

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Planteil nur gültig in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (B3)

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeine Wohngebiete mit Geschossenerhöhung (z.B. WA 10)
- 0.4** Grundflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
- 0.8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
- II** zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Obergrenze)

**1.2 Bauweise, Baugrenzen**

- O<sub>1</sub> O<sub>2</sub>** Offene Bauweise
- ↔** Längsrichtung des Gebäudes = Frontrichtung
- Baugrenze

**1.3 Verkehrsflächen**

- Grünbelag** Grünbelagflächen
- Strassenbelag** Strassenbelagflächen
- Tafeliche** Tafeliche, Gehwege, Grünbelagflächen
- Verkehrsflächen beschränkt** Verkehrsflächen beschränkt
- Verkehrsflächen** Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen** Verkehrsflächen

**1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung**

- Abfall** Abfall-Verwertungsanlagen
- Abwasser** Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung, Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen

**9 Grünflächen**

- Öffentliche** öffentliche Grünflächen
- Spezial** Spezial
- Parkplätze** Parkplätze
- Private** private Grünflächen

**13 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9(1)25 BauGB**

- Anpflanzen** Anpflanzen Bäume und Sträucher
- Erhaltung** Erhaltung Bäume und Sträucher
- Flächen** Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

**14 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

- Umgrenzung** Umgrenzung von Gesamterhalten (Erkenntnis), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Historische** Historische Bausubstanz, historische, sonstige Bausubstanz

**15 Sonstige Planzeichen**

- Öffentliche** Öffentliche Dienstleistungen, öffentliche Dienstleistungen
  - ST BA** Umgrenzung von Flächen für Sonderanlagen, Zweckbestimmung: Sportplätze, Grünanlagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Aggregation** Aggregation unterschiedlicher Nutzung
  - SD 30-35°** Gebäudeneigung mit zulässiger Dachneigung
  - WH 6,4m** zulässige Maxhöhe über GTH
- nachrichtlich:
- |                      |                      |                        |                           |
|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>WA</b>            | <b>II</b>            | Art der Nutzung        | Anzahl der Vollgeschosse  |
| <b>0.4</b>           | <b>0.8</b>           | Grundflächenzahl (GFZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| <b>O<sub>1</sub></b> | <b>O<sub>2</sub></b> | Offenbauweise          | Dachneigung               |
| <b>SD 30-35°</b>     | <b>WH 6,4m</b>       | Gebäudeneigung         | Maxhöhe                   |
- gestrichelte** gestrichelte Grundflächenbegrenzung (Linienelement)
  - gestrichelte** gestrichelte Gebäude- / Anlagen- / Anlagenbegrenzung (Linienelement)
  - SB** Vermeidung öff. Verkehrsflächen
  - SB** Vermeidung Grünflächen und Bauflächen
  - SB** Besondere Vermeidung (z.B. Grünflächen, Grünanlagen)
  - SB** Vermeidung bestehender Flächen nach LUKA (Linienelement, grafisch eintrich)

STADT MÜHLDORF A. INN LANDKREIS MÜHLDORF

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**MÜHLDORFER FELD**  
*Gesamtvormerkung*

M 1 : 1.000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 91 Abs.3, sowie der Artikel 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Vorentwurf: 24.03.2000  
Entwurf: 05.05./10.10.2000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn M 1:10.000 vom 8.10.1996



Planverfasser: ARGE Mahler, Götter, Fuchs + Nöle  
Architekten und Stadtplaner BDA SRL  
Güterbergstraße 94 A, 70197 Stuttgart

Gründung: Löhrer + Hochstein  
Landschaftsarchitekten  
Braunauer Straße 2, 84478 Waldkraiburg

Mühldorf a. Inn  
Datum: 14. Feb. 2001

*Handwritten signatures and stamps*

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes

**Mühldorfer Feld**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung des Stadtrates vom 30.03.2000 (BeschlussNr. 33) die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**2. vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 24.03.2000 wurde vom 03.04.2000 bis 14.04.2000 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**3. 1. öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 05.05.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2000 bis 22.08.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**4. Satzung**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2000 (BeschlussNr. 171) den Bebauungsplan i.d.F.v. 10.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**5. Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt durch Aushang an der Amtstafel am 19.02.2001. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer Nr. N 101, 84453 Mühldorf a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 14.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

