

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Baugebiet an der

Brunnhuber-, Dörf-, Mößlinger Straße

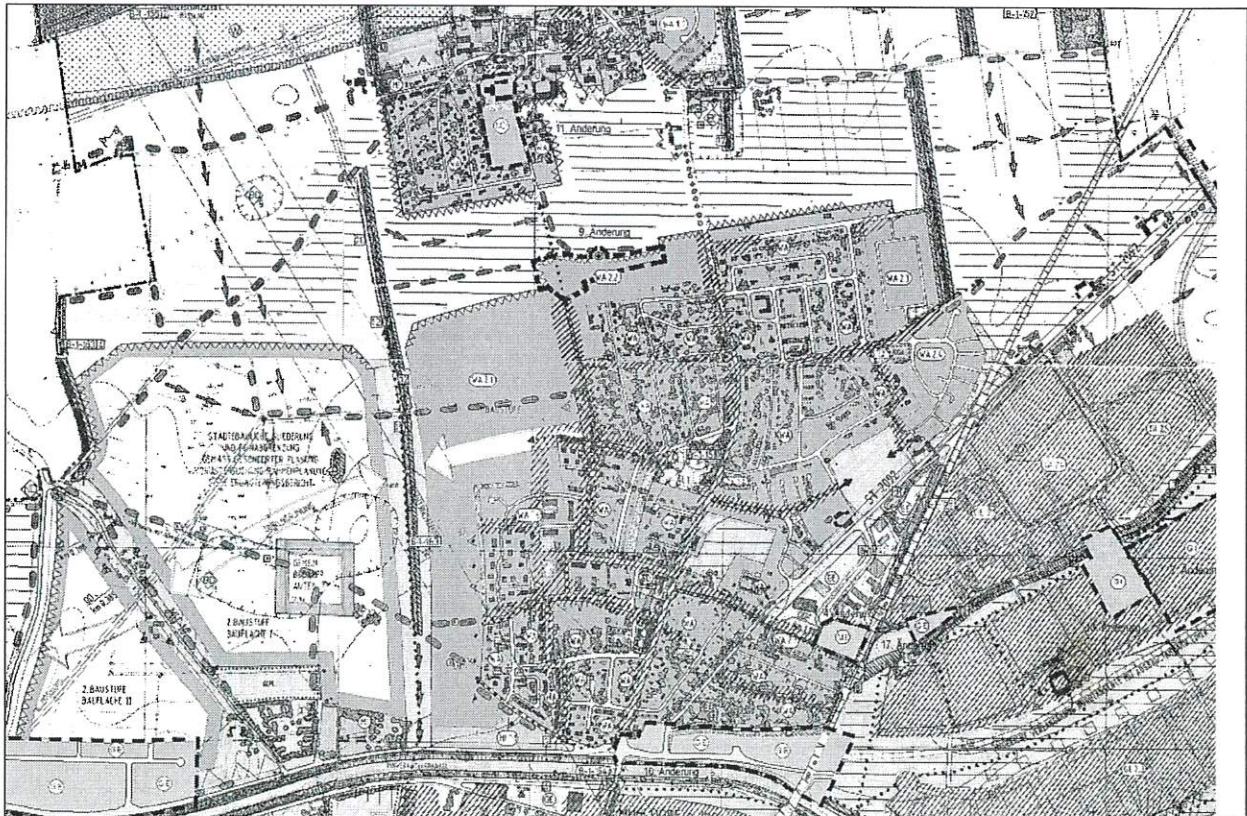
M 1 : 1.000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühlendorf am Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) , der Artikel 91 Abs.3 , sowie der Artikel 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Ausgefertigt: 24. April 2008

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühlendorf a. Inn M = 1: 10.000 vom 09.05.2006



Planverfasser :

ARGE Prof.s Mahler, Günster, Fuchs + Nölle

fr. Architekten und fr. Stadtplaner BDA SRL

Hermann-Kurz-Strasse 7, 70192 Stuttgart

Grünordnung :

B. + L. Köppel

fr. Landschaftsarchitekten

Ledererstrasse 11, 84453 Mühlendorf a. Inn

Stadt Mühlendorf a. Inn

24. April 2008

.....
- Günther Knoblauch -
1. Bürgermeister

B. Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone) :

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.2 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB)

1.1.3 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

- 1.1.3.1 Von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften " ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3 m zulässig ; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (s. Nutzungsschablone) .

1.2.2 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) ; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO).

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Die Ausbildung von Dachgeschossen als Vollgeschoss (Art.2 Abs.5 BayBO) ist unzulässig ; zulässig ist der Ausbau von Dachgeschossen gem. Art. 48 BayBO) .

1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu 5,0 m Breite, einer Tiefe von max. 3,5 Meter und einer maximalen Nutzfläche von 15,0 m² zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

1.3 Bauweise , Stellung der baulichen Anlagen

entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

1.3.1 Offene Bauweise (O 1) (§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO).

1.3.2 Offene Bauweise (O 2) (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind Einzel- Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung) ; festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes. Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

1.5 Mindestmaße 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.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen (Einzelhaus , Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude

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

1.9 Verkehrsflächen

1.9.1 Straßenverkehrsflächen mit Trennung der Verkehrs-Sparten gemäß Planeintrag.

1.9.2 Die im Planteil ausgewiesenen Verkehrsflächen " besonderer Zweckbestimmung " sind entsprechend Planeintrag entweder als **Fußgängerbereich (Fußgänger-Symbol)** zur gemeinsamen Benutzung durch Fußgänger, Radfahrverkehr und KFZ-Verkehr der Anlieger ausgewiesen oder gemäß Planeinschrieb als "Landwirtschaftlicher Weg".

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

gemäß Planeintrag mit Nutzungszweck : Aufstellfläche von Abfall - und Wertstoff -Sammelbehältern der Anlieger.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Einpassung des Straßenkörpers

1.11.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z.B. Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig.

1.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Immissionseinwirkungen

1.12.1 Entlang der Mößlinger Straße werden an den Ostseiten der ersten Häuserreihe die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A)nachts um 7,8 dB(A) tags und 9,8 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Mößlinger Straße so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der der Mößlinger Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

1.12.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Ziff. 1.12.1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Mößlinger Straße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Quer- lüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und Entlüftungs- anlage vorgesehen ist.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind :

- Satteldächer mit 30 bis 35 ° Dachneigung über Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (E+1),
- Satteldächer mit 40 bis 45° Dachneigung über Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss (E+D)

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform , Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen ; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1.0 m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen . Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig , wenn sie parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches von 35° bzw. 40 - 45 ° zulässig.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5 m² nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Gesamtbreite des Hauptdaches nicht überschreiten.

Der lichte Abstand zwischen den Gauben (-traufen) muss mindestens 0,6 m betragen.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1 m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig .

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte (Dachterrassen).

2.1.5 Dachüberstände

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

2.1.6 Wandhöhen

In den Wohngebieten werden als Unter- / Obergrenze der Wandhöhen festgesetzt :

- bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (E+ I) : min. 5,2 m und max. 6,4 m
- bei Gebäuden mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) . min. 4,20 m und max. 4,60 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.2 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig :

Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung , oder Natur-Holzverkleidungen ; jeweils in heller

bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß / gelb / erd- / locker- / 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.) als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung sind - auch an Nebengebäuden - unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig :

- Holzzäune und Tore bis 1,0 m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).

- Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung.

- Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1.0 m Höhe mit Hinterpflanzung.

2.3.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.

2.3.2 Mauern und Stützmauern aus glatt geschaltem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

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

2.4 Stellplätze

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

2.4.1 Oberirdische Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotter-Rasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster - Kombinationen)

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Die Errichtung von Werbeanlagen oder Automaten ist im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig und nur am Ort der Leistung. Die Errichtung oder Aufteilung unterliegt in jedem Fall der Einzelbaugenehmigung

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen-, Mischverkehrs- und Gehwegflächen usw. sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Unverschmutzte Niederschlagswässer von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten usw. sind nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der "Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei.

2.7 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünflächen

3.1.1 Flächen mit Festsetzungen durch Planzeichen und Pflanz- und Erhaltungsgeboten (Pfg)

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich zu ersetzen. Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden.

3.1.2 Sicherstellung des Pflanzraumes

Wurzelraum bzw. Oberbodenbedarf (Mindestmaß)

Großbäume (1.Ord.):	Baumgruben 2,0m x 2,0 m x 0,80 m
Kleinbäume (2.Ord.):	Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,60 m
Kleinbäume (3.Ord.):	Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,60 m
Sträucher	0,40 m
Rasen:	0,15 m

3.1.3 Öffentliche Grünflächen mit Pfg 1

Mindestbegrünung für öffentliche Grünflächen

Gehölzarten sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Pflanzgebot 1 und gemäß nachfolgender Pflanzlisten zu pflanzen.

Bäume zu pflanzen Pfg 1

Großbäume (1. Ordnung) über 20 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche, Stammumfang 16-18 cm (Mindestgröße)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Linde
Fagus sylvestris	Rotbuche
Quercus robur	Eiche
Salix caprea	Weide

Sträucher zu pflanzen Pfg 1

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn (Hinweise beachten!)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Rosa arvensis Feldrose
 Sambucus nigra Schwarzer Hollunder

Auf öffentlichen Grünflächen werden ausschließlich heimisch Laubgehölze verwendet.

3.1.4 Hausgärten / sog. "Private Grünflächen" mit Festsetzung Pfg 2-4

Mindestbegrünung für "private Grünflächen" gemäß Festsetzungen durch Planzeichen und Pfg 2.

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzlisten .

Die festgesetzten Bäume auf privaten Grünflächen werden angerechnet.

Bäume zu pflanzen

Mittelgroße Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche , Stammumfang 14-16 cm, (Mindestgröße)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Pendula'	Hänge-Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Lokalsorten	

Kleinbäume (3. Ordnung) bis 10 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche , Stammumfang 12-14 cm, (Mindestgröße)

Acer platanoides globosum	Kugelhorn
Acer pseudoplatanus 'Brilliantissimus'	Bergahorn
Crataegus prunifolia 'Splendens'	Pflaumenblättr. Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus 'John Downie'	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche
Tilia cordata 'Rancho'	kleinkronige Winterlinde

3.1.5 "Private Grünflächen" für Wind- und Sichtschutzgehölze und Ortsrandbegrünung mit Gehölzpflanzung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen und Pfg 3A.

Diese sind als Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von **3,00** m entlang der Grundstücksgrenze auszubilden. Gehölzarten sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten

Bäume zu pflanzen:

Mittelgroße Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche , Stammumfang 14-16 cm, (Mindestgröße)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Pendula'	Hänge-Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Lokalsorten	

Sträucher zu pflanzen:

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Corylus avellana Hasel

Cornus mas	Kornerkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn (Hinweise beachten!)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Zulässig sind maximal 10 % Gast- und Ziergehölze, jedoch keine Koniferen.

3.1.6 Private Grünfläche für Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen und Pfg 3B.

Diese sind als Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von **2,00 m** entlang der Grundstücksgrenze auszubilden. Gehölzarten sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten Pkt B1.3.3.1 + B1.3.3.2 zu pflanzen.

Bäume zu pflanzen:

Mittelgroße Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche, Stammumfang 14-16 cm, (Mindestgröße)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Pendula'	Hänge-Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Lokalsorten	

Sträucher zu pflanzen:

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornerkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn (Hinweise beachten!)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Zulässig sind maximal 10 % Gast- und Ziergehölze, jedoch keine Koniferen.

3.1.7 Einfriedungen

Einfriedung sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen mit offenem Vorgelege anzulegen, Mindesttiefe 50 cm; Mauersockel sind unzulässig.

3.1.8 Vorgärten

Die Vorgärten sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen offen, ohne Einfriedung anzulegen; kleinwüchsige Hecken bis 50 cm sind zulässig gemäß nachfolgender Pflanzliste.

Die Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer.

Hecken

Kleinwüchsige und geschnittene Hecken

Höhe bis 0,50 m

Mindestpflanzqualität: He 2xv, 40-60, 3 - 5 Stk/lfm

Berberis thunbergii ‚Atropurpurea Nana‘	Zwerg-Blutberberitze
Buxus sempervirens ‚Suffruticosa‘	Einfassungs-Buchs
Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	Zwerg-Liguster
Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Immergrüne Strauch-
Heckenkirsche ‚Maigrün‘	
Rosa gallica	Essig-Rose
Spirea bumalda	Sommer-Spiree
Spirea japonica	Japanische Spiree
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	Alpen-Johannisbeere

3.2 Flächen für Gemeinschaftssammelanlagen Restmüll und Wertstoffe

Die Einhausungen sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen mit Rankwänden und Vertikal-Begrünung gemäß Pfg 4 und nachfolgender Pflanzliste anzulegen.

Klettergehölze: Mindestpflanzqualität: 2xv, Tb

Lonicera heckrottii	Geißblatt
Clematis vitalba	heim. Waldrebe
Clematis montana	Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
Humulus lupulus	Hopfen

Negativliste:

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

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

3.3 Vegetation zu erhalten

Im Bebauungs- und Grünordnungsplangebiet befinden sich außer dem am nördlichen Rand des Geltungsbereichs auf Flurstück 525 zum Erhalt festgesetzten Baum, keine weiteren Bäume, Gehölze und kartierten Biotope zu Erhaltung (siehe Umweltbericht).

3.4 Sonstiges

3.4.1 Im Falle einer vom Grünordnungsplan abweichenden Freiflächengestaltung, insbesondere von abweichender Ortseingrünung und Vorgartengestaltung, ist zur Sicherstellung eines einheitlichen Gesamtbildes ein Freiflächengestaltungsplan von einem erfahrenen Landschaftsarchitekten im Rahmen der Baugenehmigung erstellen zu lassen.

3.4.2 Zum Ausgleich der im Geltungsbereich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzlich zu den im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen externe Ausgleichsflächen notwendig und festgesetzt, die nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführt sind.

3.5 Hinweise

1. Crataegus monogyna ist Überträger des Feuerbrandes und soll nur bedingt eingesetzt werden.
2. Fassaden von Garagenwänden sollten begrünt werden.

Nachrichtliche Hinweise :

- Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.
- Die geplanten Flurstücke erhalten die im Planteil dargestellten vorläufigen Parzellennummern.
- Der Umweltbericht ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Die im Umweltbericht benannten privaten Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.
 - Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vor Bezug sicherzustellen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) 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 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

- Immissionsschutz und Altlasten

Entlang der Mößlinger Straße werden im Bereich des Bebauungsplanes an den Nord- und Südseiten der ersten Häuserreihe und an den Ostseiten der zweiten Häuserreihe die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A)nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder – wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung – 16.BimSchV) nicht überschritten werden.

Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.