Art der baulichen Nutzung

IM BAUBEREICH A

MD	
0,4	0,8
0	SD 18-28°
max 2 WE	max WH 6,3m min WH 5,6m

ODER

MD	
0,4	0,8
0	SD 35-42°
max 2 WE	max WH 4,6m min WH 4,0m

IM BAUBEREICH B GELTEN NUR DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN B 1.1.1 und 1.1.2 SOWIE DER PRIVATE GRÜNBEREICH

Legende

DORFGEBIET	
max Grundflächenzahl	max Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Satteldach, Dachneigungsbereich
Obergrenze der Anzahl der WE	maximale Wandhöhe minimale Wandhöhe

IV Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmschutzpegelbereich III (bzw IV) nach Tab. 8 der DIN 4109 on Verbindung mit
III schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (siehe Festsetzungen)

Schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich

FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung verschiedener Nutzung

Baugrenze

FIRSTRICHTUNG WIE VORSCHLAG
DACHFLÄCHEN ALS STÄDTEBAUL. VORSCHLAG
II GESCHOSSIGE BAUWEISE

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Gehweg

privater Weg

privates Grün, von einer Bebauung freizuhalten

GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT

ZU ERHALTENDER BAUM

HINWEISE

1
651 m² PARZELLENNUMMER und GRÖSSE

8/3 FLURNUMMER

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND

16 MASSANGABE IN METER

ENTWURF M 1/1000

KREISSTADT MÜHLDORF a. Inn LANDKREIS MÜHLDORF a. Inn

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HAUPTSTRASSE" M 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE GEMARKUNG MÖSSLING FLN 283 IN TEILEN; 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 10/4 ZUR GÄNZE

DIE KREISSTADT MÜHLDORF A. INN ERLÄSST GEM. § 2 ABS. 1, §§ 9,10,13 UND 13a DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 20.11.2014 BGBl I S. 1748), ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) VOM 14.08.2007, ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 17.11.2014, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11.06.2013 UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 22.08.1998, ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 Nr 37 DER VERORDNUNG VOM 22.07.2014 DIESE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALS S A T Z U N G

DIE ÄNDERUNG BESTEHT AUS PLANTEIL, FESTSETZUNG UND BEGRÜNDUNG

AUSGEFERTIGT AM: 13. JULI 2015

PLANUNG: A R C H I T E K T
ERNST SCHMIDBAUER
TALSTRASSE 33
84453 MÜHLDORF
architektur-schmidbauer@kabelmail.de

GRÜNPLANUNG
KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT
KATHARINENPLATZ 7
84453 MÜHLDORF a. INN
la-koeppel@t-online.de

MÜHLDORF a. INN
13. JULI 2015

ENTWURF i. d. F. v. 02.12.2014
14.04.2015

ERNST SCHMIDBAUER | BARBARA GRUNDNER-KÖPPEL | MARIANNE ZOLLNER
1. BÜRGERMEISTERIN

BP 015 00

KREISSTADT MÜHLDORF am INN LANDKREIS MÜHLDORF am INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

AN DER HAUPTSTRASSE

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: 13. JULI 2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin der
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner

Planverfasser:

ERNST SCHMIDBAUER
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
Talstraße 33 ⊙ 84453 Mühldorf
Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449
architektur-schmidbauer@kabelmail.de

Ernst Schmidbauer

Grünplanung
Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf
la-koeppel@t-online.de

Barbara Grundner- Köppel

Entwurf: 02.12.2014
14.04.2015

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an den Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn angeglichen.

   Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung von Bauland im Bereich einer Baulücke im Ortsbereich Mößling

2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. Grundstücksgrößen u. Eigentümer des Geltungsbereiches:

(die Grundstücksgrößen wurden per CAD aus DFX – Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen.) Größenangaben soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

		Messungen CAD
Flur Nummern 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 und 10/4 Gemarkung Mößling		17.185 m²
283 Teil Straßenflächen bestehend		210 m²
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:		17.395 m²
davon Straßenflächen und Gehwegflächen nach Umbau		399 m²
davon verbleibendes Nettobauland		16.996 m²
Fläche Baubereich A	4.519m² Nettobauland	4.120m²
Fläche Baubereich B	12.876m² unverändert	

2. Grenzen

Im Norden, Westen und Osten wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt, welche den Charakter eines Dorfgebietes hat. Die südliche Grenze bilden landwirtschaftliche Flächen.

3. Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

3.1	Bahnhof	ca.	2.500 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	50 m
3.3	Kirche	ca.	300 m
3.4	Grundschule	ca.	200 m
3.5	Hauptschule	ca	1.500 m
3.5	Versorgungsläden	ca.	1.500 m

4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit der umliegenden dörflichen Bebauung. Der Geltungsbereich ist zum Teil mit alten landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.
Im Gründungsbereich ist Grundwasser auszuschließen.
Als Untergrund ist kiesiger Boden mit Sandeinschlüssen zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung:

MD –Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) GRZ 0,40 GFZ 0,8

2. Flächenzusammenstellung in m²

wie bereits unter B 1 dargestellt

3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze BAUBEREICH A

Wohnform	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers. (P/WF)	Stell-platz Garage
Einfamilien- od. Zweifamilienhäuser	II	5	8	4	32	10Ga

4. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

Netto-Wohndichte	Pers./ ha Netto-Wohnbauland 32/0,4120 NW = 77,67	
Brutto-Wohndichte	32 /0,4519 BW = 70,81	
Netto-Wohnungsdichte	8 /0,4120 WE = 19,42	je ha Netto-Wohnbauland

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als MD Dorfgebiet festgelegt.

1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht auf der Flur Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8/1; 8/2; 8/3, 8/4, 10/4 sowie Teil von 283 festgelegt

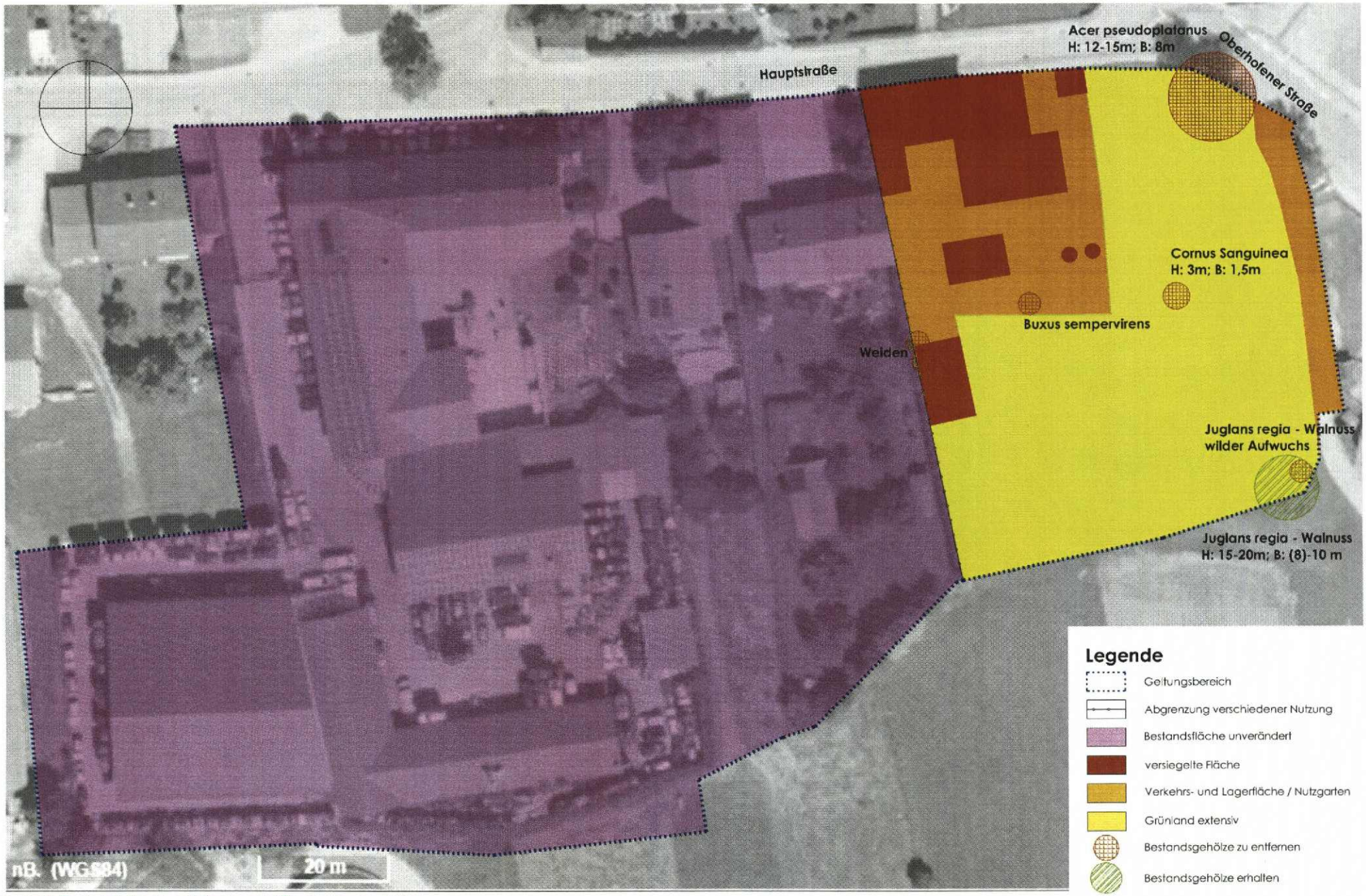
Entsprechend dem Charakter der umliegenden Bebauung wird die neue Bebauung im Baubereich A angepasst. Bezüglich GRZ, GFZ, sowie max. Wandhöhen (6,3m oder wahlweise 4,6m) und Dachneigung (18-28° oder wahlweise 35-42°in Abhängigkeit von der Wandhöhe) und durch die Baugrenzen.
Die Landesbauordnung gilt in allen Punkten unverändert.
Der Baubereich B wird nur durch § 34 geregelt und ist kein Zugewinn von Bauland.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Begründung zur Grünordnung

2.1.1 Bestand

Das Gebiet im Osten (Baubereich A) ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hoffläche mit z.T. umliegender bestehender Bebauung. Das Gebiet im Westen (Baubereich B) ist bestehendes Dorfgebiet mit gewerblicher sowie Wohnnutzung, welches in seinem derzeitigen Bestand unverändert bleibt. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
Aufgrund des heterogenen Umfeldes bestehend aus landwirtschaftlichen Flächen, ehemaligen Hofstellen, Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, ist das Planvorhaben als Lückenschluss bestehender Bebauung anzusehen. Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Auf der Planfläche existieren vereinzelte Gehölze aus dem ehemaligen Nutzgarten und 2 vermutlich wild aufgegangene Weiden an der westlichen Grundstücksgrenze. Desweiteren befinden sich 2 größere Bäume, ein Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Nord-Ost-Ecke, welcher nicht erhalten werden kann, und ein Walnussbaum (Juglans regia) in der Süd-Ost-Ecke, des Plangebietes, welcher als zu erhalten festgesetzt wird.



Übersicht Bestandsflächen Nutzung und Bestandsvegetation

2.1.2 Bewertung des Bestandes

Naturraum / Boden
Die Topographie ist stark von der Terrassierung durch den Inn geprägt.
Das Planungsgebiet liegt nach Naturräumlicher Gliederung Deutschlands im Alpenvorland und ist Teil des Naturraums „Unteres Inntal (054) der Haupteinheit „Isar-Inn-Schotterplatten".
Geologisch ist das Plangebiet Teil der eiszeitlichen Vorlandmolasse, weshalb durchlässige Terrassenschotter im Untergrund zu erwarten sind. Vorherrschende Bodentypen im Plangebiet sind überwiegend sandige Lehme und Lehme, so daß insgesamt im gesamten Planungsgebiet eine gute Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers zu erwarten ist.
Die Bereiche der zukünftigen Bebauung sind in sich eben.

Wasser
Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 720 mm - 820 mm/a.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet in einer Tiefe von ca. - 10,40 m unter Oberkante Gelände (lt. Angabe LRA Mühldorf) zu erwarten. Prinzipiell handelt es beim Untergrund um kiesigen und somit versickerungsfähigen Boden.

Klima / Luft
Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden, versiegelten und überwiegend unversiegelten Verkehrsflächen. Zum anderen grenzen an das Hofgelände im Süden und Osten gärtnerisch genutzte Bereiche sowie extensives Grünland an.
Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7° bis 8°C (Quelle: Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Boden-Informationssystem Bayern, www.bis.bayern.de).
Großklimatisch liegt das Planungsgebiet im kontinentalen Klimabereich. Das Plangebiet ist aufgrund höherer Kontinentalität und z.T. geringerer Meereshöhe klimatisch bevorzugt. Dies macht sich anhand der früher einsetzenden Vegetationsperiode bemerkbar.
Typisch sind auch hohe Niederschläge in den Sommermonaten und dafür geringe Niederschläge im Monat Februar.
Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung existieren in diesem Bereich kaum klimarelevante Strukturen mit Ausnahme des Nussbaumes (Juglans regia) in der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes. Die extensiven Grünlandflächen dienen der Kaltluftentstehung. Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.

Nutzungen / Biotypen
Heutige potentielle natürliche Vegetation
Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (pnV lt. LfU Fin Web) darstellen.

Heutige Nutzung / Biotoptypen
Auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle werden versiegelte Flächen, Verkehrs-/Lagerflächen und Brachflächen, die jünger als 5 Jahre sind, aufgezeigt.
Auf der extensiven Grünflächen existieren nur vereinzelte Gehölzbestände, u.a. ein Nussbaum, der erhalten werden soll.

Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. sind von der Planung weder betroffen, noch beeinträchtigt.

2.1.3 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen (2. und 3. Wuchsordnung) und Sträuchern sowie Hecken, v.a. an der Südgrenze des Plangebietes zur offenen Landschaft, zur Verbesserung der Strukturvielfalt zu bepflanzen,. Zugleich tragen diese zur Frischluftproduktion bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Die Durchführung und Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode.

2.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extern: AE 01)

Für den Eingriff durch die geplante Umnutzung sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 1.564 m2 nachzuweisen.
Hierfür werden außerhalb des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereit gestellt.

Die für den Eingriff notwendige Ausgleichsfläche wird auf folgenden Flurnummern nachgewiesen:

- Ausgleich extern auf
  Fl.Nr. 29, 31, 35 Gmk Oberneukirchen 1.564 m2

Die v.g. Ausgleichsflächen befinden sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn und sind somit bereits rechtlich gesichert. Diese werden entsprechend deren Entwicklungsziele angelegt und gepflegt (siehe Pkt 2.1.4).

2.1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.
Zum einen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten zu erwarten, zum anderen aufgrund des geringen Umfangs, der Kleinflächigkeit des Plangebiets (Baubereich A) sowie, da keine Veränderungen im Bestand (Baubereich B) stattfinden.

2.1.6 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 8 des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für den Baubereich B sind momentan keine baulichen Veränderungen vorgesehen, d.h. es werden keine weiteren Versiegelungen vorgenommen. Somit besteht für Baubereich B keine Ausgleichspflicht laut Leitfaden "Bauen im Einklang..." Seite 4 und wird in der nachfolgenden Ermittlung auch nicht berücksichtigt

2.1.7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Baubereich A)

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003 ergänzte Fassung angewandt.
Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt *(Leitfaden S. 8)*:

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
(Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

<u>Das Plangebiet wird in folgende Bereiche eingeteilt:</u>

1. Versiegelte Fläche durch bestehende Bebauung und Erhalt des Walnussbaumes (Jugans regia) im Süd-Osten
→ keine Einbeziehung in die schutzgutbezogene Bewertung, da bereits komplett versiegelt bzw. Erhalt der Grünstruktur im B-Plan

2. Fahr- und Lagerflächen unversiegelt

3. Grünland extensiv/Brachfläche (< 5 Jahre) und strukturarmer Nutzgarten

Daraus ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

<u>1. Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume</u>

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = wassergebundene Wege = **Kategorie I, unterer Wert**

- Grünland extensiv/Brachfläche (< 5 Jahre)/strukturarmer Nutzgarten = **Kategorie I, oberer Wert**

2. Bestandserhebung: Boden

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = anthropogen überprägter Boden = **Kategorie II, unterer Wert**

-Grünland extensiv/Brachfläche (< 5 Jahre)/strukturarmer Nutzgarten = Böden mit sehr hoher Ertragsfunktion = **Kategorie II, oberer Wert**

3. Bestandserhebung: Wasser

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = Gebiet mit rel. tiefen (ca. - 10,40 m unter OK Gelände), intakten Grundwasserflurabstand

= **Kategorie I, oberer Wert**

- Grünland extensiv/Brachfläche (< 5 Jahre)/strukturarmer Nutzgarten Gebiet mit rel. tiefen (ca. - 10,40 m unter OK Gelände), intakten Grundwasserflurabstand

= **Kategorie I, oberer Wert**

4. Bestandserhebung: Klima und Luft

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

= Kategorie I, oberer Wert

- Grünland extensiv/Brachfläche (< 5 Jahre)/strukturarmer Nutzgarten = Kaltluftproduzent, jedoch sehr kleinflächig im Verhältnis zu bestehenden umliegenden Kaltluftentstehungsflächen

= **Kategorie II, unterer Wert**

5. Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = Hofbereich = **Kategorie I, unterer Wert**

- Grünland extensiv/Brachfläche (< 5 Jahre)/strukturarmer Nutzgarten = Ortsrandabrundung

= **Kategorie I, unterer Wert**

Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt

Fläche	*Größe in m²*	*Prozent. Anteil von 4.504 m²*	*Gebiet mit unterschiedlicher Bedeutung*
Versiegelte Fläche der bestehenden Bebauung	610	13,43	**Kein Ausgleich erforderlich, da Bestand**
Fahr- und Lagerflächen unversiegelt	978	21,60	**Kategorie I, mittlerer Wert**
Grünland extensiv	2.931	64,97	**Kategorie I, oberer Wert**
Gesamtsummen	**4.519**	**100%**	

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis

mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

- Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraßen = Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Gewerbegebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen

- Erhalt des Einzelgehölzes (Juglans regia) im Süd-Osten

- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Erhaltung und Einbindung des Einzelgehölzes (Juglans regia) im Süd-Osten
- Festsetzung Neupflanzungen v.a. am Ortsrand im Süden als Eingrünung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Festsetzung von Bepflanzung in nicht überbaubare Grundstücksflächen

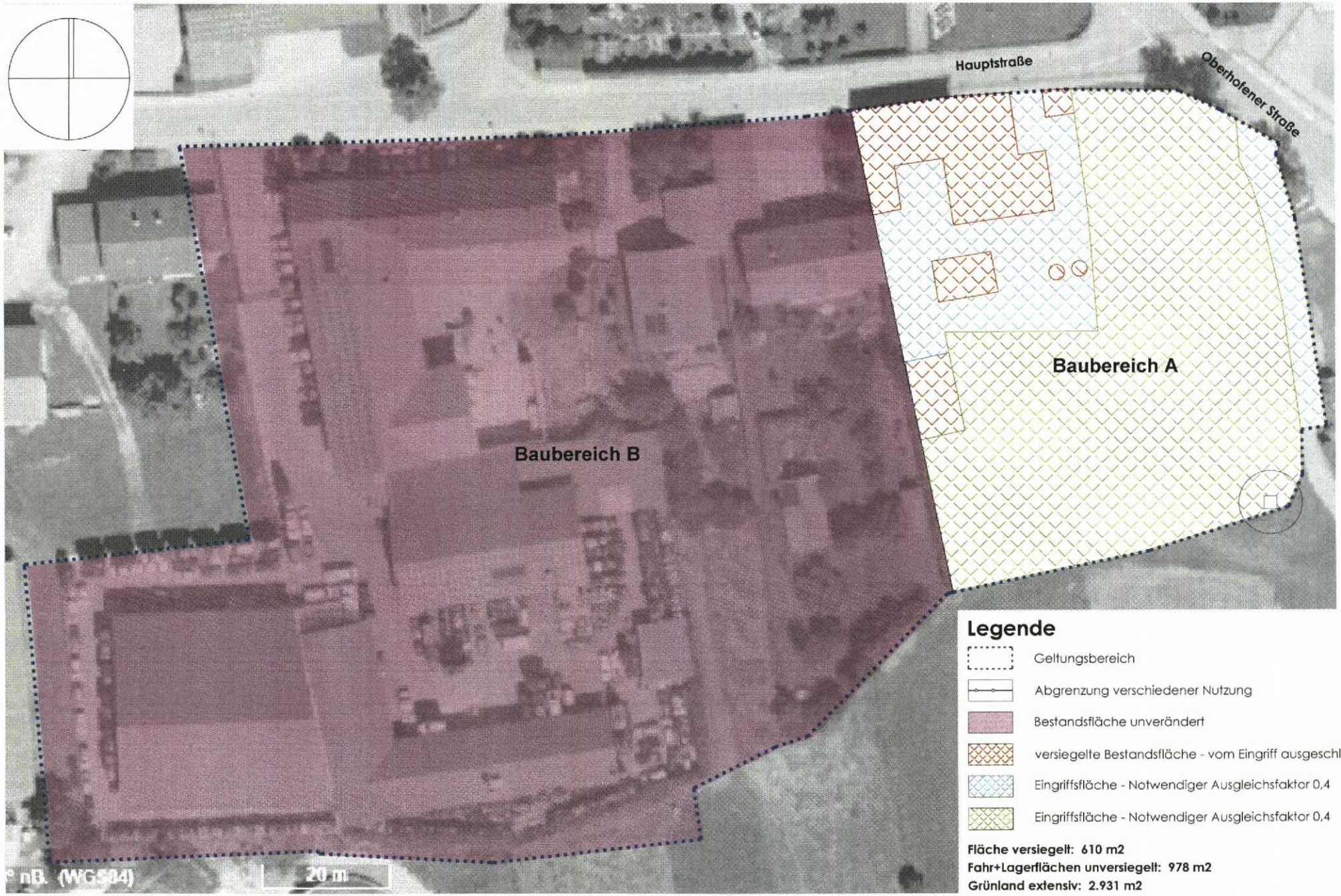
Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	*Beschreibung des Standortes*	*Fläche in m²*	*Faktor*	*Kompensations bedarf in m²*
A I	Bestand: Fahr- und Lagerflächen, Grünland extensiv Planung: Allgemeines Wohngebiet und Erschließungsstraßen mit GRZ > 0,35 innerhalb der Baugrenzen	3.909	0,4	1.564
	Summe			**1.564**

Übersicht Bestandsflächen Nutzung und Bestandsvegetation
siehe nächste Seite

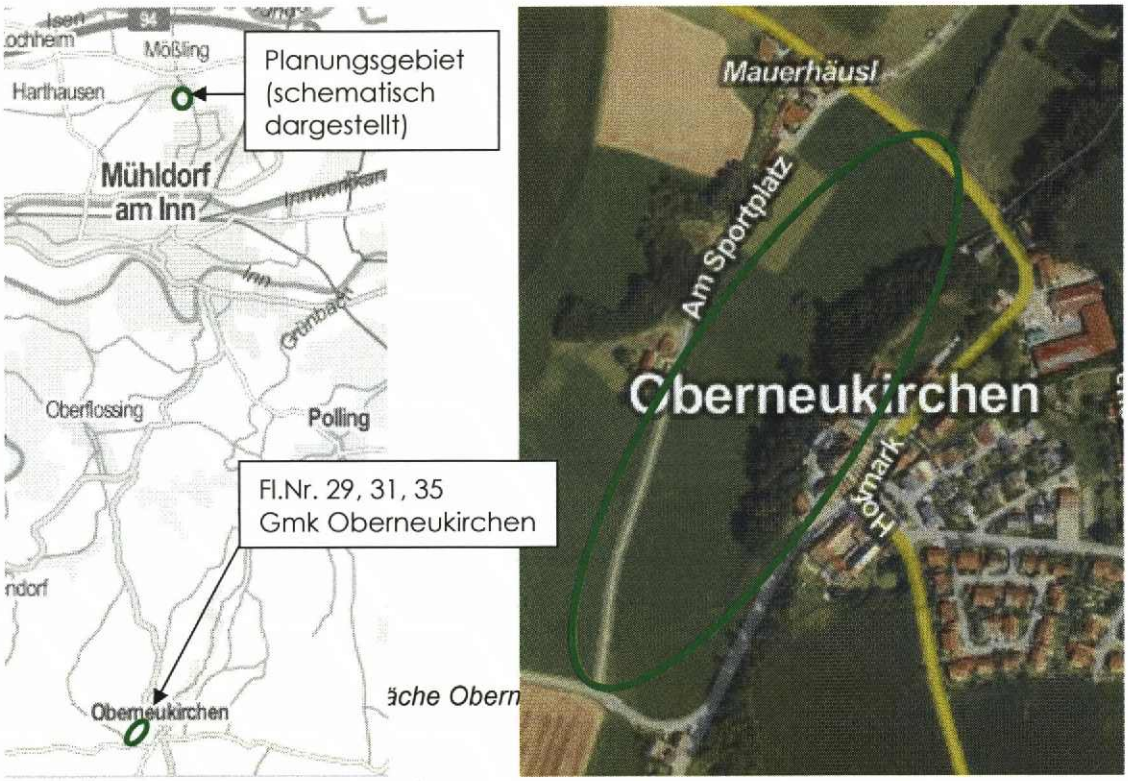


Übersicht Bestandsflächen Nutzung und Bestandsvegetation ohne Maßstab

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 1.560 m² wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

AE 01:
Fl.Nr. 29, 31, 35 Gmk Oberneukirchen mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von insgesamt 38.953 m2 (Ökokonto Stadt Mühldorf), wovon bereits 34.804 m² für anderweitige Eingriffe aus Bauleitplanung verwendet wurden und somit noch 4.149 m² zur Verfügung stehen.
Davon werden nun **1.564 m²** für den Bebauungsplan "An der Hauptstraße" nachgewiesen.



Diese Flächen werden entsprechend dem Maßnahmen und Pflegekonzept (November 2010) in 2013/2014 angelegt.

Entwicklungsziele sind:

1. Schaffung einer extensiven Feuchtwiese
2. Anlage von Baumgruppen
3. Schaffung einer „Abgrenzung“ zur intensiv genutzten Fläche
4. Aufweitung des Grabens
5. Verbesserung des Waldsaums und Waldmantel
6. Schaffung einer Streuobstwiese
7. Schaffung eines Magerstandortes
8. Aufwertung Laubwald Bestand und Umstrukturierung Nadelwald in Laub-Mischwald

Folgende Maßnahmen zur Anlage und Pflege, die in 2013/2014 durchgeführt werden, werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt, um die Entwicklungsziele zu erreichen:

- Pflanzung von feuchtigkeitsverträglichen, autochthonen Laubgehölzen in Gruppen
- Punktuelle Pflanzung von Sträuchern
- Einbringen punktuell von Steinhaufen mit Wurzelstöcken

- Oberbodenabtrag von ca. 15 – 20 m Breite (mind. in 30 cm Stärke)
- flache Böschungsmodellierung
- Initialpflanzung von Binsen, Seggen und Röhricht
- Schaffung von wechselfeuchten Mulden durch punktuellen Lehmlinseneinbau und Bodenverdichtung
- Schaffung von zwei Naturteichen durch Lehmlinsen und Bodenverdichtung.
- Pflanzung von feuchtigkeitsvertäglichen Einzellaubgehölzen der pot. natürlichen Vegetation
- Entfernung des Fichtenbestandes und Jungwuchs sowie Durchforstung
- Aufforstung Laub-Mischwald
- Pflanzung eines gestuften Waldrandes mit einer Breite von ca. 8-10 m
- Pflanzung von heimischen Obstgehölzen
- Ansaat Magerwiese
- Extensivierung durch max. 2-malige Mahd pro Jahr und Entfernen des Mahdguts
- Sträucher in regelmäßigen Abständen auf Stock setzen

2.1.8 Quellenverzeichnis

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft;
Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2.erweiterte Auflage Januar 2003

3. VERKEHR

Die bestehende Straßenführung bleibt unverändert. Es wird lediglich ein Teilbereich des bestehenden Feldweges zur Erschließungsstraße aufgewertet. Die Sichtbereiche werden nicht verändert. Es wird ein Gehweg entlang der bestehenden Hauptstraße geschaffen, was eine Erhöhung der Fußgängersicherheit bedeutet.

4. IMMISIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ der Stadt Mühldorf am Inn wurde bezüglich der Geräuschemissionen und –immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4517/B1/mec vom 04.11.2014 erstellt.
Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

<u>Einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen und baulicher Schallschutz:</u>

Die Berechnung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgte ausschließlich für die ausgewiesenen Baufelder im Baubereich A, da der Bebauungsplan nur im östlich gelegenen Baubereich A die Ausweisung von zusätzlichen Baufeldern vorsieht.

Auf den Baubereich A wirken die Geräuschimmissionen der umliegenden Straßenabschnitte ein. Dies sind insbesondere die östlich gelegene Oberhofener Straße sowie die nördlich verlaufenden Hauptstraße. Diese waren auf Basis der für das Prognosejahr 2025 zu erwartenden Verkehrsmengen im Plangebiet zu prognostizieren und zu beurteilen.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts insbesondere an den der Oberhofener Straße sowie der Hauptstraße zugewandten Ost- und Nordfassaden sowohl die Orientierungswerte für Dorfgebiete der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts um bis zu 6 dB(A) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

Aktive wirksame Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Oberhofener Straße sowie der Hauptstraße sind jedoch nicht möglich, da über diesen Bereich die einzelnen Baufelder erschlossen werden.

Aus diesem Grund wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zurückgegriffen.

Für die betroffenen Fassaden- und Dachflächen wurden daher 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 wurde jedoch an den betroffenen Fassaden bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen, festgesetzt.

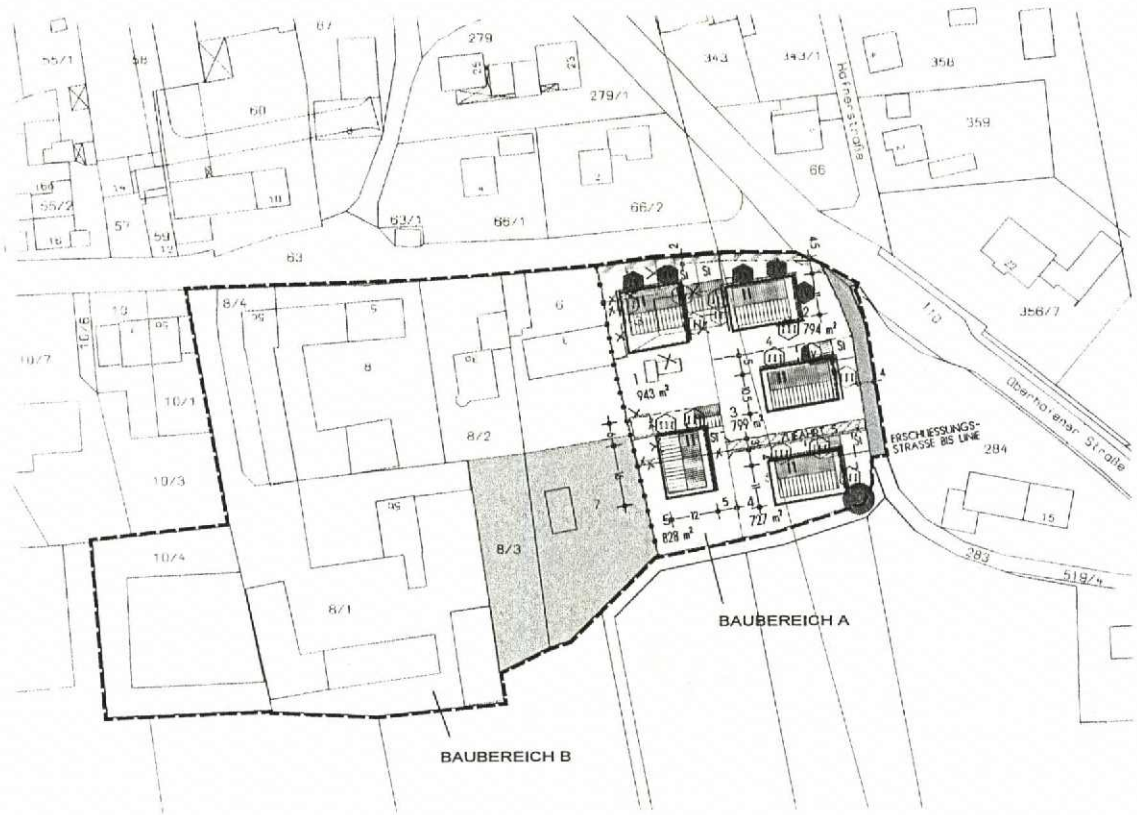
Einwirkende Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm

Von Westen her wirken auf das Planungsgebiet die Geräuschimmissionen der Kraftfahrzeuge Eberl GmbH ein. Diese sind derzeit durch den nächstgelegenen fremden Immissionsort auf Fl.-Nr. 6 (Anwesen Hauptstraße 3) eingeschränkt. Die Baufelder im Baubereich A des Bebauungsplanes rücken nicht näher an den Betrieb heran, als der bestehende Immissionsort und weisen auch keine höhere Schutzbedürftigkeit auf. Daher entsteht durch den Baubereich A keine heranrückende Wohnbebauung, die den Betrieb in seinem Bestand einschränken könnte.

Für die zwischen Baubereich A und der Kraftfahrzeug Eberl GmbH gelegene
Fl.-Nr. 7, die sich im Baubereich B des Bebauungsplanes befindet, wird festgesetzt, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB bemisst. Maßgebliches Kriterium hierfür ist unter anderem, dass die Erschließung gesichert ist.

Dies ist mit Bezug auf die Fl.-Nr. 7 derzeit nicht der Fall, da das Grundstück bislang nicht über eine öffentliche Straße oder ein anderes Grundstück angefahren werden kann.

Durch die getroffene Festsetzung im Baubereich B entsteht somit ebenfalls keine einschränkende Rückwirkung auf den bestehenden Betrieb der Kraftfahrzeuge Eberl GmbH.



Art der baulichen Nutzung

IM BAUBEREICH A

MD			MD	
0,4	0,8		0,4	0,8
O	SD 18-28°	ODER	O	SD 35-42°
max 2 WE	max WH 6,3m min WH 5,6m		max 2 WE	max WH 4,6m min WH 4,0m

IM BAUBEREICH B GELTEN NUR DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN B 1.1.1 und 1.1.2 SOWIE DER PRIVATE GRÜNBEREICH

Legende

DORFGEBIET	
max Grundflächenzahl	max Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Satteldach, Dachneigungsbereich
Obergrenze der Anzahl der WE	maximale Wandhöhe minimale Wandhöhe

Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmschutzpegelbereich III (bzw IV) nach Tab. 8 der DIN 4109 an Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (siehe Festsetzungen)

Schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich

FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung verschiedener Nutzung

Baugrenze

FIRSTRICHTUNG WIE VORSCHLAG
DACHFLÄCHEN ALS STADTEBAUL. VORSCHLAG
II GESCHOSSIGE BAUWEISE

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Gehweg

privater Weg

privates Grün, von einer Bebauung freizuhalten

GRUNDSTUCKSGRENZE GEPLANT

ZU ERHALTENDER BAUM

HINWEISE

1 / 651 m² PARZELLENNUMMER und GRÖSSE

8/3 FLURNUMMER

GRUNDSTUCKSGRENZE BESTAND

MASSANGABE IN METER

ENTWURF **M 1/1000**

KREISSTADT MÜHLDORF a. Inn LANDKREIS MÜHLDORF a. Inn

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HAUPTSTRASSE" M 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE GRUNDSTUCKE GEMARKUNG MÖSSLING FLN 283 IN TEILEN; 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 10/4 ZUR GÄNZE

DIE KREISSTADT MÜHLDORF A. INN ERLÄSST GEM. § 2 ABS. 1, §§ 9,10,13 UND 13a DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 20.11.2014 BGBl I S. 1748), ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) VOM 14.08.2007, ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 17.11.2014, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11.06.2013 UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 22.08.1998, ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 Nr 37 DER VERORDNUNG VOM 22.07.2014 DIESE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALS S A T Z U N G

DIE ÄNDERUNG BESTEHT AUS PLANTEIL, FESTSETZUNG UND BEGRÜNDUNG

AUSGEFERTIGT AM:

PLANUNG: A R C H I T E K T
ERNST SCHMIDBAUER
TALSTRASSE 33
84453 MÜHLDORF
architektur-schmidbauer@kabelmail.de

GRÜNPLANUNG
KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT
KATHARINENPLATZ 7
84453 MÜHLDORF a. INN
la-koeppel@t-online.de

MÜHLDORF a. INN

ENTWURF i. d. F. v. 02.12.2014
14.04.2015

ERNST SCHMIDBAUER BARBARA GRÜNDNER-KÖPPEL MARIANNE ZÖLLNER
1. BÜRGERMEISTERIN

Entwurf

Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2329 Sb

Mühldorf a. Inn, 13. Juli 2015

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes
„An der Hauptstraße"
als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 30.04.2015 Nr. 065 den Bebauungsplan „An der Hauptstraße" i.d.F.v. 14.04.2015 als Satzung beschlossen.
Die „Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Im Zuge Anpassung wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13 a BauGB berichtigt.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „An der Hauptstraße" i.d.F.v. 14.04.2015 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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, 13.07.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
14.07.15

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 16.07.2015
Abgenommen am: 19.08.2015

Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. In Mühldorf a. Inn, 13. Juli 2015
Az.: 6102.2329 Sb

Verfahrensvermerke

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

„An der Hauptstraße“

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung am18.12.2014 Beschluss Nr. 190 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 13.07.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ wurde i.d.F.v. 02.12.2014 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 20.01.2015 bis einschließlich 24.02.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 13.07.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

3. 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 19.01.2015 bis einschließlich 24.02.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 13.07.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.04.2015 Beschluss Nr. 065 den Bebauungsplan „An der Hauptstraße" i.d.F.v. 14.04.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 13.07.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

5. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.07.2015. Der Bebauungsplan „An der Hauptstraße" mit der Begründung i.d.F.v. 14.04.2015 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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 „An der Hauptstraße" i.d.F.v. 14.04.2015 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn , 17.07.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

KREISSSTADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AN DER HAUPTSTRASSE

M 1: 1.000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Mößling. Dies sind in Teilen FN 283 und zur Gänze FN 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 10/4

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 BGBl I S. 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsver-ordnung (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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. 07. 2014 diesen Bebauungsplanes als S a t z u n g.

ausgefertigt am 13. JULI 2015

Entwurf: 02.12.2014
14.04.2015

Planverfasser
Architekt E. Schmidbauer
Talstraße 33
84453 Mühldorf
architekt-schmidbauer@kabelmail.de

Grünplanung
Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf/Inn
la-koeppel@t-online.de

Mühldorf a. Inn
Marianne Zollner

Datum 13. JULI 2015

1. Bürgermeisterin

A Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
entsprechend Plandarstellung

1.1.1 **MD** Das Bauland ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

1.1.2 Durch Nutzungstrennlinie abgetrennte Nutzungsbereiche A und B
Für den Baubereich A gelten die Festsetzung dieses Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Nutzungsbereich B ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Hier gilt nur die Festsetzung durch Text Nr B 1.1.1 ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
Bei Überplanung des Baurechts nach §§ 30, 34 BAUGB im Baubereich B mit Zulassung weiterer Versiegelung, wodurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden. Entsprechend ist hierfür ein Ausgleich der gültigen Rechtsprechung zu erbringen. Das private Grün ist von einer Bebauung freizuhalten.

1.1.3 **Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung

1.1.3.1 von den gemäß § 5Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden “Schank- und Speisewirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.3.2 Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

1.1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die angegebenen Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten angegeben. Hier können die Obergrenzen entsprechend BauNVO überschritten werden

1.2.1 Zulässige Grundfläche max. Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,40**

1.2.2 Zulässige Geschoßfläche max. Geschossflächenzahl (**GFZ**) **0,80**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse ist über die Wandhöhen in Verbindung mit der Dachneigung vorgegeben. Auf die Übergangsvorschrift der BayBO Art 83 Abs. 7 wird verwiesen.

1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu zwei Drittel der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5 Meter über die Baugrenze hinaus zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt
Zulässig sind Einzelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**

gemäß städtebaulichem Vorschlag wird die Firstrichtung festgesetzt und ist zugleich die Längsachse des Gebäudes.
Die Wohngebäude müssen in ihren wesentlichen Teilen als Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mind. 5/4 ausgebildet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt

bei Einzelhäusern mindestens 500 m²

1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig;

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand- liegen.

1.9 Verkehrsflächen

1.9.1 Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind gemäß Planeintrag sowohl als öffentliche Erschließungsstraße sowie als Privatstraßen (Zufahrt Parzelle 5) zu errichten und zu betreiben. Nordseitig ist ein Gehweg vorgesehen.

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung
sind hier nicht vorgesehen

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers
Geländeaufschüttungen sind nur bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z. B. Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig. Bestehende Geländeübergänge zur freien Natur müssen unverändert bleiben.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 **Dächer über Hauptgebäuden**
Zulässig sind Satteldächer mit 18 bis 28° Dachneigung bei II, bei E+D Neigung 35-42°

2.1.2 **Dächer über Nebengebäuden**
Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1,0m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden. Im Plan dargestellte Firstrichtungen sind bindend.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote, graue oder auch braune Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.
Solaranlagen sind zulässig wenn sie in die Dachfläche gemäß der Dachneigung integriert werden, mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster
Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 35° zulässig.
Dachüberstände bei Gauben max. 20cm
Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m² nicht überschreiten.
Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.
Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mind. 0,6m betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig
Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,5m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig.
Nicht zulässig sind Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.

Dachüberstände
Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 1,0m an der Giebel- und bis zu 0,8m an den Traufseiten des Gebäudes; über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5m

Wandhöhen

Als Obergrenze und Untergrenzen der Wandhöhen werden festgesetzt:
bei Gebäuden **II: max. 6,3; min 5,6m**
bei Gebäuden **E+D: max 4,6m min 4,0**
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.2 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:
Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/gelb /erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5-50). Sockel sind in gleichem Material , Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

2.2.2 Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:
-Holzzäune und Tore bis 1,2m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).
- Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,2m Höhe und 0,40m Tiefe In Verbindung mit begleitender Begrünung.
Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1,2m Höhe mit Hinterpflanzung.
Die Zäun sind so auszubilden, dass eine Gefährdung ausgeschlossen ist (keine Spitzen o.ä.)

2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden. Das gilt nicht an angrenzenden Gehwegen

2.3.3 Mauern und Stützmauern (auch Gabionen) sind unzulässig, Zäune sind ohne überstehenden Sockel zu gestalten.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0m) zur Straße von einer Einzäunung

freizuhalten.

2.4 Stellplätze

2.4.1 Je Wohneinheit sind bei Ein- oder Zweifamilienhäusern eine 1 Garage und ein 1 Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen)

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Anfallendes häusliches/betriebliches Schmutzwasser ist in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz der Kreisstadt Mühldorf a, Inn einzuleiten.
Das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der TRENGW über möglichst oberflächennahe Sickeranlagen (Mulden, Rigolen) vor Ort zu versickern.

2.7 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Immissionsschutz

Im Planungsgebiet sind an den mit den Planzeichen Nr. III und IV sowie mit dem Planzeichen für „Lüftungseinrichtungen" gekennzeichneten 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 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen die durch entsprechende Planzeichen festgesetzten Schalldämm-Maße zugrunde zu legen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Stellplätze, Carports, Garagenvorbereiche, Zugänge, Zufahrten, Gehflächen

Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-kombinationen.

Großflächig asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.
Gehflächen, Grundstückszugänge und Zufahrten 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 in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

3.2. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

siehe Pkt 1.11

3.3 Einfriedungen

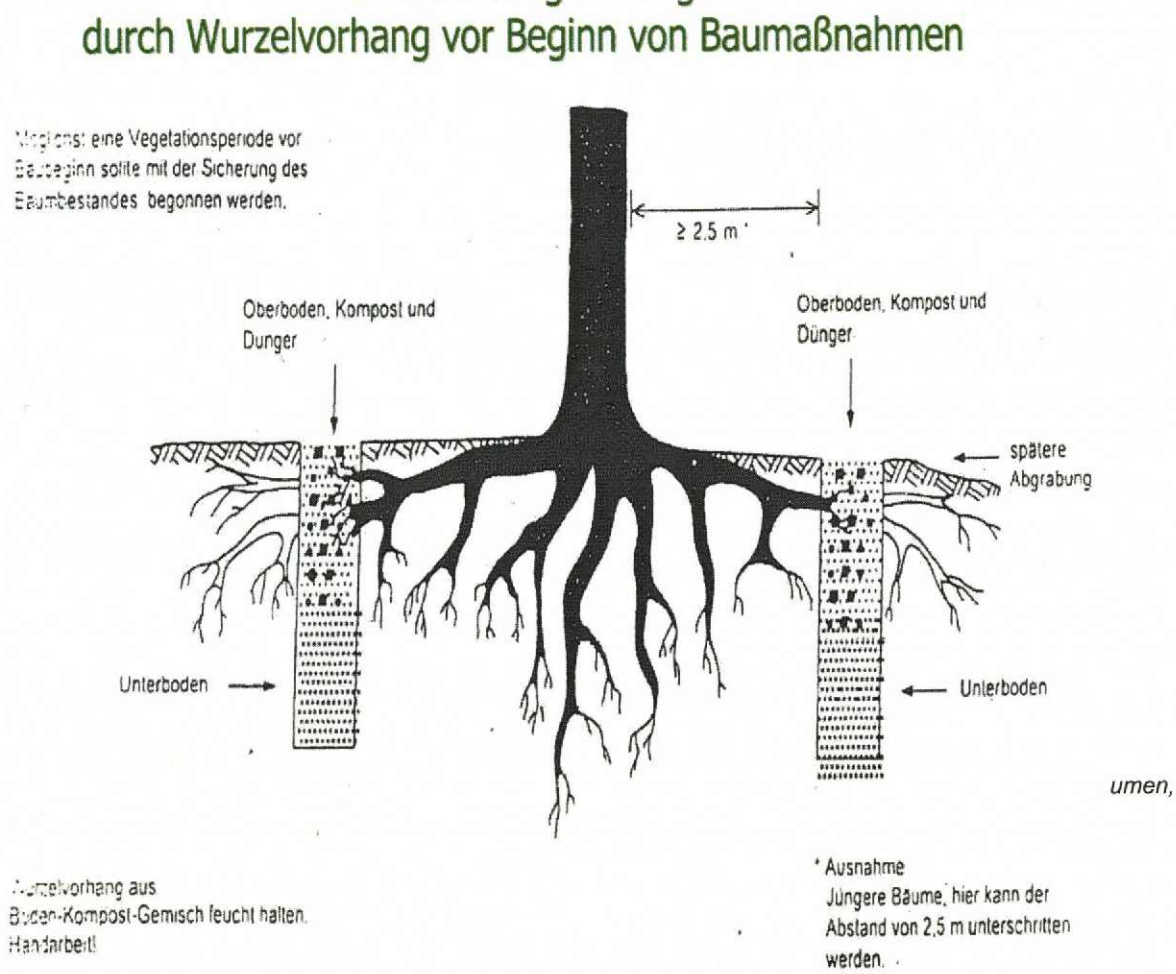
Einfriedungen und Zäune wie unter Pkt 2.3 in baulichen Festsetzungen beschrieben. Hinterpflanzungen mit Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen (entsprechend Punkt 1.9) darstellen.

Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 10 cm aufweisen, um die Wanderung von Kleintieren zu begünstigen.

3.4 Bepflanzung und Begrünung

3.4.1 Festsetzung zum Bestand

Der bestehende Nussbaum (Juglans regia) in der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes ist zu erhalten und entsprechend in die Grünplanung zu integrieren.
Für die Erhaltung des o.g. Nussbaumes ist eine Vegetationsperiode vor Baubeginn und während der Bauphase ein Wurzelvorhang fachgerecht nach DIN 18920 und RAS-LP 4 (siehe auch nachfolgende Skizzen) auszuführen.



Quelle: Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS-LP 4): Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999)

Alle weiteren Bestandsgehölze sind nicht zwingend zu erhalten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (=außerhalb der Vogelbrutzeit) entfernt werden dürfen.

3.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10% der Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche sind wahlweise 2 heimische Klein- bzw. Obstbäume (mindestens Stammumfang 12-14 cm) oder 1 Mittelbaum (mindestens Stammumfang 12-14 cm) entsprechend der Artenlisten Pkt 3.4.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grenzt ein Baugrundstück an Straßenverkehrsflächen bzw. an öffentliche Gehwege an, muss mindestens einer der o.g. Bäume zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden.

Ebenso sind auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Hecken sind als Formschnitt- oder freiwachsende Hecken mit einer max. Höhe von 1,80 m (siehe auch Pkt 3.3) auszuführen.

Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

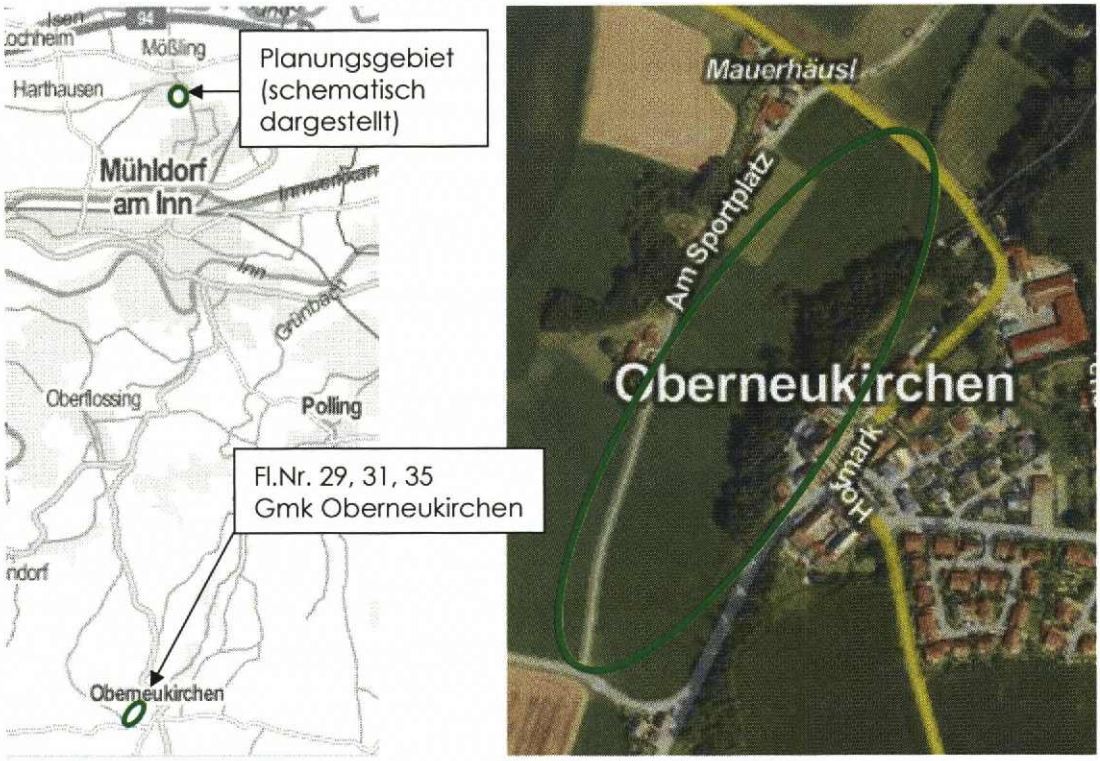
Bezüglich Grenzabstände bei Pflanzungen wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.

Die Bepflanzung der Grundstücke hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1.564 m². Dieser wird extern auf der Ausgleichsfläche **AE**

01, Fl.Nr. 29, 31, 35 Gmk Oberneukirchen, die sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn befindet, nachgewiesen.
Darauf sind folgende Entwicklungsziele festgelegt:
Extensive Feuchtwiese, Anlage von Baumgruppen, „Abgrenzung“ zur intensiv genutzten Fläche, Grabenaufweitung, Verbesserung des Waldsaums/Waldmantel, Streuobstwiese, Entwicklung von Magerstandorten, Aufwertung Laubwald Bestand und Umstrukturierung Nadelwald in Laub-Mischwald

Lage und Übersicht Ausgleichsfläche Oberneukirchen Fl.Nr. 29, 31, 35



Speziell artenschutzrechtliche Prüfung:

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

3.4.4 Pflege/Unterhalt

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und Ausgleichsflächen gem. Pkt 3 ff und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 auszuführen und in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste Pkt 3.4.5 zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Mindestmaß Baumgruben:
Mittel-und Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

3.4.5 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mittel- bis Kleinbäume
Qualität: H, 3xv, STU 12-14, m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Arten	Weißdorn
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbäume als Hochstämme in Lokalsorten

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	heim. Wildrosen
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

In den privaten Grünflächen sind bei der Gehölzpflanzung bis zu max. 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Thuja als Eingrünung ist unzulässig.

Negativpflanzliste zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Thuja occidentalis Thuje, Lebensbaum
alle Zwerg- und Krüppelformen von Koniferen
alle buntlaubigen und panaschierten Formen von Gehölzen

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangaben auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf am Inn.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortsüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz verzichtet werden.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

DENKMÄLER

Baudenkmäler befinden sich keine im Geltungsbereich
Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist § 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.
Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalbehörde zu melden und bis zu weiteren Entscheidungen unverändert zu lassen.

5. VER- UND ENTSORUNG

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH + Co KG gesichert. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und die Versorgungsleitungen eventueller Ersatz- oder Neubauten können hier angeschlossen werden.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt unverändert durch das Netz der Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH + Co KG.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EVIS

5.4 Abwasser

Die Entsorgung erfolgt unverändert über die städtische Kanalisation. Das gesamte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf gesichert.