

STADT MÜHL D O R F a. I N N - Landkreis Mühldorf a. Inn Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“

M 1:1000

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Fertigungsdaten:

1. Fertigung vom 09.10.2007
2. Fertigung vom 14.07.2008
3. Fertigung vom 10.03.2009
4. Fertigung vom 25.06.2009

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:
Christian Bäumler, Reg.-Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.

Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
München, den

Bearbeitung:

Gabriele Gradl-Fey, Reg.-Baumeister

Christian Bäumler

Entwurfsverfasser Umweltbericht:
Lohrer-Hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Bearbeitung:

Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Daniela Salzeder

Ursula Hochrein

Juni 2009

MÜ15.8-2250-BPTeil I-Am stadtwall Teil I
Festsetzungen 25.06.2009 Rechtskraft.docc

- 2 -

A) **FESTSETZUNGEN**

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

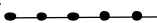
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

1.2 **GR 830** maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO in m² pro Bauraum:
z.B. 830 m²

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen
und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs.4 BauNVO
höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden
(Bezugsgröße ist neues Grundstück des Bauvorhabens- ca. 2.950m²)

1.3 **IV** maximal zulässige Geschosszahl, z. B. vier Vollgeschosse (Definition
gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

1.4  Abgrenzung zwischen maximal zulässiger Geschosszahl bzw. maximal
zulässiger Wandhöhe

1.5 **WH 12,85** maximal zulässige Wandhöhe der Baukörper
Die Wandhöhen werden gemessen von der mit 0,00 festgelegten Ober-
fläche des natürlichen Geländes auf der Südwestseite der Baukörper
bei 380,00 m ü. NN. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außen-
wand mit der Oberkante der Dachhaut:

z.B. maximale Wandhöhe 12,85 m

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1  Baugrenze

2.2 Balkone dürfen eine Tiefe von bis zu 3,50m aufweisen und die Bau-
grenzen bis zu 1,80m überschreiten.

2.3 o Festgesetzt wird offene Bauweise, im Erdgeschoss darf die Gebäude-
länge von 50 m überschritten werden.

Juni 2009

MÜ15.8-2250-BPTeil I-Am stadtwall Teil I
Festsetzungen 25.06.2009 Rechtskraft.docc

- 3 -

2.4 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Dies gilt nicht im Baugebiet WA für die Baukörper untereinander.

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1  Flächen für Garagen, bzw. Stellplätze mit Zufahrt

4.2  Zufahrt Parkdeck

4.3  Zufahrt Parkplatz

4.4 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Parkdecks und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.


4.5 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 Ziff. 14.).

4.6 Flache Dächer sind extensiv zu begrünen oder durch andere Bepflanzungen in die Umgebung zu integrieren.

5.-10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1  Straßenbegrenzungslinie

11.2  öffentliche Verkehrsfläche

11.3  durchgrünter Parkplatz der Stadt Mühldorf a. Inn



11.4 FW Öffentlicher Fußweg

Juni 2009

MÜ15.8-2250-BPTeil I-Am stadtwall Teil I
Festsetzungen 25.06.2009 Rechtskraft.docc

- 4 -

11.5



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern.
Die Sichtdreiecke sind von allen Sichthindernissen von über 0,80 m Höhe – gemessen von Oberkante Straßenmitte – freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 3,00 m.

12.,13.

Nicht zutreffend

14.

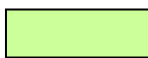
Versickerung von Niederschlagswasser

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



Grünflächen, zum Teil als öffentliche Grünflächen und zum Teil als private Grünflächen mit öffentlicher Widmung

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

Die entsprechende genaue Festlegung der Grüngestaltung soll im Rahmen der Objektplanungen umgesetzt werden.

15.2

Der dichte Gehölzbewuchs auf den Fl. Nrn. 887/7, 887/4 und 887/6 (Hangkante im Nordosten) ist als Einheit zu erhalten. Pflegemaßnahmen zur Auslichtung (teilweise Fichten und extrem dichter Jungwuchs) sind fachgerecht vorzunehmen.

15.3



Zu erhaltender Baumbestand;

Ein Eingriff in den schützenswerten Baumbestand ist in jedem Fall zu vermeiden.

15.4

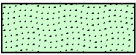


Baum, zu entfernen

Juni 2009

MÜ15.8-2250-BPTeil I-Am stadtwall Teil I
Festsetzungen 25.06.2009 Rechtskraft.docc

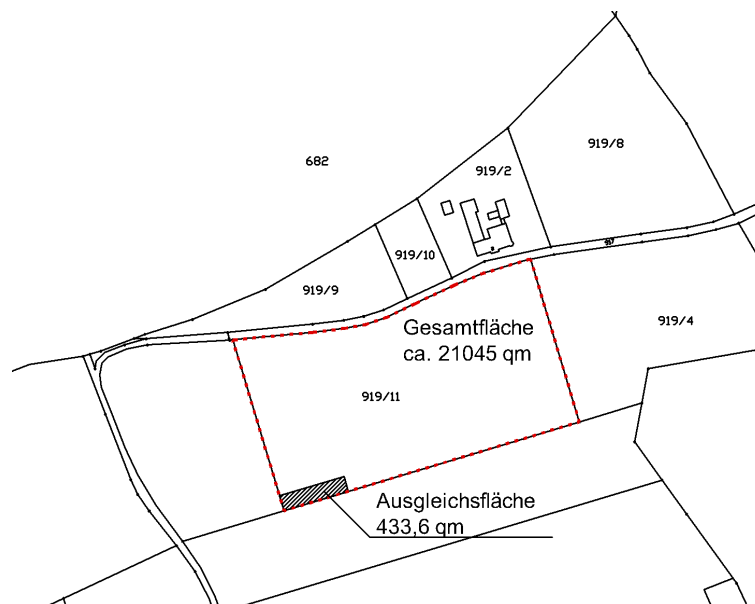
- 5 -

- 15.5 Festsetzungen für Baugrundstücke:
- 15.5.1 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.
- 15.5.2  Zu begrünende Flächen;
nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 15.5.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 15.5.4 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.
- Artenliste:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 18-20
Obstbäume
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
16. Der verrohrte Quellbach soll in diesem Abschnitt mit naturnahen Ufern geöffnet werden. Die entsprechende genaue Festlegung der Öffnung bzw. Fassung der Wasserläufe soll im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.
- 17.-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 des Vorhabens einem Rückbau unterliegen ist mit dem Rückbau oder Abriss vor Anfang März zu beginnen.
- 20.2. Vorhabensbedingte Rodungen im Geltungsbereich sind in der Zeit vom 30. September bis 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. Sie sind lagegenau zu dokumentieren, 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

- 6 -

Juni 2009
MÜ15.8-2250-BPTeil I-Am stadtwall Teil I
Festsetzungen 25.06.2009 Rechtskraft.docc

- 20.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- ökologische Ausgleichsfläche:
Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß §9 Abs. 1a BauGB eine Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt- siehe schraffierte Fläche.
Diese wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 919/11 bei Starkheim festgesetzt.



Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine extensive Grünlandnutzung.
Pflege und Unterhalt erfolgen gemäß den Beschreibungen im Ökokonto.

Folgende Festsetzungen gelten:

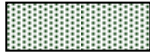
- chemische und organische Düngung ist unzulässig
- Aufbringen von Klärschlamm ist unzulässig
- chemischer Pflanzenschutz ist unzulässig
- 2-mahlige Mahd, 1.Schnitt von 15.06 – 15.07., 2.Schnitt im August
- Mähgut muss entfernt werden
- keine Einfriedung des Grundstücks
- Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen) sind unzulässig

21. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Abgrenzung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
□□□□□□

- 22.-26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich





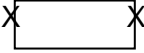


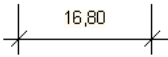
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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:
- FD Begrüntes Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung von 3°
- 28.3 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 zugelassen.
- 28.4 Private Müll- und Wertstoffcontainer:
sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 28.5 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. 741/1 bestehende Flurnummer, z.B. 741/1
3.  bestehende Bebauung mit Hausnummer
4.  bestehende Bebauung – Abbruch vorgeschlagen
5.  vorgeschlagene Form der Baukörper
6.  Vorgeschlagene Fußwegverbindung;
Die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung soll im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.
7. TS Transformatorstation
8.  Vermassung in Metern
9. Abwasserbeseitigung:
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. 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.

10. Das geplante Parkdeck stellt einen Querriegel dar, der wahrscheinlich im Schwankungsbereich des Grundwassers liegt, so dass es hangseitig zu einer lokalen Absenkung des Grundwassers kommen kann. Evtl. Auswirkungen dieser Maßnahme und eine ggf. nötige Beweissicherung (Setzungen, Gebäuderisse etc.) sollten vom Bauträger bei der Planung abgeklärt und ggf. berücksichtigt werden.
11. Bodendenkmäler:
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.
12. Altlasten:
Derzeit nicht bekannt

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

Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.