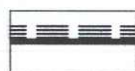
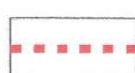



**PRÄAMBEL**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

**Satzung.**

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

-  Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mößlinger Feld Nord-West"
-  Geltungsbereich 1. vereinfachten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Mößlinger Feld Nord-West"
-  Private Grünfläche (Hecke) mit Zweckbestimmung Trenngrün (TG) Bebauungsgebiete

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Mößlinger Feld (Nord-West)" gemäß § 13 BauGB**

Flurnummer:  
1546/1 Gemarkung Mühldorf a. Inn

**KREISSTADT:** MÜHLDFORF a. INN  
**LANDKREIS:** MÜHLDFORF a. INN  
**REGIERUNGSBEZIRK:** OBERBAYERN

**Ausgefertigt am:** 12. JUNI 2017

**Maßstab** M = 1 : 1.000

**Plandatum:** 04.04.2017

**Planverfasser:** Koeppel  
Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn  
Mühldorf a. Inn, den  
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851  
Fax. 08631/988 790  
e-mail: LA-koeppel@t-online.de

  
Barbara Grundner-Köppel  
Landschaftsarchitektin

  
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

# 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÖBLINGER FELD (NORD-WEST)“ gemäß § 13 BauGB

Flurnummern:  
1546/1 gem. Mühldorf am Inn

**KREISSTADT:** MÜHLDORF a. INN  
**LANDKREIS:** MÜHLDORF a. INN  
**REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**

Ausgefertigt am: 12. JUNI 2017

## FESTSETZUNGEN

**Maßstab:** 1 : 1.000

**Plandatum:** 04.04.2017

### Planverfasser:

**Köppel**  
**Landschaftsarchitekten**  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851  
Fax. 08631/988 790  
LA-Koepfel@t-online.de

Mühldorf a. Inn, den  
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

  
.....  
Barbara Grundner-Köppel  
Landschaftsarchitekten  
181 073  


  
.....  
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

## PRÄAMBEL

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

## Satzung.

## FESTSETZUNGEN; ERLÄUTERUNGEN; HINWEISE

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches einen Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Möblinger (Feld Nord-West)“ in der Fassung vom 09.01.1996.

Betroffen sind folgende Bereiche:

Flurnummer 1546/1 Gemarkung Mühldorf am Inn

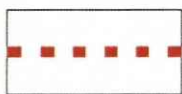
### A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 09.01.1996 wurde für die 1. vereinfachte Änderung digital aufbereitet. Die Planzeichen wurden digital angepasst und eingefügt. Inhaltlich wurden bei den Planzeichen keine Änderungen vorgenommen, mit Ausnahme dem Planzeichen der „öffentlichen Grünflächen“.

Alle weiteren Planzeichen bleiben unverändert und behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Zum besseren Verständnis werden die Planzeichen der Gebiets- und Änderungsbereiche mit dargestellt.



Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Möblinger Feld (Nord-West)“



Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Möblinger Feld (Nord-West)“



Private Grünfläche (Hecke) mit Zweckbestimmung  
Trenngrün (TG) Bebauungsgebiete

Desweiteren wurden hinsichtlich der "öffentlichen Grünflächen" zusätzliche Festsetzungen durch Text aufgenommen, die unter Pkt B näher erläutert und dargestellt sind.

## B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

Sämtliche Festsetzungen, Planzeichen, Hinweise, Erläuterungen und Gutachten aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Möblinger Feld (Nord-West)“ vom 09.01.1996, die nachfolgend nicht aufgeführt werden, bleiben unverändert und behalten ihre volle Gültigkeit.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Möblinger Feld (Nord-West)“ wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt und umfasst nachfolgende Änderung:

Die bestehende öffentliche Grünfläche ist eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten, die im Nord-Westen das Wohngebiet von der angrenzenden Wohnbebauung trennt.

Diese wird in der vorliegenden 1. Änderung von öffentlicher in private Grünfläche umgewandelt und mit Zweckbestimmung "Trenngrün Wohngebiete/Hecke" festgesetzt. Diese werden den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zugeschlagen.

