WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

III max ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Umgrenzung Ga, TG, GGa

3. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

St Stellplatz
Ga Garage
GGa Gemeinschaftsgaragen od. Carports
TG Tiefgarage

GEHWEG

4. Grünflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNG

STRASSENBEGLEITGRÜN

NEU ZU PFLANZENDER BAUM -nur als Standortsvorschlag-

ZU ERHALTENDER BAUM

ZU RODENDER BAUM

LAGE UND VERLAUF KANALISATION/SCHÄCHTE NACHRICHTLICH

FIRSTLINIE -bei Nebengebäuden bindend-
DACHFLÄCHEN ALS städtebaulicher GESTALTUNGSVORSCHLAG (siehe Festsetzungen 1.3.11)

5. Sonstige Planzeichen

LÄRMSCHUTZWAND

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

16 PARZELLENNUMMER

1214 FLURNUMMER

GRUNDSTUCKSGRENZE BESTEHEND

GRUNDSTUCKSGRENZE GEPLANT

FORTFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUSSERHALB DES GELTUNGS-BEREICHES NUR NACHRICHTLICH WEGEN DER SPÄTEREN VERKEHRS-FÜHRUNG UND ANBINDUNG ERFORDERLICH

FESTSETZUNGEN ZU DEN WANDHÖHEN

WANDHÖHEN
Parzellen 1 mit 15 max 6,50m min 5,20m
Parzelle 16 max 7,00m min 5,20m
Nebengebäude max 3,0m

		2.BA ca.
GELTUNGSBEREICH	**15.278 m²**	**(11.750 m²)**
davon BAUGRUND	**11.911 m²**	**(9.237 m²)**
STRASSENFLÄCHEN	**2.024 m²**	**(1.613 m²)**
GRÜNFLÄCHEN	**1.343 m²**	**(900 m²)**

HINWEIS: LÄRMSCHUTZWAND und -WALL DEM GUTACHTEN ENTSPRECHEND ERRICHTEN

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

PLANZEICHEN b) Schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eingang: 14. April 2016
Nr. .....

ENTWURF **M 1/1000**

KREISSTADT MÜHLDORF a. Inn LANDKREIS MÜHLDORF a. Inn

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HUMBOLDTSTRASSE"

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DAS GRUNDSTUCK GEMARKUNG MÖSSLING FLN 413/2 und 414/44

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 GEMEINDE-ORDNUNG 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 15. MRZ. 2016

ENTWURF 29.01.2015
10.11.2015

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
15. MRZ. 2016

ERNST SCHMIDBAUER BARBARA GRÜNDNER-KÖPPEL MARIANNE ZOLLNER 1. BÜRGERMEISTERIN

BP 019 00

KREISSTADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.: 14. April 2016
Nr. .....

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AN DER HUMBOLDTSTRASSE"

M 1: 1.000

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht in der Gemarkung Mößling auf der Flur Nr. 413/2 festgelegt.

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: 15. MRZ. 2016

Entwurf: i.d.F.v. 29.01.2015
10.11.2015

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

Datum 15. MRZ. 2016

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Ernst Schmidbauer Barbara Grundner-Köppel Marianne Zollner
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 der Plandarstellung

1.1.1 **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**

1.1.2 **Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9m² und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sowie Stellplätze auf der privaten Ortsrandeingrünung sind unzulässig.

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**
(bei TG oder KG mit Überdeckung größer 0,6m wird diese Fläche nicht auf die GRZ angerechnet)

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)
Es sind mind. 2 Vollgeschosse bei den Wohngebäuden vorgeschrieben.

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

1.3 Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau entsprechend der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

1.3.1 **Stellung der baulichen Anlagen**
gemäß Planeintrag festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes durch das mögliche und vorgeschriebene Seitenverhältnis.
Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes. Die Wohngebäude sollten in ihren wesentlichen Teilen als Rechteck mit einem Seitenverhältnis von. 5/4 bei Satteldächern ausgebildet werden. Bei Walmdächern gilt diese Einschränkung nicht. Die Tiefe von Doppelhäusern darf 12m nicht überschreiten. (Bei Nebengebäuden ist die Firstrichtung lt.Planteil bindend)

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
- bei Doppelhaushälften mindestens 300 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.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese straßenseitig trauf, first und fassadenbündig zu gestalten.
Der zuerst eingereichte Bauantrag hat Vorrang,

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden
In nicht anders beschriebenen Parzellen sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Auf der Parzelle 16 regelt sich die WE–Anzahl durch die Festlegungen zur Nutzung, die Baufenster und den Nachweis der Garagen und Stellplätzen.

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 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 als öffentliche Straßen zu errichten und zu betreiben und zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten auszubilden. An der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind bis zur Weiterführung des nachrichtlich dargestellten Bebauung die späteren Einschleifungen der Straßen als Wendeflächen auszubauen und später wie dargestellt mit Grünflächen herzustellen.

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung
sind in diesem Fall nicht nötig, da alle Grundstücke an öffentlichen Straße liegen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Einpassung des Straßenkörpers
Geländeaufschüttungen sind nur bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig; deren Höhen sind an die bestehende Bebauung anzupassen.
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 oder Walmdächer mit 20-36° Dachneigung
Zulässig sind Dachüberstände traufseitig bis zu 0,7m, giebelseitig bis zu 1,0m, über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5m.

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 gewählte 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.

2.1.3 Dacheindeckung

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

2.1.4 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.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,5m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig (auch als Lichtfirst je Dachseite).
Nicht zulässig sind Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15m überragt.
Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.1.5 Wandhöhen

Als Wandhöhen werden **maximal 6,5m und minimal 5,2m** bei Parzellen 1 bis 15 und max. 7,0 und min 5,2m bei Parzelle 16 festgesetzt.
Sonst. Nebengebäude **max. 3,0m**
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.
Die maximale Länge der Garagen richtet sich nach Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO

2.1.6 Die Abstandflächen gemäß Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

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 Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m betragen. Die Höhe im Bereich von Sichtdreiecken darf 0,80m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen. Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedungen Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z. B. Staketenzaun, Hanichelzaun) mit oder ohne Hinterpflanzung (Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen Bestimmungen)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabgittermatten
- Stahlzäune

(Alle mit Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen Bestimmungen)

- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze, geputzte Mauerstücke im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Unzulässig sind alle Formen von Zäunen wie z. B.:
- Zäune aus waagrechen Profilbrettern
- Ornamentale Stahlzäune
- Scherenzäune

Hinweis:
Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind 15cm aufweisen, um Wanderungen von Kleintieren zu begünstigen. Des Weiteren müssen Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen 0,50m zurückgesetzt werden.

