WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
WH max 4m	WH max 4m	WH max 4m	WH max 4m
SD 15°-28°	SD 15°-28°	SD 15°-28°	SD 15°-28°
PD max 5°	PD max 5°	PD max 5°	PD max 5°

Krankenhausberg
Krankenhausstraße
Am Stadtwall
Friedhofstraße
Der Bleicherweg
FW Kanal
St. Johannes Kapelle
St. Nikolaus-Kirche
HsNr. 25

ausgefertigt am 09. APR. 2018 09. APR. 2018

München, den Mühldorf a. Inn, den

Christian Bäumler Marianne Zollner

Stadt Mühldorf a. Inn	MÜ 18.3
Sanierungsbebauungsplan "Am Stadtwall"	Datum/Stand März 2018
	M 1:1.000
Fassung 22.03.2018	MÜ 18.3-3240-180322

0 5 10 15 20 25 30 m

PLANKREIS
Bäumler und Zagar
Architekten und Stadtplaner

N

BP 013 00

ausgefertigt am

München, den

Christian Bäumler

Mühldorf a. Inn, den

Marianne Zollner

Stadt Mühldorf a. Inn	MÜ 18.3
Sanierungsbebauungsplan "Am Stadtwall" Fassung 22.03.2018	Datum/Stand März 2018 M 1:1.000

PLANKREIS
Bäumler und Zagar
Architekten und Stadtplaner

N

Amt für Planen und Bauen
Az. 6102.2164 Sb

Bekanntmachung

Beschluss über den Bebauungsplan „Am Stadtwall" gemäß 13a BauGB als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 22.03.2018 Nr. 034 den Bebauungsplan „Am Stadtwall" i.d.F.v. 22.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Im Zuge Berichtigung wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13a BauGB angepasst.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Stadtwall" i.d.F.v. 22.03.2018 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Am Stadtwall" i.d.F.v. 22.03.2018 und seine Begründung bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen, Gebäude B, Eingang Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 106, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Außerdem kann der Bebauungsplan „Am Stadtwall" im Internet auf der Homepage der Kreisstadt Mühldorf a. Inn www.muehldorf.de/Bürgerportal/Planen und Bauen Bekanntmachungen eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Kreisstadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 09.04.2018
Abgenommen am: 16.05.2018

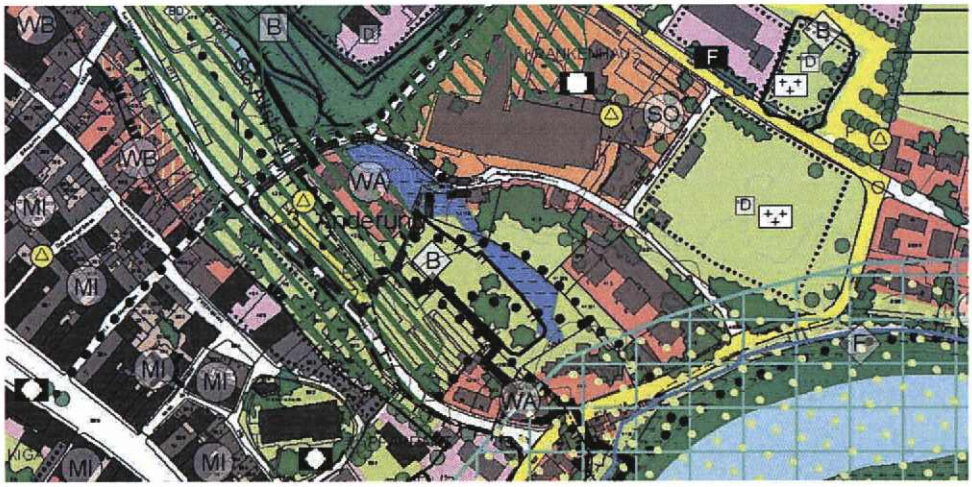
KREISSTADT MÜHLDORF a. INN - Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan „Am Stadtwall“

M 1:1000

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2Abs.1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 BGBl I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr.5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als

Satzung



Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1:5.000

Fertigungsdaten:
1. Fertigung: 6. 09. 2016
2. Fertigung: 4. 04. 2017
Fassung: 22. 03. 2018

ausgefertigt am: 09. APR. 2018

Mühldorf, den: 09. APR. 2018

Marianne Zollner
1.Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser :
Bebauungsplanung:

Christian Bäumler, Dorica Zagar
Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
Linprunstraße 54, 80335 München
Bearbeitung: Susanne Rentsch

Christian Bäumler

Grünordnungsplanung:

lohrer hochrein
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner GmbH
Bauerstraße 8, 80796 München
Bearbeitung: Bettina Hauck

A) FESTSETZUNGEN
Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 **II** maximal zulässige Geschosszahl, z.B. zwei Vollgeschosse (Definition gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

1.3 Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 ist eine Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 je Grundstück zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bestehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs.4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden

1.4 **WH max 5m** maximal zulässige Wandhöhe, z.B. maximale Wandhöhe 5 m

Die Wandhöhen sind von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu bemessen.

