Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Einge. 19. OKT 1989
Nr.

BL

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. TEILGEBIET IV - TÖGINGER STRASSE

PLANGEBIET: Töginger Straße zwischen Warter- und Summererstraße

Inhalt

1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

3.) Geplante Nutzung

4.) Erschließung und Versorgung

5.) Verkehr

6.) Statistische Daten

7.) Kostenschätzung Erschließung

8.) Grundstücksgrößen

Planverfasser:

klaus seidel
architekt · dipl. ing. (fh)
8260 mühldorf a. inn
münchener str. 77
telefon: 08631 - 8011

06.05.87

Klaus Seidel

1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Teilgebiet IV Töginger Straße - zwischen Warter- und Summererstraße ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf als WA ausgewiesen.
Es besteht ein rechtskräftiger Baulinienplan vom 04.03.1959, der mit diesem Bebauungsplan im Geltungsbereich geändert werden soll.
Ziel der Änderung ist hauptsächlich die Aufhebung der über bebaute Grundstücke führenden Erschließungsstraße, sowie eine Parzellierung mit reduzierten Grundstücksgrößen.

2.) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

Das Bebauungsgebiet wird nördlich von der Töginger Sträße, im Westen von der Warterstraße und südlich von der Eichkapellenstraße begrenzt.
Im Osten schließt sich ein Wohngebiet mit lockerer Einfamilienhausbebauung an.
Kennzeichnend sind steile Satteldächer über 45° Dachneigung bei Gebäudehöhen bis E + D.
Ausbauten der Dachgeschoße mit Erstellung flacher Dächer wurden bereits ausgeführt.
Überdimensionale Grenzbebauung mit unterschiedlicher Nutzung kennzeichnet die Grenze zum Baugebiet.

Im Norden schneidet ein Mehrfamilienhaus mit E + II und einer Dachneigung von 30° in den Geltungsbereich.

Ab der Hälfte des Grundstücks in Nord-Süd-Richtung teilt die Lodronstraße 3 Parzellen mit bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern ab, wobei die Baumasse des Gebäudes an der Lodronstraße sehr dominant wirkt. Südlich trennt nur die Eichkapellenstraße den Geltungsbereich von einem stark begrünten Hang.

2.2 Beschaffenheit

Das Grundstück fällt von der Töginger Straße um ca. 3,0 m relativ steil ab, ansonsten kann es als eben betrachtet werden.
Im zu erwartenden Gründungsbereich ist kein Grundwasser.

3.) Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet ist für individuelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Außer den Grundstücksparzellen 1-3 (= 2x6 WE) Anbauten sind im Interesse einer Auflockerung des Baugebietes erwünscht.
Beim Geschoßwohnungsbau mit Dachgeschoß soll durch ausreichende Kniestockhöhe (bis 1,0 m) die Nutzung als Wohnräume gewährleistet werden.

Die Lodronstraße soll mit einem Umkehrplatz erweitert werden.
Es ist geplant, diesen Bereich als verkehrsberuhigte Fläche zum Zentrum des neuen Bereiches zu gestalten.
Die Einzelhäuser gruppieren sich um diesen Platz.
Die Gebäude an der Töginger Straße sind in der Firstrichtung etwas versetzt geplant, um harmonisch an die bestehende seitliche Bebauung anzuschließen und das Straßenbild aufzulockern.

Der steile Hang entlang der Töginger Straße soll durch Aufschüttung im Verlauf der Warterstraße abgeschwächt werden. Die geplanten Gebäude im schmalen südlichen Grundstücksstreifen werden von der Eichkapellenstraße durch eine Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen.
Durch Platzgestaltung mit Begrünung und Verkehrsberuhigung wird versucht, den ländlichen Charakter zu erhalten und es soll auf diesa Weise eine hohe Wohnqualität erzielt werden.
Die Begrünung zu den Straßen und Wegen wird in den Festsetzungen und der zeichnerischen Darstellung gefordert.

4.) Erschließung und Versorgung

Da die umliegenden Grundstücke bereits alle bebaut sind, ist die Anbindung an das städtische Kanalnetz, die Wasserversorgung und die Stromversorgung ohne größeren Aufwand gewährleistet.

5.) Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch zwei verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Wendeplätzen.
Die Wohnstraßen sind als gestalterisch gegliederte (Pflaster) und begrünte Verkehrsflächen für KFZ und Fußgänger gemeinsam benutzbar.
Die Hauptzufahrt kann von der Töginger Straße über die Warterstraße und von der Eichkapellenstraße aus erfolgen.

5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in Hausgaragen untergebracht. Für Besucher sind in Aufweitungen der Wohnstraße (Lodronstraße) 3 Senkrechtparkstände und 4 Längsparkplätze eingeplant, die so in das Gestaltungskonzept integriert sind, daß die Straße als Lebensraum für die Bewohner möglichst wenig gestört wird. Für die 2 x 6 WE an der Töginger Straße sind Tiefgaragen mit 12 Stellplätzen vorgesehen.

5.3 Örtliche Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich liegt sehr zentral.
So ist der Stadtkern in 10 Gehminuten auf ausgebauten Straßen zu erreichen.
Bushaltestellen sind in nächster Nähe und der Bahnhof Mühldorf ist ebenfalls in 10 Gehminuten erreichbar.

In allernächster Nähe sind das Landratsamt, das Krankenhaus, weiterbildende Schulen und das Freibad.

6.) Statistische Daten

6.1	Hauseinheiten Ein- Zweifamilienhäuser	10
6.1.1	6-Familienhäuser	2
6.2	zu erwartender Einwohnerzuwachs, wenn pro Hauseinheit und je WE 3 Einwohner zugrunde gelegt werden	66
6.3	Bruttobauland	10 712.00 m²
6.4	Verkehrsfläche	815.00 m²
6.5	Nettobauland	9 897.00 m²
6.6	Überbaubare Fläche	3 033.00 m²
6.7	Bruttogeschoßfläche	6 056.00 m²
6.8	GRZ $\frac{\text{überbaubare Fl.}}{\text{NEL}}$ = 0,33	
6.9	GFZ $\frac{\text{BGF}}{\text{NEL}}$ = 0,7	

7.) Kostenschätzung (Brutto) Erschließung

7.1	Grundstückserwerb für Straßenflächen	815 m²	DM 20.000,--
7.2	Kanalbau		DM 32.000,--
7.3	Wasserversorgung		DM 11.000,--
7.4	Stromversorgung		DM 10.000,--
7.5	Straßenbau		DM 145.000,--
7.6	Straßenbeleuchtung		DM 6.000,--
		zur Aufrundung	DM 1.000,--
	Gesamtkosten Erschließung:		DM 225.000,--

8. Grundstücksgrößen (circa)

Parzelle 1	ca.	2.115,00 m²
Parzelle 2		
Parzelle 3		
Parzelle 4	ca.	790,00 m²
Parzelle 5	ca.	825,00 m²
Parzelle 6	ca.	840,00 m²
Parzelle 7	ca.	970,00 m²
Parzelle 8	ca.	715,00 m²
Parzelle 9	ca.	970,00 m²
Parzelle 10	ca.	850,00 m²
Parzelle 11	ca.	1.150,00 m²
Parzelle 12	ca.	840,00 m²
Parzelle 13	ca.	1.320,00 m²
Wohnstraße bei Lodronstraße	ca.	445,00 m²
Wohnstraße bei Eichkapellenstraße	ca.	370,00 m²

Mühldorf a. Inn, den 20.07.1988
Stadt Mühldorf a. Inn

Federer
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
III/1-610-Ull/Fei

Mühldorf a. Inn, 30.08.1989

Bekanntmachung

Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes an der Töginger Straße - Teilgebiet IV für den Bereich zwischen Töginger-, Warter- und Eichkapellenstraße - Durchführung des Anzeigeverfahrens

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durchgeführt. Die Rechtskontrolle ergab, daß der am 13.04.1989 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Baugebiet "An der Töginger Straße" - Teilgebiet IV für den Bereich zwischen Töginger-, Warter- und Eichkapellenstraße i.d.F. vom 04.01.1989 sowie der am 09.06.1988 als Satzung beschlossene Aufhebungsplan für diesen Bereich (Planfassung vom 20.07.1987) nicht zu beanstanden war.

Der Aufhebungs- und Neuaufstellungsplan samt Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus, Stadtplatz 21, II. Stock, Zimmer Nr. 25 (Stadtbauamt) auf. Dort wird auf Verlangen Auskunft über den Inhalt erteilt.
Gem. § 12 BBauG tritt mit der Bekanntmachung die Rechtsverbindlichkeit ein.

Auf die Vorschriften des § 44 Nr. 3 Sätze 1 u.2 und Abs. 4 BauGB wird gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen (fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Neuaufstellungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen).

Unbeachtlich sind:
Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Mängel der Abwägung (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wenn sie nicht in Fällen des § 215 Abs. 1 Nr.1 BauGB innerhalb eines Jahres, in Fällen des § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieser Aufhebung bzw. Neuaufstellung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Federer
1. Bürgermeister

An der Amtstafel:
angebracht am 31.08.1989
abgenommen am 02.10.1989

und Hinweis auf die Bekanntmachung
im Amtsblatt des Landkreises am 6.9.1989

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 z.B. II Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 z.B. (II) Vollgeschosse zwingend (z.B. 2 Vollgeschoß, 40qm)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze

3.4 Firstrichtung

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Fahrbahn (öffentl. Verkehrsfläche) mit Straßenbegrenzungslinie

6.2 Wohnstraße - verkehrsberuhigt

6.3 öffentliche Stellplätze für KFZ mit Angabe der Anzahl

6.4 Verkehrsgrünfläche, straßenbegleitgrün (Flächen mit Einfriedungsverbot)

6.5 Ein- und Ausfahrten

6.6 Sichtdreieck

7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1 unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 Kinderspielplatz

10. WASSERFLÄCHEN

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

12. FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

13. PFLANZUNG UND EINFRIEDUNG

13.1 Bäume - zu erhalten

13.2 Bäume - Hausfränkischer bodenständiger Art

13.3 Einfriedung zulässig

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung für Garagen

15.2 Umgrenzung für Tiefgarage

15.3 Höhenkoten über N.N.

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.4 tiefgaragenzufahrt

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Baugebiet ist nach § 9 BAuG i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als
- allgemeines Wohngebiet -
festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhengebäude der Parzellen 4 - 13 dürfen nicht mehr als zwei Obergeschosse haben.

2.2 GFZ zulässige Geschoßflächenzahl (max) max. 1,2 für die Parzelle 1/2/3
max. 0,8 für die Parzellen 4 -13

2.3 GRZ max.0,4 zulässige Grundflächenzahl (max)

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:
400 qm für Einzelhäuser
300 qm für Doppelhäuser

3.0.0 BAULICHE GESTALTUNG

3.1. BAUWEISE

3.1.1 Der Grundriß des Hauptkörpers muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen, mindestens im Verhältnis 7:m5.
Der Dachfirst des Hauptkörpers muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die max Firsthöhe über OK Gelände beträgt 10 m.

3.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Kanalfachtbehörde festgesetzten Gelände liegen.

3.1.3 Ein konstruktiver Rauchtrich darf bei Gebäuden mit K = 0 1,0 m und bei sonstigen Gebäuden 0,5 m nicht überschreiten.

3.1.4 Maximale Wandhöhe der Traufseite:
(gemessen von OK Fußboden EG)
EFH : 6,0m, DH : 6,0m, SD : 6,5m, WA : 6,5m

3.2 DACHFORMEN

3.2.1 Geneigte Dächer und angepaßte Pultdächer der Hauptgeb. mit einer Dachneigung von 27 - 35 Grad.

3.2.2 Dachüberstände:
am Giebel max. 0,70 m, an der Traufe max. 0,40 m

3.2.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind für die Parzellen 1 - 3 zulässig, für die Parzellen 4 - 13 gilt folgendes:
Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 35° zulässig, sie dürfen insgesamt die Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Dachaufbauten sind bei den Parzellen 4 -13 nicht zulässig.

3.2.4 Ausbildung abgeflachter Walmdächer und Flachdachdächer wird nur dann zugelassen, wenn keine weitere barrierefreie Einrichtung die Außenarchitekturgleichwertig und ansehnlich verhält.

3.3 FENSTER UND FENSTERTÜRGEN

3.3.1 Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise nebeneinander verbunden werden, daß die insgesamt ein einheitliches Rechteck bilden, Vierer-versprossene Fensterflächen sind zu vermeiden.

3.3.2 Pro Hauptseite sind höchstens 3 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 0,20 qm (Ortho Glasflächen) je Fenster für die Parzellen 4 - 13 zulässig.

3.3.3 Lärmschutzfenster (schallschutzklasse II gemäß der DIN-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern" sind in die Gebäudehüllen Seiten der Gebäude auf den Parzellen 1 bis 7 einzubauen.

3.4 BAUSTOFFE UND FARBEN

3.4.1 Weiß Putz (weiß Zierputz) - helle bis mittlere Töne
Holzverkleidung - helle bis mittlere Töne

3.4.2 Dachdeckungen (Dachziegel) rot

4. GARAGEN

4.1 Die Garagen dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ausnahmen Grenzfalle der Baugrenzen können zugelassen werden.

4.2 Garagen müssen mit Dach einfahrtsseite eind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, bei mehr als 12,0 m Bestand dürfen die Aufenthaltsräumen an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,0 m betragen. Die max. Bauhöhenfläche bei Garagen beträgt 6,5 m.

4.3 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind traufseitig und gestaltungsgleich auszubilden.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten, vor den Stützen durchlaufend.
Drahtgeflechte sind nicht zulässig.
Kurze gemauerte Mauerstücke in Einfahrtsbereich sind zulässig.
Sockelhöhe: max. 1,0 m, in Bereich von Sichtdreiecken max. 0,70 m
Zwischen dem Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis 1,0 m zulässig. Bei den Parzellen 13 ist eine Einfriedung mit einer Mauer als Fortsetzung der bestehenden Mauer in gleicher Höhe zulässig.

5.2 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenmitte freizuhalten. Zulässig sind dort hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,00 m.

6. GRÜNGESTALTUNG

6.1 Die in Bebauungsplan als Bestand dargestellten Bäume sind zu erhalten.

6.2 Die unbebauten Flächen einschl. der Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

6.3 Für die mit Planzeichen Ziffer 13.2 zu pflanzenden Bäume sind unter Einbeziehung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der Baulichen Anordnung zulässig.
Darüber hinaus sind pro 200 qm Grundstücksfläche sind, die hochwüchsiger laubbaum bodenständiger Art (einschl. obstbäume) mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu pflanzen und zu unterhalten. Für wind. 10% der Pflanzfläche ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büchen bzw. Rabenbäumen auszuführen.

6.4 Nadelgehölze mit einer Endhöhe über 2,0 m sind nicht zugelassen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10% an Anteil der Pflanzen nicht überschreiten.

7. KABELFERNSEHTRANSMISSIONS

7.1 Die Kabelfernsehanwendung von Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost ist bei Arbeiten Anderer einzuhalten.

C. HINWEISE

1. Grundstücksgrenzen - Katzuheber

2. Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

3. Hauptgebäude - bestehend

4. Nebengebäude - bestehend

5. vorgeschlagene Bebauung

6. Gebäudebruch

7. 1,6 10 Parzellennummer

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.4.83 gem. § 13 BauGB im Rathaus der Stadt Mühldorf öffentlich ausgelegt.
Mühldorf am Inn 14.5.1983 ZEDLER Oberbürgermeister

2. Die Stadt Mühldorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.4.1983 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in Satzung beschlossen.
Mühldorf am Inn 14.5.1983 ZEDLER Oberbürgermeister

3. Der Landrat Mühldorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.09.1983 Nr. LR-4453-13/83 gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 3 Belegungsverordnung i.d.F. vom 04.07.78
Landrat 23.10.83 Hamburg Landrat

4. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 4.9.1983 in jedermann Einsicht im Rathaus der Stadt Mühldorf gem. § 12 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereitstellung sind am 31.8.1983 ortsüblich durch Anschlag an der Rathauskanzleigutafel mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
Mühldorf am Inn 16.10.1983 ZEDLER Oberbürgermeister

Genehm. Plan

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eingg 13.01.1983
Nr.

STADT MÜHLDORF / INN — LANDKREIS MÜHLDORF / INN

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. TEILGEBIET IV VOM 04.01.59

"FÜRSTINGER STRASSE"
zwischen Wörther und Sommerrainstraße
M. 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flur Nummern: 820, 820/2, 821, 823/24

Die Stadt Mühldorf erläßt aufgrund § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 8 und 9 Baugesetzbuch (BBauG), Art. 107 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Planv. fasser: Klaus Seidel
Architekt, Dipl. Ing (FH)
Münchener Str. 27
8263 Mühldorf

Seidel

geferligt am: 25.11.86

geändert am: (1) 06.05.87
(2) 30.09.87 lt. Str. Beschluß vom 17.09.87
(3) 07.03.88 lt. Str. Beschluß vom 23.02.88
(4) 24.04.89 lt. Beschluß des Grundstücks- und Bauausschusses vom 05.04.89
(5) 20.07.88 lt. Beschluß vom 14.07.88
(6) 04.01.89 lt. Str. Beschluß

Landratsamt Mühldorf a. Inn
STADTBAUAMT
Mühldorf a. Inn

BP 06101