M 1/1000

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 51-610-31/6-3 Di, Sb

Mühldorf a. Inn, 13.12.1999

6. Änderung des Bebauungsplanes

„An der Trostberger Str."

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 07.06.1994 wurde in der Zeit vom 26.07.1994 – 29.08.1994 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 28.08.1994 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 13.12.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.1994 Nr. 232 den Bebauungsplan i.d.F.v. 11.10.1994 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 13.12.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 31.03.1999 wurde in der Zeit vom 07.04.1999 – 22.04.1999 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 10.05.1999 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 13.12.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.1999 Nr. 96 den Bebauungsplan i.d.F.v. 31.03.1998 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 13.12.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 29.11.1999 Az.:61-610/2 Sg 35/4 st, dass der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 31. Jan. 2000

Erich Rambold
Landrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtverbindlich.

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 31.03.1998 kann ab 20.12.1999 im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer Nr. N101 eingesehen werden.

Mühldorf a. Inn, 13.12.1999

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Hinweise:

Der vorliegende Plan hat nur Gültigkeit für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes (gemäß Festsetzungen 4.0).

Für den nicht von dieser Änderung betroffenen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt nach wie vor der derzeit geltende rechtskräftige Bebauungsplan. Dieser Bereich ist als nachrichtliche Übernahme dargestellt und für die Maßentnahme nicht geeignet.

Die Festsetzungen sowie die nachrichtliche Übernahme und Hinweise zu diesem Plan sind gesondert dargestellt und gelten nur für den von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplanes.

Hiervon ausgenommen ist der nördlich der Mainstraße gelegene Änderungsbereich (Baulos F), für den die Festsetzungen des nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsplangebietes weiterhin gelten. BV Konrad u. Finger

ENTWURF	7.6.94	
GEÄNDERT	11.10.94	
	31. 3.98	

evb. 31.1.2000

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER TROSTBERGER STRASSE"

südlich der Isar- und Pegnitzstraße
STADT MÜHLDORF AM INN

1. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Mühldorf am Inn öffentlich ausgelegt.

   Mühldorf am Inn, den ....
   (Siegel) Günther Knoblauch
   1.Bürgermeister

2. Die Stadt Mühldorf am Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Mühldorf am Inn, den ....
   (Siegel) Günther Knoblauch
   1. Bürgermeister

3. Dem Landratsamt Mühldorf wurde die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauGB angezeigt.

   Mühldorf am Inn, den ....
   (Siegel) Günther Knoblauch
   1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

   Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..... eingesehen werden.

   Mühldorf am Inn, den ....
   (Siegel) Günther Knoblauch
   1. BÜrgermeister

BP 062 06

Planverfasser: Albert Blaumoser Architekt und Stadtplaner
Am Hang 14 82319 Starnberg
Tel:08151/12425,08631/6442 Fax:08151/4016

Grünordnung: Lothar Köppel Landschaftsarchitekt BDLA
Krankenhausstraße 2 84453 Mühldorf
Tel:08631/13087-89 Fax:08631/13342

Mühldorf am Inn, den 7.6.1994

Aufgestellt: 7.06.1994
Geändert: 11.10.1994
31.03.1998

STADT MÜHLDORF AM INN

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER TROSTBERGER STRASSE"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Änderungsbereich liegt im Rahmen des geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Trostberger Straße" südlich der Isar- und Pegnitzstraße, aufgestellt am 17.4.1980. Für den nicht von der Änderung betroffenen Bereich gilt nach wie vor der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan.

Der Änderungsbereich umfaßt folgende Flurnummmern:

1239, 1239/8, 1241/5, 1241/6, 1241/7, 1241/8, 1241/9, 1241/10,
1241/15, 1241,
1241/3, 1241/12, 1241/4, 1241/14, 1241/11,
1241/2, 1240/5,
1240, 1240/1 Teil, 1233/5
1240/2, 1233/6, 1232/1

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

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf	Entwurf 7.06.94
Geändert	11.10.94
	31.03.98

Planverfasser: Albert Blaumoser jun. Architekt und Stadtplaner
Am Hang 14 82319 Starnberg
Tel:08151/12425, 08631/6442 Fax:08151/744016

Grünordnung: Lothar Köppel Landschaftsarchitekt BDLA
Krankenhausstraße 2 84453 Mühldorf
Tel:08631/13087-89 Fax:08631/13342

A FESTSETZUNGEN

Die im folgenden getroffenen Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich Baulose A bis E und die Hans-Gollwitzer-Straße.

