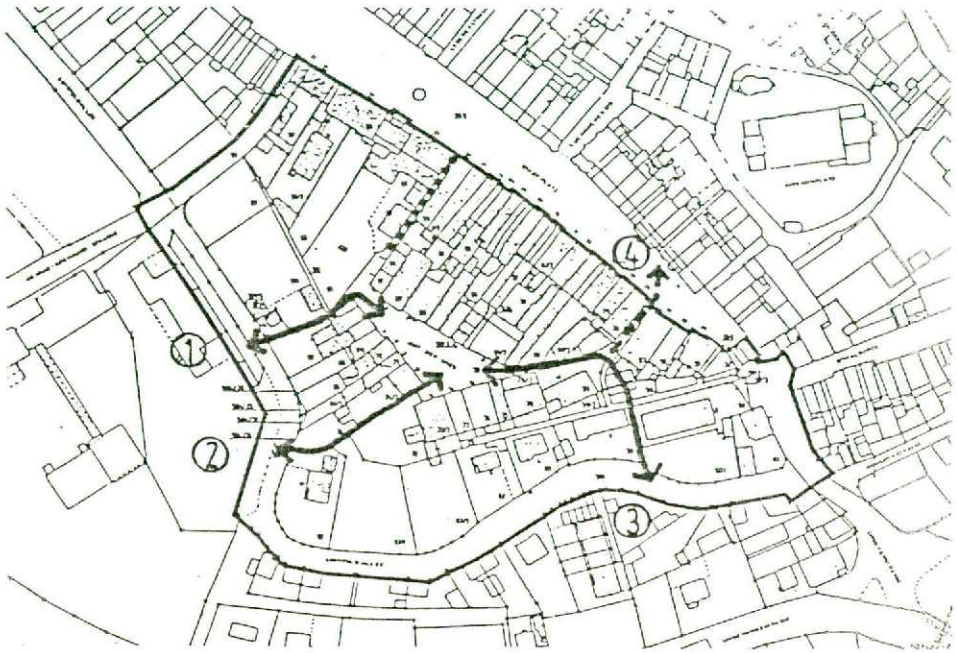
Grob überschlagen besteht derzeit für den gesamten Bereich Auf der Wies ein Stellplatzbedarf (gem. Art. 55 BayBO) von ca. 180. Auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum sind bzw. können nicht sämtliche erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Für den Fehlbedarf sind langfristig Ersatzlösungen anzustreben, was bei der Standortwahl neuer Parkplätze berücksichtigt werden sollte.

1.3.2 WÜNSCHE DER BETROFFENEN

Von den Stadtplatzanliegern wurde in Einzelfällen die Verbesserung der Erschließung gefordert. Im Vordergrund stand jedoch der Wunsch nach Erhaltung der ruhigen Wohnlage vorrangig vor dem Bedürfnis einer perfekten Erschließung auch für große Fahrzeuge.

1.3.3 LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

1.3.3.1 Verbesserung der Erschließung für den Fahrverkehr (nachfolgend sind vier unterschiedliche theoretische Möglichkeiten dargestellt)



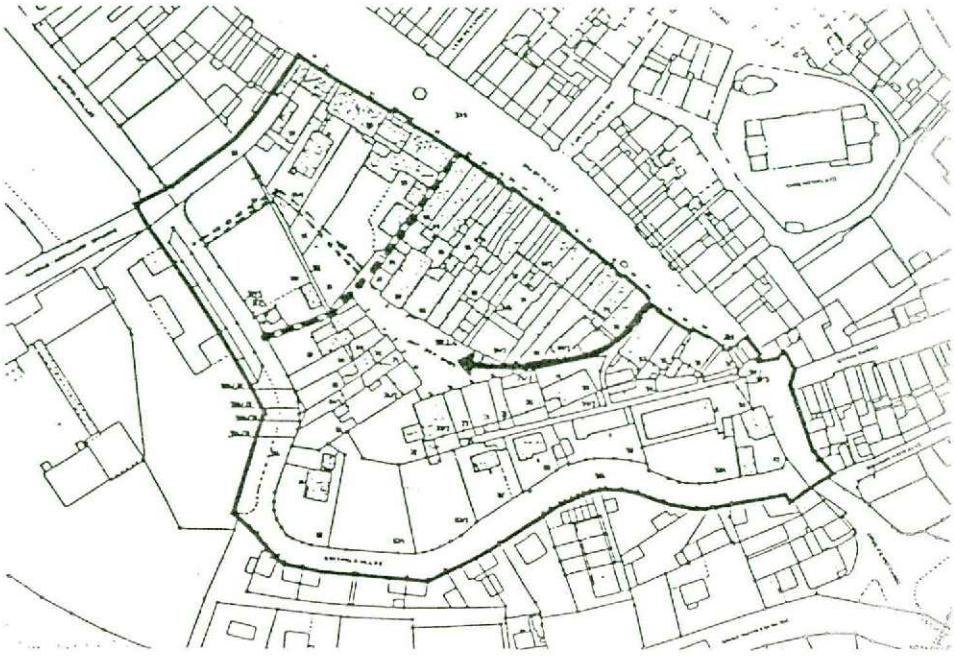
Vorteile:

- Erleichterung der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgung;
- Verbesserung der Anlieferung und dadurch Attraktivitätssteigerung für Gewerbe.

Nachteile:

- Durch die Verbesserung der Erschließung wird auch die "Wies" als Gewerbestandort attraktiv. Nutzungsänderungen zugunsten Gaststätten, Gewerbebetrieben etc. wäre wohl dann kaum zu verhindern. Damit wird der ruhige Wohngebietscharakter zerstört.
- Verdrängung von Wohnnutzung anstatt Schaffung zusätzlichen Wohnraums;
- Fragliche Realisierbarkeit durch erhebliche Eingriffe in Privateigentum;
- hoher Aufwand.

1.3.3.2 Beibehaltung der gegenwärtigen Erschließung



Der Verzicht auf eine zusätzliche Erschließung Auf der Wies, insbesondere für LKW, ist die Grundvoraussetzung zur Erhaltung des ruhigen Wohngebietscharakters. Nur so kann nachhaltig die "Wies" als attraktive Wohnlage in der Altstadt gesichert bleiben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung "Auf der Wies" ist auf Empfehlung der Regierung von Oberbayern eine Notzufahrt im Plan eingetragen (siehe Festsetzung Ziff. 21.1).

2. ABWÄGUNG IM VERLAUF DER VERFAHREN GEMÄSS BBAUG

Aus der vorausgegangenen Darlegung von Planungsalternativen zu Einzelthemen ist die planerische Abwägung zu ersehen, welche den in den Verfahren gem. BBauG gegebenen Planfassungen zugrundelag. Die während der Verfahren gem. § 2 a Abs.2, § 2 Abs.5 und 2 a Abs.6 u. 7 BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Sinne eines weiteren Abwägungsprozesses sorgfältig behandelt. Dieser Ablauf ist fundamentaler Bestandteil der Bebauungsplanung und daher im Rahmen dieser Begründung nachfolgend dokumentiert.

Zu den umfangreichen Verfahren gem. § 2 Abs.5 sowie § 2 a Abs.6 BBauG wurden jeweils Übersichtslisten mit Kurzfassungen der jeweiligen Stellungnahmen sowie der beim 1. Verfahren gem. § 2 a Abs. 6 BBauG mit den dazu gefaßten Beschlüssen erstellt.

Die Übersichtslisten geben damit einen Überblick über das Verfahren.