2.3.2 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 ist bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Doppelhäusern eine Garage oder Carport und ein Stellplatz nachzuweisen wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage oder der Carport mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
Je WE, bei sonstigen Bauten sind 1,0 Stellplatz in einer Garage oder Carport nachzuweisen. Zusätzlich hierzu sind mind. 0,5 bis max 1 Stellplatz je WE oberirdisch nachzuweisen.
Auf Parzelle 16 kann an Stelle der Gemeinschaftsgaragen auch eine Tiefgaragenzufahrt errichtet werden.

Die Tiefgaragen sind so zu errichten, dass mindestens eine Humusdeckung von 60 cm zur Begrünung mit heimischen Gehölzen erreicht wird. Werden TG so errichtet so muss diese Fläche nicht auf die GRZ angerechnet werden.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, 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

Haus- und Betriebsabwasser sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist erlaubnisfrei nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu versickern.

2.7 Versorgungsmedien

Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

2.8 Denkmäler

Im Baubereich befinden sich keine bekannten Bau-, Natur- oder auch Bodendenkmäler.

2.9 Schallschutz

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an den mit dem Planzeichen Nr. a 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 ist für Wohnräume an den mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden ein Schalldämm-Maß in Höhe von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB zugrunde zu legen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster in den mit dem Planzeichen Nr. b gekennzeichneten Fassaden belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Festsetzung zum Bestand

Im nord-östlichen Bereich parallel zur Humboldtstraße bestehen 4 Spitzahörner (Acer platanoides). Davon sind mind. 3 zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Zuge der Erschließung der benachbarten Fläche ist es zulässig, den nördlichsten Spitzahorn zu entfernen, wenn dies erforderlich sein sollte. Eine Entfernung ist jedoch nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 15.02.) möglich.

3.2 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.
Auf den Grundstücken 11 und 12 ist mind. 1 mittelwüchsiger heimischer Laubbaum gem. Artenliste Punkt 3.3.6 zu Pflanzen. Für alle weiteren Grundstücke ist 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 3.3.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind als Formschnitthecken auszuführen und werden auf eine max. Höhe von 1,20 m, im Bereich von Sichtdreiecken auf 0,80 m begrenzt.
Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Gehflächen sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

3.3 Bepflanzungen im öffentlichen Raum

3.3.1 Straßenbegleitgrün
Entlang der Erschließungsstraßen sind gem. Artenliste Pkt 3.3.6 hochstämmige heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich und können bedingt durch Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geändert werden.
Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung, die Gesamtanzahl von mind. 13 Stück der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.
Für Vegetationsflächen unter den Bäumen soll regionales Saatgut verwendet werden, das dauerhaft zu pflegen ist.
Für die Gestaltung dieser Flächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Baumstandorte verbindlich dargestellt sind.

3.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Teilbereich Lärmschutzwall und Lärmschutzwand)
Der 4,00 m hohe zu errichtende Lärmschutzwall parallel zur Äußeren Neumarkter Straße ist auf der straßenzugewandten Seite mit heimischen, autochthonen Gehölzen lt. Artenliste Pkt 3.3.6 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Die Lärmschutzwand ist zum geplanten Wohngebiet mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.3.6 zu begrünen. Zur St 2092 sind heimische autochthone Sträucher mind. 3-reihig in einer Breite von mind. 4,50 m vor der Lärmschutzwand lt. Artenliste Pkt 3.3.6 zu pflanzen. Der restliche Streifen in einer Breite von 0,50 m zum Gehweg ist mit einer entsprechenden Saatgutmischung zu begrünen (z.B. Rieger & Hofmann, 13 Blumen- und Kräuterrasen).

3.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind als „Fläche zur Kompensation" gem. §1a BauGB 2 externe Ausgleichsflächen festgesetzt, diese sind nach Erschließung des Baugebiets anzulegen und gemäß dem Entwicklungsziel zu pflegen.

Insgesamt ist ein Ausgleich von **5.552 m²** wie folgt nachzuweisen.

Innerhalb des Plangebietes:

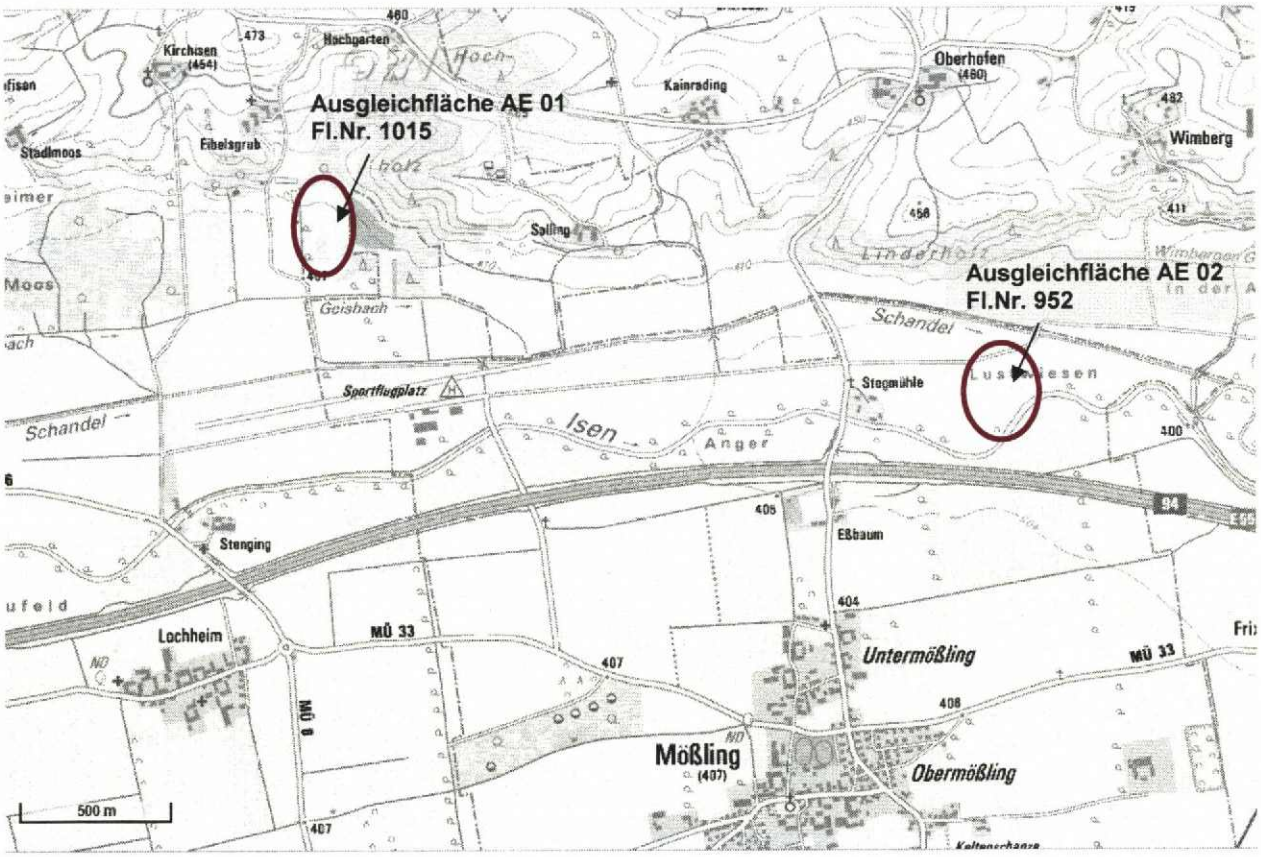


Abb.: Übersicht Lage Ausgleichsflächen Fl.Nr. 952 und 1015 Gmk Mößling

- 589 m² auf dem Lärmschutzwall **A 01** (50%)
  → bepflanzte Wallfläche gesamt = 1.177 m² (100%)
  → Anerkennung als Ausgleichsfläche 50% = 589 m² (entspricht straßenabgewandte Seite von St 2092)

<u>Außerhalb des Plangebietes AE 01 und AE 02</u>:

- 2.187 m² auf Ausgleichsfläche **AE 01, Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling**
  Entwicklungsziele:
  Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung Waldbestand

Abb.: Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

- 2.776 m² auf Ausgleichsfläche **AE 02, Fl.Nr. 952 Gmk Mößling**

Entwicklungsziele:
Einsaat mit autochthonem Saatgut zur Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünlandnutzung (70% Gräser - 30% Blumen; z.B. Rieger & Hofmann Mischung Nr. 02 Fettwiese/Frischwiese), mind. 2-malige Mahd ab Mitte Juli und Abfuhr Mähgut, keine Düngung

Abb.: Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 952 Gmk Mößling

3.3.4 Pflege/Unterhalt

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen gem. Pkt 3 ff und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 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 3.3.6 zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.
Um die Ziele der grünordnerischen Festsetzungen sicher zu stellen, sind zu den Bauanträgen der Geschoßwohnbauten qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Die Standorte für Straßenbäume sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.

3.3.5 Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind gemäß Art. 7 BayBO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 BauVorlV mit dem jeweiligen Bauantrag für Mehrfamilienhäuser (spez. auch bei der Anlage von Spielflächen für Kleinkinder bei Mehrfamilienhäusern) einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.3.6 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.

3.3.6 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.

Lärmschutzwall

Groß- und Mittelbäume (1. und 2. Wuchsordnung)
Qualität: Hei, 3xv, STU 12-14, m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stileiche

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Straßenbegleitgrün

Mittel- bis Kleinbäume (2. und 3. Wuchsordnung)
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
Qualität: Str, 2xv, 60-100, o.B.

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 lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix in Sorten	Strauch-Weide

Unterpflanzung
Ansaat mit regionalem Saatgut

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

1. Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

2. Die Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

3. Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

4. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negativen Auswirkungen auf die Umwelt hingewiesen.

5. Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäss Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäss Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

   Art. 8 Abs. 1 DSchG:
   Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmern oder den Leiter der Arbeit befreit.

   Art. 8 Abs. 2 DSchG:
   Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas und Wasserfaches e. V. –Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

   Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16to (Achslast 10to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
   Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrflächen erreichbar sind

7. **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.

8. **Artenschutz:**
   In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist <u>keine</u> spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

9. **Versorgung**

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Gasversorgung durch die EVIS.
Es befinden sich Telekommunikationslinien, Wasserversorgungsleitungen und Stromleitungen im Bereich des Baugebietes. Diese sind ausreichend zu schützen (Pflanzabstände), bei Bedarf in Absprache mit dem jeweiligem Versorger zu verlegen. Eventuelle Kosten hierfür werden auf die Erschließungskosten umgelegt bzw. sind diese nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.

10. Maßnahmen Hochwasserschutz

Mit Hochwasser und hochliegendem Grundwasser ist in diesem Bereich nicht zu rechnen.

Entwurf

Amt für Planen und Bauen
Az. 6102.2329 Sb

Mühldorf a. Inn, 15. März 2016

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 14. April 2016
Nr. .....

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes
„An der Humboldtstraße"
als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 26.11.2015 Nr. 186 den Bebauungsplan „An der Humboldtstraße" i.d.F.v. 10.11.2015 als Satzung beschlossen.
Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

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

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „An der Humboldtstraße" i.d.F.v. 10.11.2015 in Kraft. 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.

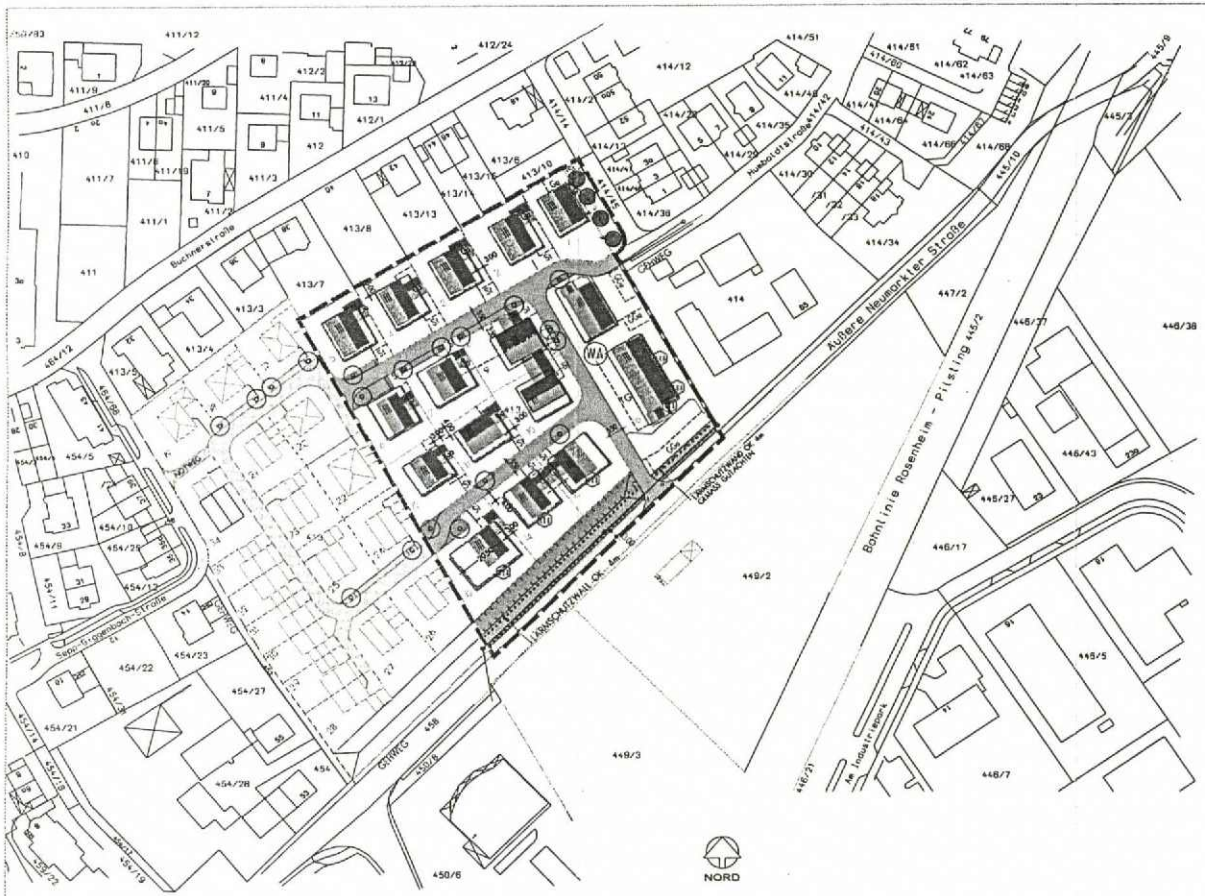
Mühldorf a. Inn, 15.03.2016

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
18.03.2016

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 21.03.2016
Abgenommen am: 25.04.2016



(WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET III max ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG

Umgrenzung Ga, TG, GGa

St Stellplatz
Ga Garage
GGa Gemeinschaftsgarage od. Carports
TG Tiefgarage

4. Grünflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNG

STRASSENBEGLEITGRÜN

NEU ZU PFLANZENDER BAUM -nur als Standortsvorschlag-

ZU ERHALTENDER BAUM ZU RODENDER BAUM

LAGE UND VERLAUF KANALISATION/SCHÄCHTE NACHRICHTLICH

FIRSTLINIE -bei Nebengebäuden bindend- DACHFLÄCHEN ALS städtebaulicher GESTALTUNGSVORSCHLAG (siehe Festsetzungen 1.3.1)

5. Sonstige Planzeichen

LÄRMSCHUTZWAND

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

16 PARZELLENNUMMER

1214 FLURNUMMER

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND

GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT

FORTFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES NUR NACHRICHTLICH WEGEN DER SPÄTEREN VERKEHRSFÜHRUNG UND ANBINDUNG ERFORDERLICH

FESTSETZUNGEN ZU DEN WANDHÖHEN

WANDHÖHEN
Parzellen 1 mit 15 max 6,50m min 5,20m
Parzelle 16 max 7,00m min 5,20m
Nebengebäude max 3,0m

		2.BA ca.
GELTUNGSBEREICH	15.278 m²	(11.750 m²)
davon BAUGRUND	11.911 m²	(9.237 m²)
STRASSENFLÄCHEN	2.024 m²	(1.613 m²)
GRÜNFLÄCHEN	1.343 m²	(900 m²)

HINWEIS: LÄRMSCHUTZWAND und -WALL DEM GUTACHTEN ENTSPRECHEND ERRICHTEN

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

PLANZEICHEN b) Schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich

ENTWURF M 1/1000

KREISSTADT MÜHLDORF a. Inn LANDKREIS MÜHLDORF a. Inn

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HUMBOLDTSTRASSE"

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DAS GRUNDSTÜCK GEMARKUNG MÖSSLING FLN 413/2 und 414/44

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 DIESEN BEBAUUNGSPLANES ALS S A T Z U N G

ENTWURF 29.01.2015
10.11.2015

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

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

MÜHLDORF a. INN

ERNST SCHMIDBAUER BARBARA GRÜNDNER-KOPPEL MARIANNE ZOLLNER
I. BÜRGERMEISTERIN

KREISSSTADT MÜHLDORF a. INN LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

„AN DER HUMBOLDTSTRASSE"

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 14. April 2016
Nr. .....

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: 15. MRZ. 2016

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
E-Mail: architektur-schmidbauer@kabelmail.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung:

Köppel Landschaftsarchitekt
B. Grundner-Köppel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH)
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf am Inn
Tel. 08631/988 851, Fax. 08631/988 790
E-Mail: la-koeppel@t-online.de

Barbara Grundner-Köppel

Entwurf: 29.01.2015
10.11.2015

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind städtebauliche und marktwirtschaftliche Gründe.

2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Die später geplante Erweiterung des Baugebietes wurde in der Planung berücksichtigt.

B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. **Grundstücksgrößen des Geltungsbereiches:**
(die Grundstücksgrößen wurden per CAD aus DFX – Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen.)

	Messungen CAD	
Straßenverkehrsflächen und Gehwege	2.024 m²	13,25 %
Grünflächen: Ausgleichsfläche A 01 + Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Teilbereich Lärmschutzwall+-wand) und Straßenbegleitgrün	1.343 m²	8.80 %
Baulandfläche	11.911 m²	77,95 %
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:	15.278 m²	100.00%

2. **Grenzen**

Im Norden und Osten wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.
Die westliche Grenze bilden die bestehenden, hauptsächlich landwirtschaftliche Gebäude des Ortskernes.
Im Süden, teils landwirtschaftliche Fläche und teils ältere Wohnbebauung.

3. **Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:**

3.1	Bahnhof	ca.	2.300 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	200 m
3.3	Kirche	ca.	1.000 m
3.4	Grundschule	ca.	2.200 m
	Hauptschule	ca.	2.200 m
3.5	Versorgungsläden	ca.	1.500 m
3.6	Spielplatz	ca.	200 m

4. **Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit**

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit der bestehenden Siedlung.
Im Gründungsbereich ist Grundwasser in ca. 16m Tiefe anzutreffen.
Als Untergrund ist kiesiger Boden mit Sandeinschlüssen zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG -nur Geltungsbereich-

1. Art der baulichen Nutzung:

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

Nr.	Wohnform WF	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers.	Stell-platz Garage
01.1	Einfamilien- od. Zweifamilienhäuser	II	13	20	4	80	26 Ga 26 St
01.2	Doppelhaus	II	1	3	4	12	4 Ga 4 St
01.3	Geschosswohnungsbau	III	2	10	3	30	10 Ga 10 St
	gesamt		16	33		122	40 Ga 40 St

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 76 Erwachsene mit ca. 38 Kindern in dem Gebiet wohnen. (Je WE 1,5 Kinder)

3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

	Pers./ ha Netto-Wohnbauland	
Netto-Wohndichte	122 / 1,19	NW = 102,52
Brutto-Wohndichte	122 / 1,53	BW = 79,74
Netto-Wohnungsdichte	33 / 1,19	27,73 WE je ha Netto-Wohnbauland

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht in der Gemarkung Mößling auf der Flur Nr. 413/2 und 414/44 festgelegt.

Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung. Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Das Baugebiet wird über die Verlängerung der Humboldtstraße und über eine Neuanbindung an die Äußere Neumarkter Straße (Ortsstraße) ausreichend erschlossen. Zusätzlich erfolgt später (2.BA) die Anbindung an die bestehende Sepp-Giggenbach-Straße
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Bebauung in der Dichte und auch in Bezug auf die Gebäudehöhe an die bereits bestehenden Bauflächen angepasst. Die Baugebietsränder stellen nördöstlich eine ehemalige Hofstelle und bestehende Wohnbebauung dar. Nordwestlich und südwestlich grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an. Die südöstliche Begrenzung des Baugebietes ist die Äußere Neumarkter Straße, welche durch einen Lärmschutzwall bzw einer Lärmschutzwand (in einem Teilbereich) vom Baugebiet getrennt werden soll. Durch diese Lärmschutzmaßnahmen wird auch die lärmmäßige Auswirkung der Eisenbahn eingeschränkt.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Begründung zur Grünordnung

2.1.1 Bestand

Der Bebauungsplanbereich „An der Humboldstraße" liegt im Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn und stellt einen Lückenschluss zwischen bestehender Wohnbebauung im Norden, Nord-Osten und Süd-Westen und der St 2092 Äußere Neumarkter Straße dar. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit Vernetzung der des Fuß-Radwegenetzes sowie der Grünbezüge zwischen den Wohngebieten ausgewiesen. Das Gelände im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,40 geplant.
Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, und Geschoßwohnungsbau. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 15.278 m².

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland und ist eine ebene Fläche ohne gravierende Höhenunterschiede. Gehölzbestände oder andere biotopähnliche Vegetationsstrukturen sind auf den Flächen des neuen Baugebietes nicht vorhanden.

Abb.: Panorama-Übersicht Geltungsbereich von Süd-Osten nach Norden

Ausnahme bilden 4 Laubbäume (Acer platanoides) im Nord-Osten parallel zur Humboldtstraße, wovon 3 zur dauerhaften Erhaltung und Pflege festgesetzt werden. Der nördlichste Spitzahorn kann im Zuge der Erschließung der angrenzenden Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. - 15.02.) entfernt werden. Schützenswerte Gebiete, wie amtlich kartierte Biotope o.ä. befinden sich nicht im Plangebiet.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop mit der Nr. 7741-1055-004 vom 14.10.2009 befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung Luftlinie von ca. 12-15 m und ist als Hecke und Trockene Initialvegetation an der Böschung eines Abbaugeländes beschrieben. Das Plangebiet schließt jedoch nicht unmittelbar an das v.g. Biotop an, sondern ist durch die St 2092 Äußeren Neumarkter Straße getrennt.

Das zweit nächst gelegene amtlich kartierte Biotop Nr. 7741-1054-002 vom 14.10.2009 befindet sich nordöstlich des Plangebietes parallel zur Mößlinger Straße in einer Entfernung Luftlinie von ca. 315 m.
Die Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt sowohl über die Humboldtstraße, von welcher bereits ein Anschluss baulich vorgesehen wurden, als auch von der Äußeren-Neumarkter-Straße.

Abb.: Lärmschutzwall mit Gehölzen Bestand auf Fl.Nr. 413 außerhalb des Geltungsbereiches Plangebiet

2.1.2 Bewertung des Bestandes

Naturraum / Geologie / Boden

Das Planungsgebiet gehört wie das gesamte Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn zum Naturraum ‚Unteres Inntal' der naturräumlichen Haupteinheit ‚Isar- Inn-Schotterplatten'. Das Gebiet liegt auf dem ebenen Gelände der Ampfinger Niederterrassenschotter. Der Inn hat ca. 30 m mächtige Schotterlagen aufgeschüttet und in den nachfolgenden Jahrtausenden sich wieder tief in sein Schotterbett eingegraben und somit die heutige Terrassenlandschaft geformt. Aus diesem Grunde bildet grobkörniger Schotter den geologischen Untergrund. Auf diesen Schotterfluren haben sich fast ausschließlich flach- bis mittelgründige Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis - schluffkies (Schotter) gebildet. Somit ist eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers gegeben ist.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 720 mm - 820 mm/a. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet in einer Tiefe von ca. - 10,00 m ab Geländeoberfläche (lt. Angabe Kreisstadt Mühldorf) zu erwarten, so dass dieses vom geplanten Vorhaben unberührt bleibt. Der Grundwasserleiter verläuft in Richtung Süd/Süd-Ost Richtung Inn.

Klima / Luft

Das Planungsgebiet weist eine Jahresmitteltemperatur von 7°C - 8°C sowie eine Jahresniederschlagssumme von 850 mm bis 950 mm auf. Dieses dient aufgrund seiner Nutzung als Grünland zur Kaltluftproduktion, wird jedoch von der umgebenden Bebauung bereits stark geprägt bzw. beeinflusst.
Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden. Die Hauptwindrichtung verläuft von West nach Ost.

Nutzungen / Biotypen

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald darstellen.

Historische Nutzung

Die Schotterterrassen waren in früheren Zeiten als Weideland genutzt worden. Durch die Anlage des Innwerkkanales wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

Heutige Nutzung / Biotoptypen

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist bereits von 3 Seiten von Wohnbebauung eingerahmt. Auf der 4. Seite wird das Plangebiet von der St 2092 der Äußeren Neumarkter Straße begrenzt, weshalb dieses Gebiet als baulicher Lückenschluss bezeichnet und somit aus naturschutzfachlicher Sicht, mit Ausnahme der 4 Spitzahornbäume parallel zur Humboldtstraße, als eher gering wertig eingestuft werden kann.

2.1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Mittel- und Klein- bzw. Obstbäumen sowie Hecken zu bepflanzen, um die Strukturvielfalt im Wohngebiet zu erhöhen. Zugleich tragen diese zur Frischluftproduktion bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

2.1.4 Straßenbegleitgrün

Die zeichnerisch dargestellten Standorte der Straßenbäume 2. Wuchsordnung dienen der Gliederung des Straßenraumes. Die Pflanzstandorte sind nicht verbindlich und können aufgrund der Detailplanung entsprechend variieren.
Die Baumpflanzungen wirken sich, neben der Sauerstoffleistung durch die Verschattung günstig auf das lokale Kleinklima aus.
Zur Bodenverbesserung sowie zur besseren Wasserhaltung werden die Baumstandorte mit mit regionalem Saatgut angesäht.

2.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Teilbereich Lärmschutzwall- und Lärmschutzwand)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, hier zur St 2092 gewandte Teil des Lärmschutzwalles, wird mit heimischen autochthonen Gehölzen bepflanzt, welche wiederum Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bieten, die Frischluftproduktion unterstützen und gleichzeitig einen Sichtschutz zum Wohngebiet bieten.

2.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 01 + AE 01 + AE 02)

Für den Eingriff durch das geplante Wohngebiet sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 5.552 m2 nachzuweisen.
Innerhalb des Geltungsbereich des Plangebietes werden auf dem zu errichtenden Lärmschutzwall (auf der Bebauung zugewandten Seite) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (A 01).

Die restliche, für den Eingriff erforderliche Ausgleichsfläche wird extern auf der Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling (AE 01), welche sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn befindet und somit bereits rechtlich gesichert ist, sowie auf Fl.Nr. 952 Gmk Mößling (AE 02), welche sich im Eigentum von Sebastian und Anna Buchner Mühldorf befindet, nachgewiesen.
Die Ausgleichsflächen werden entsprechend deren Entwicklungsziele angelegt, gepflegt (siehe Pkt 2.1.4.3) und dinglich gesichert, soweit noch erforderlich.

2.1.7 Maßnahmen aus dem Gutachten zur speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da keine Anhaltspunkte für saP-relevante Arten vorliegen.

2.1.3 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

2.1.3.1 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

- §§ 13, 14, 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 6ff 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.

2.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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)	

2.1.4.1 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).

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

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

- Intensiv genutzte Grünlandfläche
➔ Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert

- Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger intensiver Pflege
➔ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert

Bestandserhebung: Boden

- Intensiv genutzte Grünlandfläche = anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland)
➔ Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Wasser

- Intensiv genutzte Grünlandfläche = Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserabstand
➔ Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Klima und Luft

- - Intensiv genutzte Grünlandfläche und Bestandsgehölze (4 Spitzahornbäume, wovon 3 erhalten werden)

  = Baulücke zwischen dicht bebautem Umfeld = Kategorie I unterer Wert
  = Kaltluftproduzent = Kategorie II, oberer Wert
➔ Ergebnis: Kategorie I unterer Wert bzw. Kategorie II unterer Wert

Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Intensiv genutzte Grünlandfläche = Ortsabrundung bzw. Lückenschluss zwischen bereits bestehender Wohnbebauung
➔ Ergebnis: = 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

→ Kategorie I, oberer Wert

2.1.4.2 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 $\leq$ 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

2.1.4.3 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 Allgemeine Wohngebiet 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:

- Erhaltung von 3 Ahorn-Bäumen; Entfernung von einem (nördlichster) Spitzahorn nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 15.02.) möglich.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen innerhalb der Baufläche und durch Lärmschutzwall
- 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: Klima und Luft

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalles mit heimischen Gehölzen bzw. Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün mit Ansaat

Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Errichtung Lärmschutzwall parallel zur St 2092, der bepflanzt wird und somit zugleich als Sichtschutz fungiert

- Errichtung einer Lärmschutzwand, welche begrünt wird

Allgemeine Grünordnerische Maßnahmen zur Wohngebietsgestaltung

- Festsetzung von Bepflanzung in privaten Grünflächen

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:

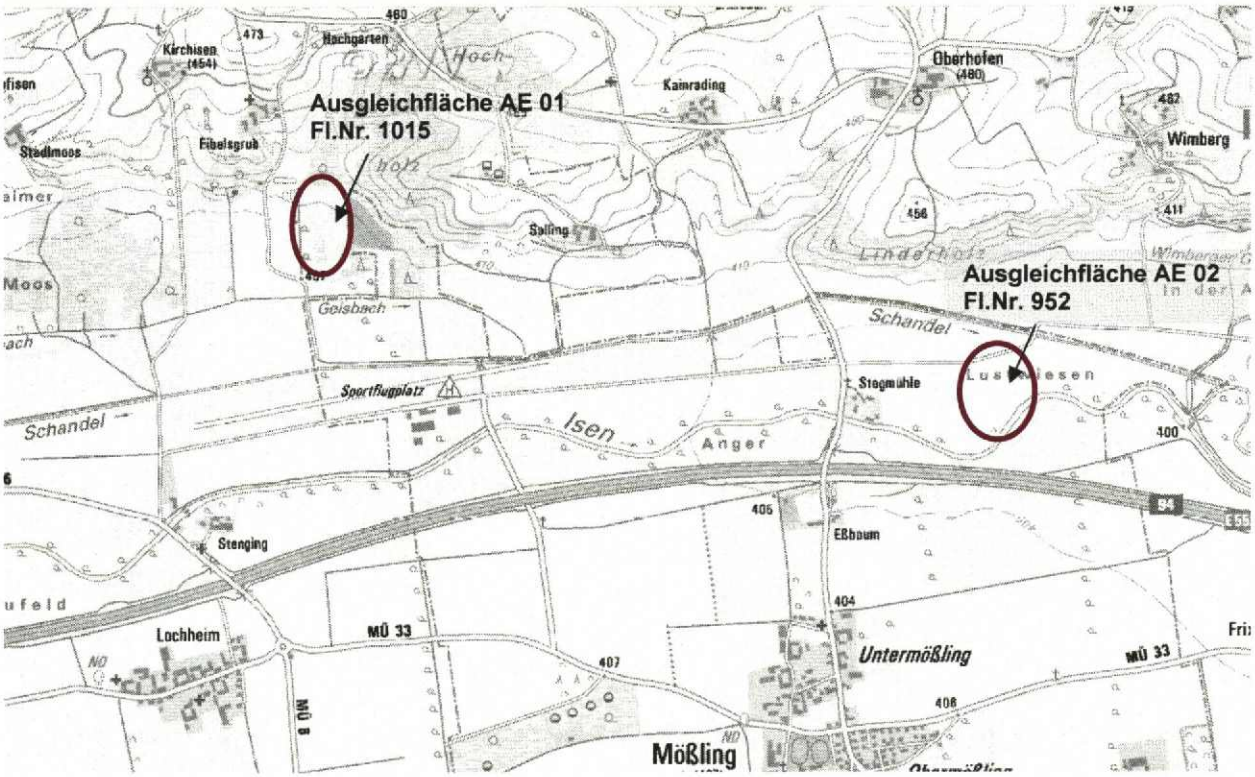
Typ	*Beschreibung des Standortes*	*Fläche in m²*	*Faktor*	*Kompensations bedarf in m²*
A I	Bestand: Grünlandfläche intensiv und Straßenbegleitgrün Bestand (4 Acer platanoides) Planung: Allgemeines Wohngebiet, Lärmschutzwand und Erschließungsstraßen mit GRZ > 0,35 innerhalb der Baugrenzen	13.880	0,4	5.552
	Summe	**13.880**		**5.552**

2.1.4.3 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 5.552 m² wird z.T. innerhalb, wie außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

- innerhalb des Plangebietes
  A 01:
  589 m² werden auf dem Lärmschutzwall straßenabgewandte Seite (entspricht ca. 50%) nachgewiesen mit folgendem Entwicklungsziel
  Pflanzung heimischer Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung

- außerhalb des Plangebietes



AE 01:
2.187 m² werden auf **Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling**, die sich im Ökokonto der Stadt Mühldorf befindet und bereits als Ausgleichsfläch von der UNB anerkannt ist, nachgewiesen.
Darauf sind folgende Entwicklungsziele festgelegt:
Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung Waldbestand

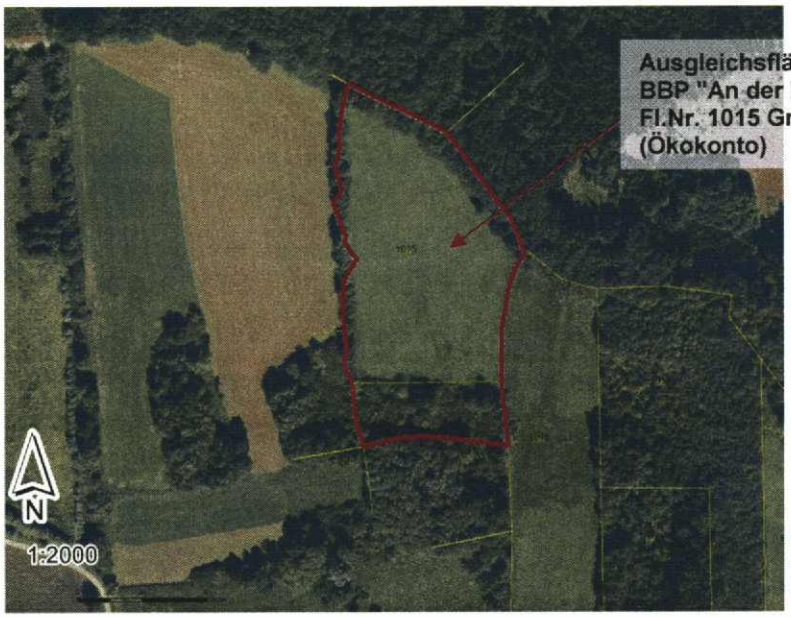


Abb.: Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

AE 02:
2.776 m² werden auf **Fl.Nr. 952 Gmk Mößling**, die sich im Eigentum von Herrn Sebastian und Anna Buchner, Mühldorf befindet und bereits als Ausgleichsfläch von der UNB abgestimmt ist, nachgewiesen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.
Darauf sind folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen und Pflege festgelegt:
Einsaat mit autochthonem Saatgut zur Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünlandnutzung, mehrmalige Mahd im Jahr, danach Reduzierung auf 2-malige Mahd ab frühestens Mitte Juli und Abfuhr Mähgut, keine Düngung.
Hinweis: Sollte der Verdacht bestehen, dass Wiesenbrüter auf der nicht ausgehagerten Fläche bereits brüten, ist der früheste Mahdbeginn Mitte Juni, welcher vorab und rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen ist.

Ausführung von Süd nach Nord im Anschluss an das amtlich kartierte Biotop Nr. 7741-1041-019
Lineare Auwälder, Gewässer-Begleitgehölze und Röhricht an der Isen;
spez Teilfläche 19:
Nach einer kurzen Unterbrechung folgt an der linken Uferböschung ein langgezogenes Landröhricht aus Rohr-Glanzgras mit beigemischten Nitrophyten (v. a. Brennnessel). Einzelne Grau-Erlen und Weidenbüsche sind eingestreut.

Abb.: Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 952 Gmk Mößling

3. VERKEHR

Das Wohngebiet wird über die bestehende Humboldtstraße von Nordost her erschlossen und zusätzlich erfolgt die neue Anbindung an die Äußere Neumarkter Straße (Ortsstraße). Dadurch werden bestehende Wohngebiete nur gering mit der Baugebietserweiterung belastet werden.

Für den ruhenden Verkehr werden Garagen und Stellplätze vor den Garagen angeboten. Zusätzliche Stellplätze werden für Besucher im Straßenbereich vorgeschlagen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "An der Humboldtstraße" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Geräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4683/B1/hu vom 20.11.2014 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen insbe-sondere der unmittelbar an seinem Südostrand entlang führenden Äußeren Neumarkter Straße sowie der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting im Abschnitt zwischen Mühldorf am Inn und Neumarkt-St. Veit ein.

Ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen werden im Planungsgebiet an vielen straßennahen Fassaden in allen Stockwerken sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Bei der Gesamtkonzeption des Planungsgebietes wurde daher bereits entlang der Äußeren Neumarkter Straße ein Bereich zur Aufnahme eines aktiven Schallschutzes in Form eines Lärmschutzwalles südwestlich der Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die Äußere Neumarkter Straße freigehalten. Auf Basis der vorhandenen Fußbreite ist hier die Anordnung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles möglich. Nordöstlich der Anbindung der inneren Erschließung des Planungsgebietes an die Äußere Neumarkter Straße wird dieser aktive Schallschutz in Form einer 4 m hohen Lärmschutzwand fortgeführt.

Unter Maßgabe dieses aktiven Schallschutzes lassen sich insbesondere in den Erdgeschossen und Freibereichen des Planungsgebietes die Verkehrsgeräuschimmissionen deutlich reduzieren. Auf diesem Höhenniveau wird während der Tageszeit durchweg sogar der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten.

In den darüber liegenden Stockwerken ergeben sich gewisse Überschreitungen, die jedoch deutlich geringer ausfallen, als ohne aktiven Schallschutz.

Dennoch verbleiben auch unter Berücksichtigung dieses städtebaulich noch akzeptablen aktiven Schallschutzes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und zum Teil auch der Immissionsgrenzwerte in den Obergeschossen. Hierauf wird durch die Festsetzung entsprechend baulicher Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan reagiert, die die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Gewerbegeräusche:

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Teil I der Stadt Mühldorf am Inn wurde im Jahre 1993 eine Wohnbebauung westlich der Bahnlinie Mühldorf-Neumarkt/St. Veit geplant.

Im Zuge der schalltechnischen Beratungen zu vorangegangenen Bebauungsplänen wurde festgestellt, dass bedingt durch die im Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel an manchen bestehenden Immissionsorten westlich der Bahnlinie die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu etwa 2 dB(A) überschritten werden. Um dies zu vermeiden hätte die zulässige Geräuschemission im Gewerbe- und Industriegebiet entsprechend reduziert werden müssen.

Dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Mühldorf am Inn vom 11.01.1994 ist jedoch zu entnehmen, dass eine solche Reduktion nicht vorgenommen wurde. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 2 dB(A) wurde somit durch die Stadt offenbar abgewogen.

Gemäß TA Lärm 1998 (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) liegt somit eine klassische Gemengelagensituation mit einem nahezu unmittelbaren Aneinandergrenzen von gewerblicher und industrieller Nutzung einerseits und Wohnnutzung andererseits vor. Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen kann somit auf einen geeigneten Zwischenwert der Immissionsrichtwerte zurückgegriffen werden, wobei die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden sollen.

Ausgehend von den in den bisherigen Bebauungsplänen des Gewerbe- und Industriegebietes festgesetzten Geräuschemissionskontingenten in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet durch einwirkende Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts um maximal 1 dB(A) im Nahbereich der
Äußeren Neumarkter Straße überschritten werden.

Insofern stellt das Planungsgebiet aus akustischer Sicht keine heranrückende Wohnbebauung in Bezug auf bestehende Gewerbe- und Industriegebiete dar.

Die geringfügige Überschreitung kann im Zuge der Gesamtplanung unter Verweis auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm abgewogen werden.

Darüber hinaus werden die einwirkenden Beurteilungspegel aus Anlagen nach TA Lärm auch bei der Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz berücksichtigt.

Baulicher Schallschutz:

Die Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßen erfolgt unter summativer Berücksichtigung der einwirkenden Geräuschimmissionen aus Straßen und Schienen einerseits (Verkehrsgeräuschimmissionen) sowie Anlagen nach TA Lärm andererseits.

Auf dieser Basis ergeben sich im Wesentlichen für die straßenparallelen Südostfassaden der 1. Baureihe entlang der Äußeren Neumarkter Straße entsprechende Anforderungen, die im Bebauungsplan in Form eines erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes festgesetzt werden.

Darüber hinaus werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Nachtzeit auch bei geschlossenen Fenstern schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Fassadenabschnitte festgesetzt, in denen zur Nachtzeit in der Summe aus Verkehrsgeräuschimmissionen und Immissionen aus Anlagen nach TA Lärm Beurteilungspegel in Höhe von 45 dB(A) überschritten werden.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt

5. HINWEISE

1. Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000
   Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Amt für Planen und Bauen
Az.: 6102.2330 Sb

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 14. April 2016
Nr. .....

Mühldorf a. Inn, 15. März 2016

Verfahrensvermerke

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

„An der Humboldtstraße"

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung am26.09.2013 Beschluss Nr. 172 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Humboldtstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 15.03.2016

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Humboldtstraße" wurde i.d.F.v. 29.01.2015 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 24.03.2015 bis einschließlich 28.04.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 15.03.2016

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 19.03.2015 bis einschließlich 28.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 15.03.2016

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

4. Satzungsbeschluss:
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.11.2015 Beschluss Nr. 186 den Bebauungsplan „An der Humboldtstraße" i.d.F.v. 10.11.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 15.03.2016

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

5. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.03.2016. Der Bebauungsplan „An der Humboldtstraße" mit der Begründung i.d.F.v. 10.11.2015 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 Humboldtstraße" i.d.F.v. 10.11.2016 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 22.03.2016

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin