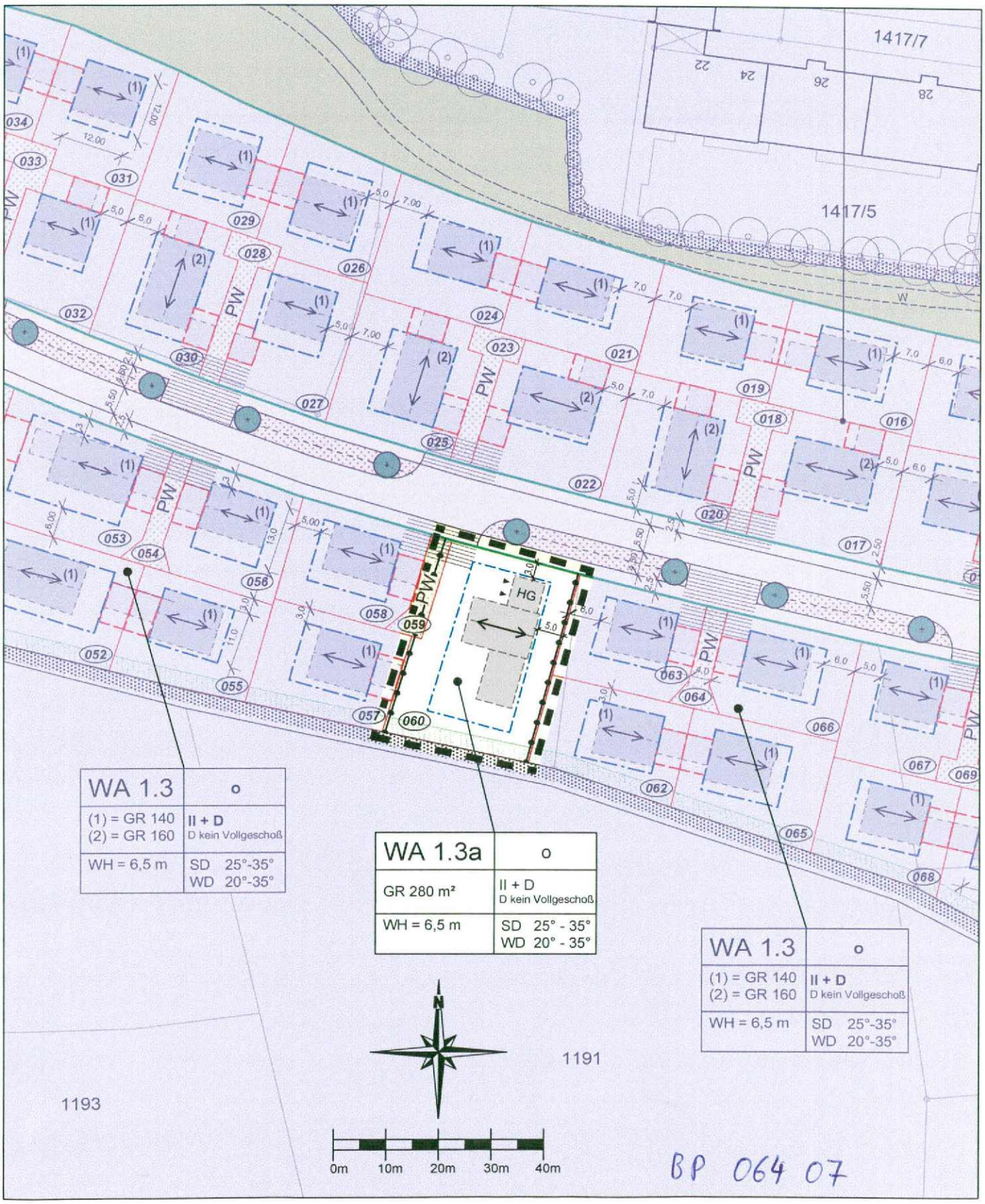
Deckblatt zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes **"Südlich der Oderstraße"**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die bisherigen Parzellen 60 und 61. Diese werden zu einer Parzelle 60 zusammengefasst.

Entwurf: 02. Juli 2013
Endfassung: 12.11.2013

ausgefertigt am 16. Dez. 2013

M= 1:1000



BP 064 07

7. vereinfachte Änderung
des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„Südlich der Oderstraße“

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

Präambel:

Die Kreisstadt 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 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße“ in der Fassung vom 18.11.2008 weiterhin Gültigkeit. Die bisherigen Änderungen 1 bis 7 des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße" betreffen andere Bereiche und behalten ebenfalls weiterhin Gültigkeit.

Entwurf: 02. Juli 2013
Endfassung: 12.11.2013

ausgefertigt am 16. Dez. 2013

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Gerhard Obermaier
staatlich geprüfter Bautechniker

Stadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1	**WA**	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
1.3	Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO	
1.3.1	**GR 280 m²**	Die höchstzulässige Grundfläche beträgt: maximal 280 m²
1.4	Zahl der Vollgeschosse	
1.4.1	**II + D**	Die Zahl der Vollgeschosse beträgt: zwingend 2 Vollgeschosse, der Dachausbau ist möglich, darf jedoch kein Vollgeschoss sein
1.5	Maximal zulässige Wandhöhe	
1.5.1	**WH = 6,5m**	Die zulässige Wandhöhe beträgt: min. 4,70 m und max. 6,50 m
1.6		Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1		Baugrenze
2.2		Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist zulässig: Einzelhausbebauung mit angebauten Nebengebäuden

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

		Je Wohneinheit sind ein Garagenplatz und ein Stellplatz erforderlich Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Baugrenzen zulässig
4.1	**HG**	Hausgarage Garagenstellplätze sind im nördlich angebauten Nebengebäude zulässig
4.2	►	Zufahrt zu den Garagen in Pfeilrichtung Stellplätze im Stauraum vor der Garage werden angerechnet

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

27. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. vereinfachten Bebauungsplanänderung

28. Bauliche Gestaltung

28.6 Dachgestaltung:

28.6.1 Firstrichtung

Festgesetzte Hauptfirstrichtung und Längsrichtung des Hauptgebäudes, die Firstrichtung angebauter Nebengebäude verläuft senkrecht dazu

28.6.2 Zulässige Dachformen Hauptgebäude:

SD/WD Satteldach, auch Walmdach möglich

Zulässige Dachneigungen:
Satteldach bei Gebäuden mit II Vollgeschossen (II + D) 25° bis 35°
Walmdach bei Gebäuden mit II Vollgeschossen (II + D) 20° bis 35°

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 Nebengebäudesind in Dachform, Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen; dabei kann die für das Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer angebauter Nebengebäude sind vertikal mindestens um 0,5 m von der Dachfläche des Hauptgebäudes abzusetzen.

28.6.4 Dachgauben sind nur bei Satteldächern und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5 m. Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante der Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.
Dachgauben auf Walmdächern werden an den Längsseiten der Gebäude ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Der Abstand vom Grat und untereinander hat mindestens 1,5 m zu betragen.
Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Anstatt von Gauben kann an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge errichtet werden. Der First eines Giebels muss mindestens ein Meter unter dem Hauptfirst liegen.

Hinweis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Deckblatt (Planteil), Festsetzungen und Begründung.

BEGRÜNDUNG

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Südlich der Oderstraße“

Der Bebauungsplan wird auf Antrag der Grundstückseigentümer für die Parzellen 60 und 61 geändert.

1. Planungsziel

Geplant ist anstelle von zwei Einfamilienhäusern ein größeres Einfamilienhaus auf den Parzellen 60 und 61 zu errichten.

Im Einzelnen:

1. Die Parzellen 60 und 61 sollen zu einer Parzelle 60 zusammengelegt werden.
2. Das Baufenster wird vergrößert.
3. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:
   Max. zulässige Grundfläche GR = 280 m²
4. Garagen werden in einem angebauten Nebengebäude des Hauptgebäudes untergebracht.

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 Grundstückseigentümer
  Das Planungskonzept sieht einen Hauptbaukörper mit Firstrichtung entlang der Erschließungsstraße vor. In einem nördlich angebauten Nebengebäude sollen im Erdgeschoss zwei Garagen und im Obergeschoss ein Wohnraum untergebracht werden. Im südlich angebauten Nebengebäude werden weitere Wohnräume untergebracht. Die Firstrichtungen dieser Nebengebäude verlaufen senkrecht zum First des Hauptgebäudes.
- Die maximal zulässige Grundfläche der neuen Parzelle wird auf 280 m² vergrößert. Bisher sind es je Parzelle 140 m², was zusammen auch 280 m² ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung wird somit nicht erhöht.
- Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.
- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Entwurf: 02. Juli 2013
Endfassung: 12.11.2013

ausgefertigt am 16. Dez. 2013

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Gerhard Obermaier
staatlich geprüfter Bautechniker

Stadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2150.7 Sb

Mühldorf a. Inn, 16. Dezember 2013

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB
für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Südlich der Oderstraße"

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 18.07.2013 Beschluss Nr. 132 die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 16.12.2013

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

---

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" wurde i.d.F.v. 02.07.2013 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2013 bis einschließlich 08.10.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 16.12.2013

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

---

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2013 bis einschließlich 01.10.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 16.12.2013

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

---

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2013 die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 12.11.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 16.12.2013

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

---

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 19.12.2013. Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 12.11.2013 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 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 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 12.11.2013 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 20.12.2013

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2150.7 Sb

Mühldorf a. Inn, 17. Dezember 2013

Bekanntmachung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 28.11.2013 Nr. 220 die 7.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 12.11.2013 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v 12.11.2013 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" i.d.F.v. 12.11.2013 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 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 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, 16.12.2013

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

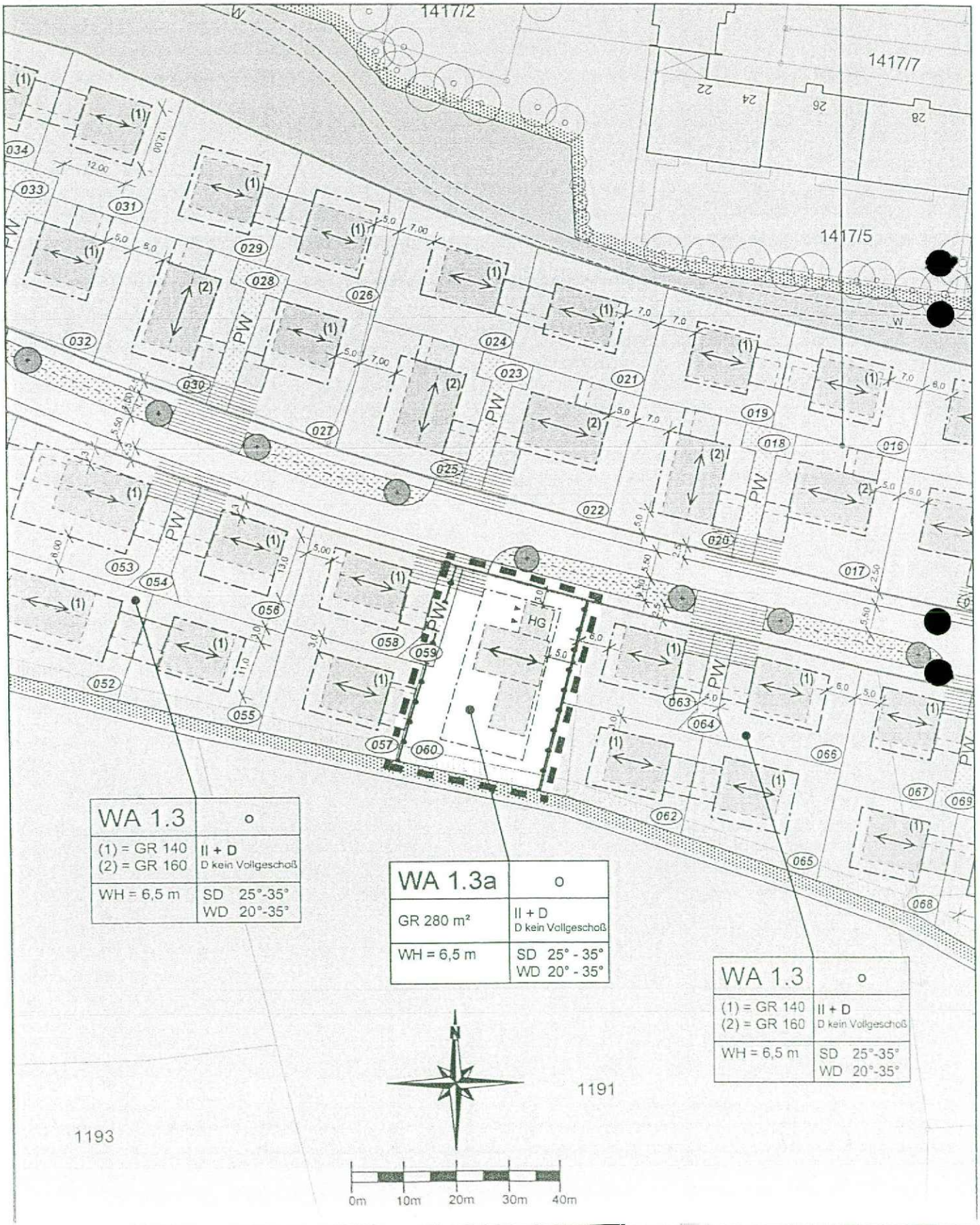
Angeschlagen an den Amtstafeln am 19.12.2013
abgenommen 22.01.2014

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
18.12.13

Deckblatt zur 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes **"Südlich der Oderstraße"**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die bisherigen Parzellen 60 und 61. Diese werden zu einer Parzelle 60 zusammengefasst.

Entwurf: 24.06.2013 M= 1:1000



WA 1.3	o
(1) = GR 140 (2) = GR 160	II + D D kein Vollgeschoß
WH = 6,5 m	SD 25°-35° WD 20°-35°

WA 1.3a	o
GR 280 m²	II + D D kein Vollgeschoß
WH = 6,5 m	SD 25° - 35° WD 20° - 35°

WA 1.3	o
(1) = GR 140 (2) = GR 160	II + D D kein Vollgeschoß
WH = 6,5 m	SD 25°-35° WD 20°-35°