1.5 -•-•-•- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

1.6 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.7 Für die Nutzung des Bestandes gilt auch im Falle einer Überschreitung des festgesetzten Maßes der Nutzung das Maß der baulichen Nutzung des Bestandes.

1.8 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude müssen mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen. Bis zu dieser Höhe sind die Gebäude wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, so sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 — — . — Baugrenze

2.2 Für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 wird offene Bauweise festgesetzt.

2.3 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2.4 Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1 Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze

4.2 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den betreffenden Grundstücken zu versickern (siehe Ziffer 14.).

4.4 Flache Garagendächer sind extensiv zu begrünen oder durch andere Bepflanzungen in die Umgebung zu integrieren.

4.5 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der mit Planzeichen Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen zulässig.

4.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs.4 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5.-10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 öffentliche Verkehrsfläche

11.3 durchgrünter Parkplatz der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

P

12. Nicht zutreffend

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“

13.2 Im Bereich der Hangkante sind die unbebaute Grünfläche sowie der Baumbestand zu erhalten. Es dürfen keine topografischen Veränderungen durch Stützmauern oder Auf- und Abgrabungen von mehr als 50 cm erfolgen.

14. Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück oberflächennah zu versickern (Sickermulden oder Sickerrigolen). Sollte dies nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser alternativ auch in den bestehenden Regenwasserkanal der Stadt Mühldorf a. Inn eingeleitet werden. Unabhängig von der baurechtlichen Freistellung ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des Niederschlagswassers mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu stellen, wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll.

15. Grünflächen

15.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind soweit schon vorhanden als solche zu erhalten, bzw. anzulegen und dauerhaft zu begrünen, sowie fachgerecht zu pflegen. Die schützenswerten Bestandsbäume sind hier zu erhalten.

Wegeverbindungen sind mit einer Maximalbreite von 3m in wassergebundener Decke anzulegen. Davon ausgenommen sind kleine Aufenthaltsbereiche.

Die entsprechende genaue Festlegung der Grüngestaltung soll im Rahmen der Objektplanungen umgesetzt werden.
Die Lage der geplanten Bäume kann im Detail verändert werden.

Artenliste öffentliche Parkanlage:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 18-20
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Alnus incana
Salix alba
Quercus robur
Quercus petrea
Sorbus aucuparia
Obstbäume, Hochstamm, STU 14-16

Artenliste für durchgrünte Parkplätze:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 18-20
Acer platanoides (auch in Sorten)
Alle 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen

15.2 Private Grünflächen

15.3 Festsetzungen für Baugrundstücke:

15.3.1 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen vermeidbaren Schaden erleiden.
Es sind alle Großgehölze mit Ausnahme in den Baufeldern und deren Erschließungsflächen zu erhalten.

15.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

15.3.3 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

15.3.4 Artenliste:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 16-18
Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus domestica
Prunus avium
Obstbäume, Hochstamm, STU 14-16

16.- 19. Nicht zutreffend

20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

20.1 Bei Gebäuden, die im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben einem Rückbau unterliegen, ist mit dem Rückbau oder Abriss vor Anfang März zu beginnen.

20.2. Rodungen sollten vermieden werden. Nicht vermeidbare vorhabenbedingte Rodungen im Geltungsbereich sind in der Zeit vom 30. September vor 01. März durchzuführen.

20.3. Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes an Brutstätten sind 5 Stück Vogelbrutkästen im Geltungsbereich oder dessen Umgriff entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (natureconsult 2008) anzubringen. Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn – Untere Naturschutzbehörde ist über das Anbringen der Vogelbrutkästen in Kenntnis zu setzen"
Sie sind lagegenau zu dokumentieren, 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

20.4 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden, teilweise verrohrten Bäche sind im Abschnitt des geplanten, öffentlichen Grünzugs zu öffnen sofern technisch möglich und aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals noch sinnvoll."

Die Ufer sind jeweils in Profilierung und Bepflanzung naturnah zu gestalten.
Die entsprechend genaue Festlegung der Öffnung bzw. Fassung soll dann im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

21.bis 23. Nicht zutreffend

24. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

24.1 Baulicher Lärmschutz

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist an den mit gekennzeichneten Fassaden / Dachflächen bei Wohnräumen ein erforderliches Schalldämm-Maß von erf. R'w,res = 35 dB zugrunde zu legen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein der Krankenhausstraße zugewandtes Fenster belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Diese Einrichtungen müssen gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. (Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a).
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 25 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m2) nicht überschreiten.

24.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet.

25.bis 26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

28.1 Aneinandergebaute Bauteile sowie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

28.2 Dachgestaltung/ Dachform:
SD 15°-28°
PD max 5°
Für die Baugrundstücke WA1 bis WA4 sind einheitlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° und Pultdächer bis 5° Dachneigung zulässig.
Bei einer abweichenden Dachneigung des Bestandes, gilt für die Nutzung des Bestandes die bestehende Dachneigung.

28.3 Dachgauben sind aus gestalterischen Gründen nur bei Satteldächern und ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5m. Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

28.4 Einfriedungen:
Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind sowohl entlang der öffentlichen Straße als auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenze nur sockellose, senkrechte Holzlattenzäune bzw. auch hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m und mindestens 0,1 m Abstand zum gewachsenen Boden zugelassen.

28.5 Private Müll- und Wertstoffcontainer:
sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

28.6 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie bedürfen der Einzelbaugenehmigung. Großflächige Werbeanlagen sind unzulässig.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. 418/1 bestehende Flurnummer, z.B. 418/1

3. bestehende Bebauung

4. vorgeschlagene Form der Baukörper

5.1 FW Vorgeschlagene Fußwegverbindung; die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung und Gestaltung soll dann im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

5.2 Vorgeschlagene Wegevernetzung; die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung und Gestaltung soll dann im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden (siehe auch Begründung, Abschnitt Planungskonzept, Wege-Beziehungen).

6. Bäume:

6.1 Baumbestand, nach Möglichkeit zu erhalten/ (genaue Lage nicht eingemessen)

Zu erhaltender Baumbestand
Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

6.2 Baum, neu zu pflanzen (genaue Lage kann leicht verändert werden, siehe auch erforderlicher Freiflächengestaltungsplan)

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – sh. hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden. Die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung sind daher der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zur Abstimmung vorzulegen.

6.3 Baumgruppen im Bereich Hangkanten zu erhalten/ neu zu pflanzen, die entsprechende genaue Festlegung und Gestaltung soll dann im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

7. 10 Vermaßung in Metern

8. Abwasserbeseitigung:
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird für neue Bauten und Straßen im Trennsystem ausgeführt. Im Zuge von Umbauten des Bestandes wird nach Möglichkeit von Mischsystem auf Trennsystem umgestellt. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Zukunft allgemein und somit auch im Plangebiet mit dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken zu rechnen ist.
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/ 2015-03 Hochwasserschutzfibel final bf CPS red Onlinefassung.pdf"

9. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Nähebereich zu den bestehenden Bodendenkmälern zu prüfen und ggf. eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7.1 DSchG notwendig, die in einem eigen-ständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

10. Altlasten:
Derzeit nicht bekannt

11. Vollzug der Wassergesetze:
Plangenehmigung für die Renaturierung, Verlegung und Neuanlage des Wiesenbaches auf Fl.Nr. 414, 421, und 420 der Gemarkung Mühldorf a. Inn vom 23.09.2009 Az.: 6421-81/09 Ref 42/1
(Lage bestehender Bachlauf/Verrohrung sh. Anlage Wasserrechtliche Genehmigung)

— — — Lage Regenwasserkanal

Bachlauf, verlegt

12. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – sh. hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:
Festsetzungen, Begründung, Planteil und Anlage.

**Begründung zur Aufstellung
des Bebauungsplanes „Am Stadtwall“
Fassung 22.03.2018**

Gemeinde:	Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„Am Stadtwall“
Geltungsbereich:	Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Krankenhausstraße begrenzt. Im Nordwesten grenzt der rechtskräftige erste Teil des BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ an und im Nordosten der rechtskräftige BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“. Im Südosten wird das Planungsgebiet durch die Grundstücke Fl.Nr. 414,420/3, 429/5 und 424/1begrenzt. Im Süden grenzt die Straße „Am Stadtwall“ an. Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich: Fl.Nrn. 417, 418, 418/1, 420, 426/2, 426/3, 427, 427/3, 428 T, 429, 887/8 der Gemarkung Mühldorf a. Inn
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	Christian Bäumler, Reg. Baumeister Dorica Zagar, Dipl.Ing. Architekten und Planer im PLANKREIS Linprunstr. 54, 80335 München Mitarbeit: S. Rentsch, Dipl.Ing. Stadtplanung
Grünordnungsplan:	lohrer – hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Bauerstraße 8 80796 München Mitarbeit: Bettina Hauck, Dipl.Ing. Landschaftsarchitektin

München, den

.....
Christian Bäumler

.....

Der Bebauungsplan besteht aus:
Festsetzungen, Begründung, Planteil und Anlage.

Ausfertigung 09. APR. 2018

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche und im nördlichen Bereich als Wohngebiet dargestellt.
Sanierungsziel und wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Altstadt ist die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzugs und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn.
Aufgrund wiederholter Anfragen zu einer möglichen Umnutzung bzw. Umbau und Erweiterung bestehender, derzeit leer stehender oder untergenutzter Gebäude, war für die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Zieles (Stärkung des Grünzuges, Vernetzung der Wege) für den Bereich Krankenhausberg bis Friedhofstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat hat daher am 29. 07. 2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" aufzustellen. Dieser wurde im Zuge der laufenden Beteiligungsverfahren durch Stadtratsbeschluss vom 30. 04.2008 erstmals und ein zweites Mal am 28.07.2011 geteilt.
Der nordwestliche Bereich - BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße "- und der nordöstliche Bereich - BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III" wurden in gesonderten Verfahren weitergeführt und sind 2009 bzw. 2012 rechtskräftig geworden.
Da nicht absehbar war wann das Verfahren für den mittleren Bereich fortgeführt werden kann wurde der BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II" zwischenzeitlich mit Beschluss vom 27.03.2014 aufgehoben. Mit Beschluss vom 26.03.2015 wurde die Aufstellung des BP „Am Stadtwall" für den größten Teil dieser Fläche erneut im Stadtrat beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen, die nahezu deckungsgleich mit dem Umgriff dieses Bebauungsplanes ist.

Der größere östliche Bereich -BP „Am Stadtwall"- behandelt v. a. die Fortsetzung des Grüngürtels um die Stadt hin zum Inn. Im nördlichen Bereich werden straßenbegleitende Bauflächenerweiterungen in geringem Umfang ermöglicht.

Planungsziele

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableiten:

- Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn

- Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Fuß- und Radwegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten

- Aus einem Gesamtkonzept abgeleitete Neuordnung und Nutzung der Flächen, die teilweise im öffentlichen Eigentum sind (wie z.B. Stadt Mühldorf a. Inn und Landkreis) und privater Grundstücksflächen. Durch städtebauliche Verträge sollen diese teilweise einer öffentlichen Nutzung als Grünflächen zugänglich gemacht werden.

Zur Konkretisierung der Planungsziele des Sanierungskonzeptes und des sich in Bearbeitung befindenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Altstadt von Mühldorf sowie bezüglich der Vorbereitung von Maßnahmen wird parallel zum Bebauungsplan ein „Entwicklungskonzept Stadtwall" durch das Büro Lohrer / Hochrein erstellt.

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Wesentlichen als Grünfläche und die vorhandene Bebauung im Bereich Krankenhausstraße als Wohngebiet dargestellt.
Der Bebauung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB und nördlich des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Altstadt.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Ein Teil des Planungsgebietes entlang der Krankenhausstraße ist bebaut. Die wesentliche Nutzung ist Wohnen und Büros und Praxen. Die Gebäude haben Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung zwischen 15° und 48°.

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist die Hangkante mit ihrem Baumbestand und die großen Gartenflächen und Obstwiesen.

Im südwestlichen Teil - Am Stadtwall - befindet sich der städtische Parkplatz, der besonders für die Altstadt, das Kulturzentrum Haberkasten und Bücherei und das Kreiskrankenhaus von Bedeutung ist.

Über den Parkplatz und den Garten der Spitalstiftung ist vor einigen Jahren vom Landkreis ein Weg und eine Treppenanlage hinauf zum Krankenhaus errichtet worden.

Verkehrserschließung

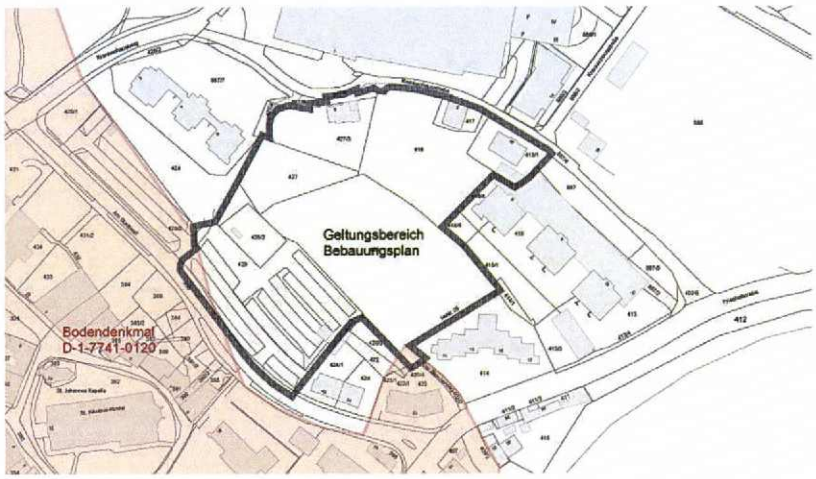
Das Planungsgebiet, im Nordosten des Altstadtkernes gelegen, ist über die Straßen Am Stadtwall und Krankenhausstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Umgebende Nutzungen

Nordöstlich des Planungsgebietes oberhalb der Hangkante liegen das Kreiskrankenhaus und der Friedhof.
Nordwestlich des Gebietes (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße") befindet sich die Fortsetzung der Grünanlagen am Stadtwall mit Wegevernetzung, neuer Wohnbebauung und dem städtischen Parkplatz. Nordöstlich (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III") und östlich des Gebietes befindet sich - teils neue - Wohnbebauung.
Südwestlich schließt das dicht bebaute Altstadtgebiet an.

Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert an seinem westlichen Rand das Bodendenkmal D-1-7741-0120, insbesondere einige, nach Darstellung in der Uraufnahme, bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts gut sichtbare Teile der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung (bestehend aus Wall und Graben). Das übrige Plangebiet wurde, zumindest zu dieser Zeit, überwiegend land- und gartenwirtschaftlich genutzt.



Bodendenkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität, daher sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Der Bebauungsplan schreibt in weiten Teilen den Bestand fest. Die mit diesem Bebauungsplan geplanten baulichen Veränderungen liegen an der Krankenhausstraße und somit in großem Abstand zu den bestehenden Bodendenkmälern.
Der ungestörte Erhalt der Bodendenkmäler ist daher gegeben.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept beinhaltet für den Geltungsbereich neben städtebaulich und landschaftlich verträglichen Wohnbauergänzungen oberhalb der Hangkante an der Krankenhausstraße die wesentlichen Planungsziele für den Stadtwallbereich und zwar: Die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn, die Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Wegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen sowie Parkierungsmöglichkeiten.

Bebauungskonzept

Im nördlichen Bereich an der Krankenhausstraße ist die Bebauung der Baulücke zwischen den bereits vorhandenen Einzelhäusern mit einem Wohngebäude vorgesehen (Fl. Nr. 418). Die Höhenentwicklung der Bauten zur Straße orientiert sich am Bestand und wird durch die Wandhöhe als Obergrenze festgesetzt.
Um bauliche Erweiterungen auch im Bereich der bestehenden Gebäude zu ermöglichen wurde mit den Baugrenzen nicht nur der Bestand umfahren sondern - soweit städtebaulich vertretbar - großzügigere Bauräume festgesetzt. Das Prinzip der offenen Bauweise wird dabei durch die Festsetzung von Einzelhäusern gehalten. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Um den landschaftlich sensiblen Bereich von störenden Nebenanlagen weitgehend freizuhalten werden diese gem. §14 BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit diesem Bebauungsplan bei allen Wohngrundstücken auf die einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen können alle Grundstücke gleich behandelt werden. Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung sind mit den Baugrenzen (Bauräumen) festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach der festgesetzten GRZ, nach der überbaubaren Grundstücksfläche und den Festsetzungen zur Wandhöhe. Dabei bestimmt jeweils die engere Festsetzung die mögliche Ausnutzung. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO ist zwingend festgesetzt.

Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar.

Wege-Beziehungen

Um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen und das vorhandene Fußwegenetz der Stadt sinnvoll zu ergänzen, ist langfristig entsprechend den Zielen der Sanierung eine Wegevernetzung geplant entlang des Stadtwalles bis zum Inn mit Anschluss an den bestehenden Weg zwischen Krankenhaus und Altstadt.
Die Grünflächen, die im öffentlichem Besitz sind (Stadt Mühldorf a. Inn, Landkreis, Spitalstiftung und Bruderhausstiftung) sind so-

mit als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Planungsziel der Wegevernetzung ist als Hinweis aufgenommen.

Technische Infrastruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet sind, bzw. werden an die zentrale Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Thematik Hangwasser sind besondere Hinweise, bzw. Festsetzungen aufgenommen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes „Am Stadtwall" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1627/B7/mec vom 06.11.2017 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der umgebenden Straßenabschnitte (Krankenhausstraße, Am Stadtwall, Friedhofstraße, Krankenhausberg, Ahamer Straße etc.) ein.
Hier kommt es insbesondere an den der Krankenhausstraße zugewandten Nordfassaden während der Tages- und Nachtzeit zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie ausschließlich während der Nachtzeit vereinzelt auch des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Schalltechnisch wirksame und städtebaulich noch vertretbare aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder -wälle) können bei den vorliegenden Verhältnissen (nahe Lage der Baugrenzen an der Krankenhausstraße, Freihaltung der Erschließung der Baufelder zur Krankenhausstraße) nicht realisiert werden.

Aus diesem Grund wurden für die betroffenen Fassaden und Dachflächen geeignete Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Auf eine Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich I und II nach DIN 4109 im Bebauungsplan konnte verzichtet werden, da diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz in der Regel von allen herkömmlichen Massivbauweisen erfüllt werden.

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

Grünordnung

Die im Februar 2018 vor Ort aufgenommenen Baum- und Gehölzbestände werden weit möglichst erhalten, da im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben wird.
Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt. Unbebaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

Das wesentliche Ziel ist die Stärkung bzw. der Erhalt der Grünverbindung rund um die Altstadt entlang der Hangkante und als Grünvernetzung, sowohl für den Menschen als auch für Pflanzen- und Tierarten weiter zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierbei hat insbesondere die Hangkante für das Landschafts- und Ortsbild eine besonders prägende Bedeutung.
Durch die Festsetzung der nordwestlichen mit Gehölzen bestandenen Böschung und den Erhalt der durchgrünten Privatgärten auf den übrigen Böschungen, sowie die offenen Obstwiesen in der Ebene, verbleiben ausreichend wahrnehmbare Freiflächen als Abstand zur Bebauung. Die freigehaltene Fläche wirkt sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes positiv aus.

Der Wiesenbach wird verlegt. Hierzu wurde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt und mit Bescheid des Landratsamtes für die Renaturierung, Verlegung und Neuanlage des Wiesenbaches auf Fl.Nr. 414, 421, und 420 der Gemarkung Mühldorf a. Inn vom 23.09.2009 Az.: 6421-81/09 Ref 42/1 genehmigt.

4. Städtebauliche Daten

Planungsgebiet insgesamt	ca. 16.300 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.620 m²
Private Grünfläche	ca. 3.015 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 7.515 m²
Parkplatz	ca. 3.080 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 70 m²

Anlagen

Wasserrechtliche Genehmigung
Freiflächengestaltungsplan vom 15.06.2009

Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen (Steger und Partner GmbH) vom 6.11.2017

09. APR. 2018

Mühldorf a. Inn, ...
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

.....
gez. Marianne Zollner, 1. Bürgermeisterin

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2164 Sb

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)
für den Bebauungsplan

„Am Stadtwall"

1.Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 stattgefunden. Dies wurde am 03.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

3. 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 03.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Stadtwall" wurde i.d.F.v. 04.04.2017 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 10.01.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

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 27.11.2017 bis einschließlich 10.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.03.2018 den Bebauungsplan „Am Stadtwall" i.d.F.v. 22.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.04.2018. Der Bebauungsplan „Am Stadtwall" mit der Begründung i.d.F.v. 22.03.2018 wird seit diesem Tag bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 106 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).

Der Bebauungsplan „Am Stadtwall" i.d.F.v. 22.03.2018 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 09.04.2018

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin