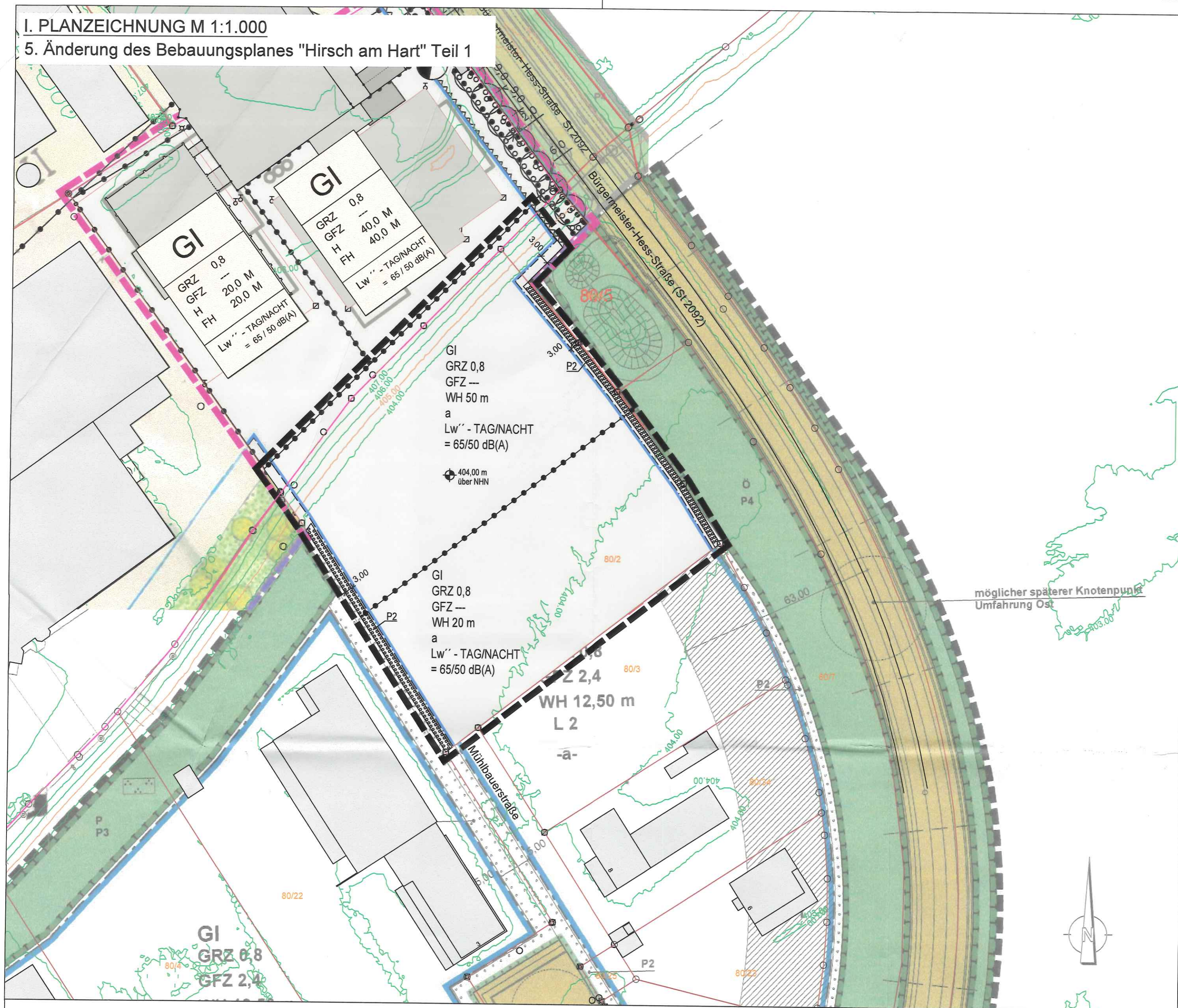
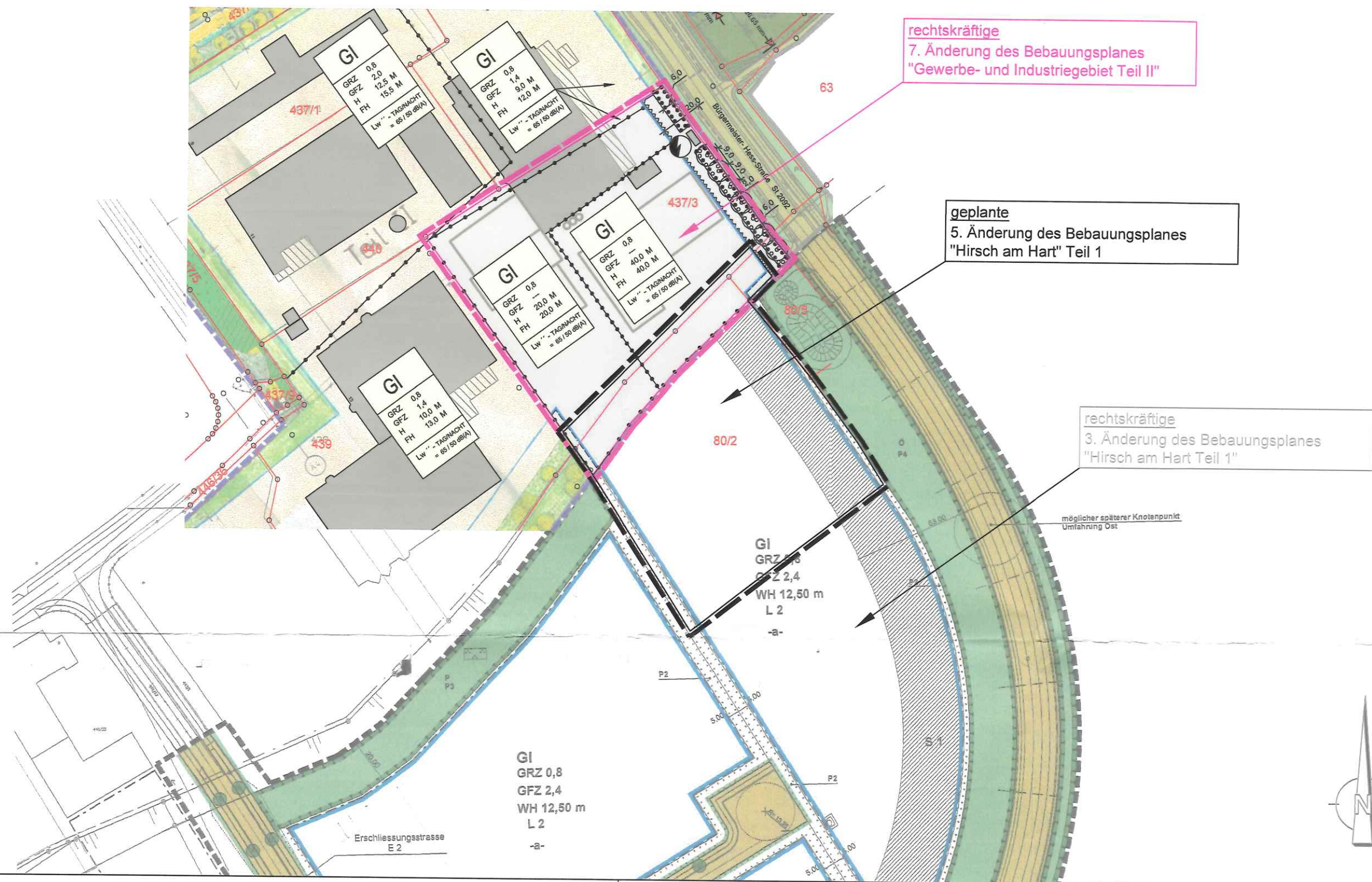


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1



V. HINWEISE
Übersichtsplan - rechtskräftige Bebauungspläne einschl. Änderungen M 1:2.000



Präambel

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 besteht aus Planenteil, Festsetzung und Begründung.

Mühldorf a.Inn, den _____, Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "HIRSCH AM HART" TEIL 1 MIT ALLEN ÄNDERUNGEN (1. BIS 4. ÄNDERUNG) HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DIESER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HIRSCH AM HART" TEIL 1 GEÄNDERT UND DAMIT VOLLSTÄNDIG ERSETZT WERDEN.

Zeichenerklärung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = (Grundflächenzahl) 0,8

GFZ = (Geschossflächenzahl) — (entfällt)

Wandhöhe (gem. Planeintrag):

WH 20 m als Höchstmaß bzw.

WH 50 m als Höchstmaß bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt

404,00 m über NHN festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig)

Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

P2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlich zulässige Wandhöhen (WH) bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

Bestandsdarstellung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Teil II"
	Flurstücksgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude mit untergeordneten Gebäudeteilen
Hinweise:	
	Bemaßung
Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb der Geschossfläche zur Grundstücksfläche	
max. zulässige Wandhöhe (WH) bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt	
Bauweise	
max. zulässige Lärmemissionskontingente tags und nachts in dB(A) pro m²	
GI	GI
GRZ 0,8	0,8
GFZ —	—
WH 20 m bzw. 50 m	—
a	20 bzw. 50 m
Lw — TAG/NACHT	max. zulässige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt
= 65 / 50 dB(A)	abweichende Bauweise
	max. zulässige Lärmemissionskontingente in dB(A) pro m² tags/nachts

A. Textliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Wandhöhen der im Industriegebiet zu errichtenden Gebäude und Anlagen wie folgt festgesetzt:
Wandhöhe (gem. Planeintrag):
WH 20 m als Höchstmaß bzw.
WH 50 m als Höchstmaß
bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend.
Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt maßgebend.

1.9.8 (entfällt; wird ersetzt durch Festsetzung 2.3)

2.2 Dächer

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebenanlagen:
• geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Schemdach, First parallel zur längeren Gebäudesite) mit Dachneigung 5° - 20°
• Flachdächer 0° - 5°

2.3 Fassadengliederung

Die Baukörper sind mind. alle 50 m (Gebäudelängen und -breite) durch Vor- oder Rücksprünge, durch Fassadenbegrünung (Kletternden, rankenden oder klimmenden Pflanzen nach Liste D oder mit Obstspalieren anzulegen) oder andere Maßnahmen, wie z.B. Materialwechsel zu gliedern. Die Gestaltung der Fassade ist in der Baugenehmigungsplanung darzustellen und mit der Kreisstadt Mühldorf a. Inn abzustimmen.

2.6 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Art. 6 BayBO ist nicht anzuwenden bei Abständen von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zueinander. Ein Abstand von mind. 3 m je Gebäude zueinander ist jedoch einzuhalten.

3. Hinweise

3.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen

Im Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauVotV mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage die Lärmemissionskontingente (LEK) einhalten wird, sofern von der Genehmigungsbehörde aufgrund offensichtlich geringer Emissionen nicht darauf verzichtet werden kann.

B. Ergänzende textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.1 Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

1.2 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

C. Ergänzende Hinweise

1.0 GEFÄHR DURCH STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realtem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Im nördlichen Bereich der Grundstücks Fl.-Nr. 80/2 der Gemarkung Hart ist bei Starkregen ein Anstau des Niederschlagswassers sowie mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss des Niederschlagswassers durch die Topographie des Geländes möglich.
Link: <https://www.umweltatlas.bayern.de> Themenkarte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut.

Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt - soweit geplant - wird empfohlen die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, 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.

Vorkkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StIMUV und StIM zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (www.elementar-versichern.de).

2.0 VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche zu bevorzugen ist. 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. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V.

Ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

3.0 STRASSENEMISSIONEN

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Planfertiger:

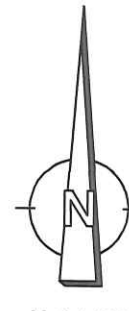
Iggensbach, den 11.11.2025

Ursula Jocham
/Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Bürgermeister:

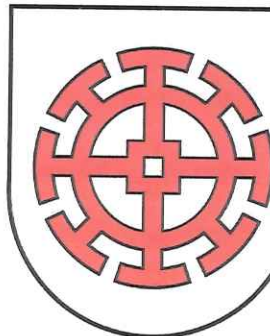
Mühldorf a.Inn, den 15. JAN. 2026

Michael Hetzl, 1. Bürgermeister



M 1:1.000

5. Änderung
des Bebauungsplanes
"Hirsch am Hart" Teil 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



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

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler
Planlage des Vermessungsamtes
vom 02/2025

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:

Aussagen über Rückstände auf
die Untergrundverhältnisse und
die Bodeneigenschaften können
weder aus den amtlichen Karten,
aus der Grundkarte noch aus den
Zeichnungen und Text abgeleitet
werden

Nachvollziehbare Übernahmen:

Für nachvollziehbare Übernahmen
Planungen und Gebietsdaten
kann keine Gewähr übernommen
werden.

Urtreue:

Für die Planung behalten wir uns
alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

Entwurf vom: 03.06.2025
11.11.2025

Ausgearbeitet am: 15. JAN. 2026

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b
84541 Iggensbach 84571 Ralsbach
+49 8903 20 141-0 +49 8970 81 87 888
info@jocham-kessler.de
www.jocham-kessler.de

JOCHAM
KESSLER
KELLHUBER