Größen- und lagemäßig bleibt diese Grünfläche unverändert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen (wie z.B. Einfriedungen und Zäune) sowie Nebenanlagen (wie z.B. Spielgeräte) sind ausgeschlossen.

Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen und nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10 - 28.02. zulässig.

Bei Ausfall von Gehölzen sind diese spät in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Art und Qualität gemäß Artenliste zu ersetzen.

## Anhang

### Artenliste

#### Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Qualität: H, 3xv, StU 10-12

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Malus, Pyrus, Prunus	Wildobstsorten heimisch

#### Sträucher

Qualität: Str, 2xv, o.B. mind. 3 Triebe

Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Rhamnus cathartica  
Ribes alpinum  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa glauca  
Rosa rubiginosa  
Viburnum lantana

Haselnuß  
Kornellkirsche  
Hartriegel  
Eingrifflicher Weißdorn

Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehdorn  
Sal-Weide  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Kreuzdorn  
Alpen-Johannisbeere  
Stachelbeere  
Feldrose  
Hundsrose  
Hecht-Rose  
Zaunrose  
Wolliger Schneeball

Alle Sträucher aus autochthoner Herkunft.

Folgende Gehölze sind unzulässig:

Thuja occidentalis

Thuje, Lebensbaum

alle Zwerg- und Krüppelformen von Koniferen  
alle Gast- und Ziergehölze sowie buntlaubige und panaschierten Formen  
von Gehölzen

### C. HINWEISE

#### Art 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„MÖBLINGER FELD (NORD-WEST)“  
gemäß § 13 BauGB**

Flurnummern:  
1546/1 gem. Mühldorf am Inn

**KREISSTADT: MÜHL DORF a. INN  
LANDKREIS: MÜHL DORF a. INN  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**

Ausgefertigt am:

**BEGRÜNDUNG**

**Maßstab: 1 : 1.000**

**Plandatum: 04.04.2017**

**Planverfasser:**

**Köppel**  
**Landschaftsarchitekt**  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851  
Fax. 08631/988 790  
LA-Koeppel@t-online.de

  
.....  
Barbara Grundner-Köppel  
Landschaftsarchitektin



**Mühldorf a. Inn, den  
Kreisstadt Mühldorf a. Inn**

.....  
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

## Begründung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Möblinger Feld (Nord-West)“ i. d. Fass. v. 09.01.1996 fasst eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche in Form einer ca. 10 m breiten Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten mit einer Größe von **ca. 0,4 ha** (auf ungefähr 412 m mit einer Breite von durchschnittlich 10 m). Diese verläuft entlang der Schwindstraße auf Flurnummer 1546/1 Gemarkung Mühldorf am Inn.

In der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB handelt es sich um eine Nutzungsänderung, in der die „öffentliche Grünfläche“ als "private Grünfläche" ausgewiesen wird.

Aufgrund mehrfacher Anfragen der Anwohner auf Kauf von Teilbereichen der Hecke, die an deren privaten Grundstücksflächen anschließen, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf vom Stadtrat Mühldorf am 17.03.2016 beschlossen, den Anfragen statt zu geben und somit die Hecke von öffentlicher Grünfläche, in private umzuwandeln.

Dadurch wird die Grünfläche zukünftig für private Nutzung gewidmet und nach dem Kauf des Grünstreifenteiles von den Eigentümern eigenverantwortlich gepflegt. Das Entwicklungsziel heimische Baum-Strauchhecke bleibt weiterhin erhalten, wodurch die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen nicht möglich sind. Schnitt- und Pflegemaßnahmen werden außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10 - 28.02. durchgeführt. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend der Art und Qualität nach zu pflanzen. Somit wird die ursprüngliche Funktion der Hecke, wie Trenngrün zwischen der Wohnbebauung, Durchlüftung, Frischluftproduktion sowie Lebensraumangebot für Tiere auch weiterhin erfüllt.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, amtlich kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete vorhanden.

Da es sich bei der 1. Änderung um eine reine Nutzungsänderungen bzw. Umwidmung von Flächen handelt, ist eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung nicht erforderlich.

Desweiteren ist von der Änderung nur ein Teilbereich und nicht der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen, weshalb sämtliche Festsetzungen, Planzeichen, Hinweise, Erläuterungen und Gutachten weiterhin ihre volle Gültigkeit behalten und sich gegenüber dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Möblinger Feld (Nord-West)“ vom 09.01.1996 nicht ändern.

# Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB  
für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
**„Mößlinger Feld (Nord-West)“**

## 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 17.03.2016 Beschluss Nr. 030 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 12.06.2017



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



## 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ wurde i.d.F.v. 06.12.2016 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 12.06.2017



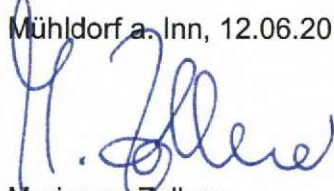
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin



## 3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 10.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 12.06.2017



Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin





#### 4. Satzungsbeschluss

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.04.2017 Beschluss Nr. 063 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ i.d.F.v. 04.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 12.06.2017



Marianne Zöllner  
1 Bürgermeisterin



---

#### 5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.06.2017. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ i.d.F.v. 04.04.2017 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Eingang, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ i.d.F.v. 04.04.2017 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

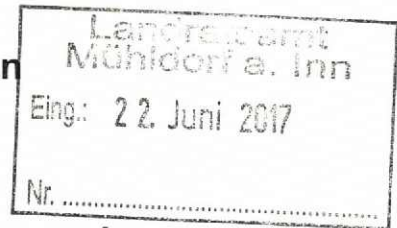
Mühldorf a. Inn, 12.06.2017



Marianne Zöllner  
1. Bürgermeisterin



## Bekanntmachung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn



über den Beschluss der

### 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“

als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 Beschluss Nr. 063 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ i.d.F.v. 04.04.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ i.d.F.v. 04.04.2017 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Mößlinger Feld (Nord-West)“ i.d.F.v. 04.04.2017 und seine Begründung während der Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Eingang Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 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 Kreisstadt 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, 12.06.2017

Marianne Zellner  
1. Bürgermeisterin

*BB*  
*1/30*



Angeschlagen an den Amtstafeln am:  
Abgenommen:

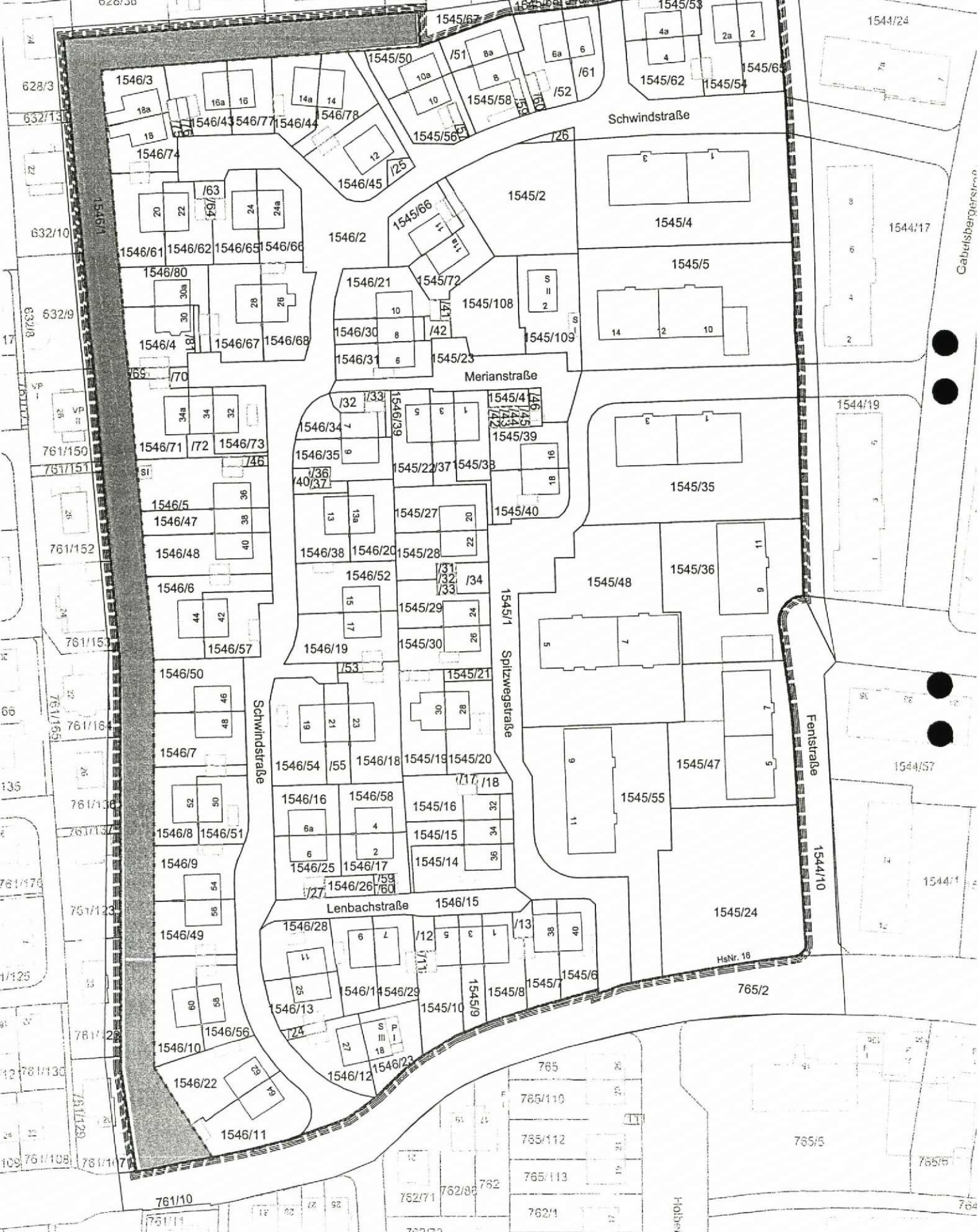
12.06.2017  
14.07.2017

Aushang  
Rathaus  
Mößling  
Altmühldorf

*03.06.2017*

628/15 628/30 628/31 628/32  
628/9  
628/33 628/35  
628/19 628/36 628/20 628/23  
1545/95 1545/94 1545/97 1545/98 1545/78  
1545/77 1545/92 1545/78  
1545/89 1545/91  
1545/90 1545/71  
1544/2 1544/50 1544/53  
1544/22  
1544/23 1544/36  
1545/67 1545/68 1545/69  
1545/53  
1545/62 1545/54  
1544/24  
1544/17

*Personenstands-Endauswertung*  
*Hoßlinger Feld (Wood West)*



Cabulbergstraße

Hohenstraße

HsNr. 16

764

BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung über die Genehmigung und Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 25.01.96 den Bebauungsplan " Mößlinger Feld Nord West" i.d.F. v. 09.01.96 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Mühldorf a. Inn, Schreiben vom 27.02.96 Nr. 61-610/2 Sg. 35/4 st, nicht beanstandet.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

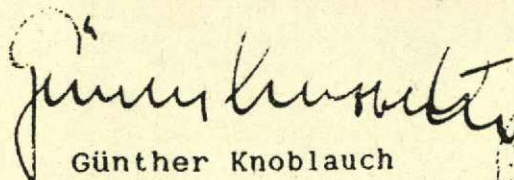
Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplanes mit der Bekanntgabe in Kraft.

Gemäß §215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel Begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 2 BauGB).

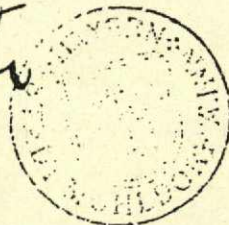
Auf die Vorschriften des § 44 Abs 3 Satz 1 und Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mühldorf a. Inn, 06.03.1996

An der Amtstafel:  
angebracht: 14.03.1996  
abgenommen: 17.04.1996



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister



*Serti*

Stand: 09.01.96

## Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~Gemeinde~~ ~~Markt~~ ~~Stadt~~<sup>1)</sup> MÜHLDORF/INN vom 06.10.1989

für das Gebiet I-MÖSSLINGER FELD (NORD-WEST) ~~Geä. am 15.03.1990~~

~~Red.Geä. am 08.11.1990~~

~~Geä. am 25.06.1992~~

~~am 19.11.1992~~

umfassend die Grundstücke mit den Fl.-NR: 1545/1, 1545/2 u. Teile aus 1545, 1546, 629

Entwurfsverfasser: Architekt, Dipl.Ing. FH Thomas Schwarzenböck  
Herzog-Albrecht-Straße 6 - 8255 Schwindegg

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Mühlendorf a.Inn — vom 20.04.1978 entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
XXXXXXXXXXXX — vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):~~  
XXXXXXXXXXXX

oder<sup>1)</sup>

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):~~  
XXXXXXXXXXXX

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt — Markt — Gemeinderat mit~~  
Beschuß vom XXXXXXXXXX verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt — Markt — Gemeinderat mit~~  
Beschuß vom XXXXXXXXXX verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 2.500 m — nördlich — ~~südlich~~ — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Mühdorf/Inn  
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — die Baugebiete — Fürstenweg u. Möblinger Feld, Teilgebiet I

Es hat eine Größe von 6,1800 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof . . . . .	<u>1.500</u> m	Volksschule . . . . .	<u>2.000</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>400</u> m	Versorgungsläden . . . . .	<u>1.000</u> m
Kirche: . . . . .	<u>500</u> m		

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach — leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 8,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies unter Humusschicht  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
 Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

jedoch Anschluß an vorhandene Bebauung Fürstenweg und Möblinger Feld, Teilgebiet I.

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
WA/1-Allgem. Wohngeb. § 4 BauNVO	5,9600	1545/1*, 1545/2, 1545*, 1546* u. 62
WA/2- " - § 4 " "	0,2200	1545/1*
Gesamt =	6,1800	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gebende Angaben zulassen!)

66 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 70 Wohnungen  
6 I+D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 6 Wohnungen  
8 III+D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 200 Wohnungen u. ca. 3 Gewerbe-Einheiten

ca. 76 Garagen und ca. 160 PKW-Stellplätze. u. ca. 200 Tiefgaragen-Stellplätze

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 8 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 750 Einwohner mit ca. 120 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt . . . . .	4,8740	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	0,7500	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		5,6240 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		0,5510 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		0,0050 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		6,1800 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	91 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	9 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	- %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1) . . . . .	87 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	13 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von 49 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 56,6 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~im gesamten Baugebiet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: \_\_\_\_\_

**E. Erschließung**

1. Das Baugebiet erhält über die Mulfinger- Straße und die Schlör-u.Gabelsberger- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — ~~in einem Zuge~~ — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: Bereich-Fl.-Nr.1545/1 in einem Zug;  
Restl. Straßen (Schwindstr. etc.) erst bei Bedarf!

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ Stadtwerke Mühldorf a. Inn  
 — des \_\_\_\_\_ Verbandes \_\_\_\_\_  
 Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation ~~der Gemeinde / Stadt~~ Stadtwerke Mühldorf/Inn des \_\_\_\_\_ Verbandes \_\_\_\_\_  
 Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.  
 — folgende für das Baugebiet ~~geplante~~ ~~Sammelentwässerungsanlage~~: \_\_\_\_\_

— Einzelkläranlagen und Versickergruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühldorf a. Inn





Übertrag:

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

**1. Herstellungskosten**

- a) Grunderwerb für ca. 7.370 qm à 50,-- DM . . . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: \_\_\_\_\_  
keine
- c) Herstellung der Fahrbahnen
  - ca. 4.330 m<sup>2</sup> lfm in 3,5-4,5 m Breite à 150,-- DM . . . . .
  - ca. 150 m<sup>2</sup> lfm in 6 m Breite à 150,-- DM . . . . .
  - ca. 500 m<sup>2</sup> lfm in Wendehammer m Breite à 150,-- DM . . . . .
- d) Herstellung der Gehbahnen u. Straßenbegleitgrün
  - ca. 360 m<sup>2</sup> lfm in 2 m Breite à 170,-- DM . . . . .
  - ca. 2.030 m<sup>2</sup> lfm in 1-2 m Breite à 80,-- DM . . . . .
- e) Beleuchtung: ca. 28 Einheiten à 3.000,-- DM . . . . .
- f) Straßentwässerung ca. 1.000 lfm à 100,-- DM . . . . .
- f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) -- f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: \_\_\_\_\_  
keine

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. 4.500,-- DM

**IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:**

**1. Herstellungskosten**

- a) Grunderwerb für ca. 6.000 qm à 50,-- DM . . . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: \_\_\_\_\_  
keine
- c) Anlage der Parkflächen ca. 490 qm à 150,-- DM . . . . .
- d) Anlage der Grünanlagen ca. 1.110 qm à 30,-- DM . . . . .
- e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) -- d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: \_\_\_\_\_  
Keine

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. 7.500,-- DM

**V. Sonstige Kosten:**

- 1. Architektenleistungen u. Nebenkosten ca. 35.000,--
- 2. Projektierung von Straße u. Kanal ca. 30.000,--
- 3. Notar-, Vermessungs-u. Grundbuchgebühren etc. ca. 75.000,--
- 4. \_\_\_\_\_ ca. \_\_\_\_\_
- 5. Leistungen der Anlieger = 100% ca. 140.000,--

Kosten DM	Einnahmen DM
-	-
368.500,--	
649.500,--	
22.500,--	
75.000,--	
61.200,--	
162.400,--	
84.000,--	
100.000,--	
	1.370.790,--
	-,-
300.000,--	
88.000,--	
73.500,--	
33.300,--	
	445.320,--
	-,-
	140.000,--
2.157.900,--	1.956.110,--
Übertrag:	

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
2.157.900,--	1.956.110,--
2.157.900,--	1.956.110,--

**VI. Nachfolgelasten:**

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich  
Keine
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:  
Keine
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich  
Keine
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem-Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme  
 Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . . 201.790,-- DM  
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von . . . . . 12.000,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt.  
 Die Kostenumlage erfolgt nach den gemeindl. Satzungen.

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

-----

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder<sup>1)</sup>

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

~~Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:~~

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Genehmigungsverfahren - Bebauungsplan
- b) Vergabe der Projektierung von Straße und Kanal.
- c) \_\_\_\_\_

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

#### H. Weitere Erläuterungen

insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 19 Abs. 1 Nr. §9 a BBauG

Die beiden für den Geltungsbereich rechtskräftig vorhandenen Bebauungspläne vom 03.12.57 u. 21.12.84 werden gemäß Stadtratsbeschuß durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Eine Neuplanung für das Baugebiet war erforderlich, da die alten Bebauungspläne nicht mehr zeitgemäß sind (gradlinige Straßenführung, zu große Straßenquerschnitte, Geschoßbauten in Kettenbauweise usw.). Zudem soll für das Gebiet eine verkehrsberuhigte Wohnsiedlung entstehen.

Der MI-Bereich wurde zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Gemischtwaren, Arztpraxen, Bank usw.) im Bebauungsplan ausgewiesen, da die angrenzenden, vorhandenen Baugebiete schon jetzt schlecht versorgt sind und nach Verwirklichung des Bebauungsplanes ein dringender Bedarf hierfür besteht.

#### Änderung vom 15.03.90

Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Stadt nicht bekannt.

Da die Mischgebietsausweisung nicht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan steht, wird für diesen Bereich ein Allgem. Wohngebiet mit geschoßweiser Nutzungsfestsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzungen Ziff. 1.1. und 1.2. wurden entsprechend geändert.

#### Redaktionelle Änderungen (Ergänzungen vom 08.11.1990

In ca. 500 m Entfernung vom Baugebiet ist ein großzügiger, öffentlicher Abenteuerspielplatz vorhanden. Deshalb wurde bei der Bebauungsplanaufstellung auf die Anlage eines öffentlichen Spiel- bzw. Bolzplatzes verzichtet.

Die überschlägig ermittelten Kosten für Wasserver- und Abwasserversorgung wurden bei Ziff.F Hinwies-Punkte (Ziff. 1., 3. und 5.) lt. Bescheid Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 22.10.90 werden zur Kenntnis genommen.

#### 1. Änderung vom 25.06.1992

Diese Änderung beinhaltet Verschiebungen der Baugrenzen u. Tiefgarangengrenzen bei der Parz.Nr. 13 u.23.

#### Änderung vom 19.11.1992

Wegen der Geschoßbauten südlich und östlich der Schwindstraße mußten unter Zugrundlegung der Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet mit bisher 0,4 unter Einbeziehung der vorgesehenen Grundstücksgrößen

bzw. Grundstücksteilung auf eine GRZ von 0,6 angehoben werden

2. Änderung vom 22.04.1995

Änderungen lt. Bescheid des Landratsamtes vom 08.03.1993.

Fertigungsdaten:  
Vorentwurf: 07.09.1989

Entwurf: 06.10.1989

21.11.1989

Ä

15.03.1990

Ä

Red. Geä: 08.11.1990

Ä1

1. Änderung: 25.06.1992

19.11.1992

Ä2

2. Änderung: 22.04.1993

09.01.1996

~~Schwindegg, den 06.10.1989~~  
~~Ort, Tag~~  
~~geä. 15.03.1990~~  
~~Red. geä. 08.11.1990~~  
~~geä. 25.06.1992~~  
~~geä. 19.11.1992 (Siehe Seite 8)~~

Der Entwurfsverfasser

Architekt, Dipl.-Ing. FH  
THOMAS SCHWARZENBÖCK  
Herzog-Albrecht-Strasse 8  
8255 SCHWINGEGG  
Telefon 089 331 52 53

Mühdorf a. Inn, 06.10.1989  
Ort, Tag

Stadt Mühdorf a. Inn

Dienststelle

Federer

Ober-/Bürgermeister

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom \_\_\_\_\_  
mit \_\_\_\_\_ in Mühdorf a. Inn, Rathaus Zimmer \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Mühdorf a. Inn,  
Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes  
Möblinger Feld Nord-West

1. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in in der Zeit vom 29.09.89-23.10.93 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.11.89 wurde mit Begründung vom 29.01.90 - 05.03.90 öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.96



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 15.03.90 wurde mit Begründung in der Zeit vom 23.04.90 - 29.05.90 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.96



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.06.90 den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.03.90 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 05.02.96



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan am 18.07.90 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 22.10.90 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 tg im Zuge der Rechtskontrolle unter Beachtung der Auflagen und Hinweise festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, **25.06.96**...



Erich Rambold  
Landrat

6. Die 1. öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. 25.06.92 wurde in der Zeit vom 17.08.92 - 18.09.92 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

7. Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.11.92 den Bebauungsplan i.d.F. v. 19.11.92 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

8. Den Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 17.12.92 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 08.03.93 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 wr im Zuge der Rechtskontrolle unter Beachtung der Auflage festgestellt, daß der Bebauungsplan formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996



*Erich Rambold*

Erich Rambold  
Landrat

9. Die 1. öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. 22.04.93 wurde in der Zeit vom 24.05.93 - 25.06.93, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 28.06.93 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 05.02.1996



*Günther Knoblauch*

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.96 i.d.F. v. 09.01.96 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn



*Günther Knoblauch*

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

11. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan am 15.02.96 angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 27.02.96 Az.: 61-610/2 Sg.: 35/4 st im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 25. 06. 96



*Erich Rambold*

Erich Rambold  
Landrat

- 12 Bekanntmachung:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat am 13.03.96 die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 09.01.96 mit Begründung wird ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2, Zimmer N 101, 1. Stock bereitgehalten und über ihren Inhalt während der allgemeinen Dienstzeiten auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Mühldorf a. Inn, 14.03.1996



*Günther Knoblauch*

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister