



Abb. 1: Luftbild Lage Geltungsbereich (schwarzer Kreis, rote Fläche)

Google Maps

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

BEGRÜNDUNG

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße“

Entwurf in d. Fassung vom: 07.10.2025

Ausgefertigt am:

Planverfasser: Huber. Architektur

Architektur / Stadtplanung
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Tanja Huber, Dipl.-Ing.
Architektin und Stadtplanerin, BYAK

1. Anlass der Planung

Die Grundstücke mit den Parzellen 105, 106 des Ursprungsbebauungsplans „Südlich der Oderstraße“ in der Fassung vom 18.11.2008 mit den Flurnummern 1185/25 und 1185/42 an der Klosterseeestraße Ecke Chiemseeestraße der Gemarkung Mühldorf a. Inn, sollen im Zuge eines Bauleitverfahrens anstelle von Einzelhausbebauungen mit Doppelhausbebauungen nachverdichtet werden.

Im Zuge detaillierter Planungen der Grundstücke stellte sich heraus, dass eine Anpassung der Baufenster hinsichtlich der Größe, der Haustypologie sowie der Dachform erforderlich ist.



Abb. 2: Luftbild Geltungsbereich

Google Maps

2. Bestandsaufnahme

1.1 Lage und Eigentumsverhältnisse:

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Teil der Kreisstadt Mühldorf a. Inn; südlich des Flusses Inn, eingebettet in ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet, dessen mit Wohnrecht ausgewiesenen Parzellen noch nicht zusammenhängend bebaut wurden.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum.

Die Erschließungsstraßen „Chiemseeestraße“ und „Klosterseeestraße“ sind Eigentum der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

1.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Mühldorf a. Inn:

- Fl.-Nr. 1185/25, Klosterseeestraße mit 567,30 m²
 - Fl.-Nr. 1185/42, Klosterseeestraße mit 521,70 m²
- ➔ im Zuge der Bauleitplanung werden beide Flurnummern zur Fl.-Nr. 1185/25, Klosterseeestraße mit der neuen Grundstücksgröße von 1089 m², verschmolzen.

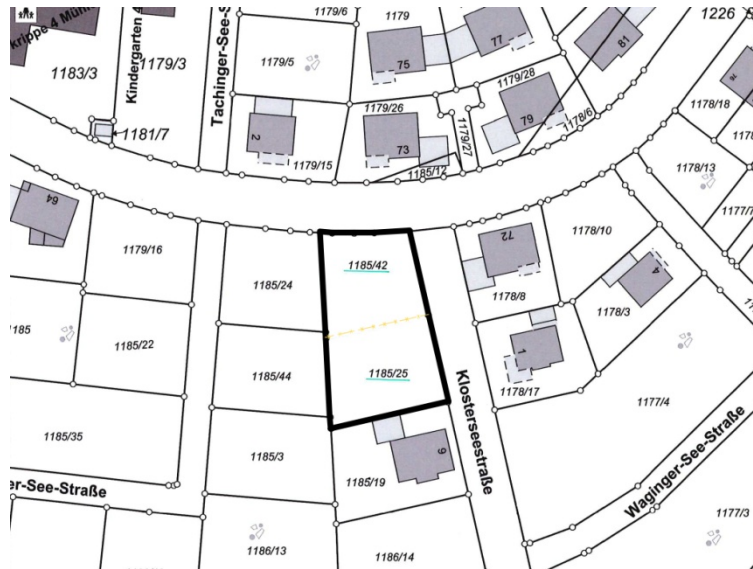


Abb. 3: Ausschnitt amtlicher Lageplan

mass-stabslos

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße“ in der Fassung vom 18.11.2008 wurde mit dem gesamten Umgriff durch die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 überplant. Es folgten weitere Änderungen, in denen in einem städtebaulichen Maße, Teilgebiete geändert bzw. nachverdichtet wurden. Die Grundzüge des Ursprungbebauungsplans wurden jedoch beibehalten.

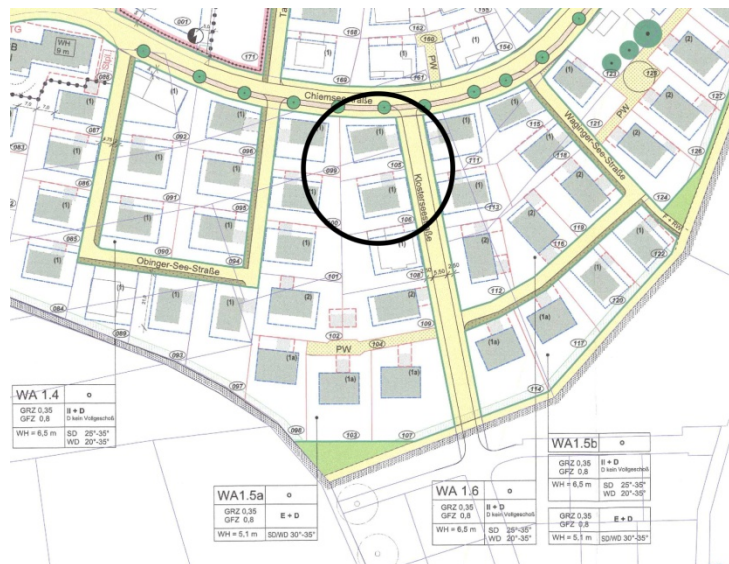


Abb. 4: Auszug aus der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2015 mit Darstellung des Geltungsbereichs der 11. vereinfachten Änderung (schwarzer Kreis)

Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Hierfür gilt 1. Kapitel - Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c), 1. Teil

Bauleitplanung (§§ 1 - 13a), 4. Abschnitt - Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren (§§ 11 - 13b) BauGB.

Der Bebauungsplan wird zur Nachverdichtung aufgestellt und weist eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter vor.

Hierbei entfällt die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen sowie der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die derzeitigen Baugrenzen sehen flächenmäßig eine ähnliche Baumasse vor. Die Baugrenzen werden lediglich verschmolzen, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft als nicht erheblich eingestuft werden kann.

Des Weiteren wird durch das Anlegen von Dachbegrünungen ein Ausgleich geschaffen und mit der Umsetzung von Photovoltaik Anlagen eine nachhaltigere Bebauung angestrebt.

2. Bedarfsplanung

Die Planung wird den Erfordernissen der Ressourcenschonung (1.1.3) des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region 18 Südostoberbayern gerecht, da bereits vorhandene Flächen genutzt und nachverdichtet werden.

Mit der Überplanung vorhandener Bausubstanz soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit des Flächensparens entsprochen werden.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Der Änderungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung unbebaut.

Im Zuge konkreter Planungen werden im Sinne der nachhaltigen Flächenentwicklung vorhandene Grundstücksflächen anstelle von Einzelhausbebauungen mit Doppelhäusern nachverdichtet. Hierfür passt sich der Geltungsbereich an die bereits bestehenden Wohnbebauungen in der Umgebung an. Dort wurden bereits Haustypologien wie Einzelhäuser und Doppelhäuser auf anderen Grundstücken baurechtlich festgesetzt.

Im Sinne von variablen Bauausführungen wurde die Dachform Flachdach bereits in der näheren Umgebung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ zugelassen und baulich umgesetzt.

4. Art der baulichen Nutzung

Es gilt die Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO. Es dient vorwiegend dem Wohnen, da es sich ausschließlich um ein Wohngebiet handelt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden zu einem einheitlich großzügigen Baufenster verschmolzen. Jedoch wird der minimale Grenzabstand von 3,0 m gemäß des Art. 6 BayBo zu den nachbarlichen Flurgrenzen eingehalten.

Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit gegeben, eine Nachverdichtung und eine flexible Entwicklung innerhalb der Grundstücke, in Form von Doppelhäusern (DH), zu schaffen.

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies gilt als eine Weiterführung der offenen Bebauungsplanstrukturen benachbarter Bebauungen.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Somit wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung der einzelnen Baukörper in vernünftigem Maße, aufgrund der notwendigen, verbleibenden Zwischenräume und Abstände, gewährleistet.

6. Mindestmaß der Baugrundstücke

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Mindestmaß der Baugrundstücke für Doppelhausbebauungen von 600 qm, davon 300 qm je Doppelhaushälfte festgelegt.

Durch die Umwidmung der Haustypologie von Einzelhaus zu Doppelhaus wird im Zuge der konkreten Planung ersichtlich, dass die zwei Grundstücke verschmelzt werden müssen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für zwei Doppelhäuser einhalten zu können.

7. Bauliche Gestaltung

Die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäude von Pultdach, (PD), Satteldach (SD) und Walmdach (WD) wird bei der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ um die Dachform „Flachdach (FD)“ erweitert. Das Walmdach wird um die Mindestdachneigung von 20° ergänzt, so dass Neigungen von 20 ° bis 35 ° als Dachform zulässig sind. Dies soll den energetischen und klimagerechten Zukunftsgedanken baulich umsetzbar machen. Durch die Begrünung des Flachdaches, -ggf. auch des Walmdaches- kann das durch Starkregen anfallende Oberflächenwasser absorbiert und ebenfalls ein Ausgleich an Dachgrünflächen geschaffen werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach zur Stromeinspeisung der Häuser angebracht werden muss.

Damit sich, entsprechend dem Grundgedanken des Ursprungsbebauungsplanes Hauptdach und Dächer von Garagen bzw. von Nebenanlagen entsprechend anpassen, wird hierfür ebenfalls die Dachform „Flachdach (FD)“ zulässig.

Die städtebauliche Struktur sowie die Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in der 11. vereinfachten Änderung beibehalten.

Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ mit Planteil, Festsetzungen und Begründung wurde durch das Architektur und Stadtplanungsbüro Tanja Huber, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 854645 Neufinsing erstellt.

07.10.2025, Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

Tanja Huber
Stadtplanerin