

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ALTMÜHLDORF 2“

der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §§2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**.



LAGEPLAN MIT BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG OHNE MASSTAB

Planverfasser:

Architektur Anna Dolzer
In den Gruben 187, 84489 Burghausen
anna@annadolzer.com
Tel: 08677. 91 40 812

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

1. Fassung vom

03.12.2024

2. Fassung vom

10.07.2025

ausgefertigt am

24. OKT. 2025

Der Bebauungsplan besteht aus Planteil, Festsetzungen und Begründung.

Die Bebauungsplanänderung betrifft Flurnummern 70, Gemarkung Altmühldorf, Gemeinde Mühldorf a. Inn.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altmühldorf 2“ in der Fassung vom 20.07.1976 bleiben bestehen, sofern sie nicht durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

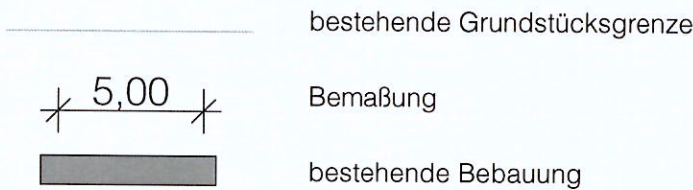
B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.  **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§1-11 BauNVO)
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
2.  **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ (als Obergrenze)
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl GFZ (als Obergrenze)
WH=max. 6,50m Wandhöhe (als Höchstmaß)
3.  **BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
o offene Bauweise
 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
 Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports oder überdachte Stellplätze
III zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
SD Dachform: Satteldach
FD Dachform: Flachdach (nur für Nebengebäude oder untergeordnete Anbauten)
DN 30-35° Dachneigung für Hauptdächer
 Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt
Tiefgaragen sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.
ST Flächen für privat dienliche Stellplätze
5.  **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Baum bestehend
Bei Ausfall oder Verlust sind diese Bäume in der folgenden Pflanzperiode durch eine geeignete Neupflanzung zu ersetzen.
 Baum zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)
Bei Ausfall oder Verlust sind diese Bäume in der folgenden Pflanzperiode durch eine geeignete Neupflanzung zu ersetzen.
6.  **SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
geplanter Gebäude Abbruch



festgesetzte max. Fertigfußbodenhöhe (OK FFB) im Erdgeschoss
(gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

C. PLANZEICHEN UND HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze

Bemaßung

bestehende Bebauung

Die außerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Gebäude
werden nur nachrichtlich dargestellt.

Nutzungsschablone

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	WR	O	offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,4	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit max. Wandhöhe	III WH=6,50m	SD 30°-35° FD	zulässige Dachform Hauptgebäude mit Dachneigung zulässige Dachform Nebengebäude und untergeordnete Anbauten

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein reines Wohngebiet **WR** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte:

- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Zahl der Vollgeschosse (siehe Schemaschnitte)
- Höhe der baulichen Anlage (max. Wand- und Firsthöhe, siehe Schemaschnitte)

1.2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 0,8 überschritten werden.

1.2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Wintergärten ist bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden und dem nicht andere Belange entgegenstehen.

Diese Anbauten werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Entlang der Ostseite zum Grundstück mit Fl.Nr. 70/6 ist eine Fläche von mindestens 2,50m vom Wendehammer von jeglicher Bebauung frei zu halten, damit eine Zufahrt für Rettungsdienste gewahrt ist.

Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.2.3 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil A.

Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie vollständig unterirdisch angelegt und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 0,80m starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht bedeckt sind. Diese sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

Werden Tiefgaragenrampen überdacht, sind diese mit einem begrünten Flachdach (durchwurzelbare Mindestdicke von 10cm) zu errichten.

Die Verkehrsflächen sind nur im notwendigen Maße zu versiegeln. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (min. 30% Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

Die Stellplätze sind entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung (Bauantrag oder Genehmigungsfreistellung) rechtskräftigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

Bestehende Wohneinheiten genießen nur dann Bestandsschutz bzgl. des Stellplatznachweises, sofern sie in ihrem Bestand bzgl. Größe und Anzahl der Räumlichkeiten nicht verändert werden.

3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil A maximal zulässig (siehe Schemaschnitte).

Dachgeschossausbauten sind zulässig

3.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Die Dachformen und Dachneigungen, entsprechend den Eintragungen in den Schemaschnitten, sind einzuhalten.

