

S T A D T M Ü H L D O R F A . I N N

B E B A U U N G S P L A N

A L T M Ü H L D O R F V I I

S A T Z U N G

9481\SATs002

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke:

73, 75, 184, 190/3, 271, 272, 272/1

Die Stadt Mühldorf erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98, Abs. 3, Art.5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der § 1 Absatz II BauGB MaßnG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FERTIGUNGSDATEN

Entwurf: 05.07.94

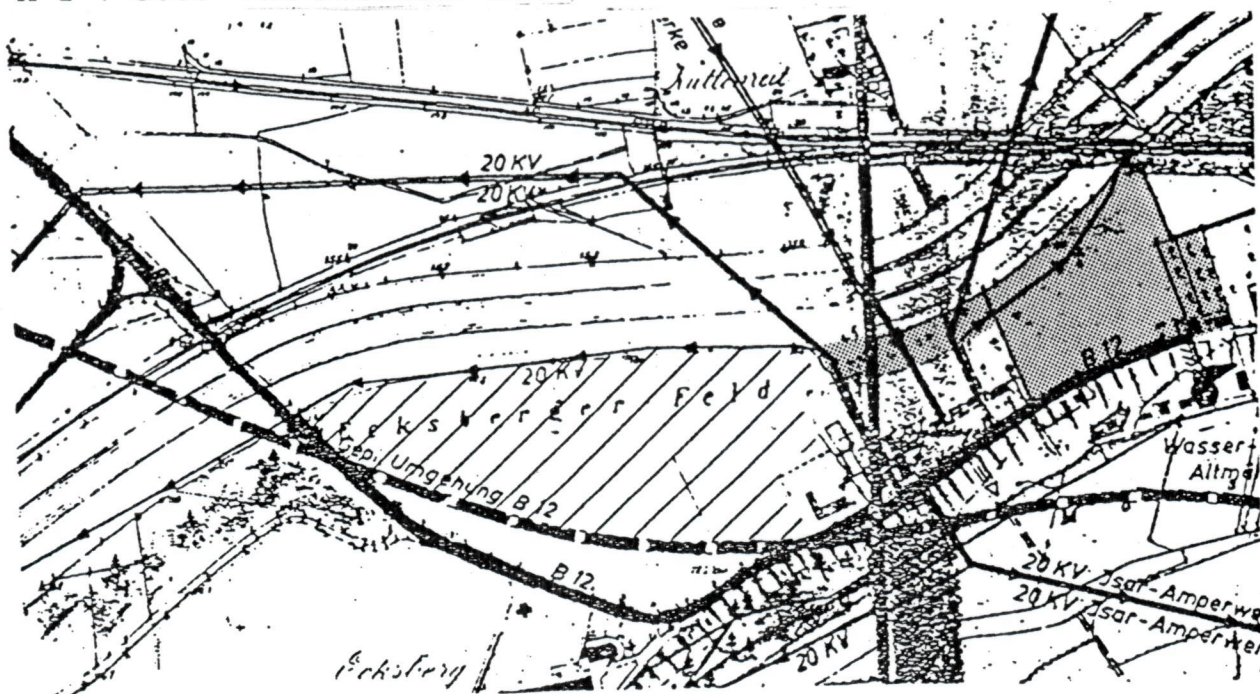
Geändert: 21.07.94

Geändert: 06.12.94

Geändert: 22.03.95

Geändert: 10.06.97

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf am Inn
M 1 : 5000 vom Dezember 1958



Planverfasser: G.Goergens + R.Miklautz,
Dipl.Ing. Architekten
Prinzregentenplatz 17
81675 München
Tel: 089/476017
Mitarbeit: S.Apel

A. F E S T S E T Z U N G E N

1.0 Art der Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, ausgenommen sind Anlagen für Kleintierhaltung § 14, (1) Satz 2 BauNVO. Nutzungen nach § 14 BauNVO Abs. 2 können auf Antrag mit Zustimmung des Stadtrates ausnahmsweise zugelassen werden.

2.0 Maß der Nutzung

- 2.1

189
90



 Geschoßfläche, z.B. 189 m² (§ 20 BauNVO)
 Grundfläche, z.B. 90 m² (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert.

- 2.2

II

III

 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 2.3 Anbauten die innerhalb der Anbauzone liegen und den Festsetzungen nach 5.2.4 entsprechen werden nicht zur Geschoßfläche gerechnet.
- 2.4 Werden die Tiefgaragen im Baubereich A und B nach Angaben der Festsetzungen 5.4.2, 5.4.3 ausgeführt, darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte maximale Grundflächenzahl um 50 % überschritten werden.
- ### 3.0 Bauweise
- 3.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2  Anbauzone für Balkone, Vordächer, Loggien Wintergärten (s. Festsetzung A.5.2.4)
- 3.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Soweit im Bebauungsplan Bauräume festgesetzt werden, die eine Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und Art. 7 BayBO nicht zulassen, wird diese Unterschreitung ausdrücklich für zulässig erklärt.

4.0 Untergliederung des Geltungsbereiches

- a) ■■■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- b) A Baubereich

5.0 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB gemäß Art. 98 BayBO

5.1 Dachgestaltung

5.1.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.

5.1.2 Baubereich A und B

Zulässig ist: eine naturrote Ziegeldeckung
Dachneigung, 15° - 20° symmetrisches
Satteldach Dachbelichtungselemente sind nicht
zulässig mit Ausnahme der Elemente nach 5.1.6.

Sonstige Baubereiche:

Zulässig sind: naturrote Schuppendeckung, symmetrisches
Satteldach,
Dachneigung 15° - 20°.

5.1.3 Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen.

5.1.4 Dachflächenfenster

Sind nur im untergeordnetem Umfang bis max. 0,8 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Pro Hauseinheit sind höchstens 2 Dachflächenfenster zugelassen.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine einheitliche Lösung auszubilden.

5.1.5 Großflächige, liegende Dachflächenfenster sind zur Belichtung von Treppenhäusern zugelassen, wenn sie in die Dachfläche höhengleich eingefügt werden.

5.1.6 Dachgauben, Quergiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte jeder Art sind unzulässig.

5.1.7 Vordächer sind nur in leichter Stahl-Glas-Konstruktion zulässig.

5.2 Fassadengestaltung

5.2.1 Als Materialien an den Außenwänden sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, weiß geschlämmt, sowie senkrechte Holzverkleidungen, auch gestrichen, zulässig. An Loggien, Balkonen, Terrassen sind nur Holz, Beton, gestrichene Metallteile und verputztes Mauerwerk zulässig.

5.2.2 Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement und Metall sind unzulässig.

5.2.3 Nur bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind Terrassentrennungen in der Anbauzone zulässig. Sie müssen in Material und Farbgestaltung auf die Außengestaltung des Hauses (bzw. Balkon u. Wintergarten) einheitlich abgestimmt sein.

5.2.4 Die Anbauzone dient einer Aufwertung der hausnahen Freibereiche. In diesem Bereich sind Wintergärten, Balkone, Loggien bis 2/3 der Hausbreite und in einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

5.2.5 Balkongeländer sind offen zu gestalten und vertikal zu gliedern.

5.2.6 Abfallbehälter sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. gleichhohe Einfriedung zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Die Anlagen für Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, daß eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip (Trocken-, Naß-, Sondermüll, möglich ist).



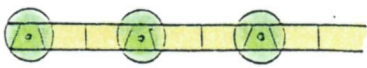
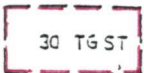

5.3 Höhenlage

- 5.3.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,2 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen an OK Gehsteigrand, liegen.
- 5.3.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen an OK Gehsteigrand, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Maximale Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 15 - 20°	6,70 m
dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m
Traufhöhe bei Vordächern	2,80 m
Minimale Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 15-20°	5,50 m
dreigeschossige Gebäude	8,00 m

- 5.3.3 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich nach Wandhöhenregelung gemäß BayBO, Art. 7, Abs.4.
- 5.3.4 Lichtschächte und Belüftungsschächte (Tiefgarage) müssen geländebündig vorgesehen werden.
- 5.3.5 Abgrabungen und Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig.
- 5.3.6 Der natürliche Geländeverlauf muß erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Abgrabungen (z.B. Lichtschächte) und Aufschüttungen sind unzulässig. Zur Sicherung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländehöhenprofile (mind. 1x längs u.quer) zur Genehmigung vorzulegen.

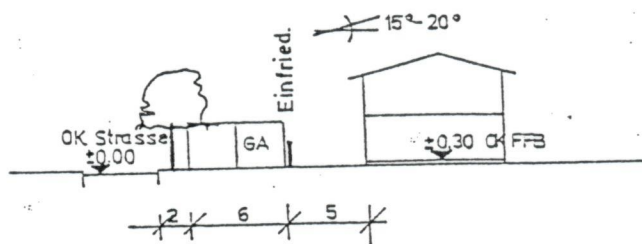
5.4 Stellplätze und Garagen

- 5.4.1  Garagen
-  Stellplätze
-  Private Stellplätze, Gliederung durch Bauminself mit Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mühlendorf
-  Fläche für Tiefgaragen mit z.B. 30 Stellplätzen
-  Tiefgaragenrampe mit Überdeckung

- 5.4.2 Für Baubereich A muß bei konventioneller Konstruktion der Tiefgarage mit flacher Decke eine Überdeckung von >1 m vorgesehen werden.
Im Baubereich B ist eine geringere Tiefgaragenüberdeckung als 1m, jedoch mind. 60cm zulässig, da hier die eine Hälfte der Tiefgarage unter dem geplanten Baukörper liegt und die andere Hälfte nahezu ganz von den zu erschließenden Wegen überlagert wird, so daß kaum noch unbefestigte Bereiche verbleiben, die eine Oberbodenüberdeckung von 1m auf der Tiefgarage notwendig machen.
- 5.4.3 Bei Konstruktion der Tiefgarage in Tonnenform muß die Überdeckung am Scheitel $> 0,5$ m betragen. Am Scheitelpunkt des Tonnengewölbes sind Lichtkuppeln vorzusehen, die lichte Deckenöffnung muß $= 1,2$ m x $1,2$ m betragen.
Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten sind aus Schallschutzgründen einzuhausen und an den Innenseiten reflexionshemmend auszukleiden.
Die Tiefgaragenrampen sind so anzuordnen und auszubilden, daß Störungen im Bereich der gegenüberliegenden Bebauung, hervorgerufen durch das hochstrahlende Fahrlicht der aus der Tiefgarage ausfahrenden PKWs, weitgehendst vermieden werden.
Die Türöffnung- und Schließvorrichtungen der Tiefgaragen sind so anzubringen, daß die Fahrzeuge zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe zum Stehen kommen.
- Die Überdachung der Tiefgaragenrampen ist als Flachdach auszubilden, das extensiv zu begrünen ist. Die Dächer können beim Anbau an ein Gebäude als Terrasse genutzt werden.
- 5.4.4 Die Stellplätze im Baubereich A und B müssen in einem Verhältnis $1 : 1,2$ in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Zusätzlich müssen $=0,3$ der Stellplätze oberirdisch vorgesehen werden.
- 5.4.5 Für Stellplätze im sonstigen Baubereich müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden, wobei im Baubereich D als 2. Stellplatz der Stauraum vor der Garage angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrtsseite mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
- 5.4.6 Im Baubereich C wird als Überdachung der Garagen ein Flachdach mit extensiver Begrünung vorgeschrieben.
Die Garagen sind wie im Lageplan dargestellt in zusammenhängenden Gruppen anzuordnen und mit extensiv begrüntem Flachdach vorzusehen. Stellplätze, die sich seitlich einer Garage befinden, können zu einer Doppelgarage verschmolzen werden. Sofern auf Parzelle Nr. 12 im Baubereich C ein Einfamilien- oder ein Doppelhaus errichtet werden soll, können die dargestellten Stellplätze als Garagen ausgeführt werden. Die Garagen und Garagenhöfe sind mit begrüntem Pergolen in Stahl- und Holzkonstruktionen einzuhausen. Die Stellplätze sind ebenso als offene begrünzte Pergolen in Holz- oder Stahlkonstruktion vorzusehen.
- 5.4.7 Zufahrten von zusammengebauten Garagen an der Grundstücksgrenze sowie Garagenvorplätze für mehr als zwei Garagen sind durch Pflanzstreifen mit Baum zu gliedern.

5.5 Einfriedung

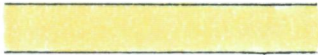
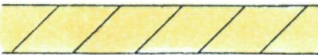





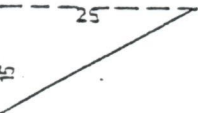
- 5.5.1 Im Baubereich C und D werden als Einfriedungen, die an öffentliche und private Verkehrsflächen grenzen, senkrechte Holzplatten mit einer max. Höhe von 1,0 m festgesetzt. Hinterpflanzung ist zulässig.
- 5.5.2 Im Baubereich C und D ist als Abgrenzung der innenliegenden Grundstücksteile hinterpflanzter Maschendrahtzaun zulässig, bis zu einer max. Höhe von 1,0 m.
- 5.5.3 Hecken dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- 5.5.4 Im Baubereich A und B ist eine Abgrenzung der Terrassenteile der Erdgeschoßwohnungen nur als Hecken und Sträucherpflanzung zulässig. Einfriedungen sind unzulässig.
- 5.5.5 Im Baubereich C darf die Einfriedung der Gartenbereiche erst hinter den Garagen oder Stellplätzen vorgesehen werden. Sie sind ca. 6 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt (s.Abb.)



5.5.7 GR Gerätehaus

- 5.5.8 Einzelstehende Gerätehäuser oder Gerätehäuser als Anbauten an Garagen sind je Grundstück bis zu einer max.Grundfläche von 9 m² in Holz- oder Stahlkonstruktion und quadratischem Grundriß zulässig. Ausnahmen sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, zulässig. Die Traufhöhe darf höchstens 2,20 m betragen. Als Materialien für die Außenwände ist überwiegend eine offene Holzgitterbauweise zulässig. Geschlossene Wandteile sind zu begrünen. Die Gerätehäuser sind in Grenzbebauung zu errichten. Als Dachform ist nur ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig.


6.0 Öffentliche Verkehrsflächen


- 6.1  Straßenverkehrsfläche
Fahrbahn
- 6.1.1  Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich nach
§42 Abs. 4a STVO
- 6.2  Gehweg
- 6.3  Öffentlich gewidmete Eigentümerwege
gemäß Art. 53 Abs. 3 BayStrWG
- 6.4  Straßenbegrenzungslinie
- 6.5  Öffentliche Grünfläche
- 6.6  Längsparkbucht
- 6.7  Sichtdreieck mit der Angabe der
Schenkellänge, z.B. 15 m /25 m

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Astansatz darf 2,5 m Höhe nicht unterschreiten.

Durch die einzelstehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

7.0 Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

7.1  ca. 180 m² Öffentlicher Kinderspielplatz
Öffentlicher Spielplatz nach DIN 18034 mit Flächenangabe, z.B. 180 m² für 3-6jährige

7.2  PRIVAT ca. 120 m² Privater Kinderspielplatz nach DIN 18034 mit Flächenangabe, z.B. 120 m²

7.3 Alle Kinderspielplätze sind auch mit Baum- und Strauchgruppen, sowie Rasenflächen zu gestalten.

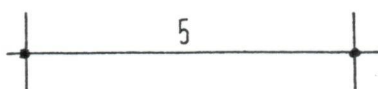
Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).
Es dürfen keine mit Steinkohleteeröl oder mit anderen gesundheitsschädlichen Imprägnierungsmitteln behandelte Hölzer verwendet werden.

7.4  Containerstandplatz

7.4.1  Hauptversorgungsleitung oberirdisch



7.4.2  Hauptversorgungsleitung unterirdisch

8.0 Vermaßung



Vermaßung in Meter, z.B. 5,0 m

9.0 Grünordnung

- 9.1  Straßenbegleitgrün
- 9.2  Private Grünfläche

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrtflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum standortgerechter, heimischer Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw. zu beachten).

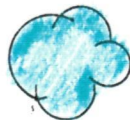
- 9.3 Fl.Nr. 184/ 271 private Grünfläche (extensive Wiesen-
nutzung) mit öffentlichen Wegebereich.
- 9.4 Für die im nördlichen Bereich des Baugebietes vorhandene Freileitung wurde eine Profilaufnahme durchgeführt. Ein Bewuchs direkt unter der 20 kV-Freileitung ist auf eine Höhe von 8,47m und 10,08m entsprechend der Profilaufnahme zu begrenzen. (Profilaufnahme s. Anlage 1-3)
- 9.5 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1, Nr.25 BauGB für standort-
gemäße, heimische Laubbäume.



Groß- und mittelkroniger Baum,
zu pflanzen, Standort festgelegt



Groß-, mittel- oder kleinkroniger
Baum, zu pflanzen, Standort im
Umkreis von 10 m variabel



Schutz- und Deckpflanzung (Bäume
und Sträucher), zu pflanzen,
Standort variabel



zu erhaltender Baumbestand

9.6 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

9.6.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünzüge und der Ortsränder
am Innkanal

Zu verwenden sind insbesondere die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation:

- Arten des Haimsinsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes
(Galio-Carpinetum-euzuletosum)

Alle Gehölze sind wahlweise als Ballenware oder im Container zu liefern.

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

a) Großkronige Bäume:

Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde

b) Kleinkronige Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
 Betula pendula - Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyraster - Holzbirne
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Salix caprea - Salweide
 Populus tremula - Zitterpappel

c) Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Haselstrauch
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Crataegus laevigata - zweigriffliger Weißdorn
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Rosa arvensis - Kriechende Rose
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

In die Strauchpflanzungen sind mindestens 10% Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen. Die Beimischung weiterer geeigneter Baum- und Straucharten ist bis zu einem Anteil von 20% zulässig.

d) Mindestpflanzgröße

Hochstämme: Großkronige Bäume: -20% : 3xv STU 16-18
 -50% : 3xv STU 18-20
 -20% : 3xv STU 20-25
 -10% : 3xv STU 25-30

Kleinkronige Bäume: 3xv STU 16-18

Stammbüsche : 3xv, 250-300
 Heister : 2xv, 200-250
 Sträucher : 2xv, 60-100

Der Regel-Abstand zwischen den Bäumen untereinander sollte bei kleinkronigen Bäumen etwa 4-6 m, bei großkronigen Bäumen etwa 7-10 m betragen.

9.5.2 Bepflanzung an Straßen, Wegen und Plätzen

Alle Gehölze sind wahlweise als Ballenware oder im Container zu liefern.

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Für die Bepflanzung an Straßen und Wegen sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

a) Großkronige Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer platanoides "Emerald Queen" - Kegelförmiger Spitzahorn
 Aesculus carnea - Blutkastanie
 Aesculus carnea "Briottii" - Scharlachkastanie
 Aesculus hippocastanum "Baumannii" - Gefülltblühende
 Roßkastanie
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia "Pallida" - Kaiserlinde

b) Kleinkronige Bäume:

Crataegus "Carrierei" - Apfeldorn
 Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
 Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 Corylus solumna - Baumhasel

c) Mindestpflanzgröße

Großkronige Bäume: 4xv, STU 25-30, Kronenansatz in mind.
 2,50 m Höhe

Kleinkronige Bäume: 3xv, STU 16-18, Kronenansatz in mind.
 2,5 m Höhe

9.5.3 Bepflanzung der quartierbezogenen Grünflächen und Spielplätze des Innenbereiches von Baubereich A

Für die Bepflanzung der Grünflächen und Spielplätze sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

Alle Gehölze sind wahlweise als Ballenware oder im Container zu liefern.

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

a) Großkronige Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde

b) Kleinkronige Bäume

Für die regelmäßige Pflanzung von durch Planzeichen festgesetzten kleinkronigen Bäumen entlang der Außenseiten der Grundstücke sind die Pflanzen der Liste 9.5.2 b) vorgeschrieben. Für die freie Pflanzung sind zugelassen:

Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Corylus colurna - Baumhasel
 Malus - Zierformen - Zieräpfel
 Pyrus pyraister - Holzbirne
 Prunus - Zierformen - Zierkirschen
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus avium „plena“ - Gefülltblühende Vogelkirsche
 Sorbus in Arten und Sorten (Mehlbeere, Eberesche,
 Vogelbeere etc.)
 Obstbaum - Hochstämme (Äpfel, Birnen, Kirschen,
 Zwetschen, etc.)

c) Sträucher

Alle Grünflächen werden in erster Linie mit 70% heimischen Gehölzen bepflanzt:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Mespilus germanica - Mispel
 Ribes in Arten und Sorten - Johannisbeere
 Rosen in Arten und Sorten (insbes. Strauchrosen)
 Rubus in Arten und Sorten - Himbeeren, Brombeeren
 Salix in Arten - Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Etwa 30% der Sträucher können aus dem Sortiment der nichtheimischen Ziergehölze gewählt werden. (sehr attraktive Blütenträger)

Chaenomeles in Arten in Sorten - Zierquitten
 Deutzia in Arten in Sorten - Deutzie
 Kerria in Arten und Sorten - Ranunkelstrauch
 Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
 Syringa in Arten und Sorten - Flieder
 Weigela in Arten und Sorten - Weigelia

d) Mindestpflanzgröße

Hochstämme: Großkronige Bäume	3xv, STU 20-25
Kleinkronige Bäume	3xv, STU 16-18
Stammbüsche	3xv, 250-300
Solitärsträucher	3xv, 125-150
Heister	2xv, 200-250
Sträucher	2xv, 60-100

Der Regel-Abstand zwischen den Bäumen untereinander sollte bei kleinkronigen Bäumen etwa 4-6 m, bei großkronigen Bäumen etwa 7-10 m betragen.

9.6.4 Bepflanzung privater Grünflächen, Baubereiche C u.B

Empfohlen wird die Verwendung der Arten der Listen 9.6.3 b) und 9.6.3. c).

Je Parzelle ist mindestens ein Laubbaum nachzuweisen.

Je 200 m² Gartenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Hochstämmige Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel, Birne, etc., sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle sind auf die Festsetzung aus Satz 2 und 3 anzurechnen.

Alle Gehölze sind wahlweise als Ballenware oder im Container zu liefern.

9.6.5 Negativliste

a) Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.06.1976) beziehungsweise deren neueste Fassung, ist zu beachten.

b) Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden

- Einfassungshecken aus Chamaecyparis - Scheinzypresse
Picea - Fichte
Thuja - Lebensbaum
- Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Kiefer), Larix decidua (Lärche), Taxus baccata (Eibe), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- "Trauerformen" und "Säulenformen" sowie rotlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise zulässig.

9.6.6 Geschnittene und freiwachsende Hecken

Alle Gehölze sind wahlweise als Ballenware oder im Container zu liefern.

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Für alle Baubereiche sind nachfolgend aufgeführte Arten zulässig:

Cornus mas - Kornelkirsche
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Ligustrum vulgare Atrovirens - Immergrüner Liguster
 Ribes alpinum - Alpenbeere
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche

Mindestpflanzgröße

2xv, 40-60 (4-5 Stck./lfm)

Hainbuchen: Heckenpflanzen, 2xv, mB, 125 - 150 (3/lfm)
 Feldahorn, Liguster, Kornelkirsche:
 Heckenpflanzen, 2xv, 60-100 (3/lfm)

9.6.7 Kletterpflanzen

Tiefgarageneinfahrten, Müll-Pavillons, Pergolen, Rankgerüste und Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle Gehölze sind wahlweise als Ballenware oder im Container zu liefern.

Empfohlen wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten:

Aristolochia durior - Pfeifenwinde
 Celastrus orbiculatus - Baumwürger
 Clematis montana "Rubens" - Bergrebe
 Clematis paniculata - Waldrebe
 Clematis tangutica - Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Kletterrosen
 Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
 Lonicera "Dropmore Scarlet" - Rote Geißschlinge
 Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" - Wilder Wein
 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
 Wisteria sinensis - Blauregen

9.7.1 Tiefgaragen

Beim Bau der Tiefgaragen sind die entsprechenden Ausparungen für die Bäume oder Oberbodenauftrag nach 9.7.2 vorzusehen.

9.7.2 Oberbodenbedarf

a) Pflanzgruben sind in nachfolgenden Größen auszuheben und mit Oberboden (ca. 40 cm) und Auffüllmaterial (wie Wandkies) zu verfüllen:

	Grubendurchmesser	Grubentiefe
Großkronige Bäume	2,0 m	1,20 m
Kleinkronige Bäume	1,5 m	0,80 m

b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden- und Rasenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen	0,40 m
Staudenflächen	0,30 m
Rasenflächen	0,20 m
Extensiv gepflegte Wiesen bis	0,10 m

9.7.3 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke".

9.8 Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere Vegetationsplanung - sind gemäß Art. 5 BayBO, mit Ausnahme der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO mit dem Bauantrag einzureichen ist.

10.0 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Übergeordnete Wege sowie öffentlich gewidmete Eigentümerwege sind mit einheitlichen Belägen und einheitlicher Beleuchtung herzustellen (Koordinierung durch Maßnahmenträger).

- | | | |
|------|--|--|
| 10.1 | Für Straßenflächen | Asphaltbelag |
| 10.2 | Für Parkplätze, Parkbuchten, Garagenhöfe | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasensteine, in grauen Farbtönen |
| 10.3 | Für Wohnerschließungswege | Pflasterbelag
Wassergebundene Decke |
| 10.4 | Für Gehwege und private Verkehrsflächen | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Münchner Gehsteigplatten, Rasensteine |

11.0 Abwasserbeseitigung

- 11.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als erweitertes Trennsystem ausgeführt. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlage möglich. Niederschlagswasser ist über Sickergruben auf dem eigenen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.
- 11.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser (Straßen und befestigte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten.
- 11.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

12.0 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen, wie Strom, Telefon, etc. sind im gesamten Baugebiet unter der Erde zu führen.

13.0 Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Steger + Piening GmbH vom 02.08.96 für den Bebauungsplan Altmühldorf VII ist Bestandteil der Begründung, Pkt. F.

Bei der Gebäudeplanung sind wegen der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Bahnlinie und die Münchener Str. folgende Maßnahmen vorzusehen:

Grundrißorientierung:




a) Bebauung an der Münchener Straße (Parzellen 17-26): Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern, die der Belüftung dienen, sind zur ruhigeren Gebäudenordseite zu orientieren. Nach Süden orientierte Zimmer sollen über ein Fenster an der lärmabgewandten Nordseite gelüftet werden können (Querlüftung).

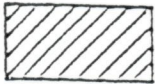
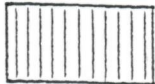
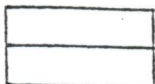

b) Bebauung am Innkanal (Parzellen 1-12): Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern, die der Belüftung dienen, sind zur ruhigeren Gebäudesüdseite zu orientieren. Nach Norden orientierte Zimmer sollen über ein Fenster an der lärmabgewandten Seite gelüftet werden können (Querlüftung).

Wo an den lärmbelasteten Fassaden die Maßnahmen zur Grundrißorientierung nicht möglich sind, müssen Schlaf- und Kinderzimmer eine Lärmpufferzone oder eine alternative Lüftung aufweisen (siehe Hinweise).

- 13.1 Die Bauwerber der Parzellen 10,11 und 12 haben dafür Sorge zu tragen, daß die Erschütterungen im Gebäude einen KB-Wert von 0,15 gemäß DIN 4150 nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen des Grundstücks hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.0 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2.0 |  | Aufzuhebene Grundstücksgrenzen |
| 3.0 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung |
| 4.0 | 538 | Flurstücknummer, z.B. 538 |

5.0		Vorhandene Wohngebäude
6.0		Vorhandene Nebengebäude
7.0		Vorgeschlagene Bebauung
8.0		Empfehlung groß-, mittel-, oder kleinkronige Bäume zu pflanzen. (Betrifft nur private Grünfläche 271/T und 184/T)

9.0 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Gebäude sind gegen Grund- bzw. Schichtenwasser und Oberflächenwasser zu sichern.

Eine Entwässerung bzw. ein Kanalanschluß unter Kellerboden ist wegen der Höhenlage des Hauptsammelkanals nicht möglich.

10.0 Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

11.0 Kartengrundlage

Amtliches Katasterblatt M 1:1000 Nr. Vermessungsamt Mühldorf am Inn

12.0 Ökologische Empfehlungen

Die ökologischen Maßnahmen dienen dem Erhalt der natürlichen Kreisläufe, dem schonenden Umgang mit Wasser, der Einsparung von Energie, der Reduzierung von Schadstoffemissionen und der Verwendung gesundheitlich unbedenklicher und umweltfreundlich zu entsorgender Baustoffe. Die Anbauzone soll ökologisch orientierte Planungen fördern. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen. Erdgas ist als Brennstoff vorhanden und sollte auch verwendet werden.

12.1 Baustoffe

Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Die Verwendung von Tropenholz ist unzulässig.

- 12.2 Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxiden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 13.0 Bei Archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art.8 Bayer. Denkmalschutz.
- 14.0 Altlasten
Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Stadt Mühlendorf nicht bekannt.
- 15.0 Immissionsschutz

Auch nach der zu erwartenden erheblichen Verkehrsentlastung der Münchener Straße durch die vor kurzem realisierten Umgehungsstraße ist vor allem an den Südfassaden der nächsten Baureihe an der Münchener Straße mit Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen, die den Immissionswert nachts von 49db (A) gemäß 16. BImSchV noch geringfügig (max. 2 db(A)) überschreiten. Die Nordfassaden sind hier etwas weniger belastet.

Obwohl die Belastung nicht so hoch ist, daß Schallschutzfenster von mehr als Klasse 2 erforderlich werden, kann nicht ausgeschlossen werden, daß in vielen Fällen ungestörter Schlaf bei offenem Fenster nicht möglich ist. Es werden deshalb Maßnahmen zur Grundrißorientierung festgesetzt. Ersatzweise sollen Schlaf- und Kinderzimmer durch Lärmpufferzonen oder alternative Lüftungen geschützt werden:

-Lärmpufferzonen:

Als Lärmpufferzonen gelten Wintergärten, Glaserker, vollverglaste Balkone, Dachterrassen, Loggien usw.. Die Außenbauteile müssen aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mindestens 8 kg/m² erreichen. Außen- und Innenverglasung sollen (möglichst gegen die Lärmeinfallrichtung versetzt angeordnete) Fenster oder Türen mit Dreh-Kipp-Beschlägen erhalten, an der lärmabgewandten Seite können auch reine Drehbeschläge angebracht werden. Die Decke eines Wintergartens soll unterseitig mit einer Schallschluckdecke hochschallabsorbierend verkleidet werden (Schallabsorptionskoeffizient $a > 0,6$ ab 500 Hz). Geeignet sind z.B. 5 cm dicke Mineralfaserplatten mit Rieselschutz und akustisch transparenter Abdeckung. Alternativ zur Deckenverkleidung ist die entsprechende Verkleidung zweier senkrecht zueinander stehender Wandflächen zulässig.

-Mechanische Lüftung:

Es sind Schacht-, Fenster- oder Fassadenlüfter möglich. Hierdurch wird eine gewünschte Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Die Schalldämmung der Fenster- bzw. Fassadenlüfter soll mindestens $R'W = 35dB$ betragen. Um zusätzliche Geräusentstehung durch Ventilatoren zu vermeiden, ist beim Kauf auf eigengeräuscharme Lüfter zu achten. Der Eigengeräuschpegel von mechanischen Lüftern soll im Schlafbereich 25 dB (A) nicht überschreiten.

16.0 Haus- bzw. Parzellenummerierung

5

17.0 20 kV-Freileitung

Im nördlichen Bereich des Baugebietes befindet sich eine 20kV-Freileitung. Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungsachse im Bereich von 0,1 mikro Tesla. In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärkewerten dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können. Dies ist jedoch strittig.

Stadt Mühldorf a. Inn

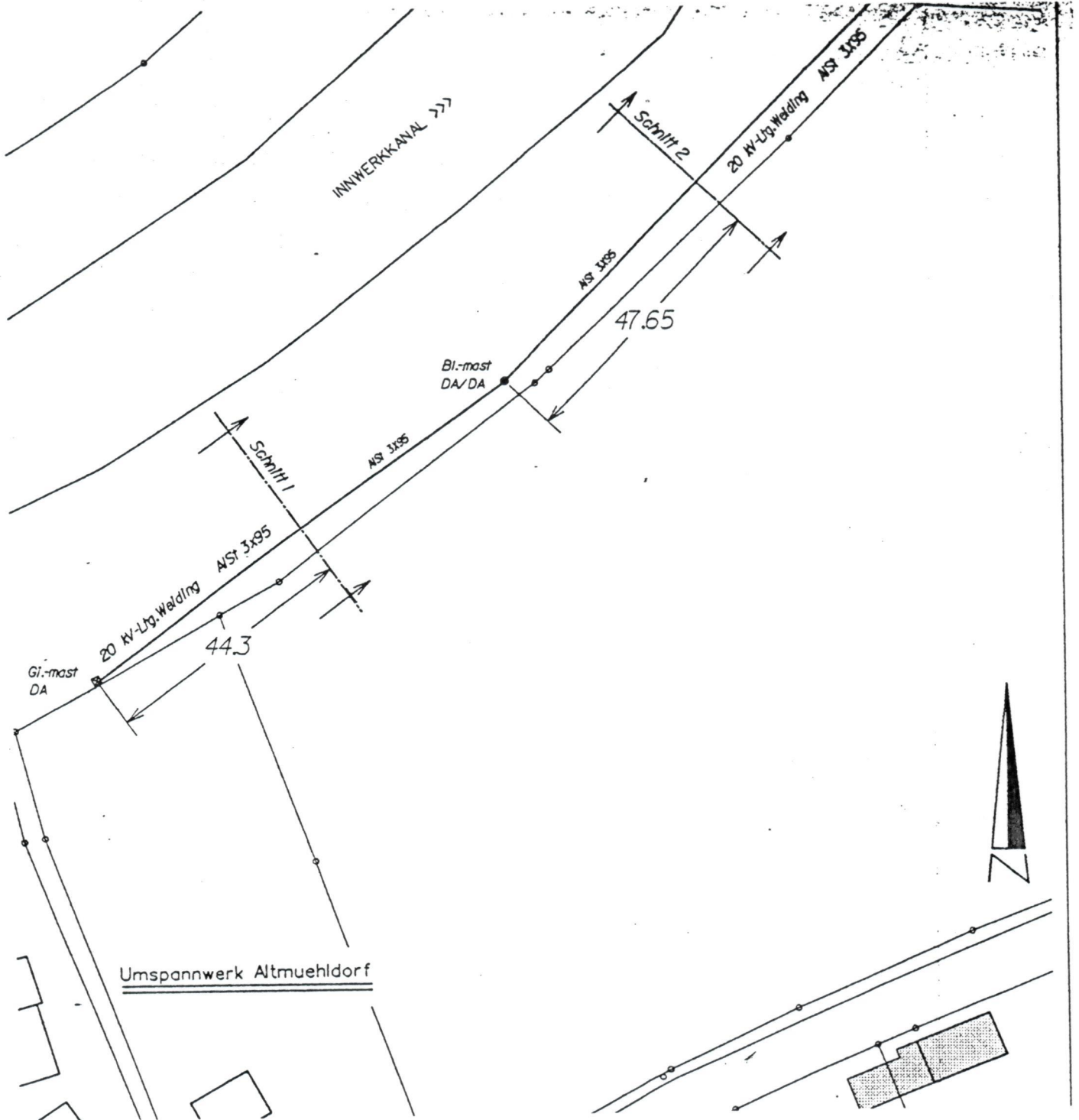
Entwurfsverfasser

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

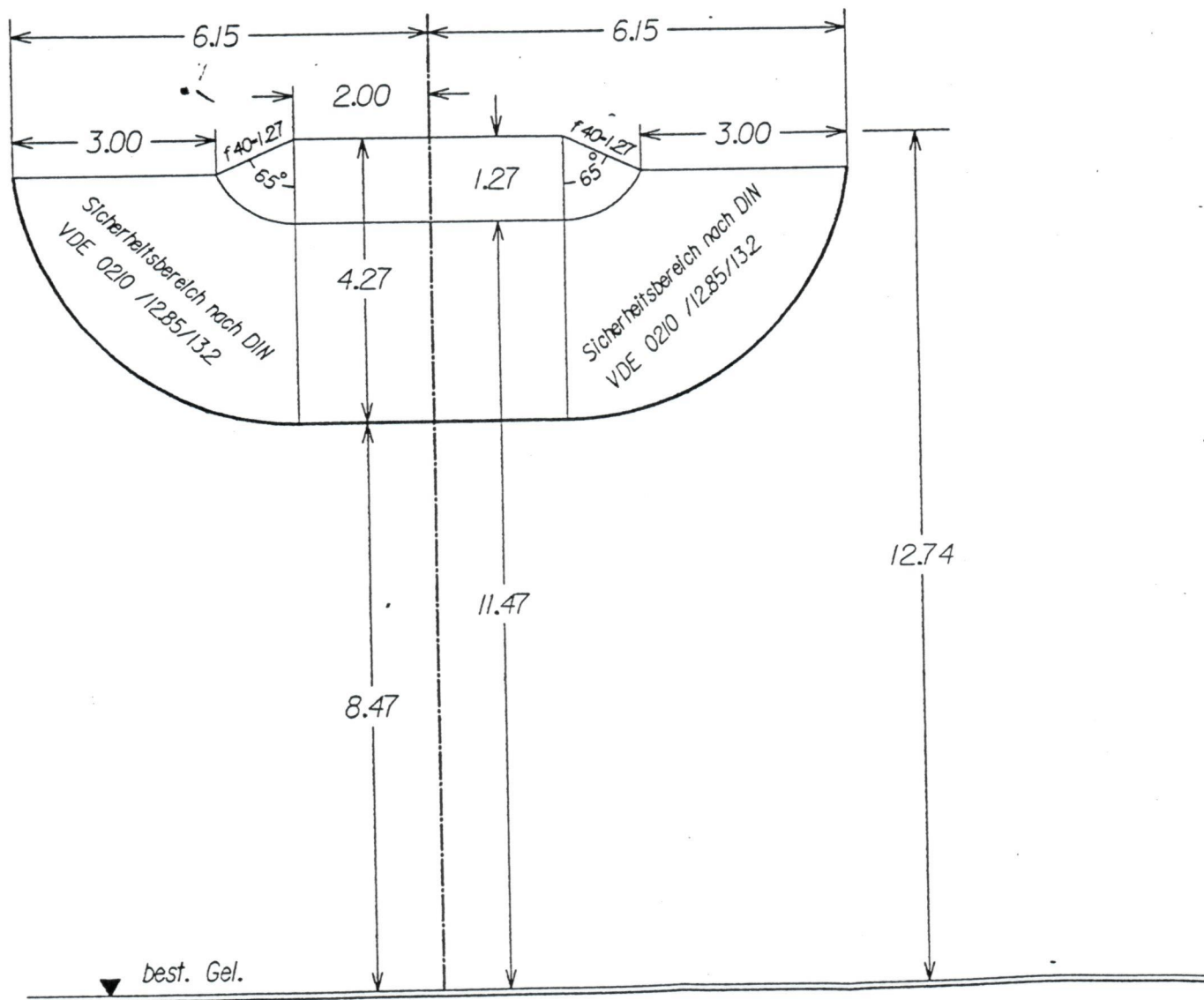
Anlage 1

20kV-Freileitung

(Lageplan)



Schnitt I



Schnitt 2

