

STADT MÜHLDORF AM INN BEBAUUNGSPLAN ALTMÜHLDORF VI

**1. ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH INNERHALB
DER RINGSTRASSE (SPREITERSTRASSE)**

LAGEPLAN

M * 1 : 1000

GEFERTIGT:
GEÄNDERT:

GRONSDORF, DEN 13.02.1997
GRONSDORF, DEN 10.06.1997

PLANFERTIGERIN:

DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN
SOFIENSTR. 10, 85540 GRONSDORF/HAAR
TEL. 089 / 4303646 FAX 089 / 4393280

*Genehmigte Fassung!
Verfahrensvermerke siehe Rückseite!*

BP 00701

Sm

Verfahrensvermerke

1. Änderung des Bebauungsplanes Altmühldorf VI

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 13.02.97 wurde mit Begründung vom 24.03.97.-25.04.97 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 11.11.1997

Kreisbaumeister
Mühldorf a. Inn

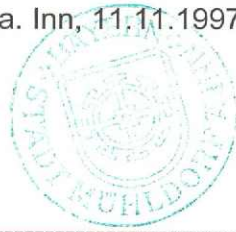


Günther Knoblauch

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.06.97. den Bebauungsplan i.d.F. vom 10.06.97 mit Begründung als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 11.11.1997



Günther Knoblauch

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ~~10.6.97~~ wurde dem Landratsamt Mühldorf a. Inn am ~~29.7.97~~ zur Anzeige gebracht. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom ~~4.9.97~~ AZ.: 61-610/2 SG 35/4 me im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß der Bebauungsplan mit Begründung formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, 12. Jan. 1998



Erich Rambold

Erich Rambold
Landrat

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 17.09.97 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 10.06.97 mit Begründung wird ab 18.09.97 zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2 Zimmer N101, 1 Stock bereitgehalten und über den Inhalt während der allgemeinen Dienststunden auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 11.11.1997



Günther Knoblauch

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Kreisbaumeister
Mühldorf a. Inn

LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 04.09.1997

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Stadt
Mühldorf a. Inn

84453 Mühldorf a. Inn

Ihr Zeichen: 51-610-33/6-1
Ihr Schreiben vom: 29.07.1997

Bauleitplanung;

1. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VI" für den Bereich innerhalb der Ringstraße (Spreiterstraße) der Stadt Mühldorf a. Inn

hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung
i.d.F. vom 10.06.1997
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Die am 26.06.1997 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VI" (Planfassung vom 13.02.1997 mit Änderungsvermerk vom 10.06.1997) verletzt keine Rechtsvorschriften.

Gründe:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VI" 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. 4 ZustVBau).

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

Verfahrensrechtliche sowie materiellrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Die Verfahrensvermerke sind noch anzubringen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 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 mit Begründungen 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 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, 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 beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.

in Abdruck an:

gez.

Sachgebiet 36/1

Herrn Schneider

im Hause

Hoch

mit 1 Bebauungsplan mit Textteil und

Reg.-Rat

Begründung i.d.F. vom 10.06.1997

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Stadt Mühldorf am Inn
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Altmühldorf VI
1. Änderung für den Teilbereich
innerhalb der Ringstraße (Spreiterstraße)

Der Änderungs-Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke im Kernbereich, die von der Ringstraße (Spreiterstraße) umschlossen werden.

Die Stadt Mühldorf am Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 1 Absatz 2 BauGB-MaßnG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Änderungsplan als

SATZUNG.

Fertigungsdaten:	Entwurf	13.02.1997
	geändert/ergänzt	10.06.1997

Entwurfsverfasserin:

Dipl.-Ing. (Univ.) Helga Schneider
Architektin, Regierungsbaumeisterin
Sofienstraße 10, 85540 Gronsdorf/Haar
Tel. 089/430 36 36, Fax 089/439 32 80

A. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Altmühldorf VI in der Fassung vom 19.03.1996.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Altmühldorf VI haben sich Änderungen nur in Bezug auf die Baugrenzen, die Baukörperstellung und die Erschließung ergeben.

Mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzungen bleibt es bei den gültigen Festsetzungen des nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsplangebietes.

3.0 Bauweise

3.5 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt für

Einfamilienhäuser	500 m ²
Doppelhaushälften	300 m ²

4.0 Untergliederung des Geltungsbereiches



Geltungsbereich der 1. Änderung

5.0 Bauliche Gestaltung

5.1.2 Geschoßwohnungsbau

Zulässig ist: naturrote Schuppendeckung, Blecheindeckung mit senkrechten Stoßfugen, Glasoberlichte im Firstbereich, Dachneigung 15° - 20°, Walmdach und Zeldach,

5.4.1



Tiefgaragenrampe mit Überdeckung
Ein- und Ausfahrt

5.4.7

Im Änderungsbereich ist für Garagen das gleichseitige Satteldach zulässig. Die Dachneigung und das Material der Dachdeckung hat sich dem Hauptbaukörper anzugleichen.

Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie in ihrer Lage zusammenzufassen und in Bezug auf Abmessungen und Materialien einheitlich zu gestalten.

Stadt Mühldorf am Inn
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Altmühldorf VI
1. Änderung für den Teilbereich
innerhalb der Ringstraße (Spreiterstraße)

Der Änderungs-Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke im Kernbereich, die von der Ringstraße (Spreiterstraße) umschlossen werden.

BEGRÜNDUNG

A. Planungsrechtliche Voraussetzung

- 1.0 Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG dem rechtskräftigen Bebauungsplan Altmühldorf VI angepaßt. Eine Änderung der vorgesehenen Nutzungsart erfolgt durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.
- 1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt, um einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG zu decken. Es hat sich gezeigt, daß die ursprünglich geplante Geschosswohnungsbebauung nicht der Marktnachfrage entspricht. Im Gegenzug sind am Markt verstärkt Doppelhaushälften nachgefragt. Der Bedarf kann auch durch andere Bebauungsplangebiete innerhalb der Stadt Mühldorf am Inn nicht gedeckt werden. Daher wird durch die vorliegende Änderung der Anteil der Geschosswohnungen erheblich reduziert und statt dessen die planungsrechtliche Vorgabe für die Errichtung von Doppelhaushälften geschaffen.
- 2.0 Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den Änderungsbereich innerhalb der Ringstraße (Spreiterstraße) geschaffen werden.

B. Größe, Lage, Beschaffenheit der Grundstücke

- 1.0 Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 13.790 m² auf.
- 2.0 Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ringstraße (Spreiterstraße).
- 3.0 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Bahnhof	ca. 3.000 m
Omnibushaltestelle	angrenzend
Kirche	ca. 650 m
Volksschule	ca. 1.050 m
Versorgungsläden	ca. 1.800 m
Post	ca. 3.000 m
Ortskern Mühldorf am Inn	ca. 3.000 m

- 4.0 Das Gebiet ist nicht bebaut.
Baumbestand ist nicht vorhanden.
Das Gebiet ist eben.

Im Gründungsbereich ist kein Grundwasser und als Untergrund kiesiger Boden zu erwarten.

Die Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes ist weitestgehend unproblematisch.

C. Geplante bauliche Nutzung

- 1.0 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet ist Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- 2.0 Im Geltungsbereich sind vorgesehen:

18	zweigeschossige Doppelhaushälften mit	ca. 18 Wohnungen
3	dreigeschossige Wohngebäude mit	ca. 27 Wohnungen

gesamt: ca. 45 Wohnungen

3.0 Stellplatznachweis

	TG WE x 1,2	Stellplätze oberirdisch WE x 0,3	Garagen u. u. Stellplätze WE x 2,0
Geschoßwohnungen 27 WE	33 St	9 St	
Doppelhaushälften 18 WE		(WE x 0,1) 2 St	36 St
	33 St	11 St	36 St

Im Bebauungsplan nachgewiesene Stellplätze	40 St	26 St	36 St
--	-------	-------	-------

Der Stellplatzbedarf kann somit innerhalb des Änderungsgebietes vollständig nachgewiesen werden.

4.0 Bevölkerungsentwicklung

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. drei Jahren nach Inkrafttreten der Änderung bebaut wird.

Geschoßwohnungen
WE x 2,5 Ew 27 x 2,5 = 68 Ew

Doppelhaushälften
WE x 4 Ew 18 x 4 = 72 Ew

Es ist ein Bevölkerungszuwachs von 140 Einwohnern zu erwarten. Davon sind ca. 48 Einwohner als Kinder ab einem Alter von 3 Jahren zu erwarten.

5.0 Kinderspielplätze

Nachdem direkt angrenzend an das Änderungsgebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden ist, soll die Herstellungspflicht für die nachzuweisenden Kinderspielplätze von der Stadt Mühldorf am Inn abgelöst werden.

6.0 Flächenverhältnisse

6.3 Nutzungsdichte

6.3.1 Zentrumsbereich (= Änderungsbereich)

Nettogrundstücksfläche		9.538 m ²
Geschoßfläche	3 x 780 m ²	2.340 m ²
	9 x 344 m ²	3.096 m ²
		<hr/>
		5.436 m ² GF

$$\text{GFZ} = \text{GF} : \text{NGFI} = 5.436 : 9.538 = \text{GFZ } 0,57$$

Grundfläche	3 x 324 m ²	972 m ²
Gebäude	9 x 184 m ²	1.656 m ²
		<hr/>
		2.628 m ²
1 Rampe 26 x 4 m		108 m ²
		<hr/>
Grundfläche		2.732 m ²

Nettogrundstücksfläche		9.538 m ²
abzügl. Wege mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten		462 m ²
		<hr/>
Nettobauland (NFL)		9.076 m ²

$$\text{GRZ} = \text{GR} : \text{NFL} = 2.732 \text{ m}^2 : 9.076 \text{ m}^2 = \text{GRZ } 0,30$$

6.4 Wohndichte

$$\begin{array}{l} \text{Netto-Wohndichte Pers./ha Nettobauland} \\ 140 / 0,9076 \text{ ha} \quad = \quad 154,25 \text{ NW} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Brutto-Wohndichte Pers./ha Bruttobauland} \\ 140 / 0,9538 \text{ ha} \quad = \quad 146,78 \text{ BW} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Netto-Wohnungsdichte WE / ha Nettobauland} \\ 45 / 0,9076 \text{ ha} \quad = \quad 49,58 \text{ NWD} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Brutto-Wohnungsdichte WE / ha Bruttobauland} \\ 45 / 0,9538 \text{ ha} \quad = \quad 47,18 \text{ BWD} \end{array}$$

Kurze städtebauliche Erläuterung

1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der bereits erstellten Spreiterstraße aus. Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg zur Erschließung der mittleren Doppelhauszeile zu errichten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Stellplätze des Geschosswohnungsbaues wurde an der Stelle der bisherigen Ausfahrt belassen. Nachdem die Tiefgarage vom Volumen her wesentlich verkleinert wurde, ist nunmehr nur noch eine einspurige Rampe für Ein- und Ausfahrt erforderlich.

Die Grundstücke im Doppelhausbereich sind direkt anfahrbar. Garage und Stellplatz sind jeweils den einzelnen Grundstücken direkt zugeordnet.

2. Städtebauliches Konzept

Aufgrund der am Markt nicht vorhandenen Nachfrage nach Geschosswohnungen wurde der Anteil der Geschosswohnungen im Änderungsbereich wesentlich reduziert und durch Doppelhaushälften, für die erhebliche Nachfrage besteht, ersetzt.

Die Geschosswohnungen sind im östlichen Bereich des Änderungsgebietes entlang der Spreiterstraße angeordnet. Die Hauptorientierung dieser Gebäude ist nach Süden oder Westen ausgerichtet. Den Haustypen liegt eine Zentralform zugrunde, die aus dem Alt-Mühldorfer Villentyp abgeleitet wurde. Die Dächer sind dementsprechend als Zeltdächer bzw. Walmdächer festgesetzt.

Die dreigeschossige Bebauung bleibt auf den Bereich der Geschosswohnungsbauten begrenzt. Die Höhenentwicklung stuft sich nach Westen im Bereich der Doppelhausbebauung wieder auf zwei Vollgeschosse ab und entspricht damit auch dem umliegenden Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Altmühldorf VI.

Durch die Möglichkeit, in der sog. „Anbauzone“ an den Hauptorientierungsseiten Wintergärten etc. zu errichten, ergibt sich neben einer reizvollen städtebaulichen Gliederungsmöglichkeit ein Anreiz zur Förderung ökologisch orientierter Planungen. Dadurch wird ein Beitrag zur Energieeinsparung durch bessere Nutzung der Möglichkeiten passiver und aktiver Wärmegewinnung geleistet.

4. Grünordnung

Die im Geschößwohnungsbau ursprünglich vorhandene große zentrale Grünfläche konnte im Änderungsbereich durch die Planung von Doppelhaushälften nicht erhalten werden. Die Durchgrünung des Gebietes ist jedoch auch ohne diese Grünfläche gewährleistet. Die Ausweisung eines privaten Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da durch den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatz die Möglichkeit zur Ablösung der Herstellungsverpflichtung besteht.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der geplanten Bebauung nicht erforderlich.

E. Erschließung

- 1.0 Das Änderungsgebiet ist durch die bereits hergestellte Spreiterstraße erschlossen.
- 2.0 Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Mühldorf am Inn gesichert.
- 3.0 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Mühldorf am Inn. Das Kanalnetz im erweiterten Trennsystem ist bereits vorhanden.
- 4.0 Die Stromversorgung des Änderungsgebietes ist durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn sichergestellt.
- 5.0 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

aufgestellt:

Gronsdorf, den 10.06.1997

Stadt Mühldorf am Inn 08. Dez. 1997

Helga Schneider

 Dipl. - Ing. (Univ.)
 Helga Schneider
 Regierungsbaumeisterin



Günther Knoblauch

Günther Knoblauch
 1. Bürgermeister
 Stadt Mühldorf am Inn