

# Vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Staatsstraße 2092“

**Kreisstadt:** Mühldorf a. Inn  
**Landkreis:** Mühldorf a. Inn  
**Regierungsbezirk:** Oberbayern

## **Präambel:**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

## **S a t z u n g.**

Entwurf: 02.07.2019  
geändert:  
Fassung:

### Entwurfsverfasser:

Planungsbüro

### **Gerhard Obermaier**

Ortsstraße 3b  
84494 Lohkirchen  
Tel.: 08637/986300

Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 21  
84453 Mühldorf a. Inn

Gerhard Obermaier  
*staatlich geprüfter Bautechniker*

Marianne Zollner  
*1. Bürgermeisterin*

**Die Festsetzungen, Hinweise usw. des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2092" und dessen Änderungen bleiben bestehen, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.3 Die Errichtung der Gebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.  
Die Ostseite der Parzelle 1 und die Nordseite der Parzellen 10 bis 15 sind von der Regelung nach Art. 6 BayBO ausgenommen.
- 1.6 Bei Tiefgaragen mit einer Überdeckung größer bzw. gleich 0,80 m wird diese Fläche nicht der GRZ hinzugerechnet.
- 1.7 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4. Höhenlage der Gebäude**

- 4.4 MI 3: Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 6 m beschränkt.  
Bei den Parzellen 10 bis 15 beträgt die zulässige Wandhöhe max. 10 m.

Die Wandhöhen werden gemessen von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche, bzw. bis Oberkante Attika.

### **7. Dächer**

- 7.1 Als Dachform sind zulässig:  
MI 3: Satteldächer mit 25° - 35° Neigung  
Walmdächer mit 15° - 25° Neigung  
auf Parzellen 10 bis 15 zusätzlich Flachdächer bis 3° Neigung, Pultdächer bis 14° Neigung und Dachterrassen
- 7.2 Als Dachdeckung sind zulässig:  
Tz 7.2 wird wie folgt ergänzt:  
Flachdächer sind immer begrünt auszuführen  
Dachterrassen sind mit Plattenbelag zulässig

### **11. Grünordnung**

- 11.11 Die Tiefgaragenrampe im nördlichen Pflanzstreifen der Parzellen 10 bis 15 ist mit einer Flachdecke zu versehen und zu begrünen.

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Staatsstraße 2092“**

Der Bebauungsplan wird für die Parzellen 9 bis 15 geändert.

Das geplante Wohnhaus auf Parzelle 9 befindet sich sehr nah am südlich gelegenen Grünstreifen, wodurch das Wohnhaus und die Terrasse stark verschattet werden. Um diese Situation zu verbessern, soll nun das Wohnhaus um 90° gedreht und nach Norden verschoben werden. Hierfür ist die Änderung der Firstrichtung erforderlich und eine Anpassung der Baugrenzen.

Nördlich vom Wohnhaus soll noch Platz für eine Garage mit seitlich danebenliegendem Stellplatz sein. Hierfür ist es erforderlich, die geplante Grundstücksgrenze und die Nutzungsgrenze zwischen MI 3.3 und MI 3.4 nach Norden zu verschieben.

Auf den gewerblich zu nutzenden Parzellen 10 bis 15 plant ein Investor die Errichtung von zwei Bürogebäuden mit Tiefgarage. Hier sind lichte Raumhöhen von bis zu 3 m erforderlich, was die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe erfordert.

Um eine bessere Bebauung der Parzellen zu ermöglichen, soll es möglich sein, die Gebäude an der nördlichen Baugrenze zu positionieren, auch wenn sie länger als 16 m sind. Hierfür ist die Anpassung der Abstandsflächenregelung auf der Nordseite der Parzellen 10 bis 15 zum bestehenden Gewerbegebiet hin erforderlich.

Um einen moderneren Baustil zu ermöglichen, sollen hier auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen zugelassen werden.

Die erforderliche Rampe für die Tiefgarage soll im nördlichen Planzstreifen positioniert werden, da ansonsten keine sinnvolle Nutzung der Tiefgarage möglich ist. Die Rampe wird mit einer schrägen Betondecke ausgeführt, die begrünt wird, um den Pflanzstreifen so weit wie möglich zu erhalten. Außerdem befindet sich auf dem benachbarten Grundstück an dieser Grenze ebenfalls eine Rampe auf der gesamten Länge des Gebäudes.

Die benachbarte Halle hat eine Wandhöhe von ca. 10 m. Durch die Zulässigkeit eines 2. Obergeschosses mit einer Wandhöhe von 10 m auf einem untergeordneten Bereich des darunterliegenden Geschosses und die Erhöhung der GFZ auf 1,0 ergibt sich ein stufenweiser Übergang vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet zur südlich gelegenen Wohnbebauung.

Die geplanten Änderungen auf den Parzellen 10 bis 15 ermöglichen eine sinnvolle und maßvolle Verdichtung der gewerblich zu nutzenden Parzellen.

Dies kommt der knappen Grundstückssituation in Mühldorf entgegen und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei, indem bestehende Siedlungsflächen besser genutzt werden.

Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Entwurf: 02.07.2019  
geändert:  
Fassung:

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro

**Gerhard Obermaier**

Ortsstraße 3b  
84494 Lohkirchen  
Tel.: 08637/986300

Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 21  
84453 Mühldorf a. Inn

Gerhard Obermaier  
*staatlich geprüfter Bautechniker*

Marianne Zollner  
*1. Bürgermeisterin*