Text - Festsetzung an

STADT MÜHLDORF A. INN

LANDKREIS MÜHLDORF

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

# MÜHLDORFER FELD

M 1 : 1.000

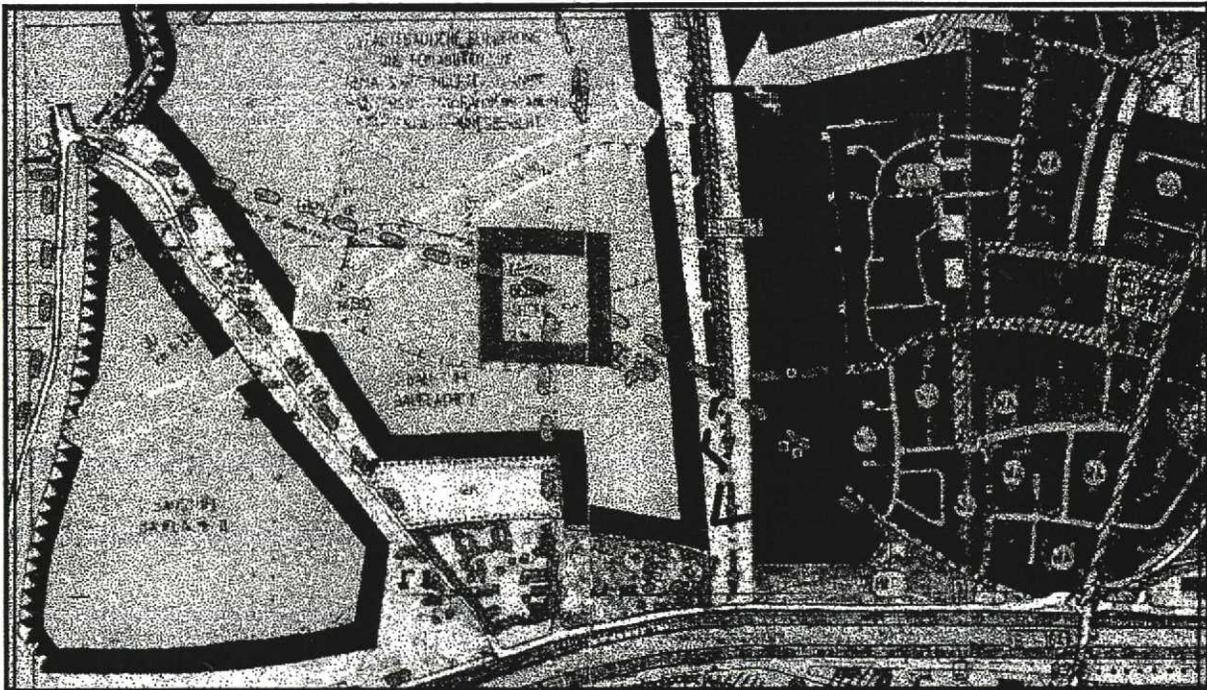
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühlendorf am Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches ( BauGB ), der Artikel 91 Abs.3 , sowie der Artikel 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Vorentwurf : 24. 03. 2000

Entwurf : 05. 05. 2000 / 10.10. 2000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühlendorf a. Inn M = 1: 10.000 vom 8.10.1996



Planverfasser :

ARGE Mahler, Günster, Fuchs + Nölle

fr. Architekten und Stadtplaner BDA SRL

Gutenbergstraße 94 A , 70197 Stuttgart

*Köster*

Grünordnung :

Lohrer +Hochrein

fr. Landschaftsarchitekten

Braunauer Straße 2 , 8 4478 Waldkraiburg

*Hochrein*

Mühlendorf a. Inn

14. Feb. 2001

Datum .....

*Günther Knoblauch*

- Günther Knoblauch -

1. Bürgermeister

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

## B. Festsetzungen durch Text

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung  
entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone) :

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA )

##### 1.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

- 1.1.2.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden " Schank- und Speisewirtschaften " ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig
- 1.1.2.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 3 m zulässig ; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (s. Nutzungsschablone) .

##### 1.2.2 Zulässige Geschoßfläche (§ 19 BauNVO)

gemäß Planeintrag ( Nutzungsschablone ) ; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO).

##### 1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag ( Nutzungsschablone ) festgesetzt. Die Ausbildung von Dachgeschossen als Vollgeschoss (Art.2 Abs.5 BayBO) ist unzulässig ; zulässig ist der Ausbau von Dachgeschossen gem. Art. 48 BayBO) .

