

6. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Südlich der Oderstraße '

Stadt:

Landkreis:

Regierungsbezirk:

Mühldorf a. Inn Mühldorf a. Inn Oberbayern

2 8. Juni 2013 Bus gefort igt:

2 8. Juni 2013

Mühldorf, den

1. Bürgermeister Günther Knoblauch

ENTWURF VOM:

10. Dezember 2012

ENDFASSUNG VOM:

02. Mai 2013

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

Dienstag, 18. Juni 2013 12:46

Bai / Stadler

beb-2-121122 - Endfassung.s12 K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-12\11_29 Wohnanlage Mühldorf\be-plan-aend2\ 22.11.2012 17:38

BP 064 06

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

"Südlich der Oderstraße"

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 20.12.2012 Beschluss Nr. 218 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 28.06.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" wurde i.d.F.v. 10.12.2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2013 bis einschließlich 10.04.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 28.06.2013

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 05.03.2013 bis einschließlich 10.04.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 28.06.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.05.2013 Beschluss Nr. 087 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 02.05.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn. 28.06.2013

Günther Knoblauch 1 Bürgermeister



5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.07.2013. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 02.05.2013 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 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 02.05.2013 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 04.07.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister

Stadt:

Mühldorf a. Inn

Landkreis:

Mühldorf a. Inn

Regierungsbezirk:

Oberbayern

, Südlich der Oderstraße ' 6. 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 (BGBI. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBI. 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 6. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung.

ENTWURF VOM:

10. Dezember 2012

ENDFASSUNG VOM:

02. Mai 2013

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

ausgefertigt am

28. Juni 2013

Mühldorf a. Inn, den

2 8. Juni 2013

1. Bürgermeister Günther Knoblauch

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

FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. 11. 2008 bleiben bestehen, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
1.1.	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO	
1.3	Maximal zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO		
1.3.1.	GR	Grundflächenzahl als Höchstmaß je Grundstück	
	maximale GRZ:	0,35 im Bereich WA 1.10	
1.4	Zahl der Vollgeschosse (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO)		
1.4.1	II + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II + D - zwei Vollgeschosse max. im Bereich WA 1.10 Dachgeschoss 'D' kein Vollgeschoss	
1.5	Maximal zulässige Wandhöhe		
1.5.1	WH	Höhe der baulichen Anlage in Gebiet mit Geschosswohnungsbau WA 1.10	
1.5.2	6.5 m	6,50 m max. im Bereich WA 1.10	
1.5.3		als Bezug für die Wandhöhe gilt die Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand an der Oberkante des 1. Obergeschosses	
2.	BAUWEISE, ÜBERBAU	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
2.1		Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstückflächen	
2.2.	GB	Gechoßwohnungsbau	
2.3.	0	offene Bauweise	
	1 2 3 4 5 6	Nutzungsschablone 1. Gebiet 2. Bauweise 3. Grundflächenzahl	
		Zahl der Vollgeschosse Wandhöhe	
		0.0016	

6. Dachform, Neigung

4.	GARAGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, NEBENANLAGEN	
4.1		Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze
4.1.2	ТС	geplante Abfahrt zur Tiefgarage
4.1.3	тд	Fläche für Tiefgarage
4.4	[P]	geplante offene Stellplätze
28.	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG	
28.6	DÄCHER	
28.6.1	\longleftrightarrow	Festgesetzte Firstrichtung und Längsform Längsform des Gebäudes
28.6.2	Dachform	zulässig sind folgende Dachformen:
	SD WD	Satteldach, 25° - 35° Dachneigung Walmdach, 15° - 25° Dachneigung
В.	HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN	
	00000000	Geltungsbereich der vereinfachten Änderung
	><	geplanter Baukörper
	141	Vorläufige Parzellennummer

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Die Zahl der Vollgeschosse bleibt gleich. Im Bereich WA 1.10 ist wie auch bisher II + D möglich.
 - Wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- Bei einem Baukörper II + D gilt als Bezug für die Wandhöhe die Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließende Straße, bis zum Schnittpunkt der Außenwand an der Oberkante des 1. Obergeschosses.
- 3. Die max. zulässige Wandhöhe traufseitig verbleibt unverändert bei 6,50 m.

- 4. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:
 - Die Grundfläche soll in die Grundflächenzahl 0,35 geändert werden im Bereich WA 1.10
- 5. Zusätzlich zu den bisher zugelassenen Dachformen werden nunmehr auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° 25° Grad zugelassen.
- 6. Änderung der Stellplätze im Geschosswohnungsbau: 1,5 Stellplätze je WE erforderlich, davon 1,0 Stellplätze in der Tiefgarage und 0,5 oberirdisch.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" in der Fassung vom 18.11.2008 bleiben bestehen, sofern sie nicht durch die vor genannten Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

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

mobil: 0171 / 741 24 96

BEGRÜNDUNG

ZUR 6. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES , Südlich der Oderstraße ' Fassung 8. November 2011

Gemeinde:

Stadt Mühldorf a. Inn

Landkreis:

Mühldorf a. Inn

Gebiet:

"Südlich der Oderstraße"

Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße". Die Änderung betrifft die

Parzellen Nr. 142, 141 im Bereich WA 1.10.

Entwurfsverfasser Änderung Bebauungsplan:

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

Amston, den

Konrad Stadler, Architekt

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

mobil: 0171 / 741 24 96

1. Planungsanlass und -ziele

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

Geplant ist anstelle von derzeit vorgesehenen zwei Doppelhäusern mit entsprechenden Garagen jetzt einen Geschosswohnungsbau mit 10 Wohneinheiten zu bauen. Die erforderlichen Stellplätze zu den Geschosswohnungen werden in einer Tiefgarage und teilweise oberirdisch vorgesehen.

Der vorgesehene Bereich der Änderung ist 4-seitig von öffentlichen Flächen eingegrenzt.

An das Baugrundstück grenzt im Norden ein öffentlicher Grünzug an, an diesen wiederum im Norden ein Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschosse und einer zulässigen Wandhöhe von 9, 0 m angrenzt.

An der West- und Südseite ist das Grundstück von öffentlichen Straßen eingegrenzt, an der Ostseite von einem öffentlichen Fuß- und Radweg.

Die Parzellen im Westen im Baugebiet sind ebenfalls für Geschosswohnungsbau mit gleicher Bauweise und gleicher Gebäudehöhe vorgesehen.

An der Ostseite sind im Baugebiet Doppelhäuser geplant.

Der Geschosswohnungsbau auf der Parzelle leitet von der hohen Bebauung im Norden zur Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung im Süden und Osten über.

Die geplanten Änderungen im Einzelnen:

Die Parzellen Nr. 142 und 141 sollen zu einem Grundstück zusammengelegt werden. Die Trennung der Baufenster zwischen den Parzellen entfällt.

Das Baufenster wird nun in diesen Bereich neu angeordnet. Die Flächen für Garagenstandorte werden verlegt. Eine Tiefgarage und offenen Stellplätze werden festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Im Bereich WA 1.10 ist wie auch bisher II + D möglich. Wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die Bauflächen sind unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Planungserfordernis

Die Erfordernis für die Änderungen ergibt sich aus folgenden Gründen:

Konkrete Planung der Firma Steiger Wohnungsbau GmbH, Pfarrkirchen

Das Planungskonzept sieht zwei aneinandergereihte und in der Höhe gestaffelte Baukörper vor.

Insgesamt sind 10 Wohneinheiten geplant.

Vordergebäude: 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. Rückgebäude. Von den Abmessungen ähnlich einem Einfamilienhaus mit zwei Wohnungen. Je eine Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss. Das Gebäude wird nur zweigeschossig errichtet.

- 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 die zeitgemäse Gestaltung einer modernen Wohnbebauung.
- Die Gebäudehöhe verbleibt unverändert. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. 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.

Grünordnung: Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht verändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Naturschutzrechtliche Eingriffs/Ausgleichsregelung

Die zulässige GRZ kann wie in der vorgesehenen 4. Änderung des Bebauungsplanes enthalten, mit einer GRZ von 0,35 unverändert eingehalten werden.

Eine Änderung der zul. GRZ erfolgt nicht.

Eine Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist daher für diese Änderung nicht erforderlich

Lärm- und Immissionsschutz:

Die geplante Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Lärm- und Immissionsschutz.

Die Lage und Anordnung der Baukörper wird nur geringfügig verändert. Die Gebäudehöhe bleibt nahezu gleich. Schallschutzmaßnahmen sind somit im Geltungsbereich der 6. Änderung zum Bebauungsplan 'Südlich der Oderstraße', wie auch bisher, nicht erforderlich.

ausgefertigt am

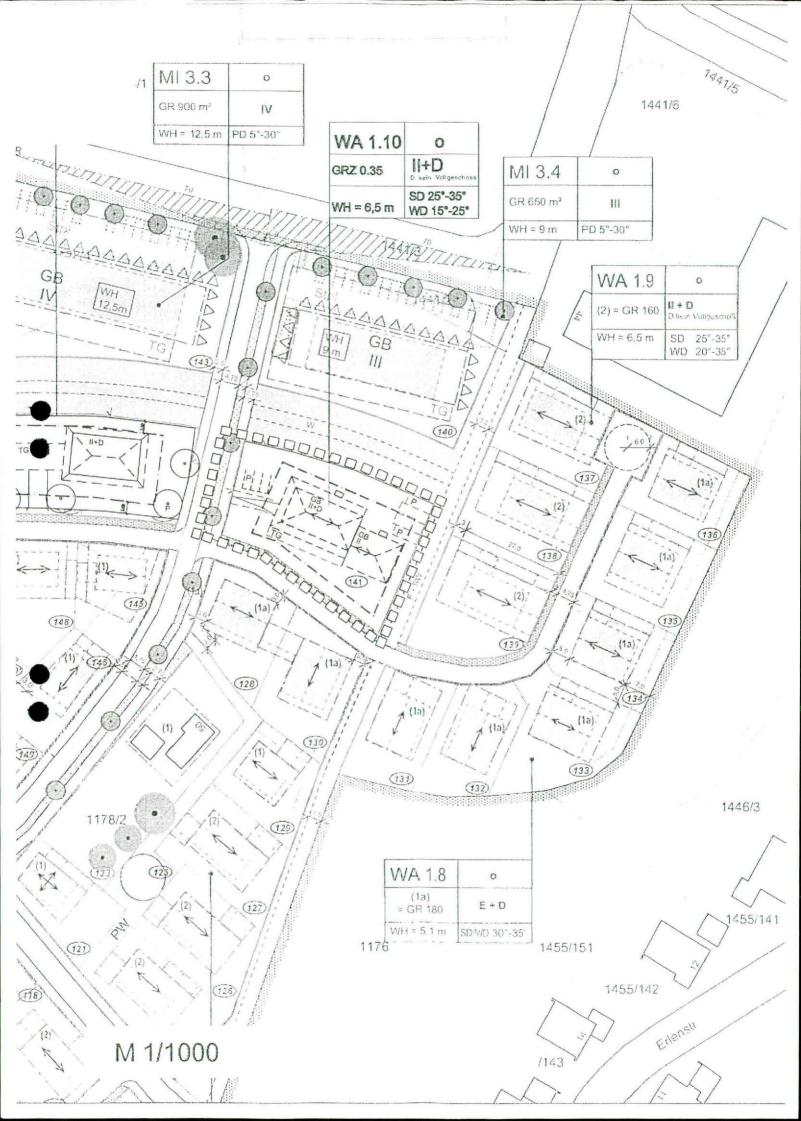
2 8. Juni 2013

ausgelertigt am

2 8. Juni 2013

Mühldorf a. Inn, den

1. Bürgermeister Günther Knoblauch



E. C. L. W. L. C.

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 29.05.2013 Nr. 087 die 6.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 02.05.2013 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" i.d.F.v 02.05.2013 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 02.05.2013 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:

- eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 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, 28.06.2013

Günther Knoblauch

1. Bürgermeister @/

Angeschlagen an den Amtstafeln am abgenommen

xx 15 mo 1 di 0198 x21 cc

03.07.2013

Aushang Rathaus Mößling Altmühldorf