Wohngebäude: Satteldach SD, Dachneigung 30°-35°

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten: Flachdach FD, Dachneigung max. 10°

Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

3.3 DACHDECKUNG

Wohngebäude: Die Dächer sind als naturrote Ziegeldächer oder ziegelähnlichen Dachmaterialien in entsprechender Farbe herzustellen.

Garagen, Nebengebäude und Anbauten: Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind zu begrünen.

Dachüberstände sind giebelseitig bis zu 1,5 m, traufseitig bis zu 1,20 m zulässig

Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern ist zulässig.

3.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, DACHFLÄCHENFENSTER

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben oder Schleppgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 30° zulässig. Die Dachüberstände bei Gauben dürfen maximal 0,20m betragen.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 3,5m² nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben darf 50% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,60m betragen.

Dachflächenfenster sind bis maximal 1,5m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig (auch als Lichtfirst je Dachseite).

Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15m überragt sind nicht zulässig.

Quergiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Quergiebel darf 50% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur Giebelwand des Gebäudes von mindestens 1,0m einhalten.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wandhöhen (Traufe) und Firsthöhen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil A (Schemaschnitte) des Bebauungsplans einzuhalten.

Die dargestellten maximal zulässigen Wandhöhen werden zwischen dem Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) als Basishöhe bis zur Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) festgesetzt.

4.1 Wohngebäude: WH=6,50m als Höchstmaß

6. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Die Höhe der Einfriedung an der Grundstücksgrenze darf max. 1,00m betragen.

Als Einfriedungen sind Hecken oder dicht hinterpflanzte Draht- bzw. Gitterzäune mit Betonsockel oder Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichelzaun) zulässig.

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

Die Zäune sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen.

Bei Heckenpflanzungen wird die Verwendung von Kirschlorbeer auf max. 5% beschränkt; reine Kirschlorbeerhecken sind unzulässig.

Einfriedungen der Stellplätze und vor den Garagen zur Straße hin sind unzulässig.

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis max. 1,0m zulässig.

Ein Stauraum (Stellflächen) vor den Garagen zur Hierlstraße ist nicht notwendig.

Keller- und Lichtschächte sowie -aufgänge sind so auszubilden, dass keine Tierfallen entstehen.

7. ANPFLANZUNGEN UND GRÜNORDNUNG**7.1 NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN**

Die nicht überbauten Flächen inkl. Vorgärten sind mit Rasen / Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Eine Durchmischung mit Findlingen (>60cm Durchmesser) ist zulässig.

Die Geländeoberfläche ist in verrottbaren Materialien auszuführen. Reine, flächige Kiesflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Traufbereiche zum Fassadenschutz.

7.2 BAUMPFLANZUNGEN

Je 300 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder alternativ 2 Kleinbäume (3. Wuchsordnung) oder Obstbäume gem. Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen. Vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.

7.3 SPIELPLATZ

Der Spielplatz muss entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung rechtskräftigen Satzung der Kreisstadt hergestellt werden.

9. FIRSTRICHTUNG

entfällt

10. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die maßgebende Wandhöhe wird für das gesamte Planungsgebiet zwischen dem festgesetzten Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (oberer Bezugspunkt) ermittelt.

11. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

- 11.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig
- 11.2 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind zulässig.
- 11.3 Bei den Außen- und Parkplatzbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED „Warmweiß“ mit max. 2.700K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtende Fläche gelenkt wird.

12. **MÜLLAUFBEWAHRUNG**

entfällt

13. **EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt, sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher kann die Umweltprüfung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen.

Zum Abriss vorgesehene Gebäude und geeignete Habitaträume sind im Vorfeld auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders streng geschützten Arten (Säugetiere/Vögel) hin zu untersuchen und ggf. Ausgleichs-, ersatz und Vermeidungsmaßnahmen zu treffen (§44 BNatSchG).

Lichtschachtöffnungen, Kellerabgänge etc. sind mit einem Kleintierschutz zu versehen und auszubilden, so dass keine Fallen entstehen.

Die Außenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren und es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung sowie ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700 K zu verwenden.

Es sind Nistkästen nach folgender Vorgaben anzubringen und dauerhaft zu unterhalten: Je Baugrundstück und Wohneinheit ist mind. ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter (siehe unter E. Hinweise Artenschutz.). Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Marder ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

14. **PFLEGE UND UNTERHALT**

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen.

Erstpflanzungen sind fachgerecht gemäß entsprechend den aktuellen DIN Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, den aktuell gültigen Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der nach Nutzungsaufnahme darauffolgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind äquivalente Ersatzpflanzungen spät. in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste und der Pflanzhinweise zu verwenden.

Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

15. ARTENLISTE

Heimisches, autochthones Pflanzmaterial sowie bienen- und insektenfreundliche Gehölze sind bevorzugt zu verwenden.

Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.

Allgemein für Bäume und Sträucher

(h) = heimische Gehölze

(b) = bienenfreundliche Gehölze (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.

Mittelbäume (II.Wuchsordnung)

Acer campestre i.S. - Feld-Ahorn (h) (b)

Betula pendula i.S. - Sand-Birke (h)

Carpinus betulus i.S. - Hainbuche (h)

Crataegus in A. und S. - Weißdorn (h) (b)

Juglans regia - Walnuss (h)

Sorbus aucuparia i. S. - Vogelbeere (h) (b)

Sorbus aria i. S. - Mehlbeere (h) (b)

Prunus avium i. S. - Vogel-Kirsche (h) (b)

Prunus padus 'Schloss Tierfurt' - Trauben-Kirsche (h)

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, autochthones Pflanzmaterial

Kleinbäume (III.Wuchsordnung)

Amelanchier in A. und S. - Felsenbirne (b)

Acer campestre i. S. - Feld-Ahorn (h) (b)

Acer platanoides 'Globosum'

Cornus mas - Kornelkirsche (h) (b)

Crataegus in A. und S. - Weißdorn (h) (b)

Fraxinus ornus i. S. - Blumenesche, eingeschränkt (b)

Magnolia i. A. und S. - Magnolie

Malus i.A. und S. - Apfelbaum, zum Teil (h), (b)

Pyrus communis - gew. Wild-Birne (h) (b)

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Hecken/Sträucher

Amelanchier ovalis - Gew. Felsenbirne (h) (b)
 Carpinus betulus - Hain-Buche (h)
 Cornus mas - Kornelkirsche (h) (b)
 Cornus sanguinea - Hartriegel (h) (b)
 Corylus avellana - Haselnuss (h)
 Fagus sylvatica - Rotbuche (h)
 Ligustrum vulgare - gew. Liguster (h) (b)
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (h)
 Prunus padus - gew. Trauben-Kirsche (h)
 Prunus spinosa - Schlehe (h) (b)
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere (h) (b)
 Rosa canina - Hunds-Rose (h) (b)
 Rosa glauca - Hecht-Rose (h) (b)
 Rosa rubiginosa - Wein-Rose (h) (b)
 Salix aurita - Ohrchen-Weide (h) (b)
 Salix mas i.S. - Sal-Weide (h) (b)
 Salix purpurea - Purpur-Weide (h) (b)
 Sambucus nigra - Holunder (h), eingeschränkt (b)
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (h), eingeschränkt (b)
 Viburnum i.A. und S. - Schneeball (h), eingeschränkt (b)

Pflanzqualität:

Strauch, 2xv., 60-100 cm, autochthones Pflanzmaterial

16. **WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich – auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe empfohlen, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

E. HINWEISE

FASSADENBEGRÜNUNG

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind erwünscht.

BODENDENKMAL

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art.8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

BODENSCHUTZ, ALTLASTEN

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise der DIN 19639 zu beachten.

Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen. Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

BAUGRUND, OBERFLÄCHENWASSER, REGENWASSERNUTZUNG

Zur Reduzierung des abfließenden Tagwassers sind auf dem Grundstück möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen. Auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) sowie „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ TRENGW vom 17.12.2008 wird verwiesen.

Zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Vorausdenken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)
- Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.

Aufgrund der Hangneigung des Änderungsbereichs ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zur flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zur nachteiligen Auswirkung für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sollten auch Dächer von Wohngebäuden begrünt werden. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 zu achten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - s. hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden“.

ARTENSCHUTZ

Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

Bezugsquellen hinsichtlich Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter:

<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/navi.php?k=2&qf=1>

http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/sperlingskoloniehaus-1sp/

http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/fassaden-einbaukasten-1he/

http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/mauersegler-einbaukasten-nr-16s/

http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/nist-einbaustein-24/

http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/nist-einbaustein-25/

http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/nist-einbaustein-26/

F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte