KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„An der Salzburgstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.
Dies sind gänzlich der Gemarkung Mühldorf a. Inn die Fl.-Nr. 748, 753, 756/10 und 743/6, 751 und 756/7 in Teilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Verfahren nach § 10 und § 3 BauGB durchgeführt.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gemäß
§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007
zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998
zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Ausfertigung 09. NOV. 2017

Entwurf: 11.10.2016
Fassung: 30.03.2017
Fassung: 28.09.2017

Taufkirchen, 28/09/17

Mühldorf a. Inn, 30.10.17

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 09. NOV. 2017

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Werner Wörl
Architekt und Stadtplaner
Trostberger Str. 3
84574 Taufkirchen
Tel. (0 86 22) 12 88
e.woerl@t-online.de

Grünordnung:

Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitektin
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn
Tel. (08631) 988 851
la-koeppel@t-online.de

Auftraggeber:

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Festsetzungen durch Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß Planzeichnung gliedert sich das Plangebiet in WA Wohngebiet allgemeines im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Bei Tiefgaragen mit einer Überdeckung größer bzw. gleich 0,80 m wird diese Fläche nicht der GRZ hinzugerechnet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl
Für das Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitungen bleiben davon unberührt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die jeweilige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als max. seitliche Wandhöhe festgesetzt:
Die max. seitliche Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes wird mit 14,50 m festgesetzt.

1.2.4 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand (Zugangsbereich) bis Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika an der Traufseite des Gebäudes.

1.2.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (Hauseingang) darf nicht mehr als 1,0 m über der Bord-steinoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand (Zugangsbereich) liegen.

1.3 Bauweise

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im WA sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit seitlichem Grenzabstand oder einseitiger Grenzbebauung zulässig.

1.3.2 Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn dem nicht andere Belange entgegenstehen.

1.3.4 Abstandsflächen, Abstände (Art. 6 BayBO)
Die Tiefe der Abstandsfläche wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO (0,4H, mindestens 3 m) festgesetzt. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

1.3.5 Im Geltungsbereich sind oberirdische Baukörper bis zu einer Einzellänge von max. 35,0 m zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

1.4.1 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.2 Es ist nur ein Nebengebäude je Erdgeschosswohnung zulässig. Nebengebäude wie Geräteraum, Gartenhaus oder Gewächshaus sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 12 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3,0 m in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

Die innere Erschließungsstraße im Geltungsbereich ist als Eigentümerweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zu errichten und zu betreiben sowie zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten auszubilden.

1.6 Flächen für die Abfallbeseitigung

Es ist ein Sammelplatz – nur für den Abholtag – für Abfall in den jeweiligen Bauanträgen für den Geschosswohnungsbau auszuweisen, der so zu situieren ist, dass dadurch der Verkehr nicht behindert wird.

1.7. Flächen für Friedhofsmauer und Urnenwand

1.7.1 Im gekennzeichneten Bereich mit einer Breite von 1,5 m ist die Errichtung einer Friedhofsmauer bzw. Urnenwand mit einer max. Wandhöhe von 2,30 m zulässig.

1.7.2 Für die baulichen Anlagen (Punkt 1.7.1) sind bis zu einer Wandhöhe von 2,30 m keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO erforderlich.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden
In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° zulässig. Dachterrassen sind unzulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Dachaufbauten o.ä.) sind auch Dachneigungen bis zu 30° zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig und hat wenn möglich zu erfolgen.

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden
Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur zur Nutzung von Solarenergie, zur Belichtung des darunterliegenden

Geschosses, als Dachterrassenaustritt, als Aufzugsschächte und zur haustechnischen Versorgung zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

2.1.4 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig.

2.2 Fassaden

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ist die Farbgestaltung der Gebäude anhand eines Farbkonzeptes bei Einreichung des ersten Bauantrages mit der Kreisstadt Mühldorf a. Inn abzustimmen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind reflektierende Fassadenmaterialien und Elemente unzulässig.

2.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind vertikale Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m und standortgerechte Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,25 m integriert werden.
Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an die Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. Die Höhe im Bereich von Sichtdreiecken darf 0,80 m nicht überschreiten.

2.4 Stellplätze, Zugänge, Zufahrten

2.4.1 Im Plangebiet sind je Wohneinheit 1,5 PKW- Stellplätze nachzuweisen, wobei hiervon mindestens 10 % der Stellplätze oberirdisch anzuordnen sind.

2.4.2 Über Tiefgaragen muss die Vegetationsschicht mindestens 80 cm betragen.

2.4.3 Die im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen.

Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-kombinationen.

2.4.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder in die baulichen Anlagen zu integrieren.

2.4.5 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.

2.4.6 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
Als Bezugshöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen wird die Bordsteinoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand (Zugangsbereich) festgelegt.
Aufschüttungen sind nur für gärtnerische Zwecke in einer Höhe bis max. 0,50 m über o.g. Bezugshöhe zulässig; Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe bis -1,50 m unter o.g. Bezugshöhe zulässig.
Geländeabfangungen sind entsprechend nach den aktuellen Regeln der Technik zu erstellen.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung, Werbung mit Lauflicht, Signalfarben und spiegelnden Flächen ist unzulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

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

2.7 Versorgungsmedien

Leitungen zur Versorgung der Baugebiete sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2.8 Bodendenkmäler

Für Teile des Geltungsbereiches sind historische Siedlungsspuren durch Luftbildaufnahmen belegt (Bodendenkmal Nr. 1-7741-0096 „Siedlung unbekannter Zeitstellung im Luftbild"). Zur Feststellung von Ausdehnung, Alter, Qualität und gegebenenfalls Sicherung der Siedlungsreste muss der Oberbodenabtrag bereichsweise an geeigneten Stellen unter Aufsicht einer Fachkraft vorgenommen werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnamen ist mindestens fünf Werktage zuvor mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München, Abteilung B, Am Hofgraben 4, 80359 München abzustimmen, ob der Bereich Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde ist und ob ein Oberbodenabtrag durch Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel unter Aufsicht des Landesamtes zu erfolgen hat.

3. BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind an allen 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 bei Wohnräumen jeweils innerhalb eines Abstandes von 65 m zur Mittenachse der Europastraße oder innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Mittenachse der Harthauser Straße ein Schalldämm-Maße von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB zugrunde zu legen.
Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass sich an einzelnen Fassadenabschnitten aufgrund ihrer Ausrichtung geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergeben.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass an einzelnen Fassadenabschnitten aufgrund ihrer Ausrichtung nachts Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftreten.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Bepflanzungen im öffentlichen Raum

4.1.1 Öffentliche Grünfläche - **Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün und Stellplatzflächen**
Entlang der Erschließungsstraßen sind gem. Artenliste Pkt 4.7 Groß- und Straßenbäume zu pflanzen.
Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich und können bedingt durch Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geändert werden.
Bei Längs-, Senkrecht- bzw. Schrägparkplätzen ist spätestens nach jedem 6. Stellplatz dazwischen oder auf dem angrenzenden Grünstreifen ein Mittelbaum gem. Artenliste Pkt 4.7 zu pflanzen.

Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung, die Gesamtanzahl von mind. 37 Stück der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Alle öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen sowie die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind als extensive Wiesenflächen oder Magerrasenflächen herzustellen, anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Zur Ansaat ist autochthones und standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist bereits in der Planungsphase für den Straßenbau und Kanalbau mit dem Planungsbüro abzustimmen. Das Straßenbegleitgrün sowie die Bepflanzung in den Stellplatzflächen ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

4.2 Private Grünflächen

4.2.1 Private Grünfläche - **Zweckbestimmung: Grün- und Spielanlage (GSa) -**
Die zeichnerisch dargestellte private Grünfläche im Zentrum des WA ist als Grün- und Spielanlage für alle auszubilden und ist in der Lage und Größe nach bindend. In dieser sind mind. 6 Stück heimische Mittel-bzw. Kleinbäume gem. Artenliste Pkt 4.7 zu pflanzen.
Die Errichtung von Stellplätzen sowie Nebengebäuden ist unzulässig. Versiegelungen für Wege und Plätze sind auf das nötigste Maß zu beschränken, wasser- und luftdurchlässige Bauweisen, wie wassergebundene Wegedecken etc., sind zu bevorzugen. Der Unterbau mit Tiefgarage ist im Randbereich dieser öffentlichen Grünfläche zulässig.

4.2.2 Private Grünfläche - **Zweckbestimmung: Gärtnerische Nutzung -**
Die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrenze sowie die nicht überbauten Flächen außerhalb der Baugrenze der durch zeichnerische Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bezeichneten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahrflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. als Flächen für Nebengebäude ausgewiesen sind, als Grünflächen mit Zweckbestimmung Gärtnerischer Nutzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen. Koniferen sind nicht zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Hecken aus Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Hecken sind als Formschnitthecken auszuführen und werden auf eine max. Höhe von 1,50 m, im Bereich von Sichtdreiecken auf 0,80 m begrenzt.
Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Decken von Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 80 cm Pflanzsubstrat zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken - Wege, Zufahrten und Stellplätze sind davon ausgenommen.

Für die Pflanzung von Bäumen gilt:
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum entsprechend der Artenliste Groß- und Straßenbäume, alternativ zwei Kleinbäume gem. Artenliste oder Obsthochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Laut zeichnerischer Darstellung sind entlang der internen Erschließungsstraße mind. 8 Stück und entlang der Südgrenze mind. 5 Stück heimische Mittel- bzw. Kleinbäume gem. Artenliste Pkt 4.7 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.
Zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten sind auf Grund der Angrenzung 2 völlig unterschiedlicher Nutzungen an der Südgrenze zum Friedhof heimische Sträucher gem. Artenliste Pkt 4.7 in Abstimmung mit der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bzgl. Planung der nördlichen Friedhofsabgrenzung und der auf Friedhofseite vorhandenen Bestandsvegetation zu pflanzen.

Bei Längs-, Senkrecht- und Schrägparkern ist spätestens nach jedem 6.Stellplatz dazwischen oder angrenzend ein Mittelbaum gem. Artenliste Punkt 4.7 zu pflanzen.

4.2.3 Private Grünfläche - **Zweckbestimmung: Randgrün (Rg) -**
Zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten der Südgrenze zum Friedhof sind auf Grund der Angrenzung zweier völlig unterschiedlicher Nutzungen heimische Sträucher gem. Artenliste Pkt 4.7 in Abstimmung mit der Kreisstadt Mühldorf bzgl. Planung der nördlichen Friedhofsabgrenzung und der auf Friedhofseite vorhandenen Bestandsvegetation zu pflanzen. Des weiteren ist ein Pflegeweg in wasserdurchlässiger Bauweise und Belag innerhalb der Grünfläche zulässig.

4.3 Allgemeine Anforderungen an Grünflächen

Durch fachgerechten Einbau von Baumgruben sowie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik ist ausreichend durchwurzelbarer Raum für die jeweilige Baumart sicher zu stellen. Gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 ist die Größe des Pflanzlochs mind. mit dem 1,5- fachen Ballendurchmesser zu berechnen und beträgt in Flächen außerhalb der Tiefgarage mind. (Länge x Breite x Tiefe): 2,00 x 2,00 x 1,00 m. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen gilt: 2,00 x 2,00; Mindesttiefe 0,80 cm.

Bei befestigten Flächen im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist durch Bodenverbesserung bzw. Bodenaustausch und Einbau von speziell hierfür geeignetem Pflanzsubstrat ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ je Standort sicherzustellen.

Der Zeitpunkt der Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten.
Die neu gepflanzten Bäume und die Wurzelbereiche sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffs ist als „Fläche zur Kompensation" gem. §1a BauGB eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt, welche spät. in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit anzulegen und gemäß dem Entwicklungsziel zu pflegen ist.
Diese befindet sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, wovon ein Ausgleich von insgesamt **8.110 m²** außerhalb des Plangebietes auf folgender Flurnummer nachgewiesen wird:
Fl.Nr. 1569 Gemarkung Polling

Darauf sind folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen vorgesehen:

- Extensivierung Intensivgrünland durch fräsen und Ansaat mit standortgerechten Saatgutmischungen bzw. Heudruschverfahren
- Umwandlung von Ackerland in extensiv Grünland durch Aushagerung der Ackerflächen durch einjährige Ansaat von Nährstoff zehrenden Kulturen
- Anlage eines 5-10 m breiten Pufferstreifens entlang des Entwässerungsgrabens durch gelenkte Sukzession

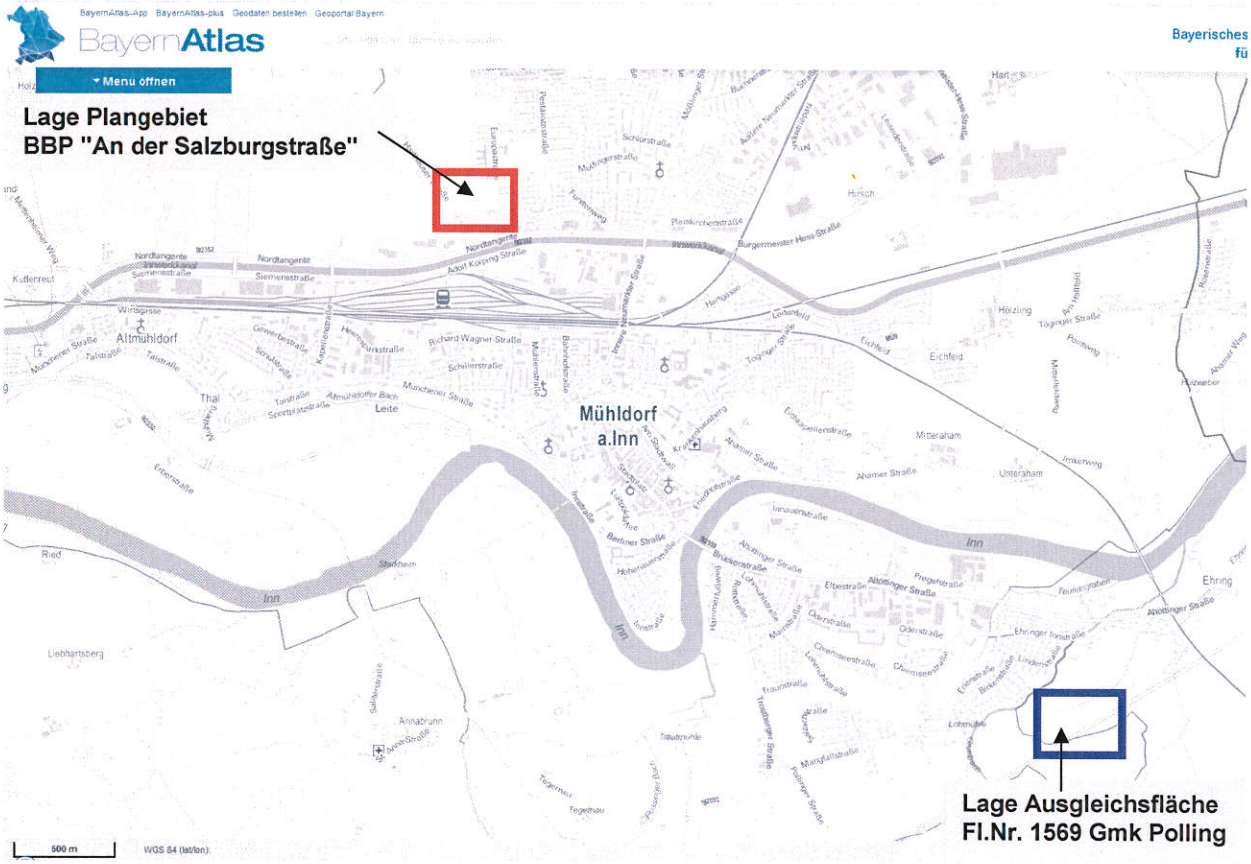

Abb.: Ausschnitt TOK Übersicht Lage Plangebiet und Ausgleichsfläche

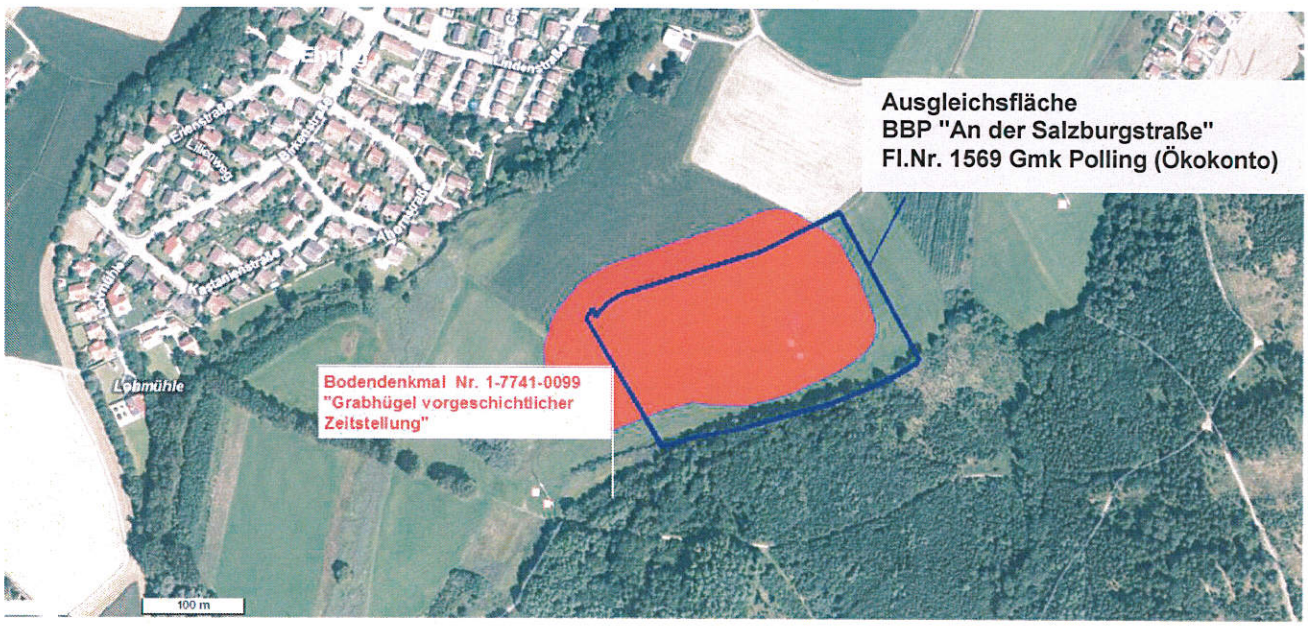

Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1569Gmk Polling

4.5 Pflege/Unterhalt

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen gem. Pkt 4 ff und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN auszuführen und in der nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste Pkt 4.7 zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

4.6 Freiflächengestaltungspläne

Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entweder ein gesamter qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, oder sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzelne qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Dieser Plan bzw. diese Pläne müssen die gesamten Außenanlagen mit befestigten Flächen, Grünflächen mit Lage/Standort, Art und Anzahl der Bepflanzung, Einfriedungen, Behandlung von Oberflächenwasser und ggf. die Aufbauten auf unterbauten Flächen darstellen. Auch für die Grün- und Spielfläche im Zentrum des WA ist die Gestaltung im Freiflächengestaltungsplan genauer zu definieren.

4.7 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.
Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.

<u>Groß- und Straßenbäume gemäß Straßenbaumliste GALK</u>
Pflanzqualität: H 3x v, m.B., StU 18-20 cm

Acer platanoides und i.S.	Spitzahorn
Fraxinus excelsior und i.S.	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stileiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata und i.S.	Winterlinde

<u>Mittel- bis Kleinbäume gemäß Straßenbaumliste GALK</u>
Pflanzqualität: H 3x v, m.B., StU 14-16 cm

Acer campestre und i.S.	Feldahorn
Carpinus betulus und i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Arten	Weißdorn
Gingko biloba i.S.	Fächerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata und i.S.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus i.A.	Zierkirschen

<u>Hecken</u>
Pflanzqualität: He 2x v, m.B., 80-100

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Gewöhnl. Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Salix i.S.	Weiden

Nadelgehölze und Koniferen sind unzulässig.

5. HINWEISE

Kartengrundlage
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.

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

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

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

Bodenfunde
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal D-1-7741-0096, bei dem das Benehmen noch nicht hergestellt ist.
Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Löschwasserversorgung
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.

Verkehrsflächen
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 Verkehrsflächen erreichbar sind.

Normbezüge - Richtlinien
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI- Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Umweltprüfung und Artenschutz:
Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung
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.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien, Wasserversorgungsleitungen und Stromleistungen im Bestand. Diese sind ausreichend zu schützen und bei Bedarf in Absprache mit den jeweiligen Versorgern zu verlegen. Eventuelle Kosten hierfür werden auf die Erschließungskosten umgelegt bzw. sind diese nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Niederschlagswasser
Bezüglich der Niederschlagsentwässerung wird auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) hingewiesen.
Aufgrund nicht ausschließbaren flächendeckenden Starkregenereignissen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums verwiesen:
http:/www/bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel2.html?linkToOverviews=js.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Maßnahmen Hochwasserschutz
Baugrund überwiegend Kiesboden, mit Grundwasser und Hochwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen.

Schalltechnische Untersuchung:
Das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4988/B1/mec vom 22.09.2016 liegt vor und wurde im Bebauungsplan eingearbeitet.

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.

Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsflächen werden von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet (Art.9 BayNatSchG). Eine gemeinsame Abnahme nach Herstellung der Flächen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn erfolgen (Art.8 Abs.1 BayNatSchG).

Spielplätze
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen. Das gilt nicht, wenn ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.