

## 2.ÄNDERUNG

für das Baugebiet

**" GEWERBEGEBIET AN DER ZUKÜNFTIGEN UMFABHRUNG MÜHLDFORD NORD-  
SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT " gemäß §13a BauGB**

**M 1:1.000**

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:  
785/32, 785/45, 785/38 Gemarkung Mühltdorf a. Inn  
in Teilbereichen: 785/33, 774/2, 785/39, 785/ Gemarkung Mühltdorf a. Inn

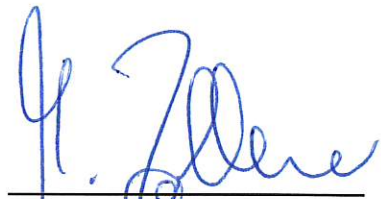
Die Kreisstadt Mühltdorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§9,10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BÖ) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan

als

SATZUNG

ausgefertigt am 05. FEB. 2019

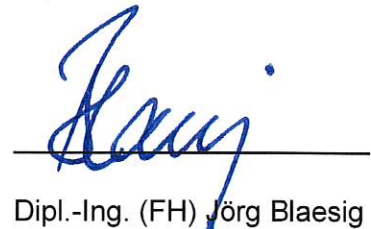
1. Bürgermeisterin der  
Kreisstadt Mühltdorf a. Inn 05. FEB. 2019



Marianne Zollner

Planverfasser:

Blaesig Architekten GmbH  
Jahnstraße 1, 83043 Bad Aibling  
info@blaesig-architekten.de  
Tel: 08061 – 49 51 90



Dipl.-Ing. (FH) Jörg Blaesig

Grünordnung:

Grünwerk Karl  
Landschaftsarchitekten  
Ellmosen 13a, 83043 Bad Aibling  
info@gruenwerk-karl.de



Dipl.-Ing. (FH) Martin Karl

Tel: 08061 - 93 99 140

Entwurf vom 06.11.2018

## **FESTSETZUNGEN**

Für den Änderungsbereich behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET AN DER ZUKÜNFTIGEN UMFABRUNG MÜHLDORF\_NORD“ einschließlich der bereits rechtsgültigen Änderungen weiter Gültigkeit, soweit diese nicht durch folgende Festsetzungen ersetzt werden.

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Darstellung auf Planzeichnung

### **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Bauland ist nach § 11 BauNVO festgesetzt als:

Sonstige Sondergebiete - (SO für großflächigen Einzelhandel)

Im Sondergebiet ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit dem für diesen Geschäftsbereich zulässigen Vollsortiment zulässig.

## **2. BAULICHE GESTALTUNG**

### **2.1 DACHFLÄCHEN**

Alle Dachformen sind zugelassen.

Die Dachneigung darf 22 Grad nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung sind Eindeckungen in roter bis rotbrauner, sowie grauer Farbe zugelassen.

Ebenso zulässig sind Dachbegrünungen, sowie naturfarbene Zink- und Alubleche, wobei eine Reflexion auszuschließen ist.

### **2.2 FASSADENGESTALTUNG**

Zugelassen sind freistehende Werbeanlagen bis max. 7.5 m Höhe und Fahnen mit einer max. Höhe von 7,0 m. In der einzäunungsfreien Zone wird die Montage auf 4 Fahnen pro Gewerbeeinheit begrenzt. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung, sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften. Die Größe der Werbeanlage wird über Einzelbaugenehmigung geregelt. Im Zuge dieser Genehmigung kann die Positionierung der Anlage mit den Standorten von Baumpflanzungen abgestimmt werden.

## **3. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE**

Garagen und Stellplätze dürfen nur über eine Grundstückseinfahrt und nicht von der Straße her angefahren werden. Die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art. 47 BayBO wird ausgeschlossen.

Je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist innerhalb der durch Planzeichen A3 festgesetzten Fläche für Parkplatz ein Pkw-Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

In Bereichen für Parken sind Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagenboxen zugelassen.

## **4. GRÜNORDNUNG**

### **4.1 Öffentliche Grünflächen**

Mit Planzeichen A.4 sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen decken teilweise den Kompensationsbedarf aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB für die Gewerbegebiets- und Sondergebietsausweisung ab (vgl. Ziff. 2.3 der Begründung).

Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und mit Bäumen gemäß Festsetzung Ziff. 6.6 zu überstellen.

Dabei ist ein erhöhter Anteil an Wildobstbäumen zu berücksichtigen.

### **4.2 Kompensationsflächen**

Der aufgrund der 2. Änderung erfolgende, geringfügige Eingriff in Natur und Landschaft ist möglichst flächengleich und im unmittelbaren Umfeld auf dem Grundstück zu kompensieren.

### **4.3 Private Grünflächen**

Mit Planzeichen A.4 sind private Grünflächen im Gewerbegebiet festgesetzt.

Entlang der 'Umfahrung Mühldorf Nord' gilt dabei gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen A.4 folgendes Pflanzgebot:

FE = Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' (Straßen-Esche)

Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht für Lagerplätze, Stellplätze oder ähnlich befestigte Flächen verwendet werden.

### **4.4 Begrünung von Stellplätzen**

Die Begrünung der notwendigen Stellplätze ist entsprechend den Darstellungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Pflanzgebot festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Parken sind mind. 21 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig innerhalb der Fläche für Parken zu verteilen und anzuordnen.

Die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art. 47 BayBO wird ausgeschlossen.

### **4.5 Freiflächengestaltungspläne**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 5. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge. Die Fahrspuren sind mit bituminös gebundenen Oberflächen zugelassen.

## 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Nach §55 WHG ist die öffentliche Abwasserbeseitigung als Trennsystem auszuführen. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. Niederschlagswasser ist breitflächig vor Ort zu versickern.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen, wenn die Randbedingungen für die erlaubnisfreie Versickerung nach NWFreiV überschritten werden.

Bei den Park- und Fahrflächen ist eine Muldenversicherung anzustreben, bei den Dachflächen kann auch eine (Rohr-) Rigolenversickerung zum Einsatz kommen.

## 7. SCHALLSCHUTZ

### Gewerbegeräusche

Das Plangebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Name d. Teilfläche	Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) in Richtung					
	Westen		Norden		Südosten	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
SO 1	65	55	62	47	65	55
GE 2	65	55	61	46	65	55

Der Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist nur für Immissionsorte außerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Westen (nächstgelegenes Wohnhaus oder nächstgelegene Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet auf Fl.-Nr. 771/3), nach Norden (jeweils nächstgelegenes Wohnhaus oder nächstgelegene Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet zwischen Flur.-Nr. 785/4 und Fl.-Nr. 785/19) sowie nach Südosten (nächstgelegenes Wohnhaus oder nächstgelegene Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet auf Fl.-Nr. 790/10) zu führen.

## Baulicher Schallschutz:

- 1.) Baulicher Schallschutz ist im gesamten Planungsgebiet erforderlich.  
An alten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 7 der DIN 4109 vom Juli 2016 eingehalten werden.  
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.  
Abweichend hiervon gelten innerhalb eines Abstandes von 40 m zur Mittelachse der Umfahrung Mühldorf Nord für alle Aufenthaltsräume hinter Fassaden- und Dachflächen mit Sichtkontakt zur Umfahrung Mühldorf Nord die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

## **C. HINWEISE**

### **1. KARTENGRUNDLAGE**

Amtliches Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangabe auf Grundlage des bayerischen Landesvermessungsamts.

Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich.

Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### **2. GEWERBEGERÄUSCHE**

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die jeweils nächstgelegenen Wohngebäude bzw. Baugrenzen der in den Festsetzungen angegebenen Flurnummern im Westen, Norden und Südosten zu führen. Eine Emissionsbeschränkung bzgl. der Schallausbreitungsrichtung nach Süden besteht nicht. Dies bedeutet, dass für die ansiedlungswilligen Betriebe auch eine Optimierung der Immissionssituation durch eine günstige Ausrichtung von Geräuschquellen und Betriebsgebäuden im Sinne einer bevorzugten Abstrahlung nach Süden möglich ist.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613-2 mit  $h = 4$  m über Gelände anzusetzen ist. Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Gewerbegebietes darauf zu achten, dass vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. an der nächsten Baugrenze auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach TA-Lärm nicht überschritten werden.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L, den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet. (Relevanzgrenze nach DIN 45691)

### 3. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Bei der Planung der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien der Telekom nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

### 4. BRANDSCHUTZ

Die neuen Baugrenzen des Änderungsbereiches schließen an drei Seiten unmittelbar an die nicht überbaubare Grünfläche an. Dies ist bei der weiteren Planung insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes zu berücksichtigen.

### 5. DENKMALSCHUTZ

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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. STARKREGENRISIKEN

Die Rohfußbodenoberkante des Gebäudes sollte über dem Niveau des umliegenden Geländes liegen, um einen Wasserzutritt durch wild abfließendes Wasser oder Starkregenereignisse zu vermeiden.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird verwiesen: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

### 7. NATURSCHUTZ

Es wird empfohlen an den Kunden- und Parkplatz abgewandten Seiten Vorkehrungen für Gebäudebrüter vorzusehen.