##### 1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu zwei Drittel der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5 Meter zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

#### 1.3 Bauweise , Stellung der baulichen Anlagen

entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

##### 1.3.1 Offene Bauweise ( O 1 ) (§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO).

##### 1.3.2 Offene Bauweise ( O 2 ) (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind Einzel- Doppelhäuser oder Reihenhaushausgruppen mit bis zu drei Hauseinheiten innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

### 1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

gemäß Planeintrag ( Pfeilrichtung ) ; festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes.  
Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung ( Baugrenzen ).

### 1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt :

- bei Einzelhäusern : mindestens 500 m<sup>2</sup> ,
- bei Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern : mindestens 300 m<sup>2</sup> ;
- bei Reihemittelhäusern : mindestens 200 m<sup>2</sup> .

### 1.6 Flächen für Nebenanlagen : Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig.

### 1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen ( Einzelhaus , Doppelhaushälfte, Reihenhaus ) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig ; in Wohngebäuden mit zulässigen drei Vollgeschossen sind maximal neun Wohneinheiten zulässig.

### 1.8 Höhe der baulichen Anlagen

#### 1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden ( Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand - liegen.

### 1.9 Verkehrsflächen

1.9.1 Straßenverkehrsflächen mit Trennung der Verkehrs-Sparten gemäß Planeintrag.

1.9.2 Die im Planteil ausgewiesenen Verkehrsflächen " besonderer Zweckbestimmung " sind entsprechend Planeintrag entweder als **Verkehrsberuhigter Bereich ( V )** zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten oder als **Fußgängerbereich ( Fußgänger-Symbol )** zur gemeinsamen Benutzung durch Fußgänger und Radfahrverkehr ausgewiesen.

### 1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

gemäß Planeintrag mit Nutzungszweck : Aufstell - und Betriebsfläche von Wertstoff -Sammel-containern.

### 1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers

1.11.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z.B. Böschungen und Terrassierungen ) sind unzulässig.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

#### 2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind :

- Satteldächer mit 30 bis 35 ° Dachneigung über Gebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen
- Sattel- oder Walmdächer mit 20 - 25 ° Neigung über Gebäuden mit drei zulässigen Vollgeschossen.

#### 2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude ( wie Anbauten, Garagen, Freisitze ) sind in Dachform , Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen ; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1.0 m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen . Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden.

#### 2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.

Solaranlagen sind zulässig , wenn sie in die Dachfläche integriert werden und nicht mehr als 50% der Fläche einer Dachseite des Hauptdaches betragen.

#### 2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches von 35° zulässig.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Gesamtbreite des Hauptdaches nicht überschreiten.

Der lichte Abstand zwischen den Gauben (-traufen) muß mindestens 0,6 m betragen.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1 m<sup>2</sup> Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig .

Nicht zulässig sind Dachflächenfenster neben Dachgauben, SchlepPGAuben, Dacheinschnitte (Dachterrassen) sowie Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.

#### 2.1.5 Dachüberstände

Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 0,5 m an der Giebel- und bis zu 0,8 m an der Traufseite des Gebäudes ; über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5 m .

#### 2.1.6 Wandhöhen

Als Obergrenze der Wandhöhen werden festgesetzt :

- bei Gebäuden mit zulässigen zwei Vollgeschossen : max. 6,4 m ; in WA 13 max. 5,2 m .
- bei Gebäuden mit zulässigen drei Vollgeschossen : max. 9,0 m .

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

## 2.2 Fassaden

#### 2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig :

Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung , oder Natur-Holzverkleidungen ; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß /gelb /erd- /ocker- /holzfarben (Hellbezugswert 5 - 50 ).

Sockel sind in gleichem Material , Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

## 2.2.2 Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten ( Faserplatten, Holzimitate , Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

## 2.3 Einfriedungen , Stützmauern und Zufahrten

### 2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig :

- Holzzäune und Tore bis 1,0 m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).
- Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung .
- Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1.0 m Höhe mit Hinterpflanzung.

2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen , müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.