Baulos F (Fl.Nr. 1232/1, 1233/6, 1240/2) :

In diesem Bereich hat sich nur eine Änderung in Bezug auf die Baugrenzen und Baukörperstellung ergeben. Im übrigen bleibt es hier bei den gültigen Festsetzungen des nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsplangebietes.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig ausgenommen sind Anlagen für Kleintierhaltung §14 (1) Satz 2 BauNVO. Nutzungen nach § 14 BauNVO Abs. 2 können ausnahmsweise auf Antrag und auf Zustimmung des Stadtrates zugelassen werden.

1.3 Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle in den Baulosen B bis E zulässig. Eine geringfügige Überschreitung der Zahl der Wohneinheiten (z.B. Einliegerwohnung) ist möglich, wenn die dafür erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage des Bauloses A nachgewiesen werden.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 189 / 90 — Geschoßfläche, z.B. 189 m2 (§ 19 BauNVO)
Grundfläche, z.B. 90 m2 (§ 20 BauNVO)

Abgrenzung für die anzurechnende Geschoß- und Grundfläche der Baulose B-E

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert.

2.2 (II) (III) — Zahl der Vollgeschoße zwingend

(II D) — Zahl der Vollgeschoße und Ausbau des Dachgeschoßes nach Art. 51 BayBO zwingend

I — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.3 Anbauten, die innerhalb der Anbauzonen liegen und den Festsetzungen nach 5.2.4 entsprechen, werden nicht zur Geschoßfläche und Grundfläche gerechnet. Bei Anbauten, die innerhalb der Anbauzonen liegen und den Festsetzungen nach 5.2.4 entsprechen, darf die festgelegte Grundfläche überschritten werden.

2.4. Die Grundfläche der Tiefgarage (Baulos A) ist anteilig in die zulässige Grundfläche der Gebäude eingerechnet. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

Abgrenzung für die jeweils anzurechnende Grundfläche der Tiefgarage im Baulos A

2.5 Für die Bauparzellen E 1-5, C1 und C6 ist eine Überbauung der Garagen als Dachgeschoß vorgesehen, für die Parzellen B6 und D7 ein Dachgeschoß festgesetzt. Diese Geschoße sind nach Art. 51 BayBO nicht als Vollgeschoße auszubilden. Sie werden gemäß § 20 BauNVO nicht zur Geschoßfläche gerechnet. Garagen, die nicht mit einem Vollgeschoß überbaut sind, werden der Geschoßfläche nicht zugerechnet. Bei diesen darf die festgelegte Grundfläche überschritten werden.

3.0 Bauweise

3.1 Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2 Anbauzone für Balkone, Vordächer, Loggien, Wintergärten, dem Hauptbaukörper untergeordnete Baukörper

3.3 A3° Baukörper im Erdgeschoß von Bebauung freizuhalten, und mit einem Vollgeschoß zu überbauen, sodaß eine offen durchgängige Wegebeziehung ermöglicht wird.

3.4 o Für das Baulos A wird die offene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich ist nur Geschoßwohnungsbau zulässig.

g Für die Baulose B-E wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Änderung des Bebauungsplanes

5.0 Bauliche Gestaltung

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

5.1 Dachgestaltung

5.1.1 Baulos A

Dachform Hauptbaukörper Zeltdach
Dachneigung 15° (bezogen auf die Dachfläche mit der geringeren Neigung)
gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen
Dachdeckung: Ziegel naturrot oder Zinkblechdeckung mit senkrechten Stehfälzen einheitlich für das gesamte Baulos
Dachverglasung im Firstbereich über dem Treppenraum zulässig
Dachgauben unzulässig
Kniestock unzulässig
Dachüberstand: max. 1.00 m

Untergeordnete Anbauten in den Anbauzonen sind mit geneigten Dächern (angepaßt an Hauptbaukörper) bzw. mit benutzbaren Dachterrassen für die darüberliegenden Geschoße zu überdecken.

Abschleppungen vom Hauptdach unzulässig

Untergeordnete Dachflächen nur in Glas oder Zinkblech zulässig und in filigraner Konstruktion

A3° DT

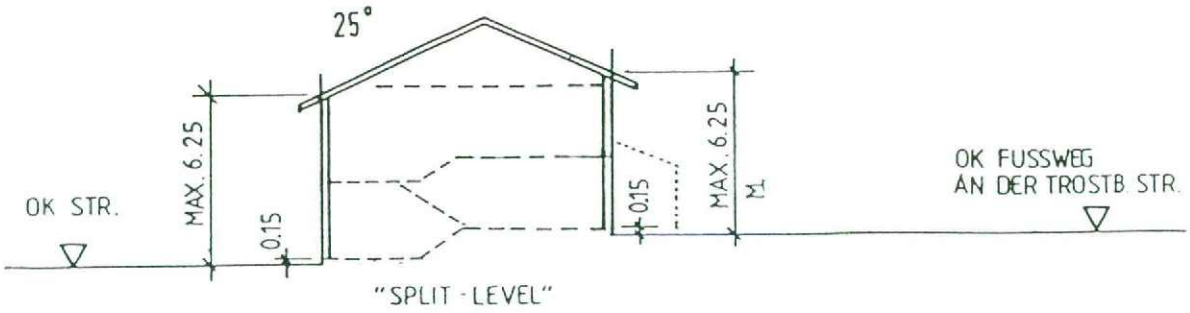
Der Verbindungsbaukörper A3° ist mit einer für die Hausgemeinschaft begehbaren Dachterrasse zu überdecken. Mindestens die Hälfte der Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

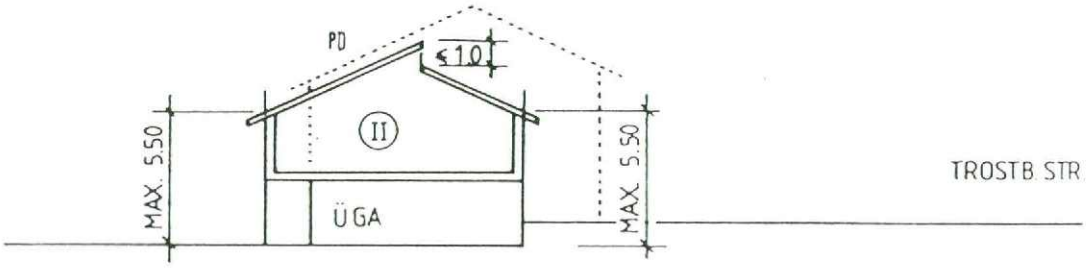
5.1.2 Baulos B-E

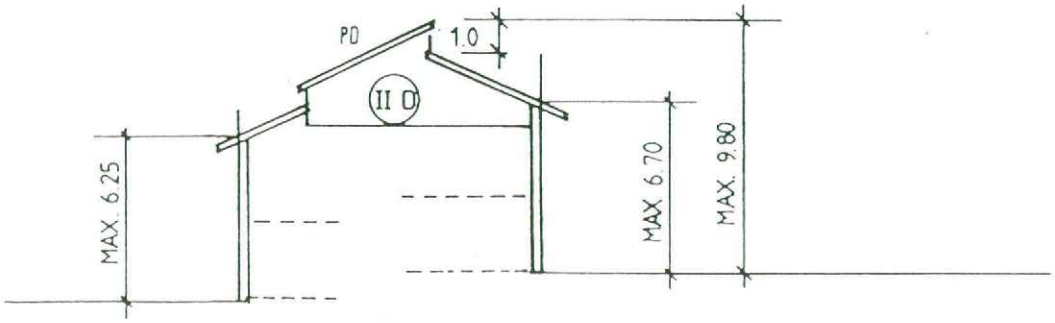
Dachform Hauptbaukörper: Satteldach
Dachneigung 25°
Dachdeckung: Ziegel naturrot
Dachgauben unzulässig
Kniestock unzulässig
Dachüberstand: Traufseite: max. 1.00 m
Giebelseite: max. 0.20 m

Die seitlich angebauten Garagen sind mit einem Pultdach zum Hauptbaukörper ansteigend auszubilden. Dachneigung wie Hauptbaukörper.

Zusammenhängende Dachflächen dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten.







B6

BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG ZUR ERMITTLUNG DER WANDHÖHEN
UND DACHGESTALTUNG

5.3.5 Lichtschächte und Belüftungsschächte (Tiefgarage) müssen geländebündig ausgeführt werden.

5.3.6 Abgrabungen und Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig. Der natürliche Geländeverlauf muß erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Ausgenommmen hiervon ist die ebene Angleichung des Gartenniveaus der Baulose B und C an den Fußweg der Trostberger Straße, sowie ein harmonisches Angleichen des Höhenunterschiedes im Bereich der Parzellen D5-7. Abgrabungen (z.B. Lichtschächte) und Aufschüttungen sind unzulässig.

5.4. Stellplätze und Garagen

5.4.1

GA	Garage
ÜGA	überbaute Garage
S ST	Private Stellplätze im Bereich des Geschoßwohnungsbaus und vor den Garagen
P	öffentliche Stellplätze
TG 61 ST	Fläche für Tiefgarage mit insgesamt 61 Stellplätzen z.T. unter den Gebäuden
▷	Tiefgaragenrampe überdacht Einfahrt
◁	Tiefgaragenrampe überdacht Ausfahrt

5.4.2 Die Tiefgarage ist in den nicht überbauten Bereichen mit einer Überdeckung von mindestens 30 cm Oberboden auszubilden, sodaß eine Begrünung ermöglicht wird.

5.4.3 Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten sind in leichter Konstruktion zu überdecken und an den Innenwänden reflexionshemmend auszuführen.
Die Türöffnungs- und schließvorrichtung der Tiefgarage ist so anzubringen, daß die Fahrzeuge zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe zum Stehen kommen.
Die Tiefgaragenabluft (Entlüftung) ist über Dach der Gebäude zu führen.

5.4.4 Die Stellplätze im Bereich des Geschoßwohnungsbaus müssen in einem Verhältnis 1:1,2 in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Zusätzlich müssen mind. 0,3 Stellplätze pro Wohnung oberirdisch vorgesehen werden.

5.4.5 In den Baulosen B-E müssen für Häuser und Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden, wobei als 2. Stellplatz der Stauraum vor der Garage angerechnet werden kann.

In den Baulosen B-E wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle begrenzt. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes zu erbringen.

Für die Parzellen B4, C2 und C4 wird die Garage mit Stellplatz auf dem jeweils angrenzenden Grundstück nachgewiesen.

5.4.7 Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

5.5 Einfriedung

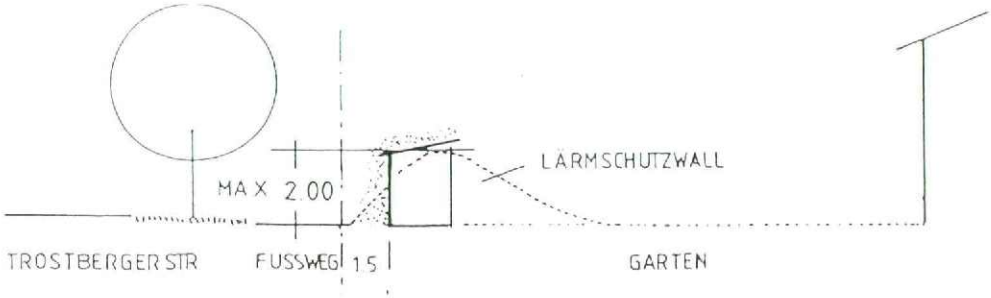
5.5.1 ..... Einfriedung nur in diesem Bereich zulässig, Zufahrten unzulässig

Die Einfriedungen sind mindestens 1.5 m gegenüber öffentlichen Flächen zurückzusetzen. Bei Baulos E genügt ein Abstand von 0.5 m zur Grundstücksgrenze. Als Material für die Einfriedung ist nur Maschendraht mit max. 1,0 m Höhe ohne Sockel zulässig. Er ist zu hinterpflanzen.

5.5.2 Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus sind Einfriedungen unzulässig. Eine Abgrenzung der Terrassenbereiche gegeneinander und zu den öffentlichen Flächen mit Hecken und Sträucherpflanzung ist zulässig.

5.5.3 Lärmschutzwall

An der Trostberger Straße ist eine lärmschützende Einfriedung in Form eines zusammenhängend begrünten Walles zulässig.
Die Höhe des Walles darf 2,00 gemessen am Fußweg der Trostberger Straße nicht übersteigen.
Der Wall ist durch geeignete Maßnahmen wie Geländemodellierung bzw. Einfügung von Gartenhäusern optisch zu gliedern.
Gerätehäuser oder Gartenpavillons sind je Grundstück bis zu einer max. Grundfläche von 8 m2 möglich. Die Traufhöhe darf höchstens 2,30 m betragen, Dachneigung max.20°. Als Dachform ist nur Pultdach zulässig.
Der Grenzabstand muß im Mittel mindestens 1,5m betragen.
Als Materialien für die Außenwände ist Holz zulässig.
Massive Wandteile im Bereich des Walles sind zulässig und sind ebenso wie die Dachflächen zu begrünen.
Zur Hans-Gollwitzer-Straße sind Gartenhäuser unzulässig.



6.0 Öffentliche Verkehrsflächen

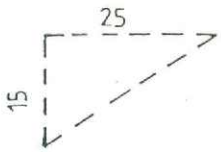
6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der STVO

6.3 öffentlich zu widmende Eigentümerwege

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Straßenbegleitgrün als öffentliche Grünfläche

6.6 

Sichtdreieck mit der Angabe der Schenkellänge, z.B. 15 m / 25 m

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Kronenansatz darf 2,5 m Höhe nicht unterschreiten. Durch die einzelstehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

7.0 Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

7.1

Privater Kinderspielplatz nach DIN 18034
Größe nach Vorschriften der BayBO, vorwiegend für Kinder der Altersgruppe bis 12 Jahre

7.2 Wasserfläche als Teich (Dachwasser)

7.3 Gemeinschaftsfläche privat
Diese Fläche ist dem Baulos A zugeordnet.

8.0 Vermaßung

Vermaßung in Meter, z. B. 5,0 m

9.0 An der Trostberger Straße ist vom Straßenrand bis zur Bebauung eine anbaufreie Zone von mindestens 20 Metern einzuhalten.

9 Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Begrünungspflicht

Flächen ohne zulässige Bebauung oder andere zulässige Nutzung wie Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

9.2 Stellplätze / Fuß- und Radwege

Die Ausdehnungen befestigter Flächen ist auf das jeweils notwendige Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen für Stellplätze und Zuwegungen dürfen nicht mit Ortbeton, Teer oder ähnliche geschlossenen Belägen befestigt sein sondern müssen kleinteilig gepflastert sein. Innerhalb der einzelnen Baulose ist zudem ein einheitliches Material zu verwenden. Nach Möglichkeit sollte Pflaster mit Rasenfugen verwendet werden. Die Beleuchtung ist einheitlich herzustellen. Privatflächen, die unmittelbar an den verkehrsberuhigten Bereich anschließen (z.B. Aufstellflächen vor Garagen) müssen im Zusammenhang mit den öffentlichen Gestaltungsmaßnahmen erstellt werden.

Gehwege sind in wassergebundener Decke oder kleinteiligem Pflaster entsprechend des jeweiligen Bauloses auszuformen.

9.3 Garagenwände

Soweit sich Garagenwände näher als 3 m an öffentlichen oder privaten Wegen befinden, sind sie mit Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden ist gewünscht.
Artenvorschläge lt. Liste 6.

9.5 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf dem Grundstück zu versickern.

9.6 Wasserflächen

Die vorgesehene Wasserfläche dient auch als Vorflut für unbelastetes Niederschlagswasser, sofern dies nicht direkt zum Versickern kommt. Sie ist möglichst naturnah zu dichten. Durch Uferbepflanzung ist eine ausreichende Wasserqualität zu sichern.

9.7 Spielplatz / Spielräume / Gemeinschaftsfläche
Die Gestaltung soll die multifunktionelle Benutzbarkeit sowie eine Öffnung für alle Altersklassen berücksichtigen. Die ausgewiesene Gemeinschaftsfläche ist von Abgrenzungen wie Hecken freizuhalten und für die Gemeinschaft frei zugänglich zu halten. Bei der Planung ist das gesammte Umfeld zu beachten.
Für die Bepflanzung im Spielbereich sind die in der Bekanntmachungen des LUMBL 7/8 vom 27.08.76 sowie der DIN 18034 aufgeführten giftigen Pflanzen ausgenommen.
Diese Fläche ist dem Baulos A zugeordnet.

9.8 Freiflächengestaltungspläne
Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung in Art und Umfang darzustellen. Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind bei Bauwerken mit mehr als drei Wohnungen im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gem Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.
Die Freifflächengestaltungspläne sind von fachlich qualifizierten Planern auszuarbeiten.

9.9 Pflanzgebote - Umfang nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Pflanzungen lt. Planzeichen:
Die lt. Planzeichen festgesetzten Grünflächen und Bäume sind der Lage nach bindend:

zu pflanzende Bäume 1. Wuchsklasse mit festgesetzter Lage lt. Planzeichen . Art und Qualität lt: Liste 1

zu pflanzende Bäume 2. Wuchsklasse mit festgesetzter Lage lt. Planzeichen. Art und Qualität lt. Liste 2

Flächen mit Pflanzgebot (lt. Liste 3 und 4) mit festgesetzter Lage lt. Planzeichen.
Art und Qualität lt. Liste 4 und 5 mit 5 % Baumarten der Liste 3 (Qualität Hei 2xv 100-150). Im Bereich des Sichtdreieckes sind nur Arten der Liste 5 erlaubt.

Von der Lage der als zu pflanzend festgesetzten Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mindestbegrünung

In Privatgärten ist je angefangenen 250 qm Grundstücksfläche ein Baum lt. Liste 3 vorzusehen. Bereits lt. Planzeichen festgesetzte Bäume werden angerechnet. Mit angerechnet werden auch Bäume mit Obstbäume und Beerensträucher.

Hecken

Die privaten Flächen der Lose B-E zur Hans-Gollwitzer Straße hin können durch niedere Schnitthecken lt. Liste 7 abgegrenzt werden.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Für eine nachhaltige Begrünung der Freiflächen sind folgende Mindestwerte für die Oberbodenandeckung in den Grünflächen einzuhalten:

Großbäume:	Baumgruben 2,0m x 2,0 m x 1,00 m
Kleinbäume:	Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,80 m
Sträucher	0,40 m
Rasen/Wiesen:	0,15 m
Oberboden auf Tiefgarage:	0,30 m

Bodendeckung

Die Bodendeckung öffentlicher Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, durch Wiese oder Schotterrasen.

Sonstiges

Sofern möglich sollten auch bodendeckende Stauden zur Verwendung kommen.

9.10 Pflanzengebote - Pflanzenverzeichnisse

Liste 1. - Bäume erster Ordnung lt. Planzeichen

Für die lagemäßig festgesetzten Bäume 1. Wuchsordnung lt. Planzeichen stehen folgende Pflanzen zur Auswahl. Es darf einheitlich für den gesamten Bereich nur eine Art verwendet werden.

Tilia cordata „Greenspire"	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Mindestpflanzqualität: H, StU 20-25

Liste 2 - Bäume zweiter Ordnung mit Pflanzgebot

Für die lagemäßig festgesetzten Bäume 2. Wuchsordnung lt. Planzeichen stehen folgende Pflanzen zur Auswahl. Es darf einheitlich für den gesamten Bereich nur eine Art verwendet werden.

Crategus ssp	Weißdorn in Arten und Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus ssp	Wildbirnen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität H StU 18-20

Liste 3 - Bäume

Sofern durch Planzeichen nicht festgelegt, stehen folgende Bäume zur Auswahl zur Verfügung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Crategus ssp	Weißdorn in Arten und Sorten
Fagus sylvestris	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde
Obstbäume in Lokalsorten (als Halb- oder Hochstämme)	

Mindestpflanzqualität StU 16-18

Für die Bepflanzung im Spielbereich sind die in der Bekanntmachungen des LUMBL 7/8 vom 27.08.76 sowie der DIN 18034 aufgeführten giftigen Pflanzen ausgenommen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1.0	o———————o	Bestehende Grundstücksgrenzen
2.0	o—×———×—o	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
2.1	— — — — — —	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
3.0	B	Bezeichnung der Baulose z.B. Baulos B: vorgeschlagene Parzellen B1 bis B6
3.1	B3	Parzellennumerierung innerhalb Baulos
3.2	A5	Baulos A Numerierung der überbaubaren Flächen
4.0	538	Flurstücknummer, z.B. 538
5.0	99.67	Bestehende Geländehöhenkote
6.0		Vorgeschlagene Bebauung
7.0		Vorschlag Außentreppe
	NE	Vorschlag Gartenhaus

8.0 Maßentnahme:

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

8.1 Kartengrundlage

Amtliches Katasterblatt M 1:1000 v. 9.5.94
und amtliche Angabe der Spannmaße
Vermessungsamt Mühldorf am Inn

9.0 Der geltende Bebauungsplan ist als nachrichtliche Übernahme dargestellt und zur Maßentnahme nicht geeignet.

10.0 Erschließungsvoraussetzungen:

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

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

11.0 Ökologische Empfehlung

Die ökologischen Maßnahmen dienen dem Erhalt der natürlichen Kreisläufe, dem schonenden Umgang mit Wasser, der Einsparung von Energie, der Reduzierung von Schadstoffemissionen und der Verwendung gesundheitlich unbedenklicher und umweltfreundlich zu entsorgender Baustoffe. Die Anbauzone soll ökologisch orientierte Planungen fördern. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.

11.1 Baustoffe

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

11.2 Bei Verwendung von festen Brennnstoffen wird auf die Enstehung von Stickoxiden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.

12.0 Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art. 8 Bayer. Denkmalschutz.

13.0 Altlasten sind der Stadt Mühldorf nicht bekannt.

14.0 Abwasserbeseitigung

14.1 Im Änderungsbereich erfolgt die Abwasserbeseitigung als Trennsystem. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlage möglich.
Niederschlagswasser ist über Sickergruben auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.
Eine ökologische Nutzung der Dachwässer (Teich) wird angeregt.

14.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in die zentrale Kanalisation zu leiten.

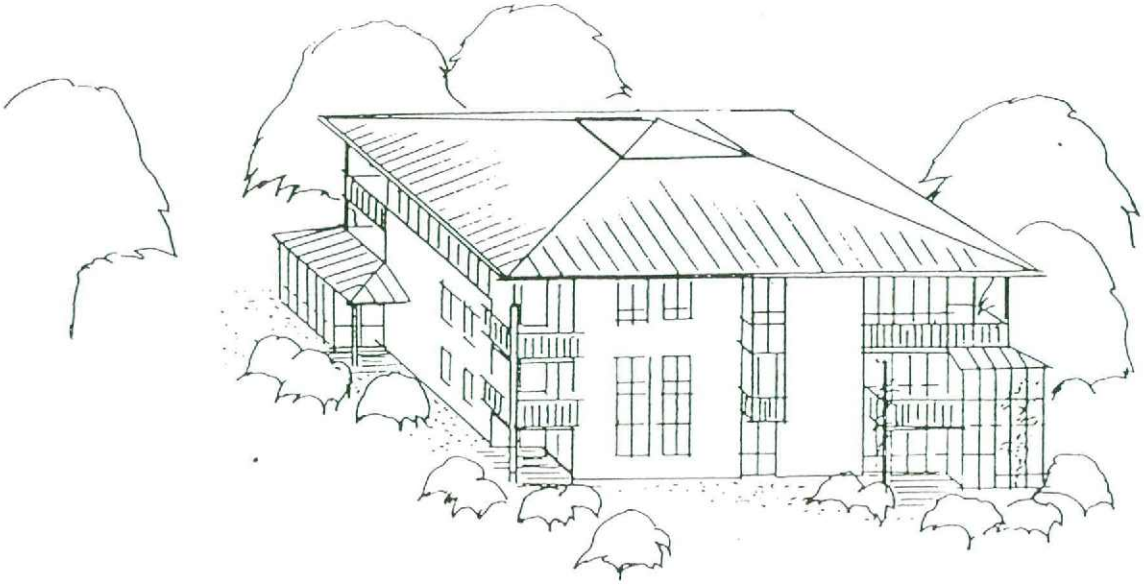
15.0 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

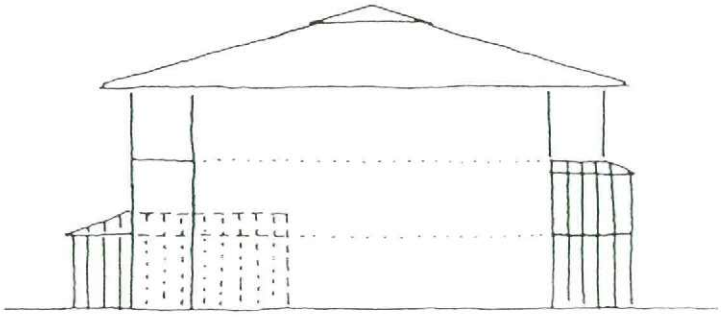
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser und Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

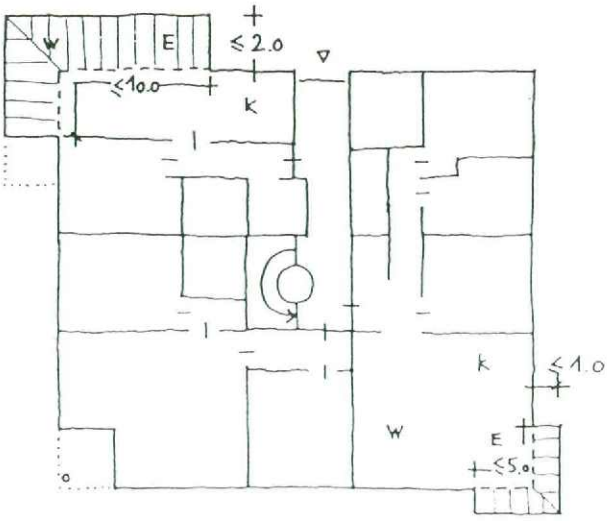
16.0 Passiver Lärmschutz

Entlang der Staatsstraße 2092 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 5,7 dB(A) tags und 5,3 dB(A) nachts überschritten. Deshalb wird empfohlen, die Gebäude entlang der Staatsstraße so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Staatsstraße abgewandten Seite angeordnet sind.

Wo die vorgenannten Maßnahmen nicht möglich sind, wird empfohlen, eine mechanische Raumbelüftung durch Schacht-Fenster- oder Fassadenlüfter vorzusehen. Hierdurch wird eine gewünschte Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Um zusätzliche Geräuschentstehung durch die Ventilatoren zu vermeiden, ist beim Kauf auf einen geräuscharmen Lüfter zu achten. Die Schalldämmung der Fenster- bzw. Fassadenlüfter soll mindestens R = 35 dB (A) betragen. Der Eigengeräuschpegel von mechanischen Lüftern soll im Schlafbereich 25 dB (A) nicht überschreiten.

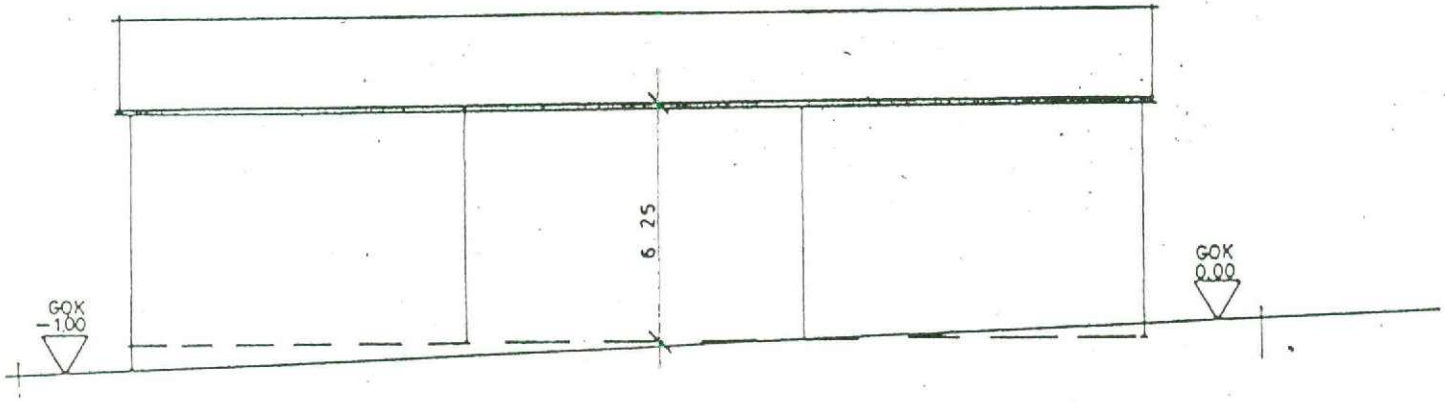






HAUSTYPENBLATT BAULOS A

BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG GESTALTUNG ANBAUTEN



ANLAGE 1
DURCHSCHNITTSWERT ZUR ERMITTLUNG DER TRAUFHÖHE