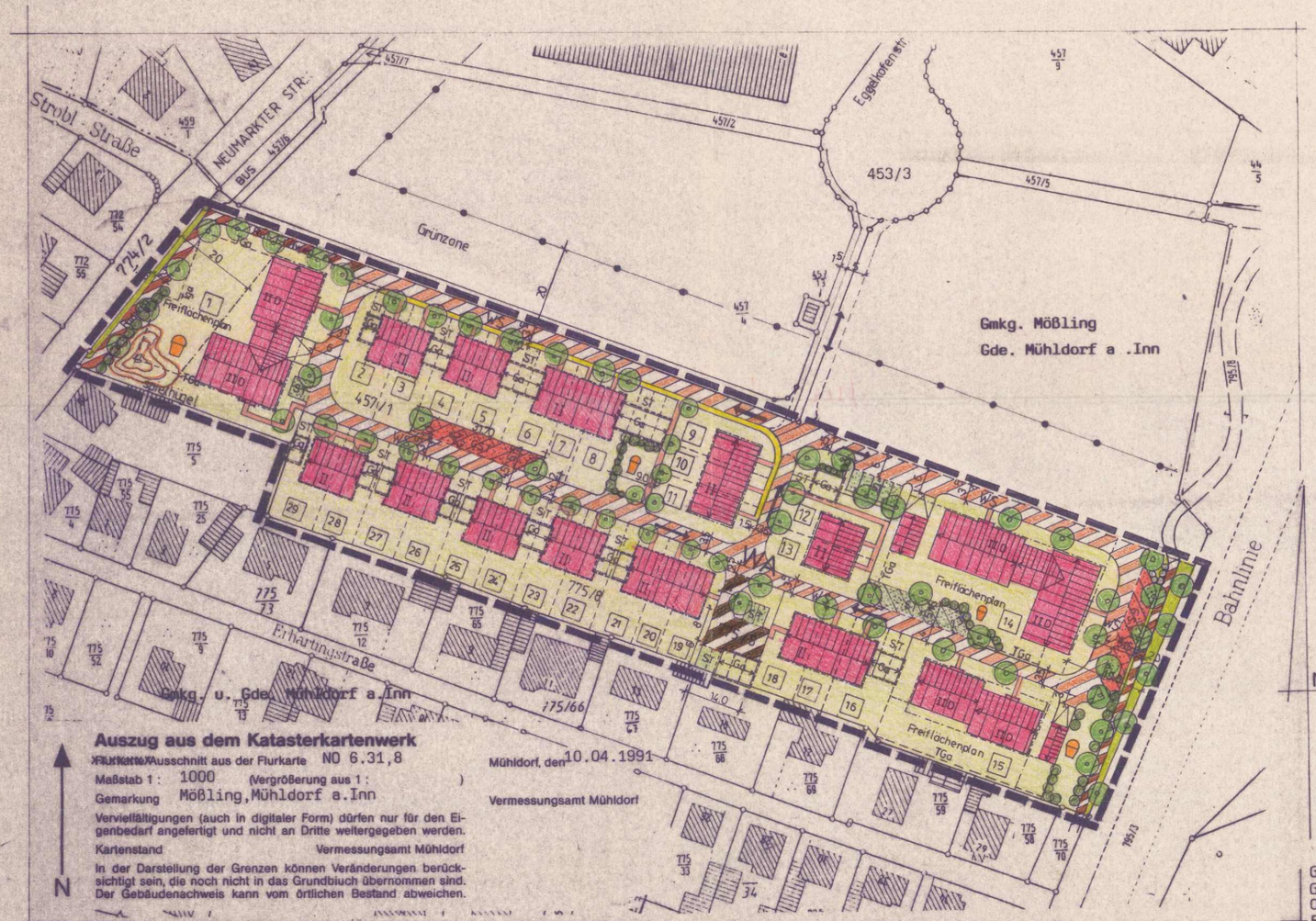
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

TEILGEBIET HART Ia

Stadt Mühldorf a. Inn



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 6.31,8

Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 :)

Gemarkung Mößling, Mühldorf a.Inn

Vervielfältigungen (auch in digitaler Form) dürfen nur für den Eigenbedarf angefertigt und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Kartenstand Vermessungsamt Mühldorf

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Mühldorf, den 10.04.1991

Vermessungsamt Mühldorf

LAGE PLAN

M. = 1:1000

GPO PLANUNGSBÜRO
GRÄMER, POST-UITERWEER,
OBERMEIER GBR
FASANSTR. 6, 8261 AMPFING
TEL. 08636 / 7331

GEÄNDERT GEM. BESCHEID DES LANDRATSAMTES VOM 09.07.1992

AMPFING, DEN 27.02.1992

HART Ia

Genehmigte Fassg.

Verfahrensvermerke:

Hart I a

1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.07.91 - 14.08.91 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 14.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

1. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.09.91 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.91 - 06.12.91 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 14.11.95

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel-

Wiederholte Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.11.91 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der zeit vom 17.12.91-20.01.92 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 14.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

BP 035 00

2. Satzung

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.02.92 den Bebauungsplan i.d.F. vom 27.02.92 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 14.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

---

3. Anzeige

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan i.d.F vom 27.02.92 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 09.07.92 Az. 61-610/2 me festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist, sofern die Auflagen befolgt werden.

Mühldorf a. Inn, 20.12.95

Erich Rambold
Landrat

Siegel

---

4. Bekanntmachung:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 10.08.92 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung kann seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 14.11.1995

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Siegel

S T A D T M Ü H L D O R F a. INN

TEXTTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

A U F S T E L L U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S
mit Grünordnerischen Festsetzungen

TEILGEBIET HART I a

M 1 : 1000

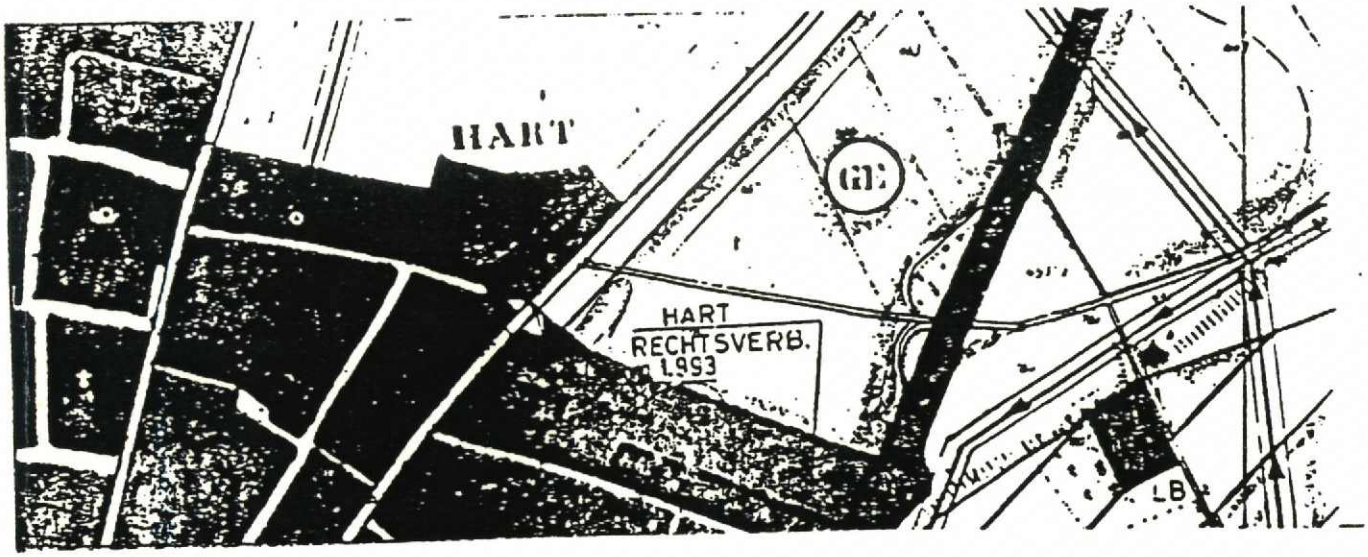
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühldorf a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Fertigungsdaten:
Entwurf 10.06.91 geändert am:
27.02.1992

geändert gem. Bescheid des Landratsamtes vom 09.07.1992

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MÜHLDORF a. INN
M 1 : 5 000 vom 20.04.1978



Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
für Hochbau und Baustatik
GRÄMER · POST · UTERWEGER · OBERMEIER GBR
FASANSTRASSE 6 · TELEFON 08636/7331/7216
8261 AMPFING

Für die grünordnerischen Festsetzungen:

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT · BY AK · 125.180

Dipl.Ing. Dieter Löschner
8262 Altötting
Telefon: 08671/1657

Landschaftsarchitekt
Hans-Carossa-Str.10a
Telefax: 08671/84187

A) F E S T S E T Z U N G

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern passiver Brandschutz und die erforderlichen Grenzabstände entsprechende Berücksichtigung finden.

1.3 Wohngebäude im WA dürfen nur als Doppel- oder Reihenhäuser (max. 3-Spänner) errichtet werden, mit Ausnahme der Bebauung auf den Parzellen 1, 14, 15

Im gesamten Baugebiet sind je Wohneinheit min. 1,5 Stellplätze zu errichten.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplans ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.

1.4.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNOV.) max. 0,4 und
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNOV.) max. 0,8

1.5 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert.

1.6 II+D 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß
Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß nach Art 2, Abs. 4 BayBO ausgebildet werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.1.1 ---------- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Bei den Gebäuden II+D darf die Breite des Baukörpers 13,50 nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B für Erker, Balkone ect.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

2.3 Im gesamten Baugebiet sind die Gebäude gemäß § 22, Abs. 2 BauNOV, mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise im Bereich der Parzellen 2 - 8 und 19 - 29, in offener Bauweise zu errichten.

2.4 ←——→ Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNOV sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Firstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

250 qm bei Doppelhaushälften u. Reiheneckhäusern
200 qm bei Reihenmittelhäusern

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2 Ga Umgrenzung der Flächen für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

4.3 TGa

Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen. Tiefgaragen sind so auszubilden, daß die Deckenoberkante soweit unter natürl. Gelände liegt, daß eine dauerhafte Begrünung und Bepflanzung gewährleistet ist.

4.4

Tiefgaragenaus- und -Einfahrt.

Die Rampenanlagen sind aus Lärmschutz-Gründen als geschlossene Bauwerke nach Ziff. 19 der Festsetzungen auszubilden. Eine Kombination von Rampenüberdachung und Müllsammelplatz ist anzustreben.

4.5 St

Flächen für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,00 m.

4.6 GSt

Gemeinschafts-Stellplätze Öffentlich

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1 Straßenverkehrsfläche

11.2 Gehwegfläche Privat

11.2.1 Gehwegfläche öffentlich

11.3 öffentlicher Rad- /Fußweg

11.4 Straßenbegrenzungslinie

11.5

Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, im Sinne der StVO

11.5.1
Privater Straßenfläche

13. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

13.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z. B. humus- und rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, gegebf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

13.2 Haus- und Betriebsabwasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Strassen- und Gewegflächen etc. sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

13.3 Unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern Hofflächen und Grundstückszufahrten etc. sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

14. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

14.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

14.2 Die Erschließungsstraßen für das Baugebiet sind - ohne weitere Höhersetzung - an die vorhandenen Straßenhöhen mit gleichmäßigem Gefälleausgleich anzuschließen.

15. Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

Kinderspielplatz Privat

16. Bindungen für Bepflanzung

16.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- u. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

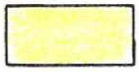
Grünordnerische Festsetzungen

16.2 Zeichnerische Festsetzungen/ Planzeichen

Standortkennzeichnung für Bäume

(Pflanzgebot)

Standortkennzeichnung für Strauchpflanzungen



Wiese

Schotterrasen/Rasenpflaster
für Öffentliche Gemeinschafts - Stellplätze Gst

Schotterrasen / Rasenpflaster
für Private Stellplätze ST

Öffentliches Grün

16.3 Auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen mit Arten gem. Pflanzenlisten 1 und 2 festgesetzt. Es ist ein Baum/200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

16.4 Freiflächenpläne

Für die Freiflächen bei Wohnanlagen mit mehr als drei Wohnungen ist grundsätzlich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Im Freiflächengestaltungsplan ist die gesamte Außenanlage (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Feuerwehr usw.) darzustellen.

Die Freiflächengestaltungspläne sind von Landschaftsarchitekten auszuarbeiten.

16.5 Festsetzungen zu den Pflanzenarten und Pflanzgrößen

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist in den Vorgartenbereichen unzulässig.
Für die vorgeschriebenen Pflanzungen sind folgende Gehölzarten und -größen zulässig:

16.5.1 Liste 1: Bäume

Mindestgröße: H oder Stb 3xv StU 18-20 cm (Kleinbäume von einer Wuchshöhe bis zu 15 m, sowie Bäume im privaten Bereich: StU 14-16 cm); Obstgehölze als H oder h)

Heimische Obstgehölze sowie

Acer campestre (Feldahorm)	Alnus glutinosa (Roterle)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Acer platanoides (Spitzhorn)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Populus tremula (Zitterpappel)	Populus alba (Silberpappel)
Prunus avium (Wildkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Ulmus minor (Ulme)

16.5.2 Liste 2: Sträucher

Mindestgröße Str. 2xv 60-100

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa rubigionsa (Zaunrose)
Rosa arvensis (Feldrose)
Salix caprea (Kätzchenweide auch als Baum)
Sambucus nigra (Holunder)

Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus oxyacantha (Weißd.)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzd.)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Rosa multiflora (Vielbl. Ros
Viburnum lantana (Woll. Schneeball)

16.5.3 Liste 3: Negativlisten

a) Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, auf Spielplätzen nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABI Nr. 21/1976) *giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum (Seidelbast) ***
Euonymus europaeus (Pfaffenhüt.) **
Laburnum spec. (Goldregen) **
Ligustrum vulgare (Liguster) *
Lonicera xylosteum (Heckenk.) *
Viburnum opulus (Gem. Schneeball) *
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) *
Taxus baccata (Eibe) **

b) Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden.

Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)

Thuja (Lebensbaum; in allten Arten und Formen) ***
Juniperus virginiana (v. Zeder) ***
Juniperus sabina (Sadebaum) ***

17. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilgebiet Ia-Hart

18. Vermaßung

5 Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m

18.1

19.0 Abstand der Baugrenze der Parzellen 14 und 15 von der Östlichen Grundstücksgrenze.

19. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen

19.1 Höhenwicklung der Gebäude

19.1.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, liegen.

19.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen-bzw. Gehsteigrand, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

19.1.3 Die max. Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

	Im WA:
II	6,00 m
II + D	6,30 m

Die Traufhöhe der Garagen wird mit 2,75 m festgesetzt.

19.1.4 Die maximale Kniestockhöhe vom Dachgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut wird wie folgt festgesetzt:

Bei II + D = 0,60 m, die max. Wandhöhe (19.1.3) darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

19.1.5 Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

19.2 Form und Gestaltung der Baukörper

19.2.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser dürfen sofern nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt, nicht zueinander versetzt sein.
Die Bauwerksanschlüsse an seitlichen Grundstücksgrenzen sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz bzw. Versatz auszuführen.
Das ersteingereichte Bauvorhaben hat Vorrang!

19.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

19.2.3 Die Baukörper sind so zu gestalten daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Loggien, eingeschnittene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen und dergleichen sind unzulässig.

19.3 Gestaltung des Daches

19.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen u. ist in Gebäudemitte zu legen. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Gebäude nur Satteldächer zugelassen.

19.3.2 Für die Neubauten werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

II	30 bis 35 Grad,
II + D	30 bis 35 Grad,

Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden beträgt 25 - 30 Grad.

Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 1,0 m)

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

19.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen nach Ziff. 1.2 der Festsetzungen.

19.3.4 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

19.3.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen ab 35 % zulässig. Die Summe der Gaubenflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachflächenseite (abzügl. evtl. Zwerchhäuser) nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen der einzelnen Gauben dürfen 1,5 m² nicht überschreiten.

19.3.6 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Einzelgröße zugelassen.

Dachfensterflächen neben Dachgauben sowie Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

19.3.7 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firsthöhe austreten.

19.4 Fassadengestaltung

19.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.

Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

Fenster- und Türöffnungen, die nicht durch Balkonbrüstungen verdeckt sind, dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

19.4.2 Sonnenschutz und Einbruchsicherung sollten nur mittels Klapp- oder Schiebeläden vorgenommen werden.

19.4.3 Balkone sind in Holz- oder Stahl/Glaskonstruktion auszuführen. Übereckbalkone sind nur dann zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

19.4.4 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.

Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.

Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind nicht zugelassen.

19.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.a. sind unzulässig.
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.

19.4.6 Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind zulässig.

Die Holzteile dürfen nur mit hell- bis mittelbraunen, transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt.

19.4.7 Bei Gebäuden ab 3 Vollgeschosse sind Zwerchhäuser in transparenter Bauweise (ohne massive Seiten- und Brüstungsteile) bis max. 3,50 Ansichtsbreite zulässig. Die Summe der Zwerchhaus-Ansichtsbreiten wird mit max. 25 v. H. der Fassadenlänge in der sie liegen begrenzt.

19.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

19.5.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

19.5.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

19.5.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o. ä. sind unzulässig.

19.6 Einfriedungen

19.6.1 Bei privaten Vorgartenzonen darf zur Erschließungstraße keine Einfriedung erfolgen.

19.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln ist unzulässig.

19.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangstüren sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

19.6.4 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,0 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

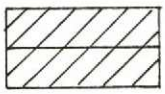
19.6.5 Baugrundstücke von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten dürfen mit Ausnahme zur St 2092 und der Bahnlinie nicht eingefriedet werden.

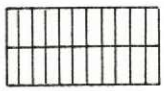
B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

457/1 Flurstücknummer

 Vorhandene Wohngebäude

 Vorhandene Nebengebäude

Vorgeschlagene Bebauung

5 Parzellen-Nummer, z. B 5

Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungs-anlage anzuschließen.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr. NO 6.31.8
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983, Stand April 1991

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

20. Immissionsschutz:

20.1 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Neumarkter Straße und der Bundesbahnlinien Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm vorhanden sind, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" z.t. erheblich überschreiten. An den am stärksten exponierten Bereichen zur Neumarkter Str. hin sind derzeit Beurteilungspegel von 60,7 dB (A) tags und 50,2 dB (A) nachts zu erwarten.

Im Bereich der Bahnlinie ist in einem Abstand von 25 m zum Gleiskörper von einem Beurteilungspegel von 60,2 dB (A) tags und 57,9 dB (A)) nachts auszugehen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen bei 55 dB (A) tags und 45 db(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet.

20.2. Die Grundrisse der Wohnungen auf den Parzellen 14 und 15 sollten nach Möglichkeit so gestaltet werden, daß Fenster von Wohn- und insbesondere Schlafräumen nicht an der Ostseite der Gebäude liegen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die an der Ostseite der Gebäude vorgesehen sind, als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" auszuführen.

20.3. Die Bauwerber im Nahbereich der Bundesbahnlinie (ca. 50 m) haben dafür Sorge zu tragen, daß die Erschütterungen im Gebäude einen KB-Wert von 0,15 gemäß DIN 4150 nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen des Grundstücks hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

Abdruck

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Str. 18
8260 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.: Herr Heimerl
Zimmer Nr.: 255
Telefon : 08631/699336
Telefax : 08631/699699
Aktenz. : 61-610/2
Sg. 35/4 me

Mühldorf a. Inn, 09.07.1992

Stadt
Mühldorf a. Inn

8260 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: III/1-610-ha
Ihr Schreiben vom: 27.05.1992

Bauleitplanung;
Änderung des Bebauungsplanes "Teilgebiet Hart I a"
der Stadt Mühldorf a. Inn
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan i. d. F. vom 27.02.1992
mit Textteil und Begründung
1 Verfahrensakte
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Die am 27.02.1992 als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes "Teilgebiet Hart I a" (Planfassung vom 10.06.1991 mit Änderungsvermerk vom 27.02.1992) verletzt keine Rechtsvorschriften, sofern folgende Auflagen befolgt werden:

Auflagen:

1. Der letzte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 20.1 hat wie folgt zu lauten:

   "Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen bei 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet."

2. In der Begründung Seite 5 Punkt III c sind die überschlägigen Kosten sowie die ermittelten Fahrbahnlängen zu überprüfen und ggf. zu berichtigen.

Gründe:

Die Änderung des Bebauungsplanes "Teilgebiet Hart I a" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 ZustVBauGB).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bei Beachtung der Auflagen den materiell-rechtlichen Anforderungen. Das allgemeine Wohngebiet stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein (siehe Flächennutzungsplan, genehmigt am 29.03.1978).

Die Auflagen Nr. 1 und 2 sind redaktioneller Art und dienen der Rechtsklarheit. Bereits mit Stadtratsbeschluß vom 27.02.1992 wurde dessen Erfüllung bzw. Einarbeitung beschlossen. Bisher unterblieb eine Berichtigung bzw. Überprüfung des Bebauungsplanes. Die Verwaltung kann dies in eigener Zuständigkeit veranlassen. Ein erneuter Gemeinderatsbeschluß ist deswegen nicht veranlaßt.

Zur Beanstandung Anlaß gebende Verfahrensfehler liegen nicht vor. Zwar unterblieb bei der Bekanntmachung zur sog. vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) der Hinweis, daß Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Dieser Fehler ist jedoch insoweit unbeachtlich, da den Bürgern durch zwei weitere Auslegungen im förmlichen Verfahren Gelegenheit gegeben wurde, ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Sobald der Bebauungsplan mit Begründung entsprechend berichtigt ist, darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner 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 Samstag, 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, Maximilianstr. 39, 8000 München 22, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim 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.

I. A.

Heckl
Reg.-Rat

BAYERN · LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/1
H. Schneider
im Hause

1 Bebauungsplan i. d. F. vom 27.02.1992 mit Begründung wurde am 09.06.1992 übergeben

zur Kenntnisnahme