Stadt : Mühldorf a. Inn
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

, Südlich der Oderstraße '
3. vereinfachte Änderung nach §13 BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan „ Südlich der Oderstraße " wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB geändert.

Präambel:

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diese 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung.

ENTWURF VOM : 06. Dezember 2011

ENDFASSUNG VOM: 03. April 2012

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt Oberer Markt 11 94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

BP 064 03

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt Oberer Markt 11 94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

1. Planungsziel

Die derzeit vorgesehen Bebauung mit Doppelhäusern soll aufgegeben und eine Bebauung mit Geschosswohnungen ermöglicht werden.

Geplant ist anstelle von sechs Doppelhäuser mit entsprechenden Garagen jetzt vier Geschosswohnungsbauten mit je 8 Wohneinheiten zu bauen. Die erforderlichen Stellplätze zu den Geschosswohnungen werden in Tiefgaragen und teilweise oberirdisch geplant.

Im Einzelnen:

1. Die Parzellen Nr. 144, 147 und 152 sollen zu einem Grundstück zusammengelegt werden. Ebenso die Parzellen Nr. 158, 165 und 170.
   Die Trennung der Baufenster zwischen den Parzellen entfällt.

2. Das Baufenster wird nun in diesen Bereich durchgängig angeordnet.

3. Die Zahl der Vollgeschosse wird erhöht. Im Bereich WA 1.11 ist nun auch II + D möglich. Wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich sein soll.

4. Die max. zulässige Wandhöhe traufseitig verbleibt unverändert bei 6,50 m.

5. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:

   Max. zulässige Grundflächen GR: zulässig nun 900 m² im Bereich WA 1.11

6. Zusätzlich zu den bisher zugelassenen Dachformen werden nunmehr auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 - 25 Grad zugelassen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße", werden durch die Änderung nicht berührt und verbleiben unverändert gültig.

2. Planungserfordernis

Die Erfordernis für die Änderungen ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Konkrete Planung der Firma Steiger Wohnungsbau GmbH, Pfarrkirchen

  Das Planungskonzept sieht aneinandergereihte und in der Höhe gestaffelte Baukörper vor. Die einzelnen Baukörper werden über eine gemeinsame Tiefgaragenabfahrt verbunden.

  Je Baukörper sind max. 8 Wohneinheiten geplant. Siehe Planungskonzept im Anhang. Im Erdgeschoss und Obergeschoss je drei Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen. Im Dachgeschoss dann max. zwei Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist deutlich gegenüber dem Erd- und Obergeschoss zurückgesetzt.

- Durch die Änderung der zulässigen Dachneigung wird dem Wunsch des Bauwerbers entsprochen.
  Die neu zugelassene Dachneigung fügt sich in die bestehende und zukünftige Bebauung ein, reduziert die Baukörperhöhe und ermöglicht eine zeitgemäse Gestaltung einer modernen Wohnbebauung.

- Die Gebäudehöhe verbleibt unverändert. Das Dachgeschoss ist auch als Vollgeschoss möglich. Eine Beeinträchtigung der im Norden angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes liegt nicht vor, ebenso wie bei der im Süden angrenzenden Wohnbebauung.

  Abstandflächen sind gem. §6 BayBO auf dem Grundstück einzuhalten.

- Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.
  Die geplanten Baukörper fügen sich in das Planungskonzept des Baubauungsplanes ein und leiten zu der best. Wohnbebauung entlang der Oderstraße über.

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Naturschutzrechtliche Eingriffs/Ausgleichsregelung

Eingriffstyp A Hoher Versiegelungs- / Nutzungsgrad

Bisher festgesetzte GR im Bereich W 1.1:	2 x 480 m²	=	960 m²
Nunmehr festgesetzte GR im Bereich W 1.1:	2 x 900 m²	=	1 800 m²
Differenz GR :		=	840 m²

Kompensationsfaktor: 0,3		x 0,3
Kompensationsbedarf:	=	**252 m²**

Nach der Berechnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung Eingriffstyp A Hoher Versiegelungsgrad ergibt sich gegenüber der bisher festgesetzten Grundflächenzahl im Bereich W 1.1 von 960 m² und der nunmehr festgesetzten Grundflächenzahl von 1800 m² eine Differenz von 840 m²
Durch den Kompensationsfaktor: 0,3 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 252 m²

Diese Ausgleichsfläche wird aus den ökologischen Ausgleichflächen der Stadt Mühldorf a. Inn auf der Fl. Nr. 1152 der Gemarkung Mühldorf a. Inn zur Verfügung gestellt.

Siehe Lageplan im Anhang.

Laut Aufstellung vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan ‚Südlich der Oderstraße Teil II' ist auf Fl.Nr. 1152(T) noch ein Überschuss an Ausgleichsfläche in Höhe von 780 m² vorhanden.

Die Fl. Nr. 1152, Gemarkung Mühldorf a. Inn wird entsprechend belastet. Der Überschuss an Ausgleichsfläche beträgt nach Anrechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche noch 528 m².

Der erforderliche Vertrag mit dem Investor wird mit der Stadt Mühldorf a. Inn abgeschlossen werden.

ausgefertigt am 03. Mai 2012 .....

Mühldorf a. Inn, den 03. Mai 2012 .....

.....
1. Bürgermeister Günther Knoblauch

Lageplan Fl.Nr. 1152 Gemarkung Mühldorf a. Inn – Ausgleichsfläche

3. Vereinfachte Änderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
' Südlich der Oderstraße '

Stadt:	Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Mühldorf, den 03. Mai 2012 .....

.....

1. Bürgermeister Günther Knoblauch

ENTWURF VOM:	06. Dezember 2011
ENDFASSUNG VOM:	03. April 2012

Planung:

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.Ing.(FH) Architekt

Oberer Markt 11 94424 Arnstorf Tel. 08723 - 97 81 97 Fax. 97 81 98

e-mail: architekt.stadler@t-online.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS AK 89 560

Donnerstag, 3. Mai 2012
11:56
Do
beb-plan-endfassung.s12
K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-12\11_29 Wohnanlage Mühldorf\entwurf\
02.05.2012 16:26

GEZEICHNET:
Bai / Stadler

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2150.3 Sb

Mühldorf a. Inn, 3. Mai 2012

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB
für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Südlich der Oderstraße"

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.12.2011 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 03.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" wurde i.d.F.v. 06.12.2011 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2012 bis einschließlich 14.02.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 03.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2012 bis einschließlich 14.02.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 03.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.04.2012 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 03.04.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 03.05.2012

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.05.2012. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 03.04.2012 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 03.04.2012 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 10.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2150.3 Sb

Mühldorf a. Inn, 3. Mai 2012

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 18. Mai 2012
Nr. .....

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 19.04.2012 die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 03.04.2012 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 03.04.2012 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 03.04.2012 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

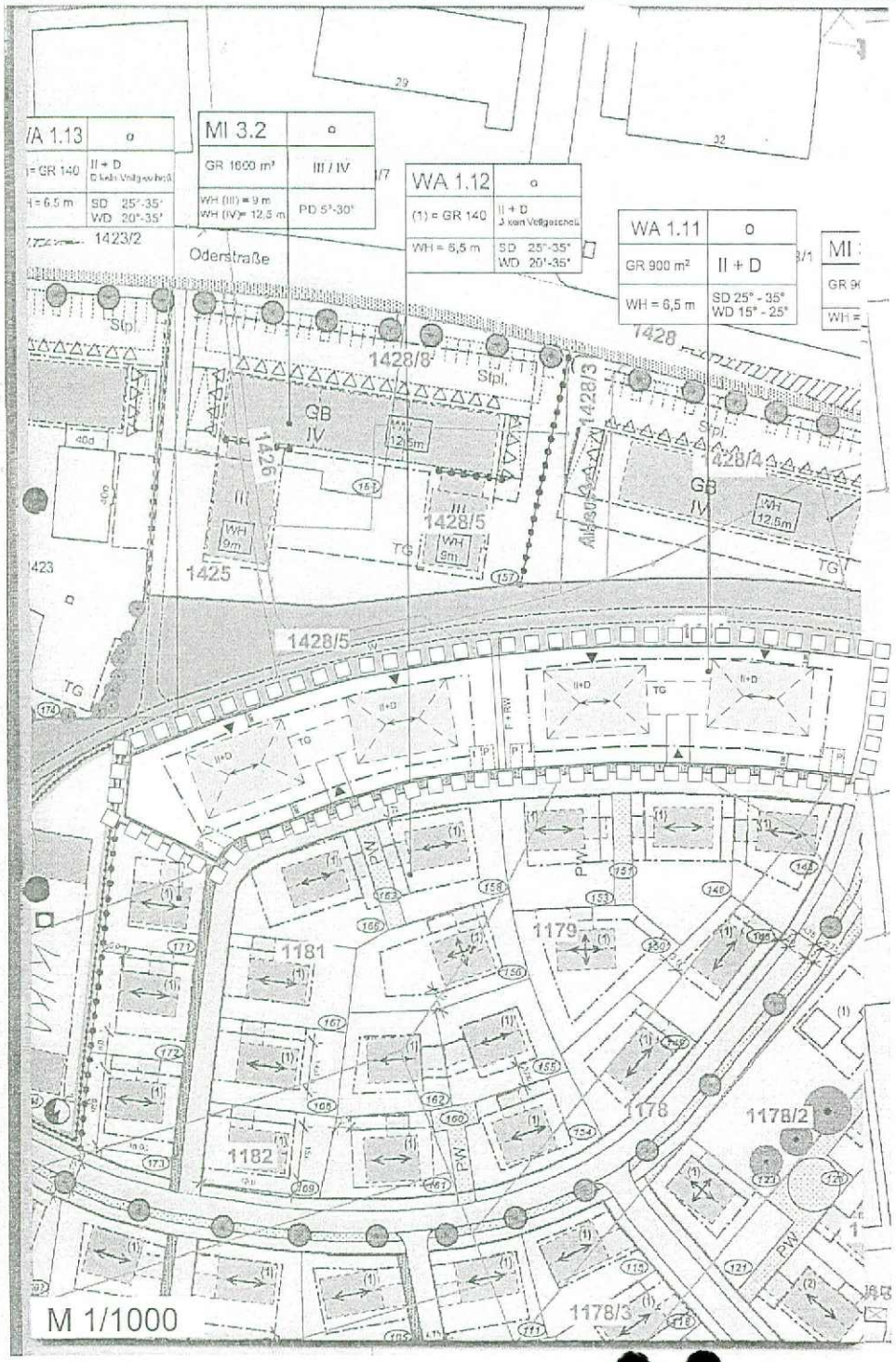
Mühldorf a. Inn, 03.05.2012

BAYERN STADT MÜHLDORF AM INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 09.05.2012
abgenommen 12.06.2012

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
09.05.12



3. Vereinfachte Änderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
' Südlich der Oderstraße '

Stadt: Mühldorf a. Inn
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Mühldorf, den .....

.....

Erster Bürgermeister

ENTWURF VOM: 06. Dezember 2011

ENDFASSUNG VOM: 03.04.2012

Planung:

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.Ing.(FH) Architekt
Oberer Markt 11 94424 Arnstorf Tel. 08723 - 97 81 97 Fax. 97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de

Mittwoch, 2. Mai 2012
4:25
Mi
beb-plan-endfassung.s12
K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-12\11_29 Wohnanlage Mühldorf\entwurf\
02.05.2012 16:21

GEZEICHNET:
Bai / Stadler