

**Begründung zur Aufstellung
der 9. vereinfachten Bebauungsplanänderung
des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“
Fassung 02.07.2019**

Gemeinde: Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Gebiet: „Südlich der Oderstraße“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“. Es wird im Westen durch die Chiemseestraße begrenzt, nördlich schließt ein Fußweg an. Östlich und südlich befinden sich bislang noch unbebaute Wohnbaugrundstücke.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:
Fl.Nrn. 1178/ 2 und 1178/5 der Gemarkung Mühldorf a. Inn

Entwurfsverfasser
Bebauungsplanung: Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54
80335 München

München, den

:

Jochen Gronle

Bearbeitung:
Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Der Planungsumgriff der Änderung liegt im östlichen Bereich des rechtskräftigen (rk.) Bebauungsplanes "Südlich der Oderstraße".

Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der Bereich dieser Bebauungsplanänderung bestandsorientiert festgesetzt. Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse besteht nun die Möglichkeit auch hier eine den umgebenden Festsetzungen angepasste Bebauung zu schaffen.

Es wurde daher am 28.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße“ im beschriebenen Bereich zu ändern.

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation/ Örtliche Gegebenheiten

Die rechtskräftige Bebauungsplanung setzt für den Änderungsbe-
reich Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster auf der östli-
chen Parzelle fest. Auf beiden Parzellen im Änderungsbereich
befinden sich zurzeit mehrere Nebengebäude, auch außerhalb
der bestehenden Baugrenze.

Die Umgebung ist von Einfamilienhausbebauung geprägt.
Nördlich grenzt die Chiemseestraße an, südlich ein Privatweg zur
Erschließung der südlich gelegenen Bauparzellen.

3. Planungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet
festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit
einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und ei-
ner maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 an
dem der benachbarten Grundstücke.

Bebauungskonzept

Die Bebauungsplanänderung sieht für den bislang bestandsorien-
tiert festgesetzten Bereich nun eine der Nachbarbebauung ange-
lehnte Bebauung mit Doppelhäusern und Garagen vor. Die Fest-
setzungen zu Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und Gestal-
tung werden entsprechend übernommen.

Grenzgaragen werden entsprechend des Abstandsflächenrechts
auf eine maximale Länge von 9m beschränkt.

Hinsichtlich der Grünordnung gelten die Festsetzungen zur Be-
grünung der Grundstücke entsprechend der Nachbargrundstücke.

Hinsichtlich Verkehrserschließung und umgebender Nutzungen
sind keine Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Bebau-
ungsplanung festgesetzt.

Sofern Änderungsmaßnahmen (z.B. Gehsteigabsenkungen, Ver-

setzen von Verteilerkästen oder Straßenlaternen etc.) im Bereich der Garagenzufahrten an der Chiemseestraße erforderlich werden, sind diese im Vorfeld mit dem Tiefbauamt abzustimmen und auf Kosten des Antragstellers durchzuführen.

**Grünordnung
Ausgleich und Artenschutz**

Da die bestehende Versiegelung flächenmäßig ähnlich der neu zu erwartenden ist (GRZ 0,35), ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig. Zugleich wird auf den Umweltbericht v. 18.11.2008 (Fass. v. 09.09.2014) zur 4. Änderung verwiesen.

Des Weiteren besteht in der Süd-Ost-Ecke des Grundstückes 1 Laubbaum (Carpinus betulus - Hainbuche), welcher dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist.

Die Hecke aus heimischen Sträuchern entlang den Grundstücksgrenzen dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10. bis 28.02. entfernt werden.

ausgefertigt am

Mühldorf a. Inn, den

.....
Marianne Zollner,
1. Bürgermeisterin