



Kreisstadt  
Mühldorf a. Inn

## Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Eichfeld V, Kreisstadt Mühldorf am Inn  
Mitterham, nördlich der Ahamer Straße: Grundstücke Flurnummer 275/1 sowie Teilflächen aus Flurnummern 245,  
264 und 271 Gemarkung Hart

Ausgefertigt am 07. MAI 2024

Vorhabenträgerin  
BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Niederlassung München  
Kistlerhofstraße 172 | 81379 München

Verfasser

**m · g · k**

mahl gebhard konzepte  
landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner  
partnerschaftsgesellschaft mbB  
Hubertusstraße 4  
80639 München  
Tel. 089 / 96 160 89 0  
Fax. 089 / 96 160 89 69  
mail@mgk-la.com  
mahlgebhardkonzepte.com

Entwurf: 31.05.2022  
31.01.2023  
28.11.2023

07. MAI 2024

Datum, Unterschrift  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



15.4.24

Datum, Unterschrift  
Andrea Gebhard  
Planung



---

Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass, Zweck und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Größe und Abgrenzung</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren</b>	<b>5</b>
	4.1 Flächennutzungsplan	5
<b>5.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Gebiets</b>	<b>6</b>
	5.1 Lage und Umgebung	6
	5.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit	7
	5.3 Vegetationsbestand	7
<b>6.</b>	<b>Zielsetzung für die Aufstellung des Bauungsplans</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>8</b>
	1. Art der baulichen Nutzung	8
	2. Maß der baulichen Nutzung	8
	3. Höhe der baulichen Nutzung	8
	4. Baugrenzen	9
	5. Bauweise	9
	6. Abstandsflächen	9
	7. Verkehrsflächen	9
	8. Anzahl der Stellplätze	10
	9. Gestaltung	10
	10. Aneinandergebaute Gebäude	10
	11. Nebenanlagen	10
	12. Einfriedung	11
	13. Beläge	11
	14. Geländeänderungen	12
	15. Immissionsschutz	12
	16. Energie	13
	17. Grünordnung allgemein	13
	18. Private Grünflächen	13
	19. Öffentliche Grünflächen	14
	20. Baumpflanzungen	14
	21. Regenwassermanagement	14
	22. Artenschutz	15
	23. Sonstige Festsetzungen	15
<b>8.</b>	<b>Begründung der Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH möchte durch den Erwerb und die Bebauung des ehemaligen Gewerbegrundstücks im Osten von Mühldorf am Inn neuen Wohnraum im ländlichen Raum schaffen und dem wachsenden Siedlungsdruck gerecht werden.

Laut der Bevölkerungsprognose nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell, durchgeführt durch das Landratsamt Mühldorf am Inn, bezogen auf das Basisjahr 2021, ist von einer sinkenden natürlichen Bevölkerung auszugehen. Dabei sind jedoch auch immer die Wanderungsbewegungen zu beachten. Bei der Annahme einer konstanten Wanderung ist eine steigende Entwicklung der Bevölkerung bis 2046 zu erwarten. Auch bei einer ausklingenden Wanderung ist die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren positiv. Jedoch ist dabei festzustellen, dass die Altersgruppen der jungen Familien rückläufig sind. Durch die Schaffung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums kann dem gegengesteuert werden, um somit eine positive Wanderung in Mühldorf zu ermöglichen.

Nachdem das ehemalige Firmengelände in den vergangenen Jahren zum Verkauf stand und verschiedene Kaufinteressenten mit Bebauungsvorschlägen an die Kreisstadt herangetreten sind, entwickelte die BPD Immobilienentwicklung GmbH mit Knoop & Rödl Architekten und Mahl Gebhard Konzepte ein städtebauliches und freiräumliches Konzept für dieses Grundstück. Am 26.07.2021 wurde der 2. Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eichfeld V“ i.d.F.v. 17.03.1999 zur Sicherung dieser Ziele gefasst.

Auf dem Grundstück, das ursprünglich von einem Holzverarbeitenden Betrieb genutzt wurde, befinden sich diverse Bestandsgebäude, wie Werkhallen, Lagerhallen, Fahrzeughallen, Lackiereinheiten, Trockenkammer usw., diese stehen inzwischen leer.

Durch die Nutzung einer ehemaligen Gewerbefläche kann es vermieden werden, bestehendes Grünland zu versiegeln und somit den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

Die Wohnbebauung sieht eine Kombination von Reihen- und Doppelhäusern mit Ost-West-Orientierung vor, die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die jeweils an der Eichkapellen Straße anschließt. Um eine möglichst harmonische Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung zu erzeugen, ist vorgesehen, das bestehende, begradigte Gelände wieder weitgehend an den ursprünglichen Geländeverlauf anzugleichen, um eine harmonische Integration der Planung zu erreichen. Die bestehende Gehölzstruktur, die das Grundstück von Westen, Norden und Osten eingrenzt, sollte soweit wie möglich erhalten werden. Wenn dies durch den baulichen Eingriff nicht möglich ist, ist die Gehölzstruktur wieder herzustellen, um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf (Stand März 2022)

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr. 275/1 sowie Teilflächen aus Flurnummern 245, 264 und 271 Gemarkung Hart.

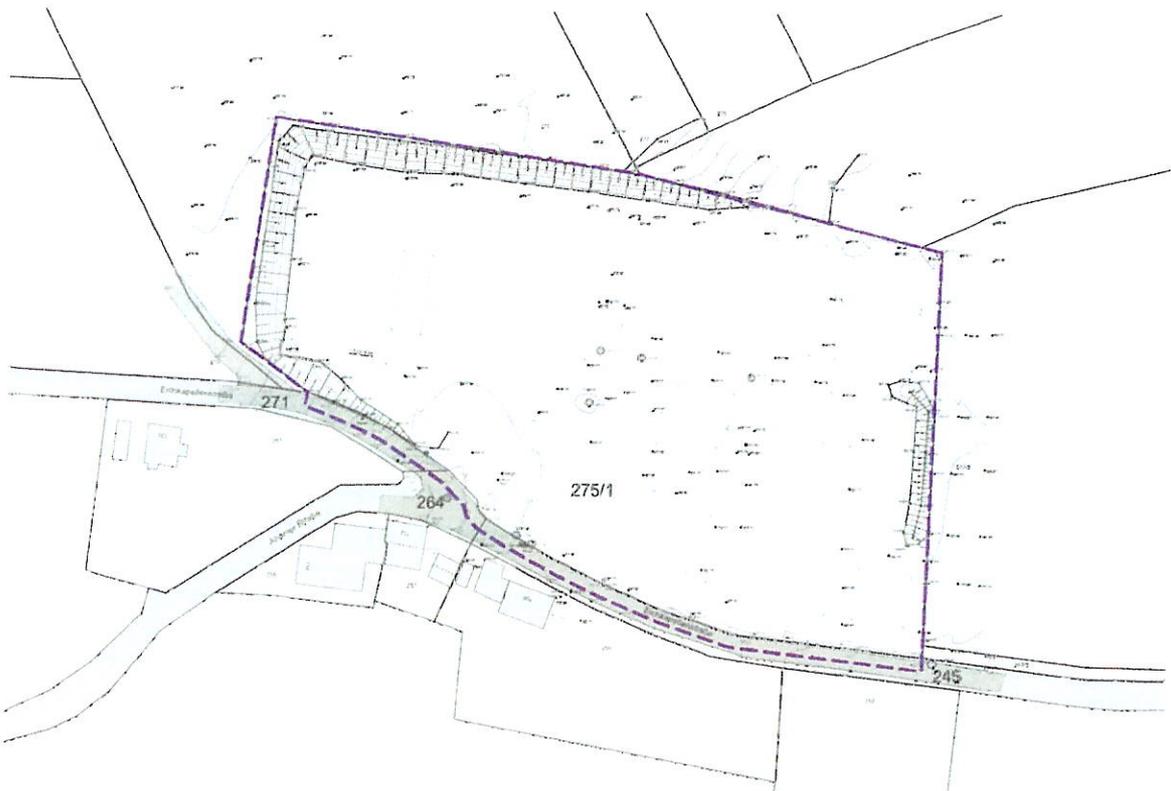


Abbildung 2: Digitale Flurkarte und Umgriff mit Vermessung (Stand März 2022)

### 3. Größe und Abgrenzung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 14.496 m<sup>2</sup> mit dem Flurstück 275/1 sowie Teilflächen aus Flurnummern 245, 264 und 271 der Gemarkung Hart.

Begrenzt wird es im Norden, Osten und Westen durch Gehölzbestand bestehend aus Sträuchern und Großbäumen, welcher wiederum in landwirtschaftliche Flächen übergeht.

Die Bebauung südwestlich der Eichkappellenstraße umfasst mehrere freistehende Wohnhäuser, die entlang der Hangkante mit Baumbestand stehen. Südlich des Gebietes und der Eichkappellenstraße liegt ein bewaldeter Höhenrücken. Nach Nordwesten steigt das Gelände um ca. 4,5 m an.

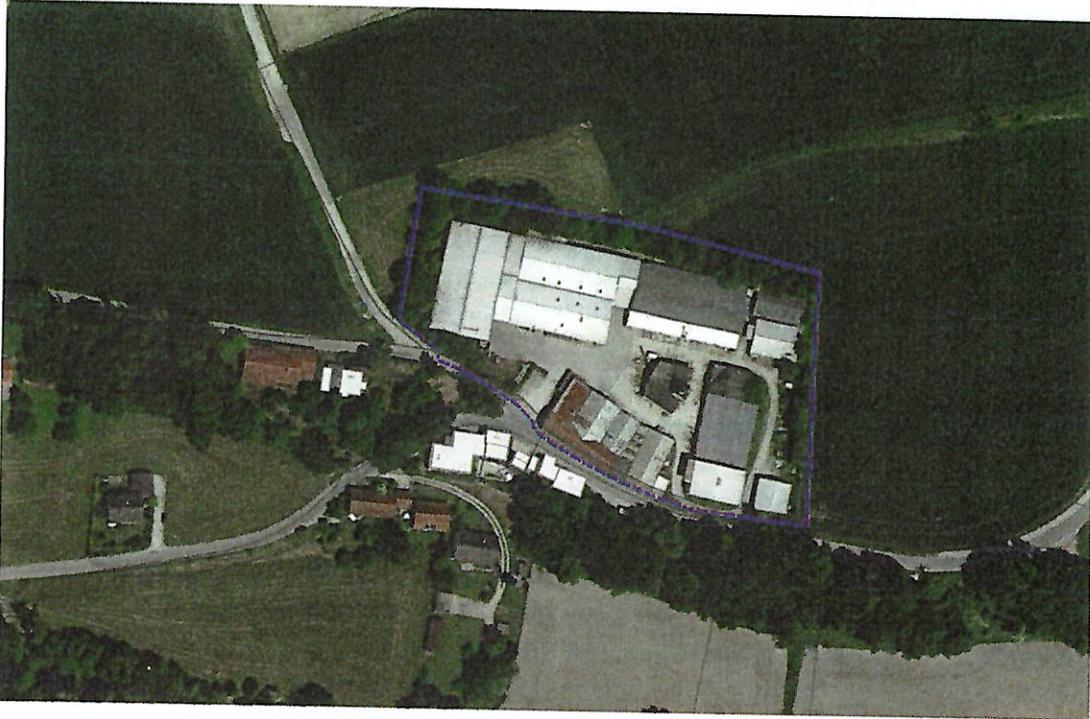


Abbildung 3: Digitale Flurkarte mit Luftbild (Stand März 2022 / Quelle GoogleEarth März 2022)

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

### 4.1 Flächennutzungsplan

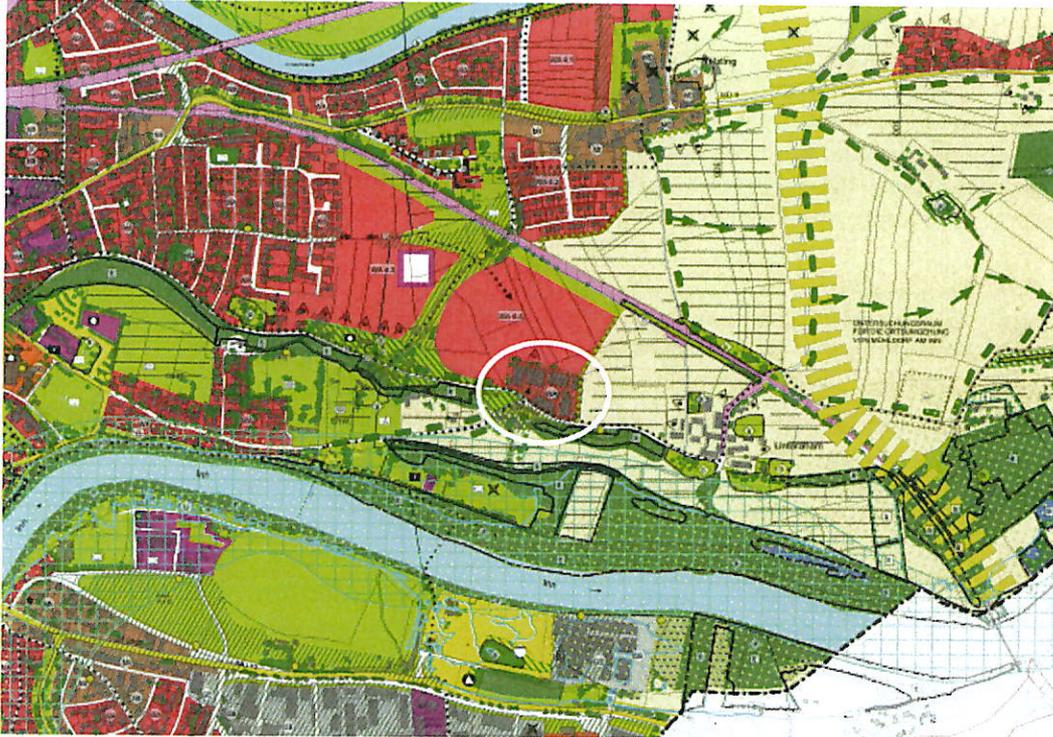


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zwischenstand Digitalisierung (11.10.2016))

Das Planungsgebiet ist im seit 10.11.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zugleich ist die Fläche zur Biotopvernetzung bzw. als Pufferzone zur Biotopentwicklung vorgesehen. Die östliche Grenze des Planungsbereichs ist als Ortsrandbegrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln bzw. zu erhalten. An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Gehölzgruppen zur Abgrenzung bzw. als Gebäudeeingrünung vorgesehen.

## 5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

### 5.1 Lage und Umgebung

Die Kreisstadt Mühldorf am Inn ist zusammen mit der Stadt Waldkraiburg Oberzentrum und liegt zudem in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Mitterham, dieser liegt ca. 2 km östlich des Stadtplatzes. In direkter Umgebung befinden sich Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad und der Tennisclub. Angrenzend liegen aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bereiche westlich und nördlich sollen in naher Zukunft als Wohnbebauung entwickelt werden. Zudem liegen südlich des Gebietes einzelne Wohn- und Gewerbehäuser. Das Gebiet selbst wurde als Gewerbefläche genutzt und ist dementsprechend mit diversen Werkhallen bebaut.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Eichkapellenstraße. Direkt gegenüber der Fläche schließt aus Süden die Ahamer Straße auf die Eichkapellenstraße an. Über beide Straßen kann die Stadtmitte von Mühldorf erreicht werden. Nördlich des Gebietes führt die Kreisstraße MÜ 9 von Mühldorf nach Töging am Inn. Zudem befindet sich ca. 200 m vom Quartier entfernt die Bahnlinie Mühldorf – Burghausen/Freilassing. Mühldorf ist ein bedeutender Eisenbahnknoten im Osten Bayerns.

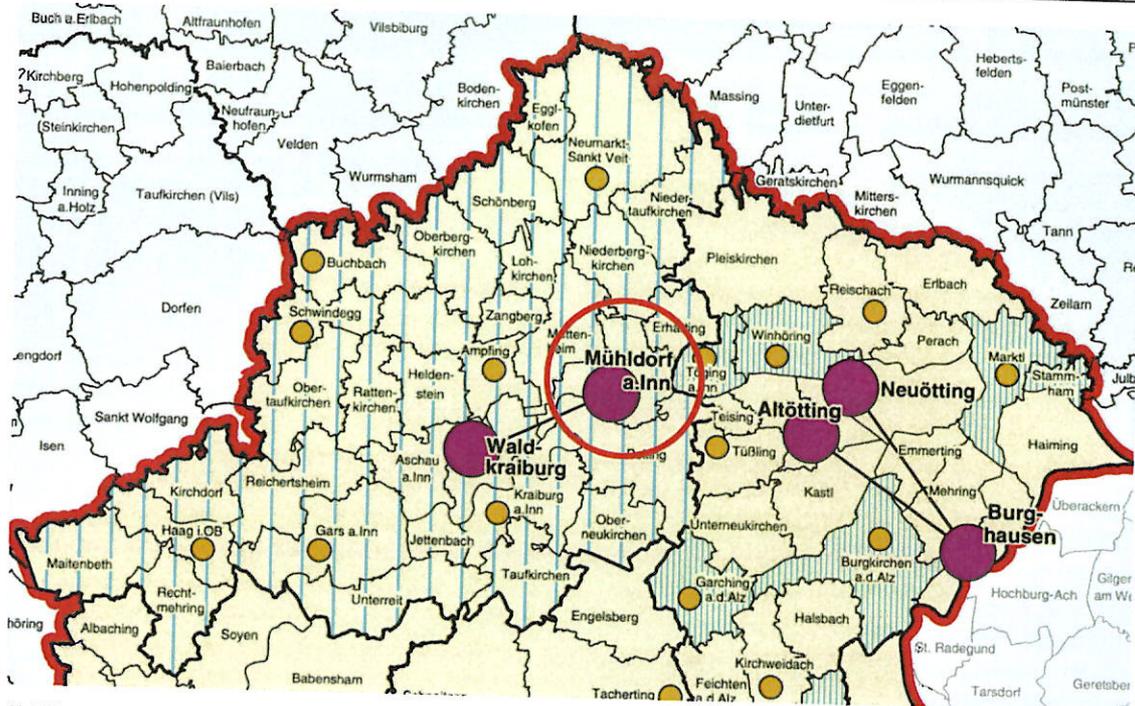


Abbildung 5: Karte Raumstrukturen (Quelle Regionalplan Region Südostoberbayern, 5. Mai 2020)

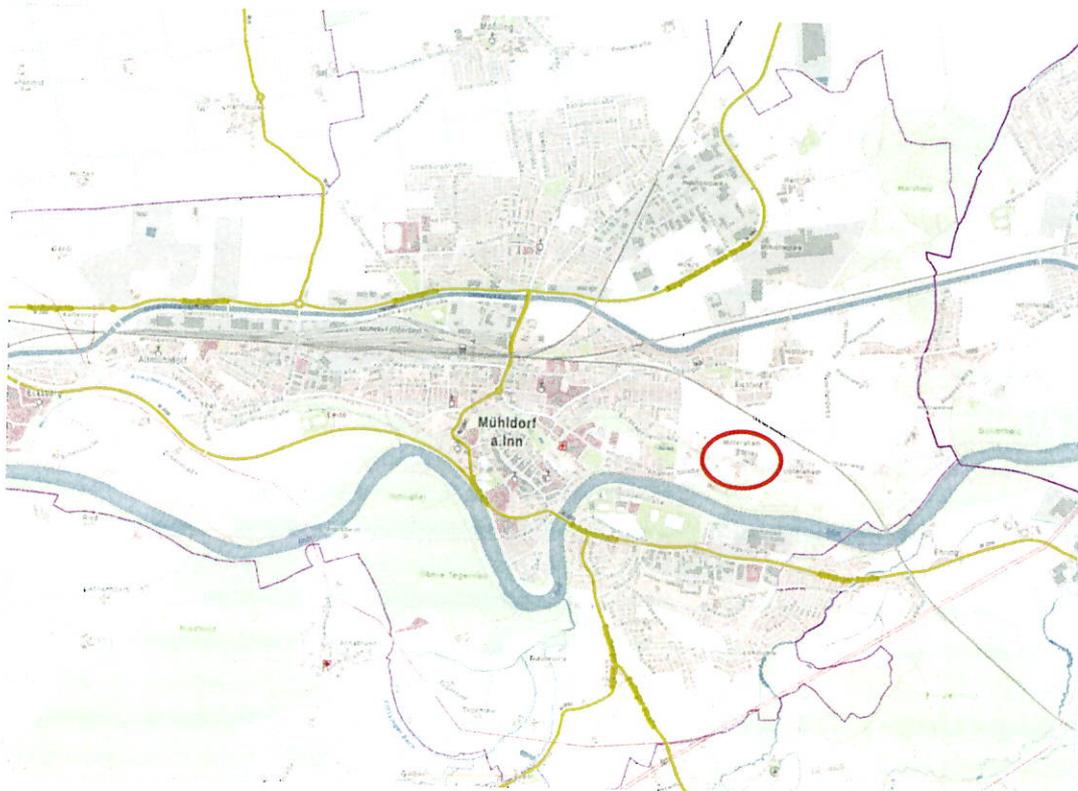


Abbildung 6: Lage im Gemeindegebiet (Quelle BayernAtlas März 2022)

## 5.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Kreisstadt Mühldorf liegt nach der Naturräumlichen Gliederung im Bereich der Inn-Isar-Schotterplatte im Unteren Inntal. Diese ist geprägt durch eine terrasierte Topographie entlang des Inns, die in hügeliges Gelände übergeht. Innerhalb des Ortsgebietes finden sich sechs Terrassenniveaus, die durch den Wechsel

von Warm- und Kaltzeiten entstanden sind. Das Projektgebiet liegt auf dem Niveau der Würther Stufe und befindet sich etwa 20 m über dem Flussniveau des Inns. Der Boden ist durch sandige und kiesige Bereiche gekennzeichnet. Grundwasser wird lt. Bodengutachten von Crystal Geotechnik vom 01.02.2021 erst in tieferen Schichten, bei 10 – 12 m erwartet, auch Schichtwasser wurde nicht gefunden.

Die bestehende Topographie des Projektgebietes ist durch einen plateauartigen Geländeeinschnitt in die bestehende Hügellandschaft gekennzeichnet.

### 5.3 Vegetationsbestand

Das Gelände liegt topografisch eingeschnitten, die bestehende gewerbliche Nutzung ordnet sich im zentralen Bereich auf dem Plateau an. Die Hangbereiche sind im Bestand intensiv mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Insbesondere entlang der nördlichen und der westlichen Kante bestehen zahlreiche Bestandsbäume. Die Vegetation übernimmt wichtige Funktionen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung sowie im Sinne des Arten- und Biotopschutzes und ist gebietsprägend. Insbesondere die östliche Eingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund des fast ebenen Übergangs in ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung von der Eichkapellenstraße aus von besonderer Bedeutung.

## 6. Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Planungsgebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der bestehenden Gehölzstruktur insbesondere nach Osten als Ortsrandeingrünung und Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen,
- Schaffung attraktiven und bezahlbarem Wohnraums um einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung junger Familien in Mühldorf gegenzusteuern
- Sichere Anbindung der Quartierserschließung und somit Entschärfung der Kreuzungssituation an Eichkapellenstraße und Ahamer Straße,
- Erhalt der ländlichen Strukturen und Schaffung eines harmonischen, nachhaltigen Quartiers durch kleinteilige, zusammenhängende Bauweisen in Form von Reihen- und Doppelhäusern,
- Schaffung einer übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung entlang der Eichkapellenstraße,
- Anbindung an die angrenzende Landschaft mit Hilfe von Wegeverbindungen,
- Harmonischer Umgang mit Verbesserung der bestehenden topographischen Situation,
- Schaffung differenzierter Freiräume mit Aufenthaltsqualität, wie private Gärten, gemeinschaftliche, verkehrsfreie Mitte und Erschließungsflächen unter Berücksichtigung von möglichst geringen Versiegelungen (Flächensparen) und Sicherung der Biodiversität im Quartier,
- Entwicklung eines identitätsstarken neuen Quartiers, in dem Kommunikation und Gemeinschaft gefördert wird.

## 7. Begründung der Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und vorangegangenen Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der ländlichen Lage wird der Schwerpunkt auf Wohnen gesetzt und Ausnahmen nach §3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und 5 Tankstellen (BauNVO) nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) sowie aus der Anzahl der Vollgeschosse. In Zusammenhang von Grundfläche und Höhe wird somit die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die jeweils angegebenen maximalen Grundflächen (GR) und die jeweils angegebene maximale Geschossfläche (GF) für jeden Bauraum sowie durch die zulässige traufseitige Wandhöhe in der Satzung festgesetzt.

Im Planungsgebiet sind zwei Gebäudetypologien vorgesehen, Doppel- und Reihenhäuser. Im Falle der Reihenhäuser wird das Maß der Nutzung für die Endhäuser abgegrenzt, somit besitzen diese Bauräume zwei unterschiedliche Grund- und Geschosszahlen, bei den Reihenendhäuser sind die Grund- und Geschosszahlen höher.

Die zulässigen Grundflächen dürfen für oberirdische Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. In den Werten für die maximale Überschreitung sind alle baulichen Anlagen enthalten, unabhängig davon, ob diese wasserdurchlässig ausgeführt werden oder nicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestimmt, um das städtebauliche Ziel des Flächensparens zu sichern und eine volle Ausschöpfung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist nur in Zusammenhang mit Satteldächern zulässig.

### 3. Höhe der baulichen Nutzung

Die Wandhöhen sind von den jeweilig festgesetzten, geplanten Höhen der Bauräume zu messen und dürfen im traufseitigen Bereich 8,00 m nicht überschreiten. Im Falle von fassadenbündigen Gauben, sind diese bis zu einer Höhe von 9,0 erlaubt.

Die Wandhöhen der Garagen ist ebenfalls vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zu messen und darf, um die Neigung und Höhenentwicklung der neu geplanten Erschließungsstraße bis zu 0,50 m über- oder unterschritten werden. Somit orientieren sich die Garagen dem neu entwickelten Gelände, können jedoch mögliche Differenzen in der Planung ausgleichen.

### 4. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung bestimmt. Innerhalb dieser Bauräume sind entweder Doppelhäuser oder Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig. Um die überbaute Fläche möglichst gering zu halten und eine kompakte und zusammenhängende Gebäudestruktur umzusetzen, wird der Bauraum durch die Baugrenzen eng gefasst. Die Bauräume wurden so gewählt, dass die nach § 34 BauGB zulässige Grundfläche der einzelnen Reihenhäuser in den Bauräumen angeordnet werden können.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen, Vordächer und Dachüberstände zulässig. Für die Überschreitung durch Terrassen ist in diesem Fall die maximal zulässige Grundfläche und ein maximaler Abstand von 3,0 m ab Fassade zu beachten.

Um die Gestaltung einer zentralen Platzfläche zu ermöglichen, ist es zulässig, die Grundfläche der Baugrundstücke hin zum öffentlich gewidmeten Eigentümerweg um weitere 10 % zu überschreiten. Städtebauliches Ziel ist, einen Treffpunkt im Quartier zu schaffen, der sich durch seine Gestaltung gegenüber der Erschließungsstraßen abhebt und Hofcharakter besitzt. Gemeint ist eine gemeinschaftliche Fläche, die auch die direkten Bereiche vor den Gebäuden beinhalten kann (siehe auch 18. Private Grünflächen).

### 5. Bauweise

Es wird eine Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Ziel ist es, die Bebauung kompakt anzuordnen und eine angemessene bauliche Dichte im Wechsel zu Garten- und Erschließungszonen zu erzeugen. Der städtebaulichen Vorstudie liegt die Zielvorstellung einer hochwertigen Wohnanlage in einheitlichem Erscheinungsbild, einer gemeinschaftlichen Hofzone im Zentrum des Quartiers und harmonischen Gartenbereichen zu Grunde.

## 6. Abstandsflächen

Für das Grundstück wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein qualitativvolles Wohnquartier zu schaffen, das die steigende Nachfrage nach Wohnraum im ländlichen Umfeld stillt und trotz traditioneller Bauformen sparsam mit Grund und Boden umgeht. Um dieses Ziel zu verfolgen, wird ein kompaktes, dichtes Quartier geschaffen, das auf Grund der Gebäudekonfiguration in Einzelfällen die üblichen Abstandsflächen nach BayBO überschreitet. Entsprechend der städtebaulichen Ziele und unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse und dem Brandschutz können die Abstandsflächen abgewogen werden und im Bebauungsplan eine grundsätzliche Möglichkeit zur Verkürzung festgesetzt. Im Folgenden wird auf die Einzelfälle eingegangen.

Im Bereich der Reihenhausbebauung entsprechen die Abstandsflächen Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung. Da die Doppelhäuser im Wechsel mit Doppelgaragen die Abstandsflächen ggf. überschreiten, ist in diesem Fall eine Ausnahmeregelung gem. Art. 6 BayBO erforderlich. Diese Ausnahmeregelung findet auch bei den in Nord-Süd Richtung aneinandergereihten Bebauungen aus Zeilen- oder Doppelhäusern, insbesondere entlang des Ost-West verlaufenden Fußgängerweges Anwendung. Ebenso ist eine Überlagerung der Abstandsflächen, der sich gegenüber stehenden Gebäude entlang der Erschließung über den Eigentümerweg zu erwarten, auch hier gilt die Ausnahmeregelung von Art. 6 BayBO. Es ist in diesen Fällen jedoch sicher zu stellen, dass keine Beeinträchtigungen bzgl. Brandschutz und Belichtung entstehen. Um die Garagen unterschiedlicher Eigentümer als Reihengaragen herzustellen, welche in Länge und Höhe die Definitionen gem. BayBo Art. 6 Abs. 7 (9) überschreiten, wird auch hier eine Ausnahmeregelung angeordnet.

## 7. Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt als Bügel über die als ‚öffentlich gewidmeter Eigentümerweg‘ festgesetzte Fläche, welche Geh- und Fahrtrecht für die Allgemeinheit besitzt. Auch der Vorbereich der Garagen, dem zentralen Hof und den Nebenwegen sind ‚Eigentümerweg, öffentlich gewidmet‘ festgelegt. Diese dient der Kommunikation, der Begegnung, dem Spielen und ist nur zu Zwecken der Anlieferung, Rettung und Entsorgung zu befahren. Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Doppelhausbebauung werden nicht verbindlich festgelegt, um Flexibilität in der Ausführung zu ermöglichen. Festgelegt ist, dass sich diese nur im Bereich von Garagen befinden dürfen. Zur Wahrnehmung des Verkehrs wird im Plan ein Sichtdreieck im Bereich der östlichen Privatstraße in die Eichkapellenstraße festgesetzt.

Der übergeordnete Radweg entlang der Eichkapellenstraße ist Teil des übergeordneten Radwegesystems Mühldorfs und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 8. Anzahl der Stellplätze

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Kreisstadt Mühldorf vom 06.05.2021 sieht zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus (dazu zählen Doppel- und Reihenhäuser) vor. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die Stellplatzsatzung erfüllt wird, indem der zweite Stellplatz grundsätzlich direkt vor der Garage/Carport liegt. Dies ist nach §3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung zulässig. Somit kann der hohe Bedarf an Stellplätzen platzsparend im Quartier untergebracht werden. Im Bereich der Doppelhäuser ist der zweite Stellplatz innerhalb des Bauraums anzuordnen, der zweite Stellplatz der Reihenhäuser ist in dem hinweislich gekennzeichneten Bereich direkt vor den Garagen/Carports anzuordnen. Desweiteren sind Besucherstellplätze parallel zur Erschließungsstraße im Norden des Quartiers zulässig (hinweisliche Darstellung).

## 9. Gestaltung

Im gesamten Planungsgebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Um Spielraum in der Architektur zu lassen, darf die Firstrichtung der Doppelhäuser trauf- oder giebelständig sein. Für die

Häuser sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig, um eine möglichst gute Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu ermöglichen. Zudem ist es erlaubt, in Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung auf dem Dach Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren anzubringen. Für die im Norden vorgesehenen Reihengaragen der Reihenhäuser sind begrünte Flachdächer festgesetzt, um den Übergang in die Landschaft einzuleiten und die Biodiversität zu fördern. Um sicher zu stellen, dass diese in dauerhaft begrüntem Zustand sind, ist eine Mindestsubstratdicke von 20 cm einzuhalten.

#### 10. Aneinandergebaute Gebäude

Im Sinne einer einheitlichen und harmonischen städtebaulichen Entwicklung ist es von hoher Bedeutung, dass sämtliche aneinandergebaute Hauptgebäude einheitlich auszuführen sind. Dies entspricht u. a. Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien. Um eine ruhige Dachlandschaft zu schaffen, sind Dachflächen bündig auszubilden.

Im Falle von gemeinsamer Grenzbebauung bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind diese einheitlich auszuführen. Dabei ist zu beachten, dass Dachneigung, Dachdeckung, First- und Traufhöhe gleich sind. Die betroffenen Wand- und Dachflächen sind bündig auszuführen. Ziel ist es, ein einheitliches, zusammengehöriges und gestalterisch stimmiges Quartier zu entwickeln, in dem innerhalb der festgelegten baulichen Vorgaben Spielraum zur individuellen Gestaltung bleibt.

#### 11. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß BauNVO § 14 (1) Satz 1 sind zulässig, wobei in der Eingrünungszone Nebenanlagen nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass auf den privaten Grundstücken Nebenanlagen wie Gartenhäuser zusätzlich zu den Garagen/Carports erstellt werden dürfen, um eine geordnete Unterbringung von Gartengeräten zu ermöglichen. Bei der Wahl der Materialität wird empfohlen, diese aus Holz, Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk herzustellen, um so eine gestalterische Einheit mit den Hauptgebäuden zu bilden. Dabei wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine harmonische Gestaltung der Außenanlagen in Zusammenhang mit der Gebäudearchitektur zu schaffen. Um die Versiegelung zu kompensieren, Regenwasser rückzuhalten und die Biodiversität zu stärken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung sind auf den Grundstücken Anlagen zur Energiegewinnung, wie Luftwärmepumpen, zulässig.

Die Müllstandorte sind im Quartier in ihrer Lage festgelegt. Im Bereich der Doppelhausbebauung befinden sich diese im Vorgarten. Pro Wohneinheit sind diese auf maximal 4 m<sup>2</sup> reduziert, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Für die Reihenhäuser sind mehrere gesammelte Müllstandorte im Bereich der Reihengaragen vorgesehen. Diese sind durch ein Bauwerk in bzw. an die Architektur der Garagen anzufügen. Die dafür erforderlichen Bauwerke dürfen eine maximale Größe von 20m<sup>2</sup> nicht überschreiten, um sie maßstäblich mit den angrenzenden baulichen Anlagen in eine gestalterische Einheit zu bringen.

#### 12. Einfriedungen

Der freiraumplanerische Entwurf sieht offene Gärten vor, die durch Bepflanzungen voneinander getrennt werden. Da jedoch Privatgärten oftmals eine Einfriedung erfordern, sind diese zu öffentlichen Flächen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Um eine offene, lockere Gartenstruktur beizubehalten, sind die Zäune in offener Bauweise aus Holz oder Metallgittern- bzw. netzen erlaubt. Zwischen rein privaten Gärten ist eine Höhe von maximal 2,0 m zulässig, um das notwendige Maß an Privatheit zu ermöglichen.

Um die Gärten für die lokalen Kleintiere und Insekten durchgängig zu halten, schreibt die Kreisstadt Mühldorf vor, dass sämtliche Zäune 10 cm über dem Boden verlaufen müssen. Durchgängige Sockel, Gabionen oder Mauern ohne Stützfunktion sind unzulässig.

Um einen offenen Straßenraum zu erzeugen, sind in sämtlichen Gärten, die zu den öffentlichen gewidmeten Eigentümerwegen orientiert sind, Zäune verboten. Grüne Abgrenzungen in Form von Heckenpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm erlaubt, um eine Zonierung und Abgrenzung privater Bereiche zu ermöglichen und ein grünes Straßenbild zu erreichen.

Aufgrund der neu entstehenden Geländeentwicklung, die unterschiedliche Höhenniveaus der Bebauungen vorsieht, ist es unabdingbar, betroffene Gärten, im Bereich der Grenzen zu öffentlichen gewidmeten Wegen oder Nachbargärten, mit Hilfe von Stützmauern zu sichern. Die erforderlichen Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Im Falle zusätzlicher Zäune über den Stützmauern dürfen diese nur 1,0 m hoch sein.

Um im Bereich der Terrassen Privatsphäre zu den Grenzbebauungen zu schaffen, sind dort Sichtschutzelemente mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Länge von bis zu 0,5 m größer der Terrassentiefe zulässig, also maximal 3,50 m. Damit eine gewisse Individualität zu gewährleisten ist, werden folgenden Materialien empfohlen: Holz, Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk.

### 13. Beläge

Im Quartier soll die Versiegelung grundsätzlich geringgehalten und befestigte Bereiche mit weitgehend wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Mühldorf sieht unter §5 Abs. (3) vor, dass oberirdische Stellplätze und Zufahrten, wenn keine zwingenden Gründe dagegensprechen, naturnah auszuführen sind. Dies gilt auch für die Besucherstellplätze.

Diese Festsetzung fördert die natürlichen Bodenfunktionen und wirkt bei Starkregenereignissen abflussmindernd. Aufgrund der Erschließungsform und der nördlichen Anordnung der Reihengaragen lässt sich die notwendige Versiegelung nicht weiter reduzieren. Innerhalb der privaten Grünflächen sowie der Flächen mit „Gehrecht“ und „Fahrtrecht beschränkt“ sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Alle Beläge sind dort, wo notwendig, unter Beachtung technischer Erfordernisse für die Befahrbarkeit durch Feuerwehr-, Müll- und Lieferfahrzeuge herzustellen.

### 14. Geländeänderungen

Das Projektgebiet liegt wegen seiner ursprünglichen gewerblichen Nutzung als begradigter Einschnitt in der hügeligen Landschaft. Das Ursprungsgelände entwickelt sich von Osten nach Westen um ca. 4,5 m in die Höhe. Um das neu entstehende Quartier an die Eichkappellenstraße anzuschließen und die Situation des starken Geländeeinschnitts zu reduzieren, wird im Zuge der Neuentwicklung das Gelände angeschüttet. Die Geländeentwicklung soll terrassiert verlaufen, um so eine harmonische Höhenentwicklung ganzer Häusergruppen zu schaffen, ohne starke architektonische Auswirkungen auf den Hochbau zu haben. Die zukünftigen Höhenbezugspunkte sind entsprechend festgesetzt. Notwendige Höhensprünge des Geländes sollen über die Gartenbereiche mit Hilfe von Stützmauern erfolgen, die sich zu den öffentlichen Wegen zwischen den Gärten orientieren. Da die Höhensprünge so erfolgen, dass maximal 1,5 m hohe Stützmauern entstehen, wird sich die Architektur sanft in westliche Richtung nach oben entwickeln und fügt sich somit gut in die ursprüngliche Landschaft ein. Die Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen. Diese Mauern sind senkrecht auszuführen. Da eine vollständige Anschüttung bis zum Ursprungsgelände den Erhalt der Hangbegrünung zum Teil erschweren, zu steile Grundstücke und eine schwierige Erschließung mit sich bringen würde, wird davon abgesehen.

Die bestehende Grünstruktur bestehend aus Bäumen und Gehölzhecken soll weitestgehend erhalten oder wiederhergestellt werden, um einen harmonischen Übergang in die höherliegenden Bereiche und landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen. Der Bereich der Gehölzstruktur wird in der Planzeichnung als Eingrünungszone festgesetzt und erlaubt nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu 1,0 m inklusive Stützmauer, um weitere Geländeänderungen in Privatgräten so gering wie möglich zu halten.

Des Weiteren sind Abgrabungen an den Gebäuden zur Belichtung der Unterschosse unzulässig. Der Städtebauliche Entwurf sieht großzügige Dachgeschosse vor, weswegen auf zusätzliche, voll belichtete Untergeschosse verzichtet wird.

#### 15. Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Eichfeld V" der Kreisstadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6030-01/B1/hu vom 25.02.2022 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

##### Baulicher Schallschutz

Ausgehend von den einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen der südlich benachbarten Eichkapellenstraße und der Ahamer Straße sowie der im Norden verlaufenden Bahnstrecke Mühldorf - Freilassing werden im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Eine Anordnung von Lärmschutzwänden scheidet innerörtlich entlang der Eichkapellenstraße aus städtebaulichen Erwägungen aus. Da ferner in Bezug auf die Geräuschemissionen der Bahnlinie München-Freilassing aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen ebenfalls nicht infrage kommen, wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

##### Luftwärmepumpen

Aus Gründen der Vorsorge wurde im Bebauungsplan vorsorglich eine Festsetzung bzgl. des maximal zulässigen Schalleistungspegels von zukünftig im Plangebiet aufgestellten Luftwärmepumpen aufgenommen.

#### 16. Energie

Die Energieversorgung des neuen Wohnquartiers soll weitestgehend nachhaltig und autark sein. Um die Möglichkeit zur Wahl der Energiequelle zu geben, wird im Süden des Quartiers, entlang der Eichkappellenstraße eine Fläche zur Verfügung gestellt, die als möglicher Standort zur Energiegewinnung genutzt werden können. Hier besteht die Möglichkeit, unterirdisch sowie oberirdisch technische Bauwerke zu errichten, die als zentrale Energieversorgung fungieren.

Erforderliche Bauwerke sind, um den grünen Gesamtcharakter des Quartiers zu sichern, zu den öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, einzugrünen. Die Eingrünung kann durch am Bauwerk befindende Rankelemente mit Kletterpflanzen oder vor der Fassade befindenden Strauchpflanzungen erfolgen. Zudem ist eine Dachbegrünung anzustreben, die neben den ökologischen Faktoren eine optische Einheit mit den privaten Nebenanlagen bildet.

#### 17. Grünordnung allgemein

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind die Schaffung eines durchgrüntes Wohnumfeldes mit hochwertigen Außenräumen und die Sicherung oder Wiederherstellungen des umgebenden Gehölzkranzes als Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen. Dies trägt zum Artenschutz, zur Förderung der Biodiversität und zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

Durch die Festsetzung der Eingrünung wird sichergestellt, dass der umlaufende, ortsbildprägende Gehölzkranz als solcher gesichert oder wiederhergestellt wird, frei von PKW-Stellplätzen bleibt und den Übergang in die angrenzende Landschaft bildet. Dies unterstützt auch das Ziel des Flächennutzungsplans

der Ortsrandbegrünung.

Innerhalb der Eingrünungszone sind zum neu geplanten Gelände nur geringe Geländeänderungen zulässig, die bei Stützmauern eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Böschungen sind mit einem Gefälle von maximal 1:1,5 herzustellen. Da die umlaufende Gehölzstruktur bedeutend für das städtebauliche Konzept und das Landschaftsbild ist, ist diese in ihrem Bestand, wenn möglich zu sichern und zu erhalten. Falls der Erhalt bestehender, erhaltenswerter Bäume nicht möglich ist, ist das Ziel, diese als Neupflanzungen (heimische Arten) wiederherzustellen.

#### 18. Private Grünflächen

Damit das Quartier zu einem hohen Anteil durchgrünt ist, sind alle privaten Grünflächen als Wiesenflächen herzustellen. Der Anteil der Grünflächen auf privaten Grundstücken soll gegenüber den befestigten Flächen überwiegen. Deshalb sind die befestigten Flächen in ihrer Größe auf das notwendige Maß zu reduzieren und in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies bedeutet, dass die Beläge in Naturstein- oder Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen gebaut werden sollen. Ebenso zielführend sind offene Beläge wie wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen oder Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau. Die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen ist wie in 20. Baumpflanzungen begründet.

Vorgartenzonen definieren sich als Bereich zwischen den Bauräumen und der öffentlich gewidmeten Eigentümerwege (Erschließungsstraße). Einfahrtsbereiche innerhalb der Baugrenzen (zu Garagen) zählen nicht zur Vorgartenzone. Sämtliche Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu einem Prozentsatz von mindestens 70% zu begrünen oder mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, ausgeschlossen sind dabei Stein- und Kiesgärten. Die Bepflanzung im Vorgartenbereich hat neben ökologischen Aspekten den Sinn, einen grünen Sichtschutz zur öffentlichen Fläche zu schaffen und eine allgemein gute Durchgrünung des Quartiers sicher zu stellen. Entsprechend sind in den Vorgartenzonen Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches nicht zulässig. Durch eine Fachfirma hergestellte und versickerungsfähige Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60% Blüh- und Polsterpflanzungen sind dabei zulässig.

Im Bereich der zentralen Hofffläche, die ebenso als Verkehrsfläche mit Fahrrecht beschränkt für direkte Anwohner geplant ist, ist es zulässig, den Vorgartenbereich um weitere 10% der gesamten Grundfläche mit wasserdurchlässigen Belägen zu versiegeln, um eine gemeinschaftliche, zentrale Hofffläche im Quartier zu schaffen (siehe 4. Baugrenze).

#### 19. Öffentliche Grünflächen

Für öffentliche Grünflächen, die nicht im Bereich des äußeren Gehölzkranses / Eingrünung liegen, ist eine Begrünung mit standortgerechten Wiesenflächen vorgesehen, diese orientieren sich zur Eichkapellenstraße und wirken somit auch quartiersbildprägend. Dabei ist auf die Verwendung von autochthonem Saatgut zu achten, um einen Beitrag zur Artenvielfalt und zur Biotopvernetzung zu leisten.

Im Norden des Projektgebietes soll, neben den privaten Gärten, das Ziel verfolgt werden, den bestehenden Gehölzbestand in seiner Form als Ortsrandbegrünung zu erhalten. Da dies jedoch ggf. durch notwendige Geländeänderung nicht erzielt werden kann, ist die Eingrünung mit Hilfe von Neupflanzungen in Form von Solitär-bäumen und Strauchgruppen wieder herzustellen. Dies entspricht auch den Zielen des Flächennutzungsplans.

#### 20. Baumpflanzungen

Entlang der Eichkapellenstraße ist begleitend zum übergeordneten Radweg eine Baumreihe aus Solitär-bäumen 1. Wuchsordnung geplant. Diese sind zeichnerisch festgesetzt und können um bis zu 5,0 m verschoben werden. Hierdurch wird die Wegführung betont und eine begrünte Abgrenzung zwischen der

Straße und den privaten Wohneinheiten geschaffen.

In den privaten Gartenbereichen sind Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung zeichnerisch im Plan festgesetzt gemäß der Festsetzung, dass in den privaten Grünflächen je angefangener 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum kleiner Größe oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Ziel dabei ist es, die Biodiversität im Quartier zu stärken und zur Klimaanpassung beizutragen. Die Doppelhausgrundstücke WA 10 sind davon ausgenommen, da für die Baumpflanzungen hier die Bezugsgröße nicht geeignet bzw. zu klein ist (Größe Grünfläche in Verbindung mit der Regelung zum Grenzabstand von Baumpflanzungen). Dort ist durch die bestehenden oder wiederherzustellenden Bäume des Gehölzkranzes ein grüner Charakter vorhanden. Für Grundstücke WA 2- WA 9 die eine Größe von unter 150m<sup>2</sup> haben, werden Baumpflanzungen von Bäumen 3. Wuchsordnung (kleine Bäume unter 10m und Großsträucher) festgesetzt.

Bei den Baumpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, dabei ist auf die Artenliste im Anhang sowie auf die Stammumfänge der zu pflanzenden Bäume (siehe Festsetzung 20.6.) zu achten. Ebenso ist für Neupflanzungen ausschließlich Pflanzenware aus dem Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Im Bereich der zentralen Hoffläche ist eine Begrünung mit mindestens 10 Bäumen 2. oder 3. Wuchsordnung herzustellen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und einen informellen Begegnungsraum zu schaffen. Hierbei sind möglichst stadtklimaverträgliche Arten zu pflanzen.

Um eine zeitnahe Durchgrünung des Quartiers sicher zu stellen, sind die Neupflanzungen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten herzustellen.

#### 21. Regenwassermanagement

Vorgabe der Stadt Mühldorf ist es, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln (mind. 5m<sup>3</sup>) und das restliche Regenwasser zu versickern, um die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung zu unterstützen und eine Entlastung des städtischen Kanalsystems zu erreichen. Die rechtlichen Grundlagen und die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers generell zu. Dachflächenwasser kann in Ausnahmefällen in technischen Sickerbauwerken, wie Sickerschächten oder Rigolen versickert werden. Oberflächenwasser kann in Form von Retentionsflächen oberflächennah versickert werden, diese Flächen sollen als landschaftliche Mulden gestaltet und mit Bäumen, Sträuchern, Gräsern oder Schilfen bepflanzt werden. So kann zusätzlich ein gestalterischer und naturschutzfachlicher Mehrwert erreicht werden und den städtebaulichen Zielen entsprochen werden.

#### 22. Artenschutz

Um Lichtsmog und eine Beeinträchtigung der Insekten zu vermeiden, sind für die Beleuchtung des Verkehrsraums nur blendfreie, insektenfreundliche und energiesparende Leuchten zu verwenden. Innerhalb des Umgriffs wurde ein Vorkommen von Fledermäusen nicht festgestellt. Keins der Gebäude ist als Winterquartier geeignet, zwei Gebäude eignen sich eventuell als Sommerquartier. Um entsprechend jeglichen möglichen Verbotstatbestand auszuschließen, soll ein Abriss während der Winterperiode erfolgen. Hinweise auf gebäudebrütende Vögel lagen nicht vor.

Als Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt werden Festsetzungen zum Vorhalt von Sommerquartieren für Fledermäuse und von Nistkästen für Gebäudebrüter getroffen.

Entsprechend der Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt soll Vogelschlag an Glasfassaden vermieden werden. Auch sollen durch die baulichen Anlagen keinerlei Gefahren für Kleintiere entstehen.

#### 23. Sonstige Festsetzungen

Um die zusammenhängenden Garagen der Reihenhäuser zu ordnen und ein ebenfalls einheitliches Gestaltungsbild zu erreichen, ist deren Lage festgesetzt.

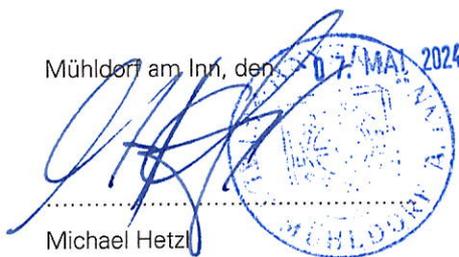
### 8. Begründung der Hinweise

Die Hinweise umfassen eine Artenliste, die den Pflanzungen im Gebiet zu Grunde gelegt werden soll. In den Hinweisen wird auf die Einhaltung der gemeindlichen Satzungen, insbesondere der Baumschutzverordnung sowie Freiflächen- und Gestaltungssatzung aufmerksam gemacht. Ebenso wird auf die Meldepflicht bei Bauarbeiten auftretenden Bodenfunden (Bodendenkmäler) gem. Denkmalschutzrecht aufmerksam gemacht sowie auf die Versickerungspflicht des unverschmutzten Niederschlagswassers unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung verwiesen.

### 9. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdig und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Mühldorf am Inn, den



Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Az.: 6102.2703.1 Sb

**Verfahrensvermerke**  
(Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)  
für den Bebauungsplan

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Eichfeld V“**

**1. Änderungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 21.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld V“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

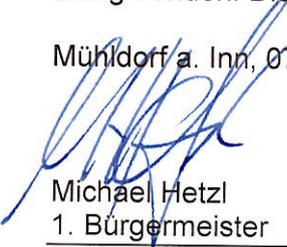
  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 06.09.2022 bis einschließlich 10.10.2022 stattgefunden. Dies wurde am 26.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 10.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Frist für die Regierung von Oberbayern wurde bis zum 03.01.2023 verlängert.

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



**4. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 12.07.2023 bis einschließlich 17.08.2023 stattgefunden. Dies wurde am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



### 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2023 bis einschließlich 22.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



---

### 6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.12.2023 Beschluss Nr. 158 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld V“ i.d.F.v. 28.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



---

### 7. Ausgefertigt:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hezl  
1. Bürgermeister



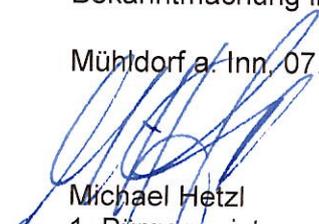
---

### 7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 07.05.2024. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld V“ wird mit der Begründung i.d.F.v. 28.11.2023 seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, im Stadtbauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 125 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. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld V“ i.d.F.v. 28.11.2024 tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 07.05.2024

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