2.3.3 Mauern und Stützmauern aus glatt geschalttem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes ( mindestens 5,0 m ) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

## 2.4 Stellplätze

2.4.1 Je Wohneinheit sind eine (1) Garage und ein (1) Stellplatz nachzuweisen ; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen ( Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen , Kies - oder Schotter- / Pflaster - Kombinationen )

## 2.5 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten ist im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

## 2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen-, Mischverkehrs- und Gehwegflächen usw. sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Die Haupteerschließungsstraße entlang der auf Flst.634 bestehenden Windschutzpflanzung ist über straßenbegleitend angeordnete offene Mulden und Rigolen zu entwässern.

Unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten usw. sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

## 2.7 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## Nachrichtliche Hinweise :

- Bei archäologischen Bodenfinden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen ( § 9 (1) 25 BauGB )**

#### **3.1. Festsetzungen zur Anpflanzung im öffentlichen Raum**

Allgemein

Die Pflanzung der Gehölze muß spätestens im Frühjahr nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten erfolgen.

##### **3.1.1. Grünflächen und Spielplätze**

Die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Wegeverbindungen sind in wassergebundener Decke herzustellen. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum STU 18-20, je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Kleinbaum STU 14-16 oder ein Obsthochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen. (siehe Artenliste) Für die Gestaltung dieser Flächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Die Lage der im Plan eingezeichneten Bäume kann verändert werden.

##### **3.1.2 Ortsrandeingrünung**

Die bestehenden Hecken im Westen und Osten des Baugebietes sind während der Bauzeit angrenzender Grundstücke und des angrenzenden Weges nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zulässig ist die Beseitigung von Gehölzen an den im Planteil festgesetzten

Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung, jedoch nur in minimalem Maße. Die Querwege sind geringfügig zu verschieben, wenn damit verhindert werden kann, daß prägende Bäume oder Sträucher beseitigt werden müssen.

Die Hecke ist südlich und nördlich des Fürstenweges gemäß der Planzeichnung und den Bestandsarten mehrreihig zu ergänzen (siehe Pflanzliste Ergänzung Bestandshecke).

##### **3.1.3 Verkehrsberuhigte Bereiche und Verkehrsflächen**

An den im Plan bezeichneten Stellen sind dem jeweiligen Planzeichen entsprechend Laubbäume anzupflanzen (siehe Artenliste).

Je Platzfläche /Aufweitung im verkehrsberuhigten Bereich sind Bäume der gleichen Arten und Sorten zu pflanzen. Zur besseren Orientierung sind diese von Platz zu Platz zu wechseln. Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.

Mindestmaß Baumgruben:

- Großbäume: 2,0m x 2,0m x 0,80 m
- Kleinbäume 1,5m x 1,5m x 0,60m

Vom dem im Planteil angegebenen Standorten kann im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde abgewichen werden. Die Anzahl ist jedoch mindestens beizubehalten.

Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke oder Pflaster/Platten anzulegen. Vollständig versiegelte Beläge wie Asphalt oder Ortbeton sind nicht zulässig.

Der westlich entlang der Hecke in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg ist als wassergebundene Decke herzustellen.

#### **3.1.4 Fläche für Wertstoffcontainer**

Befestigte Flächen sind zu pflastern. Vollständig versiegelte Beläge wie Asphalt oder Ortbeton sind nicht zulässig.

### **3.2. Festsetzungen zur Anpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen**

Allgemein

Die Pflanzung der Gehölze muß spätestens im Frühjahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.

#### **3.2.1 Pflanzung von Bäumen**

je angefangene 200qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum oder ein Obsthochstamm gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2.2 Pflanzung von Sträuchern/Hecken, sonstige Begrünung**

die privaten Grundstücksflächen sind, soweit nicht überbaut, zu begrünen. Mindestens 10% dieser Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken ausgebildet werden.

#### **3.2.3 Sonstiges**

Für die Gestaltung der privaten Freiflächen um die 3-geschossigen Gebäude sind im Rahmen der Genehmigungsplanung qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

#### **Nachrichtliche Hinweise :**

Es wird empfohlen, die Fläche im Norden teilweise außerhalb des Geltungsbereiches mit Obsthochstämmen, Stammumfang mind. 12-14 cm, wie im Plan dargestellt als Ortseingrünung dauerhaft zu bepflanzen.

### 3.3. Zu pflanzende Gehölze

#### Artenliste/Mindestgrößen

- Großbäume 3 x v, H, Stu 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß

- Kleinbäume, 3x v , H, Stu 14-16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

- Bäume für Plätze und Aufweitungen im verkehrsberuhigten Bereich 3x v , H, Stu 14-16 cm

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium in Sorten	Vogelkirsche
Sorbus in Arten	Mehlbeere, Eberesche

- Obsthochstämme Stu 12-14 cm in Lokalsorten

- Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche, Geißblatt
Rosa in Arten	Wildrosen
Syringa in Sorten	Flieder
Rubus in Arten	Brom-/Himbeere

- Pflanzliste Ergänzung Bestandshecke:

Acer platanoides	Spitzahorn
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualitäten wie oben erwähnt (bei Großbäumen 3x v , H, Stu 18-20 cm, bei Kleinbäumen 3x v , H, Stu 14-16 cm)

## ***Aufstellung des Bebauungsplan " Mühldorfer Feld "***

### **Begründung des Bebauungsplans** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### **1 Geltungsbereich**

Der Umgriff von 12,2 ha Größe umfasst den ersten Bauabschnitt der geplanten *Stadterweiterung Mühldorf Nord-West*.

Der Geltungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke : 629, 631, 632, 633, 1546, 759, 761/2 und 725-727 sowie durch Teilflächen der Flurstücke : 627, 628, 630, 634(Feldweg) und 760(Fürstenweg).

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen abgegrenzt durch :

- im Norden:  
eine neue Grenzziehung in südlichem Abstand von rund 100 m parallel zu Feldweg 621 , ausgehend vom bestehenden Wohngebietsrand (Flrst. 1544/25 ) in westlicher Richtung bis zum Feldweg 634 ,
- im Osten:  
von der Westgrenze der Flrst.e 1544/25, 1545, 1545/95 1545/80 sowie der Westgrenze des Flurst. 1546/1... (westlicher Grüngürtel des o.g. bestehenden Wohngebiets ) sowie der Westgrenze der Flurst.e 761/ 10 , -11,-60,-61,-13,-62,-34,-80,-35,-81,-38,-82, -83,-40,-41 und 725/19 ;
- im Süden  
der Nordgrenze Flrst.e 725/5 bis 725/15 sowie 725/19
- im Westen  
der Westgrenze des Flrst.e 727 ,759/5, 759/, und 635 bis 638.

#### **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan wird aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Mühldorf a.Inn vom 8.10. 1996 entwickelt. Der Geltungsbereich ist dort als *Wohnbaufläche , geplant* ausgewiesen .

#### **3 Ziele und Zwecke**

**Zweck** der Ausweisung ist zum einen die Deckung des mittelfristigen Wohnbauflächen-Bedarfs der Stadt Mühldorf gemäß den im Flächennutzungsplan dargelegten Entwicklungszielen.

Danach ist eine großflächige Erweiterung Mühldorfs in nordwestlicher Richtung zu einem neuen Stadtteil von rund 114 ha Fläche geplant, der in enger Anbindung an die Kernstadt Entwicklungsbereich für Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Sporteinrichtungen) sein soll, die gleichermaßen dem neuen Stadtteil wie der Gesamtstadt dienen werden.

Zweck ist zum anderen, die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung des für den im Plan begrenzten Geltungsbereich zu schaffen.

**Städtebauliches Ziel** ist es, mit der Aufsiedlung des Geltungsbereichs den Grundstein für die Umsetzung der Gesamtplanung des neuen Stadtteils zu legen, die im Jahr 1999 durch den EU-weiten, städtebaulichen Wettbewerb "STADTERWEITERUNG MÜHL DORF NORDWEST" entwickelt worden ist.

● **Landschaftsplanerisches Ziel** ist es, die bestehenden großen Baumreihen als vorhandene naturräumlichen Gliederungselemente der Ebene zwischen Inn und Isen zu bewahren und als Strukturelemente des neuen Stadtteils zu nutzen und dessen geplante Ortsrandeingrünungen (Streuobstwiesengürtel) die Siedlungsbegrenzung verdeutlichen sollen.

#### 4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das 12,2 Hektar große Baugebiet liegt westlich des bestehenden Wohngebiets *Schwindstraße / Mulfinger Straße* und bildet den Randbereich einer weiträumigen landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden Mühldorfs. Die ebene Ackerfläche des Baugebiets weist keine innere naturräumliche Gliederung auf, wird aber im Westen auf ganzer Länge durch eine landschaftsprägende Baumreihe begrenzt.

● Das Grundwasser liegt ca. 8.00 m unter Gelände; der Boden besteht aus Kies, der von einer Humusschicht überdeckt ist. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrunds für die vorgesehenen Gebäudearten sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

● Hinweise auf oder Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen für den gesamten Geltungsbereich nicht vor.

Das Baugebiet liegt ca. 2.000 m nördlich der Altstadt Mühldorfs. Die Entfernung beträgt zum: Bahnhof 1.500 m, Omnibushaltestelle 500 m (Direktanschluß im Zuge des Ausbaus des ÖPNV-Netzes geplant), Volksschule 2.000 m, Versorgungsläden 1.000 m. Weitere Schulen sowie Läden und Dienstleistungseinrichtungen der Nahversorgung sind im 2. Bauabschnitt der Stadterweiterung Nordwest in direkter Nachbarschaft des Baugebiets geplant.

Der Geltungsbereich ist bislang unbebaut; Anschlüsse an die bestehende Bebauung werden im Norden an die Lucas-Cranach-Straße, mittig an die Mulfinger Straße und im Südosten an den Fürstenweg und im Südwesten an die Harthäuser Straße erfolgen.

## 5 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung soll vorrangig von Südwesten her über eine neu anzulegende Sammelstraße erfolgen, die von der bestehenden Haupterschließung " Harthäuser Straße " abzweigt.

Die Anbindungen für den Individualverkehr in östlicher Richtung sollen überwiegend der internen Verbindung mit dem benachbarten bestehenden Wohnquartier und dessen Nahversorgungseinrichtungen dienen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt quartiersweise über Mischverkehrszonen, die von einer gemeinsamen Sammelstraße abzweigen und jeweils eine begrünte , multifunktional nutzbare platzartige Aufweitung als Quartiersmittelpunkt aufweisen.

Die äußere technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert und wird durch eine Trafostation des für die Versorgung des Geltungsbereichs zuständige Energieversorgungsunternehmens *Stadtwerke Mühlendorf* im Lagebereich des 2. Bauabschnitts ergänzt werden.

Die Müll-Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt durch den *Landkreis Mühlendorf a.Inn*.

## 6 Geplante bauliche Nutzung

		Fläche in m <sup>2</sup>
5.1	Allgemeines Wohngebiet ( 17 Teilbereiche ) mit 37 Einzelhäusern, 75 Doppelhäusern ( =150 DHH ) , 9 dreispännigen Reihenhausgruppen ( = 27 Reihenhäuser ) und 11 Mehrfamilienhäusern : zusammen 225 Häusern mit ca. 320 - 500 Wohneinheiten . Demgemäß wird die Anzahl der Einwohner bei 1.000 bis 1.200 liegen.	88.550
5.2	öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Geh-, Rad,- und Feldwege	23.955
5.3	Flächen für Versorgungsanlagen , hier Aufstellplatz für Wertstoff-Container	521
5.4.1	öffentliche Grünflächen : bestehender Gehölzstreifen	3.741
5.4.2	öffentliche Grünflächen : Spielplätze	2.404
5.4.3	sonstige öffentliche Grünflächen	2.322
5.5	private Grünflächen ( Gartenland )	507
Summe		122.000

## 7 Kosten

Das Baugebiet wird durch private Bauträgersgesellschaften erschlossen und aufgesiedelt . Kosten für die Stadt Mühlendorf entstehen im Gebiet nicht. Die öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen gehen kostenneutral auf die Stadt Mühlendorf über .

## 8 Grünordnung

### Spielplätze, öffentliche und private Freiflächen

Auch wenn durch einen großen Anteil an Einfamilien- und Reihenhäusern davon ausgegangen werden kann, daß Kleinkinder Spielmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe des Hauses finden, sind für größere Kinder gefahrlos zu erreichende, größere Quartiersspielplätze von Bedeutung.

Die Freiflächen um die dreigeschossigen Gebäude müssen gut gegliedert und gestaltet werden, um die verschiedenen Nutzungsansprüche (direktes Wohnungsumfeld/Aufenthaltsbereich, Spielmöglichkeiten für Kinder, Stellplätze und Garagen für KFZ) auf der Fläche unterbringen zu können.

### Ortseingrünung

Die bestehenden Gehölze im Westen und die bisherige Ortsrandeingrünung im Osten stellen wichtige Strukturen in einer ansonsten ausgeräumten, strukturarmen Landschaft dar.

Im Westen wird das Baugebiet durch eine dichte, die Landschaft prägende, 6-20 m hohe Wildschutzhecke begrenzt. Sie ist als geschütztes Biotop in der Biotopkartierung TK 7141 kartiert. In mehreren kartierten Teilflächen reicht sie vom Südrand von Mössling bis zum Fürstenweg. Der Landschaftsplan empfiehlt die Anlage eines extensiv gepflegten Pufferstreifens (Wiese) östlich der bestehenden Hecke und die Fortsetzung der Hecke nach Süden.

Nicht nur in Bezug auf das Ortsbild und die Biotopvernetzung in einer ausgeräumten Agrarlandschaft, sondern auch in Bezug auf das Kleinklima im neuen Baugebiet ist diese Hecke bedeutsam. Eingriffe sind deshalb auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Um die Hecke ist, wie im Landschaftsplan vorgeschlagen, ein Pufferzone von mindestens 3 m einzuhalten. Die Rasenfläche vor der Hecke ist extensiv zu bewirtschaften.

Die Hecke besteht u.a. aus folgenden Arten:

*Acer platanoides*, *Cornus sanguineum*, *Corylus avellana*, *Crataegus* i.Arten, *Quercus robur*, *Quercus rubra*, *Sambucus nigra*

Die Hecke soll im Süden entlang der Hauptwegeroute, wie im Landschaftsplan vorgeschlagen, als Leitstruktur ergänzt werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Mühldorf regt an, "insbesondere im Zusammenhang mit den neu entstehenden Siedlungsgebieten Grüngürtel mit Obstbaumbeständen zur Ortsrandeingrünung um die Stadt zu legen." Der Flächennutzungsplan bezeichnet eine grüne Zäsur auf Höhe des Nordrandes des Bebauungsplangebietes. Bei Verfügbarkeit des nördlichen Grundstücks, eventuell erst in einem späteren Bauabschnitt, soll hier eine Streuobstwiese gepflanzt werden (siehe "Hinweise").

## Rad- und Fußwegeverbindungen

Mehrere im Flächennutzungsplan bezeichnete Haupt-Rad- und Fußwegverbindungen führen durch das Planungsgebiet:

In Nord-Süd-Richtung führt eine Route entlang der Hecke im Westen, sie führt weiter über den Innkanal zum Bahnhof. In Ost-West-Richtung führen Haupttradwegeverbindungen entlang des Füstenweges, der Mulfinger Straße und der Wilhelm-Pätzold-Straße, deren Fortsetzung das Planungsgebiet im Norden tangiert..

Vorentwurf vom 24.03.2000  
Entwurf vom 05.05. /10.10. 2000

Planverfasser :

ARGE Mahler, Günster, Fuchs + Nölle  
fr. Architekten und Stadtplaner BDA SRL  
Gutenbergstraße 94 A , 70197 Stuttgart

Grünordnung :

Lohrer + Hochrein  
fr. Landschaftsarchitekten  
Braunauer Straße 2 , 8 4478 Waldkraiburg



Mühldorf a.Inn

Datum 14. Feb. 2001



- Günther Knoblauch , 1. Bürgermeister -

Aufstellung des Bebauungsplanes

**Mühldorfer Feld**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung des Stadtrates vom 30.03.2000 (BeschlussNr. 33) die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**2. vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 24.03.2000 wurde vom 03.04.2000 bis 14.04.2000 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001

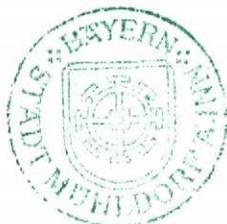


Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

**3. 1. öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 05.05.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2000 bis 22.08.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

#### 4. Satzung

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2000 (BeschlussNr. 171) den Bebauungsplan i.d.F.v. 10.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

#### 5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt durch Aushang an der Amtstafel am 19.02.2001. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer Nr. N 101, 84453 Mühldorf a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 14.02.2001



Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Mühldorfer Feld" siehe Lageplan.

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat am 26.10.2000 (Beschluss Nr. 171) **den Bebauungsplan "Mühldorfer Feld"** als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Mühldorfer Feld" i.d.F.v. 10.10.2000 in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung beim Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer N101, 84453 Mühldorf a. Inn, während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen 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 werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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, 07.02.2001

Günther Knoblauch  
1. Bürgermeister

An der Amtstafel  
angebracht: 19.02.2001  
abgenommen: 21.03.2001

