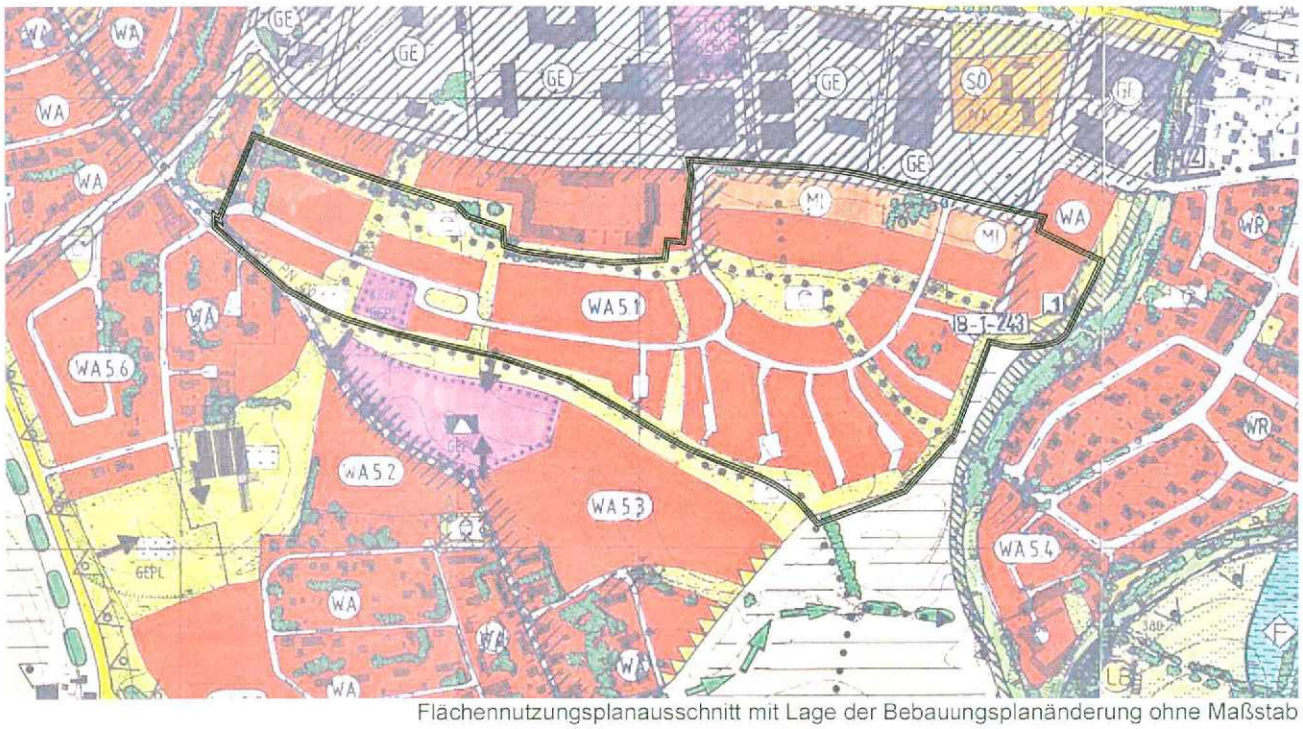
WA 2.1 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | III | WH = 9 m | PD 3°-30° WD 15°-25°
WA 2.2 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | III | WH = 9 m | PD 3°-30° WD 15°-25°
WA 1.2 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 1.1 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 2.5 | o | GRZ 0,5 GFZ 1,2 | I / III | WH (I) = 4 m WH (III) = 9 m | PD 3°-30° WD 15°-25°
MI 3.1 | o | GR 900 m² | VI | WH = 18 m | PD 3°-30°
Fläche für Gemeinbedarf | GR 1000 m² | II | WH = 6,5 m
Fläche für Gemeinbedarf | GR 500 m² | II | WH = 6,80 m
MI 3.2 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | III / IV | WH (III) = 9 m WH (IV)= 12,5 m | PD 3°-30°
WA 1.12 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 1.11 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | II + D | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 15°-25°
MI 3.3 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | IV | WH = 12,5 m | PD 3°-30°
WA 1.10 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 15°-25°
MI 3.4 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | III + D D kein Vollgeschoß | WH = 12,5 m | WD 15°-25°
WA 1.9 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 2.3 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 | III | WH = 9 m | PD 3°-30° WD 15°-25°
WA 1.3 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 1.3a | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 1,3 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA 2.4 | o | GRZ 0,35 GFZ 1.2 | III | WH = 9 m | PD 3°-30° WD 15°-25°
WA 1.4 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA1.5a | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | E + D | WH = 5,1 m | SD/WD 30°-35°
WA 1.6 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
WA1.5b | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
GRZ 0,35 GFZ 0,8 | E + D | WH = 5,1 m | SD/WD 30°-35°
WA 1.8 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | E + D | WH = 5,1 m | SD/WD 30°-35°
WA 1.7 | o | GRZ 0,35 GFZ 0,8 | (1,2) II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35° WD 20°-35°
GRZ 0,35 GFZ 0,8 | (1a) E + D | WH = 5,1 m | SD/WD 30°-35°
Lohmühlstraße
Chiemseestraße
Königseestraße
Obinger-See-Straße
Tachinger-See-Straße
Wasinger-See-Straße
Klosterseestraße
Hartseestraße
Spielen
Kinder-garten
Kinder-garten
GB III
GB IV
GB VI
GB II+D
GB III+D
WH 9m
WH 12,5m
WH 18m
WH 6,5m
TG
Stpl.
PW
F+RW
HG
W
Schablone zur Bezeichnung der wesentlichen Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete:
WA 1.6 | o | GRZ 0,35 GFZ 1,2 GR 1000m² | II + D D kein Vollgeschoß | WH = 6,5 m | SD 25°-35°
Art der Nutzung/ Gebietsbezeichnung | Bauweise
max. Grundflächenzahl/ max. Geschossflächenzahl/ max. Grundfläche | maximale Geschoßzahl
maximale Wandhöhe | Dachform und -neigung
Baugebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen sind jeweils durch die Planzeichen
oder
(Straßenbegrenzungslinie) begrenzt.
Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung und Planteil.
N
ausgefertigt am
Mühldorf a. Inn, den 23. SEP. 2015
Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin
München, den 23. SEP. 2015
Christian Bäumler
Mühldorf, den 23. SEP. 2015
Barbara Grundner-Köppel
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
MÜ 15.9
4. Änderung zum Bebauungsplan "Südlich der Oderstraße"
Planteil - Fassung 7.07.2015
Datum/ Stand 7.07.2015
M 1: 1.000
MÜ15.9-150707_Änd4
Bäumler und Žagar
BP 06404
PLANKREIS

KREISSTADT MÜHLDORF a. INN - Landkreis Mühldorf a. Inn
4. Änderung zum
Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße“

M 1:1000

Die Kreisstadt Mühldorf a.Inn erlässt gem. §2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, 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 Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung



Flächennutzungsplanausschnitt mit Lage der Bebauungsplanänderung ohne Maßstab

Fertigungsdaten: 1.Fertigung 30. April 2014
2.Fertigung 9. September 2014
3. Fertigung 7.Juli 2015

ausgefertigt am 23. SEP. 2015

Mühldorf,den: 23. SEP. 2015

Marianne Zollner
1.Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser :
Bebauungsplanung:

Christian Bäumler, Dorica Zagar
Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
Linprunstraße 54, 80335 München
Bearbeitung: Susanne Rentsch

Christian Bäumler

Landschaftsplanung / Umweltbericht:

Köppel Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Barbara Grundner-Köppel

FESTSETZUNGEN
Die Nummerierung 1.– 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.– 26. BauGB

Grau hinterlegte Festsetzungen und Hinweise kennzeichnen die Inhalte dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in den Baugebieten **WA 1.1 bis WA 1.13** und **WA 2.1 bis WA 2.5**

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in den Baugebieten **MI 3.1 bis MI 3.4**

1.3 Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

1.3.1 Baugebiete mit Einfamilienhausbebauung:
Für die Baugebiete **WA 1.1 bis WA 1.9** und **WA 1.12 bis WA 1.13** ist eine Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 je Grundstück zulässig. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

1.3.2 Baugebiete mit Geschosswohnungsbau:
Für die Baugebiete **MI 3.2 bis MI 3.4**, **WA 2.1 bis WA 2.5** und **WA 1.10 bis WA 1.11** ist eine Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 je Grundstück zulässig. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

GR 900 In Baugebiet **MI 3.1** ist die höchstzulässige Grundfläche mit 900 m² festgesetzt für den Bauraum festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (gem. Art.83 Abs. 7 BayBO):

1.4.1 Die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten **WA1.1 bis WA 1.9 und WA1.12 bis 1.13** wird festgesetzt:

- bei Einzelhausbebauung für Einfamilienhäuser – gekennzeichnet mit **(1) – II+D** – zwingend zwei Vollgeschosse, der Dachausbau ist möglich, darf jedoch kein Vollgeschoss sein
- bei Einzelhausbebauung für Einfamilienhäuser – gekennzeichnet mit **(1a) – E+D** - zwingend ein Vollgeschoß, wobei zusätzlich das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein kann
- bei Doppelhausbebauung – gekennzeichnet mit **(2) – II+D** - zwingend zwei Vollgeschosse, der Dachausbau ist möglich, darf jedoch kein Vollgeschoss sein

1.4.2 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebieten mit Geschoßwohnungsbau –**WA1.10 bis WA1.11, WA 2.1 bis WA 2.5 und MI 3.1 bis MI 3.4** - im Plan mit **GB** gekennzeichnet, jeweils festgesetzt.

III z. B. drei Vollgeschosse

1.5 Maximal zulässige Wandhöhe

1.5.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt in den Baugebieten **WA1.1 bis WA 1.13** :

- bei Einzelhausbebauung für Einfamilienhäuser – gekennzeichnet mit **(1)** – min. 4,70 m und max. 6,50 m,
- bei Einzelhausbebauung für Einfamilienhäuser – gekennzeichnet mit **(1a)** –max. 5,10 m,
- bei Doppelhausbebauung – gekennzeichnet mit **(2)** –min. 4,70 und max. 6,50 m.

1.5.2 WH 6,5m Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ist in den Baugebieten mit Geschoßwohnungsbau - **WA 2.1 bis WA 2.5 und MI 3.1 bis MI 3.4** - im Plan mit **GB** gekennzeichnet, jeweils festgesetzt.
z. B. 6,50 m

1.5.3 Die Wandhöhen für Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss werden wie folgt geändert:
Bei Baukörpern mit II+D (D = Staffelgeschoss) ist die Wandhöhe ebenfalls von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, des 1. Obergeschosses zu bemessen. Die Ausführung des Staffelgeschosses wird durch das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

1.5.4 Die maximale Sockelhöhe, von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Erdgeschoß Rohfußboden bemessen, darf maximal 0,30 m betragen.

1.6 Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

1.7 Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach der festgesetzten GR bzw. GRZ, nach der festgesetzten GFZ und nach der zulässigen Zahl der Geschosse (Vollgeschosse und, sofern zulässig, Dachgeschoss) sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche und den Festsetzungen der Ziff. 1.5 zur Wandhöhe. Dabei bestimmt jeweils die engere Festsetzung die mögliche Ausnutzung.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 — — . — Baugrenze

2.2 Im Planungsgebiet ist zulässig, bei Darstellung

(1) Einzelhausbebauung

Bei Grundstücken, die die Mindestgrößen erfüllen, ist auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich, sofern auch bei einer Teilung die Mindestgrößen eingehalten werden. Bei der Realteilung kann jedoch die Lage der Garagen nicht verändert werden.

(1a) Einzelhausbebauung

(2) Doppelhausbebauung oder Einzelhausbebauung

GB Geschoßwohnungsbau

2.3 o Festgesetzt wird offene Bauweise

2.3.1 In den Baugebieten **MI 3.1 bis MI 3.4** und in der Fläche für Gemeinbedarf darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs.7 BayBO findet keine Anwendung.

2.4.1 Innerhalb des Baugebietes **MI 3.2** ist zwischen unterschiedlichen Eigentümern eine Überschreitung der Abstandsflächen zulässig. Zu den benachbarten Baugebieten sind diese einzuhalten.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausbebauung, gekennzeichnet mit **(1)** bzw. **(1a)** 500 qm und für Doppelhäuser, gekennzeichnet mit **(2)** 600 qm (300 qm je Doppelhaushälfte)

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

In den Baugebieten **WA1.1 bis WA 1.9** und **WA 1.12 bis WA1.13** mit Einzelhausbebauung – im Plan gekennzeichnet durch **(1), (1a) oder (2)** - sind je Wohneinheit ein Garagenplatz und ein Stellplatz erforderlich.

In den Baugebieten mit Geschoßwohnungsbau - im Plan mit **GB** gekennzeichnet sind je Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich, davon für **WA 2.1 bis WA 2.5, WA 1.9 bis WA 1.10 und MI 3.4** mindestens 1,0 Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Garagen und 0.5 oberirdisch; für **MI 3.1 bis MI 3.3** mindestens 1,2 Stellplätze in Tiefgaragen und 0.3 oberirdisch.

4.1 Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports oder überdachte Stellplätze

TG Tiefgarage

4.2 Garagen, Tiefgaragen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Vor Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mindestens 5m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Stellplätze in diesem Stauraum vor der Garage werden angerechnet.

4.3 Werden Tiefgaragen mit ihrer Oberkante um mindestens 0,30 m gegenüber dem Ursprungsgelände abgesenkt und mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht überdeckt und begrünt, sind diese nicht auf die Grundfläche, bzw. Grundflächenzahl anzurechnen.

4.4 Stpl. Flächen für private Stellplätze
Mehrere private Stellplätze - mehr als zwei - sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.5 Auf privaten Parkplätzen ist pro angefangener fünf offener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

4.6 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

4.7 In den Baugebieten **WA1.1 bis WA1.13** ist je Parzelle ein Gartengerätehaus von maximal 10 qm Grundfläche und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig.

5. Flächen für Gemeinbedarf

5.1 ..... Kindergarten / Kinderkrippe

5.1.1 Die Freifläche der Kindereinrichtung ist als Grünfläche mit Spielangeboten auszubilden. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Mindestens 10 % der nicht bebauten Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In Einfamilienhäusern, gekennzeichnet mit **(1)**, bzw. **(1a)** sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

In Doppelhäusern, gekennzeichnet mit **(2)**, ist pro Hälfte maximal eine Wohnung zulässig.

7.-10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 öffentliche Verkehrsflächen

11.3 der dargestellte Parkierungsstreifen mit Bepflanzung ist ein Vorschlag; die endgültige Lage und Gestaltung werden mit der Ausbauplanung festgelegt;

11.4 Versickerungs- und Parkierungsfläche
Die Versickerungsflächen dürfen zu 50% als KFZ- Stellplätze genutzt werden.

Dargestellte Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten leicht verschiebbar, in ihrer Verteilung jedoch verbindlich. Die dargestellte Gesamtzahl von 74 Bäumen kann in Abhängigkeit von der Wuchshöhe im platzartigen Bereich westlich der Kinderkrippe verringert werden, jedoch nur um max. 4 Stück der zu pflanzenden Baumart. Entlang der Straßen ist pro Straße jeweils eine geeignete Baumart aus der Artenliste zu verwenden. Die Standorte sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.

11.5 FW Öffentliche Wegeverbindung

11.6 F + RW Öffentlicher Fuß- und Radweg

11.7 Die nicht straßenbegleitenden Wege sind in ihrer Oberfläche mit wassergebundener Decke auszubilden.

11.8 Sichtfelder mit Angabe der Schenkellänge in lfd. Metern (nach RASt 06); die Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen von über 80 cm Höhe gemessen von der Oberkante Straßenmitte freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 2,5 m.

12. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Versorgungsflächen

Trafostation

13. Nicht zutreffend

14. Abfall- und Abwasserbeseitigung

14.1 Niederschlagswasser der Straße sowie von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) in Verbindung mit der „Technischen Regel zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei.

14.2 Wenn bei Keller- oder Tiefgaragenarbeiten eine Bauwasserhaltung notwendig wird, so ist dafür vorher beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Anfallendes Grundwasser ist dabei nach Möglichkeit auf freien Grundstück en zu versickern.

15. Grünflächen

15.1 Öffentliche Grünflächen

15.1.1 Die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Wegeverbindungen sind hier in wassergebundener Decke anzulegen.

15.1.2 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum STU 18-20 oder zwei Kleinbäume STU 14–16 zu pflanzen (siehe Artenlisten). Ausnahme bildet die platzartige Erweiterung westlich der Kinderkrippe, auf welcher die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Baumart gewahrt werden sollte. Jedoch kann in Abhängigkeit der Wuchshöhe die Gesamtanzahl der 14 zu pflanzenden Bäume um max. 4 Stück verringert werden, so dass auf dieser Fläche mind. 10 Bäume zu pflanzen sind.

15.1.3 Der hier dargestellte Spielplatz ist mit Spielangeboten für alle Altersgruppen anzulegen.

15.1.4 Die gesamte Anlage der öffentlichen Grünflächen ist spätestens mit Errichtung von 50 % der Wohnbebauung fertig zustellen.

15.2 Festsetzungen für Baugrundstücke:

15.2.1 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen. Koniferen sind hierzu nicht zuzurechnen. Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken ausgebildet werden.

15.2.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum/ Obstbaum (Hochstamm/Halbstamm) gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

15.2.3 Die Pflanzung der oben geforderten Gehölze muss spätestens in der an die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.

15.2.4 Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind nur zulässig, wenn sie für den Gebäudeanschluss erforderlich sind. Im weiteren Umgriff (maximal 3 m) sind sie jedoch nur bis zu 50 cm Differenz gegenüber dem Urgelände zulässig. Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind zulässig.

15.2.5 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

15.2.6 Entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein 3m breiter Grünstreifen von Versiegelung freizuhalten (siehe auch Planeintrag).

Zwei Meter davon sind mit Sträuchern und evtl. Bäumen zu bepflanzen.

16.-20. Nicht zutreffend

21. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechtrecht zugunsten der Allgemeinheit

PW Privater Eigentümerweg mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, öffentlich gewidmete Flächen

22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Standort Kinderspielplatz

23. b Einsatz erneuerbarer Energien

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen und an den Fassadenflächen zulässig, wenn die Module parallel zur Dach- bzw. Fassadenfläche angebracht werden.

24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

△△△ Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich III der DIN 4109;
Für Schlafräume und Kinderzimmer sind gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtugen erforderlich

Baulicher Schallschutz
Im Gebiet sind an allen mit entsprechendem Planzeichen versehenen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist an diesen Fassaden Lärmpegelbereich III gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer hinter mit entsprechendem Planzeichen versehenen Fassaden und Dachflächen, die ausschließlich über ein der Oderstraße zugewandtes Fenster belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus ökologischen Gründen sollten gebietsheimische Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen bevorzugt werde.

Zu pflanzende Großbäume:
Größe: mind. 3xv, mB, STU 18-20
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Ulmus glabra – Feld-Ulme
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Eiche

Zu pflanzende Kleinbäume:
Größe: mind. 3xv, mB, STU 14-16
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campestre – Feld-Ahorn
Crataegus in Arten und Sorten – Weißdorn u.ä.
Obstbäume

Sträucher:
Größe: mind 2xv oB, 60-100
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra - Hollunder
Salix in Arten – Weiden in Arten
Viburnum opulus – Schneeball
Ziersträucher wie Flieder, Forsythie, Rosen,

27. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Bebauungsplanes

28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

28.1 Die Baukörper sind aus einfachen rechteckigen Baukörpern zu entwickeln.

28.2 Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform- durchgehender First und Dachneigung-, Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

28.3 Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform- durchgehender First und Dachneigung-, und Materialverwendung auszubilden.

28.4 Aneinandergebaute Bauteile, wie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

Gartengerätehäuser gemäß Ziffer 4.8 sind aus Holz zu errichten.

28.6 Dachgestaltung:

28.6.1 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der längeren Gebäudeseite verlaufen.

28.6.2 Zulässige Dachformen Hauptgebäude:

PD	Pultdach, Neigung wie im Plan angegeben
SD	Satteldach, Neigung wie im Plan angegeben
WD	Walmdach, Neigung wie im Plan angegeben

28.6.3 Zulässige Dachformen Nebengebäude:

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen, maximal darf die Dachneigung des Hauptgebäudes erreicht werden.
Die Dächer angebauter Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen; zum Hauptgebäude hin ansteigende Pultdächer sind zulässig. Die für das Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung kann um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer angebauter Nebengebäude sind vertikal mindestens um 1 m von der Dachfläche des Hauptgebäudes abzusetzen.

28.6.4 Dachgauben sind aus gestalterischen Gründen nur bei Satteldächern und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5m. Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Dachgauben auf Walmdächern werden an den Längsseiten der Gebäude ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Der Abstand vom Grad und untereinander hat mindestens 1,5 m zu betragen.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anstatt von Gauben kann je Einfamilienhaus - gekennzeichnet mit **(1) bzw. (1a)** an einer der Traufseiten <u>ein</u> Quergiebel mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge errichtet werden. Der First eines Giebels muss mindestens ein Meter unter dem Hauptfirst liegen.

28.6.5 Als Dachdeckungsmaterial sind zulässig:
Ziegel, Dachsteine, Blechdach, Glas, extensive Dachbegrünung

Bei flachen Dachneigungen (bis zu 10°) ist eine Folieneindeckung zulässig. Diese hat in einem Grauton zu erfolgen.

28.7 Fassadengestaltung:

Zulässige Materialien:

- für Außenwände geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
- für Fenster, Türen, Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes oder eloxiertes Material
- für die Fassadengestaltung der Gemeinbedarfseinrichtungen auch Plattenverkleidung

28.8 Einfriedungen:

28.8.1 Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. Die Höhe im Bereich von Sichtdreiecken darf 0,80 m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen. Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Einfriedungen sind folgende Zaunformen zulässig:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichelzaun) mit oder ohne Hinterpflanzung (Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen Bestimmungen)
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurz geputzte Mauerstücke im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:

- Zäune aus waagerechten Profilbrettern
- Ornamentale Stahlzäune

28.8.2 Fläche, die von Einfriedungen freizuhalten ist.

28.8.3 In den Baugebieten mit Geschoßwohnungsbau - **WA 2.1 bis WA 2.5 und MI 3.1 bis MI 3.4** sind Einfriedungen unzulässig.

28.8.4 Ausnahmsweise ist bei Einfriedungen in den Bereichen mit Gemeinbedarf mit angrenzender Versickerungsfläche nicht zwingend der Mindestabstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

28.8.5 Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm aufweisen, um die Wanderung von Kleintieren zu begünstigen. Des Weiteren müssen Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen 0,50 m zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht an angrenzenden Gehwegen.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. 741/1 bestehende Flurnummer, z.B. 741/1

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. bestehende Bebauung mit Hausnummer

5. 001 Vorläufige Parzellennummern der im Planteil dargestellten geplanten Grundstücke

6. vorgeschlagene Form der Baukörper

7. W Wegeverbindung

8. möglich Lage der Tiefgaragenzufahrten

9. Bäume und Einfriedungen:

9.1 Zu erhaltender Baumbestand
Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

9.2 neu zu pflanzender Baum
Standort ist nicht verbindlich und kann im Zuge von Ein- bzw. Zufahrten verschoben werden, die dargestellte Gesamtanzahl von 74 Bäumen kann in Abhängigkeit von der Wuchshöhe im platzartigen Bereich westlich der Kinderkrippe verringert werden, jedoch nur um max. 4 Stück der zu pflanzenden Baumart.

9.3 Einfriedungen:
Auch als Hinterpflanzung von Zäunen sollte auf die Verwendung der landschaftsfremden Thuja verzichtet werden.
Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

10. Für die Gestaltung der privaten Freiflächen der Mehrfamilienhäuser und des Kindergartens ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. 16,80 Vermassung in Metern

12. Versorgungsleitungen:
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

13. Hauptsammler

14. Abwasserbeseitigung:
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) wird hingewiesen.

15. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Mühldorf a. Inn anzuschließen.

16. Die Müllversorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

17. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

18. Altlasten:
Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Stadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

19. Auf die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird hingewiesen.

20. Auf die Verwendung von Tropenholz (Ausnahme Plantagenanpflanzungen) ist zu verzichten.

21. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxiden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.

22. Feuerwehr
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind; z.B. die Parzellen 075, 098 und 103 sollten bei Überschreitung von den südlich bzw. östlich angrenzenden öffentlichen Wege erreichbar sein.

23. Löschwasserversorgung
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V.- Arbeitsblätter W 331 und W 45- auszubauen.

24. Öffentliche Verkehrsflächen:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach RAST 06 anzulegen und für die Feuerwehrfahrzeuge zu befahren.

25. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „ Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle"" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Bepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

26. Erneuerbare Energien sind zulässig
Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z).

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn – Landkreis Mühldorf a. Inn
4. Änderung zum Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße"
Fassung 9. September 2014

Begründung

Gemeinde:	Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„Südlich der Oderstraße"
Geltungsbereich:	Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße".
	Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Oderstraße und die Bebauung Oderstraße Nr.2 - 36, im Osten durch den Teufelsgraben und landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg zur Lohmühle und im Westen durch die Havelstraße.
	Mühldorf a. Inn, den .....
	..... Marianne Zollner, 1. Bürgermeisterin
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	Christian Bäumler, Reg. Baumeister Dorica Zagar, Dipl.Ing. Architekten und Planer im PLANKREIS Linprunstr. 54, 80335 München
	München, den
:	
	..... Christian Bäumler
	Mitarbeit: Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung
Umweltbericht:	Köppel Landschaftsarchitekt Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn
	Mühldorf, den
	..... Barbara Grundner-Köppel

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Diese Änderung betrifft den gesamten Umgriff des rechtskräftigen (rk.) Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" in der Fassung vom 28.11.2008.

Planungsanlass

Im Zuge der konkreten Planungen hat sich mehrfach herausgestellt, dass der aktuelle Bedarf gegenüber der Annahme bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" anders liegt und daher einige Anpassungen erforderlich sind.
Weiterhin ist der Bedarf an Geschosswohnungen gestiegen, weshalb hier vereinzelt Änderungen geregelt werden.

Es wurde daher beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße" zu ändern (Stadtratsbeschluss vom 20.02.2014).

In diese 4. Bebauungsplanänderung werden die zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Änderungen 5, 6 und 7 nachrichtlich mit aufgenommen.

Planungsziele

Die städtebauliche Struktur und die wesentlichen Festsetzungen zur Gestaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in ihren Grundzügen beibehalten.

Die Änderungen dienen folgenden Zielen:
- bessere Gleichberechtigung aller Baugrundstücke durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl statt der Grundfläche als Höchstmaß der baulichen Nutzung
- Stärkung der Bereiche mit Geschosswohnungsbau zur besseren Deckung des aktuellen Bedarfs durch Anhebung der Wandhöhe und Geschossigkeit sowie geringfügige Anpassungen der Bauräume; damit verbunden Anpassungen des Stellplatzschlüssels und der Überdeckung bei Tiefgaragen
- bauliche Verdichtung der Baugebiete am Platz, u.a. mit dem Ziel der Integration einer Nahversorgung

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Örtliche Gegebenheiten

Der rk. Bebauungsplan "Südlich der Oderstraße" liegt südlich des Inns im Südosten der Stadt Mühldorf a. Inn, wo sich neben größeren Wohngebieten u. a. auch die Sportflächen, der Festplatz und ausgedehnte Gewerbegebiete mit Einkaufsmöglichkeiten befinden.

Bestandssituation

Die Bauflächen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bisher in großen Teilen noch nicht bebaut.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept setzt die anfangs genannten Planungsziele um.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl statt der Grundfläche als Höchstmaß der baulichen Nutzung
- Änderung der Dachneigung und Dacheindeckung bei Pultdächern
- Anhebung der Wandhöhe und Geschossigkeit in einigen Baugebieten mit Geschosswohnungen und damit verbundene geringfügige Anpassungen der Bauräume
- Vergrößerung des Baugebietes mit Geschosswohnungsbau WA 2.5 und des Bauraumes am Platz mit dem Ziel der Integration einer Nahversorgung
- Anpassung des Stellplatzschlüssels für Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau
- Änderung der Überdeckung bei Tiefgaragen
- Regelungen zu Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen
- Festlegungen zum Bezugspunkt für die Wandhöhe
- Vereinfachung der Regelung der Firstrichtung

Bebauungskonzept

Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderungen bezüglich der Erschließung, der Grünordnung, der Technischen Infrastruktur und der Ausweisung von Bauflächen sowie der Art der Nutzung vor.
In städtebaulich besonderen Bereichen (Eingangssituation der Chiemseestraße, zentraler Platz) erfolgt die Anhebung der Wandhöhe bzw. der Geschossigkeit in folgenden Baugebieten mit Geschosswohnungsbau: WA 2.1 (Süd), WA 2.2, WA 2.3 und MI 3.4

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind unverändert als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, als Mischgebiet gem.§ 6 BauNVO und Gemeinbedarf festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4.3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dieser Bebauungsplanänderung in fast allen Wohngebieten auf die einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 bei baugebieten mit Geschosswohnungen und 0,8 bei Baugebeiten mit Eigenheimen festgesetzt.
Ausnahmen bilden das etwas dichter bebaute Grundstück im Zentrum des Wohngebietes (WA 2.5) sowie das schon teilbebaute Grundstück (MI3.1).
Durch diese Festsetzungen können alle Grundstücke gleich behandelt werden.
Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung sind mit den Baugrenzen (Bauräumen) festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach der festgesetzten GRZ, GR bzw. GFZ und nach der zulässigen Zahl der Geschosse (Vollgeschosse und, sofern zulässig, Dachgeschoss) sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche und den Festsetzungen zur

Wandhöhe. Dabei bestimmt jeweils die engere Festsetzung die mögliche Ausnutzung.
Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO ist zwingend festgesetzt.

Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung bleibt unverändert.
Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt und unbebaute Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4. Umweltbericht, Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht - Stand 18.11.2008, der auch die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung enthält.
Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung 4. Änderung Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße“, wird dem Umweltbericht vom 18.11.2008 eine kurze Ergänzung beigelegt, in dem der Sachverhalt dargestellt wird.

5. Städtebauliche Daten

Nettobauland MI/WA	ca.	118.500	m²
Gemeinbedarf Kindergarten	ca.	4.300	m²
Öffentliche Verkehrs-/Grünfläche	ca.	37.500	m²
Planungsgebiet insgesamt	ca.	160.300	m²

Entwurf

Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2150.4

Mühldorf a. Inn, 23. September 2015

Bekanntmachung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes

„Südlich der Oderstraße"

als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 30.07.2015 Beschluss Nr. 110 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 07.07.2015 als Satzung beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 07.07.2015 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 07.07.2015 und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103, 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 eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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 eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

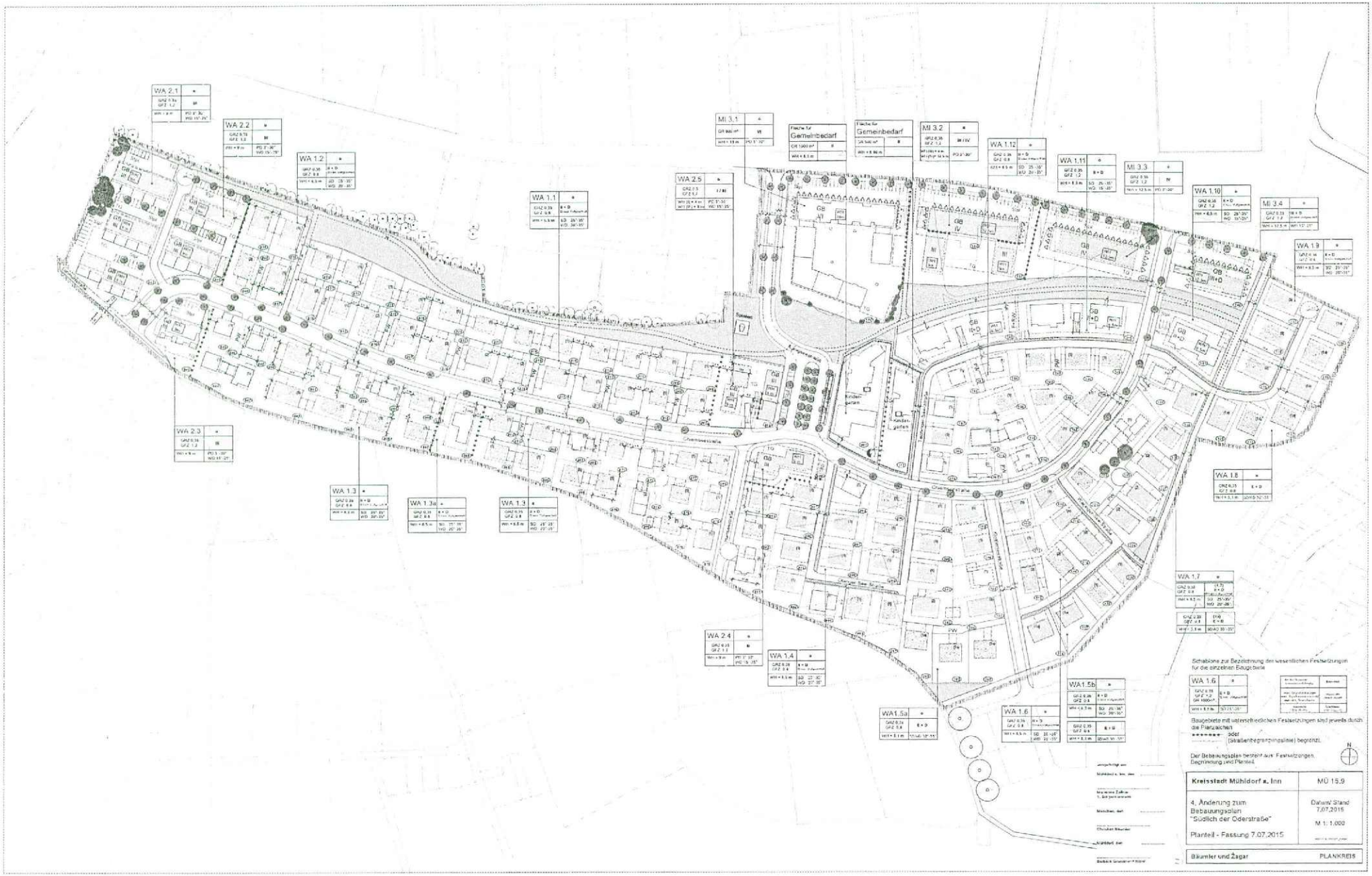
Mühldorf a. Inn, 23. September 2015

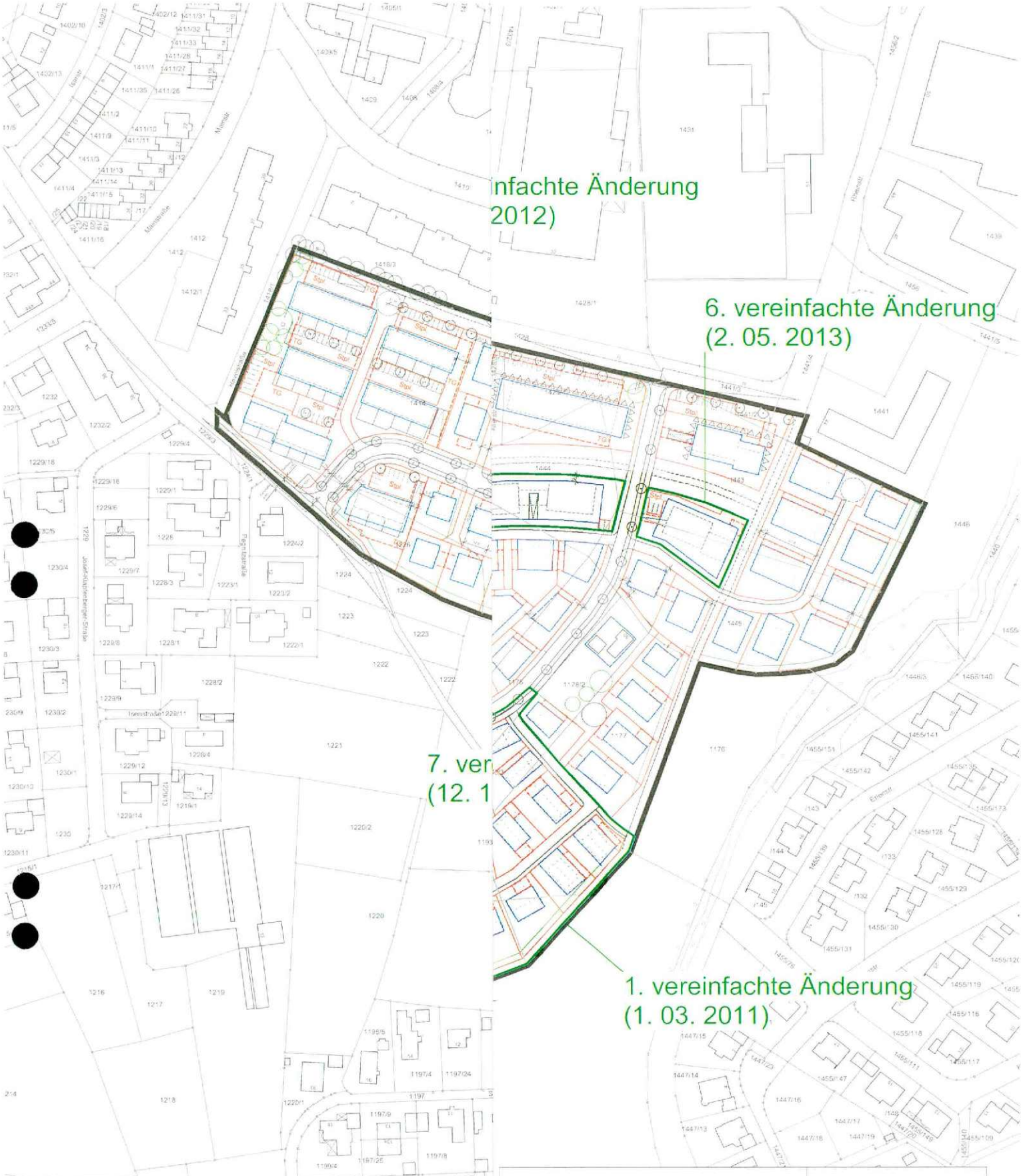
Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

STADT MÜHLDORF A. INN · BAYERN

Angeschlagen an den Amtstafeln am 28.09.2015
Abgenommen 02.11.2015

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
25.09.15


WA 2.1
WA 2.2
WA 1.2
WA 1.1
WA 2.5
MI 3.1
Fläche für Gemeinbedarf
Fläche für Gemeinbedarf
MI 3.2
WA 1.12
WA 1.11
MI 3.3
WA 1.10
MI 3.4
WA 1.9
WA 2.3
WA 1.3
WA 1.3a
WA 1.3
WA 1.8
WA 1.7
WA 2.4
WA 1.4
WA1.5a
WA 1.6
WA1.5b
Kinder-garten
Kinder-garten
Schablone zur Bezeichnung der wesentlichen Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete
WA 1.6
Baugebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen sind jeweils durch die Planzeichen oder (Straßenbegrenzungslinie) begrenzt.
Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung und Planteil.
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
MÜ 15.9
4. Änderung zum Bebauungsplan "Südlich der Oderstraße"
Planteil - Fassung 7.07.2015
Datum/ Stand 7.07.2015
M 1: 1.000
Bäumler und Żagar
PLANKREIS



Stadt Mühldorf a. Inn	MÜ 15.9
Bebauungsplan "Südlich der Oderstraße" 4. vereinfachte Änderung Übersicht BP-Änderungen	Datum/ Stand November 2014 M 1: 2.500 MÜ15.9-141110_Änd4_Übersicht
Bäumler und Žagar	**PLANKREIS**

MÜ15.9-reKö25082015_150707-Begründung.doc

Kreisstadt Mühldorf a. Inn – Landkreis Mühldorf a. Inn
4. Änderung zum Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße"
Fassung 7. Juli 2015

ausgefertigt am 23. SEP. 2015

Begründung

Gemeinde:	Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„Südlich der Oderstraße"
Geltungsbereich:	Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße". Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Oderstraße und die Bebauung Oderstraße Nr.2 - 36, im Osten durch den Teufelsgraben und landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg zur Lohmühle und im Westen durch die Havelstraße.

Mühldorf a. Inn, den 23. SEP. 2015

Marianne Zollner, 1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	Christian Bäumler, Reg. Baumeister Dorica Zagar, Dipl.Ing. Architekten und Planer im PLANKREIS Linprunstr. 54, 80335 München

München, den 23. SEP. 2015

Christian Bäumler

Mitarbeit:
Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

Umweltbericht:	Köppel Landschaftsarchitekt Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Mühldorf, den 23. SEP. 2015

Barbara Grundner-Köppel

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Diese Änderung betrifft den gesamten Umgriff des rechtskräftigen (rk.) Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" in der Fassung vom 28.11.2008.

Planungsanlass

Im Zuge der konkreten Planungen hat sich mehrfach herausgestellt, dass der aktuelle Bedarf gegenüber der Annahme bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" anders liegt und daher einige Anpassungen erforderlich sind.
Weiterhin ist der Bedarf an Geschosswohnungen gestiegen, weshalb hier vereinzelt Änderungen geregelt werden.

Es wurde daher beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße" zu ändern (Stadtratsbeschluss vom 20.02.2014).

In diese 4. Bebauungsplanänderung werden die zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Änderungen 5, 6 und 7 nachrichtlich mit aufgenommen.

Planungsziele

Die städtebauliche Struktur und die wesentlichen Festsetzungen zur Gestaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in ihren Grundzügen beibehalten.

Die Änderungen dienen folgenden Zielen:

- bessere Gleichberechtigung aller Baugrundstücke durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl statt der Grundfläche als Höchstmaß der baulichen Nutzung
- Stärkung der Bereiche mit Geschosswohnungsbau zur besseren Deckung des aktuellen Bedarfs durch Anhebung der Wandhöhe und Geschossigkeit sowie geringfügige Anpassungen der Bauräume; damit verbunden Anpassungen des Stellplatzschlüssels und der Überdeckung bei Tiefgaragen
- bauliche Verdichtung der Baugebiete am Platz, u.a. mit dem Ziel der Integration einer Nahversorgung

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Örtliche Gegebenheiten

Der rk. Bebauungsplan "Südlich der Oderstraße" liegt südlich des Inns im Südosten der Stadt Mühldorf a. Inn, wo sich neben größeren Wohngebieten u. a. auch die Sportflächen, der Festplatz und ausgedehnte Gewerbegebiete mit Einkaufsmöglichkeiten befinden.

Bestandssituation

Die Bauflächen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bisher in großen Teilen noch nicht bebaut.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept setzt die anfangs genannten Planungsziele um.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl statt der Grundfläche als Höchstmaß der baulichen Nutzung
- Änderung der Dachneigung und Dacheindeckung bei Pultdächern
- Anhebung der Wandhöhe und Geschossigkeit in einigen Baugebieten mit Geschosswohnungen und damit verbundene geringfügige Anpassungen der Bauräume
- Vergrößerung des Baugebietes mit Geschosswohnungsbau WA 2.5 und des Bauraumes am Platz mit dem Ziel der Integration einer Nahversorgung
- Anpassung des Stellplatzschlüssels für Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau
- Änderung der Überdeckung bei Tiefgaragen
- Regelungen zu Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen
- Festlegungen zum Bezugspunkt für die Wandhöhe
- Vereinfachung der Regelung der Firstrichtung

Bebauungskonzept

Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderungen bezüglich der Erschließung, der Grünordnung, der Technischen Infrastruktur und der Ausweisung von Bauflächen sowie der Art der Nutzung vor.
In städtebaulich besonderen Bereichen (Eingangssituation der Chiemseestraße, zentraler Platz) erfolgt die Anhebung der Wandhöhe bzw. der Geschossigkeit in folgenden Baugebieten mit Geschosswohnungsbau: WA 2.1 (Süd), WA 2.2, WA 2.3 und MI 3.4

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind unverändert als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, als Mischgebiet gem.§ 6 BauNVO und Gemeinbedarf festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4.3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dieser Bebauungsplanänderung in fast allen Wohngebieten auf die einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 bei baugebieten mit Geschosswohnungen und 0,8 bei Baugebeiten mit Eigenheimen festgesetzt.
Ausnahmen bilden das etwas dichter bebaute Grundstück im Zentrum des Wohngebietes (WA 2.5) sowie das schon teilbebaute Grundstück (MI3.1).
Durch diese Festsetzungen können alle Grundstücke gleich behandelt werden.
Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung sind mit den Baugrenzen (Bauräumen) festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach der festgesetzten GRZ, GR bzw. GFZ und nach der zulässigen Zahl der Geschosse (Vollgeschosse und, sofern zulässig, Dachgeschoss) sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche und den Festsetzungen zur

Wandhöhe. Dabei bestimmt jeweils die engere Festsetzung die mögliche Ausnutzung.
Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO ist zwingend festgesetzt.

Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung bleibt unverändert.
Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt und unbebaute Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen.

Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4. Umweltbericht, Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht - Stand 18.11.2008, der auch die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung enthält.
Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung 4. Änderung Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße", wird dem Umweltbericht vom 18.11.2008 eine kurze Ergänzung beigelegt, in dem der Sachverhalt dargestellt wird.

5. Städtebauliche Daten

Nettobauland MI/WA	ca.	118.500	m²
Gemeinbedarf Kindergarten	ca.	4.300	m²
Öffentliche Verkehrs-/Grünfläche	ca.	37.500	m²
Planungsgebiet insgesamt	ca.	160.300	m²

Anlage:
Übersichtsplan – BP-Änderungen

Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2150.4 Sb

Mühldorf a. Inn, 23. September 2015

Verfahrensvermerke

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Südlich der Oderstraße“

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung am 20.02.2014 Beschluss Nr. 027 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ i.d.F.v. 18.11.2008 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 23.09.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 15.07.2014 bis einschließlich 19.08.2014 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 23.09.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.07.2014 bis einschließlich 19.08.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 23.09.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ wurde i.d.F.v. 09.09.2014 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 111.05.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 23.09.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2015 bis einschließlich 11.05.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 23.09.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2015 Beschluss Nr. 110 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 07.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 23.09.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.09.2015. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 07.07.2015 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 07.07.2015 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 05.11.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin