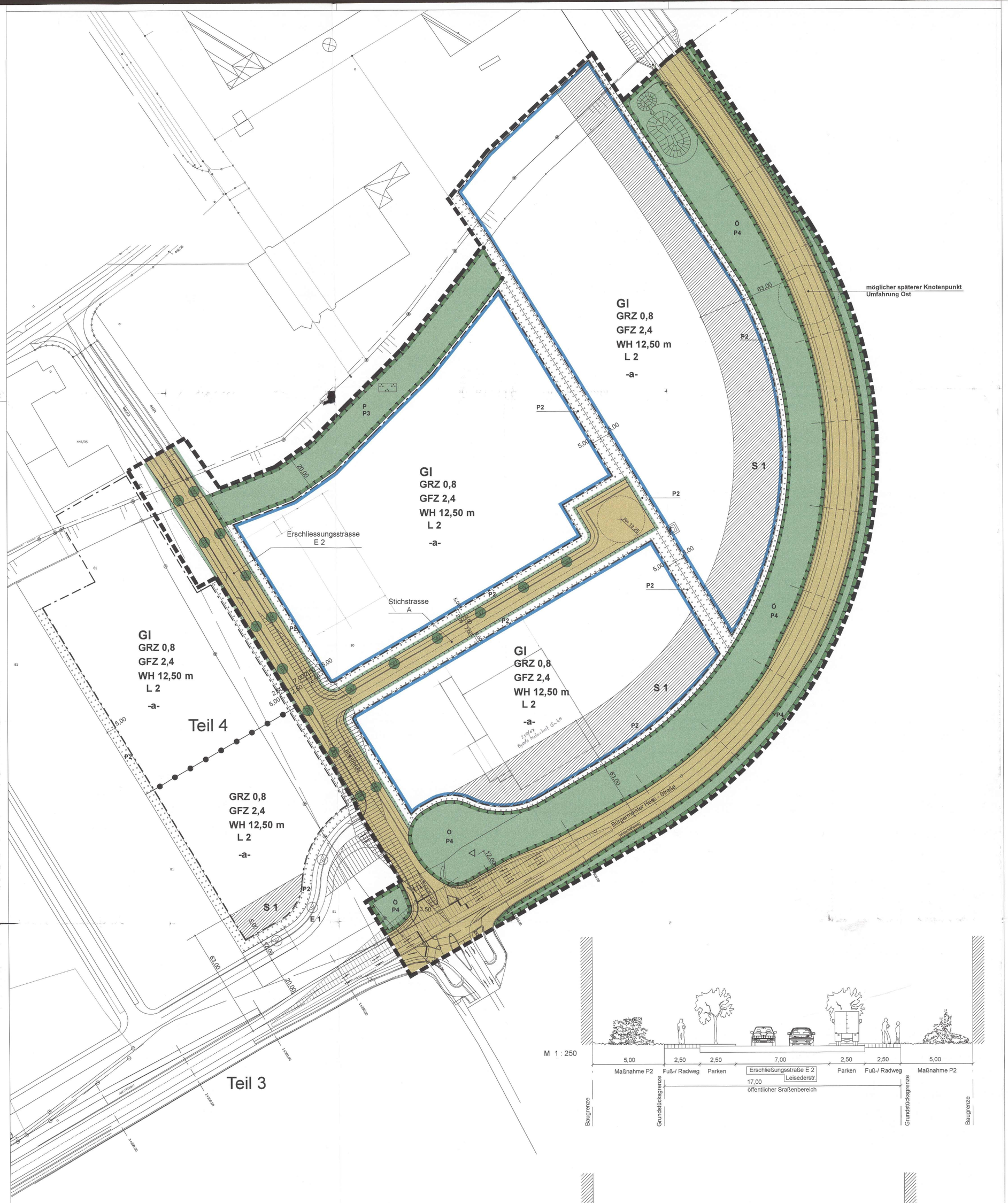
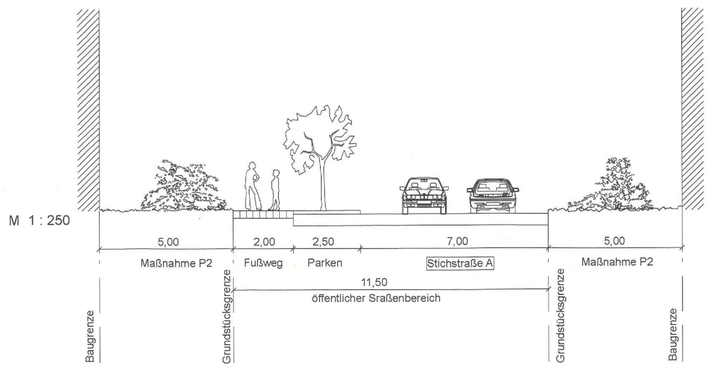




M. 1 : 1000

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = (Grundflächenzahl) **0,8**
GFZ = (Geschossflächenzahl) **2,4**

Wandhöhe:
WH 12,50m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-a- Abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

P — private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Anpflanzung von Straßenbegleitgrün

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Böschungslinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahmen:

_AL100_
_AL150_
_AL200_
_AL300_ — Abwasserleitung (Bestand)

Sichtdreieck

Werbepylon

Kennzeichnungen:

P2 — Grünordnerische Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen 1.9)

L2 — (max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schall- Leistungspegel von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts)

S 1 — Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung (siehe textliche Festsetzungen 1.8)

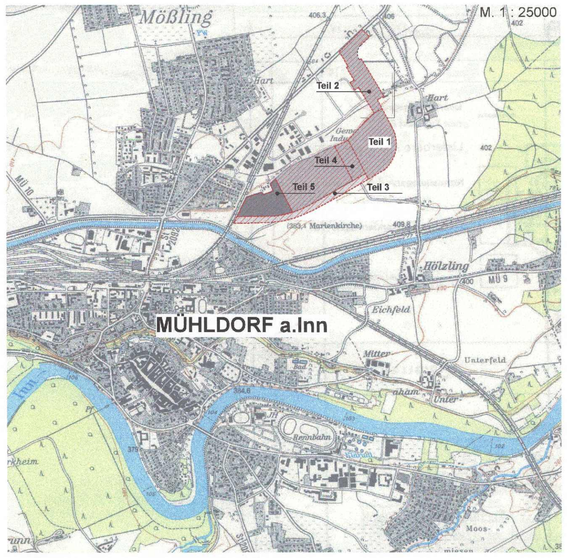
Bestandsdarstellung :

60 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.06.2007

M. 1 : 25000



BEBAUUNGSPLAN

"Hirsch am Hart" Teil 1 3. Ä.

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:
Dipl.Ing. Gernot Münnich
Architekt
Fockestr. 20
04275 Leipzig
in einer Arbeitsgemeinschaft mit
Dr. -Ing. Michael Hecker
Architekt/ Stadtplaner BDA
Weidengasse 27
50668 Köln

Gernot Münnich

Michael Hecker

Grünordnung:
Büro Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten
Parkstr.10
85051 Ingolstadt

Wolfgang Weinzierl

84453 Stadt Mühldorf am Inn
Rathaus, Stadtplatz 21

BP 079 03

BEBAUUNGSPLAN

Industriegebiet
„Hirsch am Hart, Teil 1“

Stadt Mühldorf am Inn

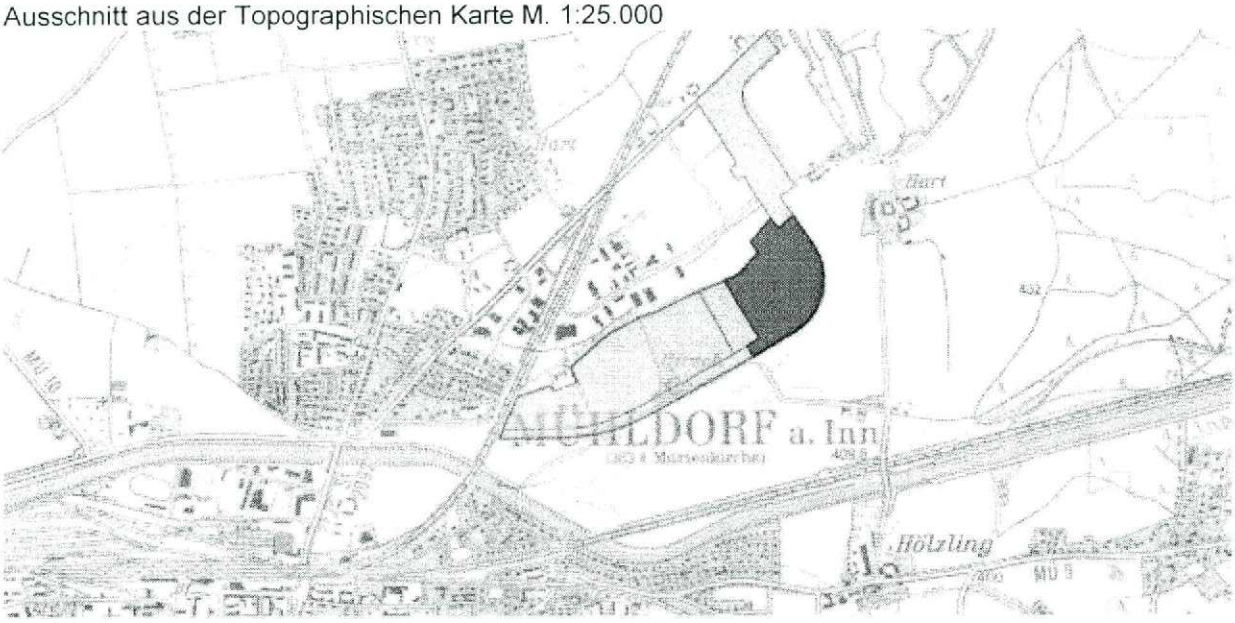
3. vereinfachte Änderung

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Industriegebiet
„Hirsch am Hart Teil 1".

M. 1: 1000

Die 3. Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte M. 1:25.000



Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

Satzung

ausgefertigt am: 04. Dez. 2007

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn .....
Günther Knoblauch

Planverfasser:
Münnich-Hecker Architekten / Stadtplaner,
Fockestraße. 20, 04275 Leipzig
.....
Gernot Münnich / Michael Hecker

Grünordnung:
Büro Weinzierl / Landschaftsarchitekten
Parkstraße 10, 85051 Ingolstadt
.....
Wolfgang Weinzierl

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 104 981

Erläuterungen, Festsetzungen, Hinweise, Fertigungsdaten

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet / „Hirsch am Hart, Teil 1"

Erläuterungen

1) Wegfallende Textpassagen sind „~~durchgestrichen~~" und „*kursiv*" markiert.

2) Ergänzte Textpassagen sind „unterstrichen" und „*kursiv*" markiert.

Festsetzungsänderungen

1.) Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entfallen folgende Festsetzungen:

- siehe Kap. 1.9.5. erster Absatz,

2.) Folgende Festsetzungen wurden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung modifiziert:

- siehe Kap. 1.9.3 Öffentliche Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- siehe Kap. 1.9.4 Baumpflanzungen
- siehe Kap. 1.9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- siehe Kap. 1.9.8 Fassadenbegrünung

Hinweise

Sämtliche weiteren Festsetzungen; Hinweise und Erläuterungen, die hier nicht aufgeführt wurden, ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Industriegebiet / „Hirsch am Hart, Teil 1" nicht und sind auch weiterhin bindender Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Fertigungsdaten

Entwurf: 09.10.2007

A. **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan**
„Hirsch am Hart, Teil 1“ / 3. Änderung
Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs.1 Baugesetzbuch. / Die Darstellung erfolgt auf der Planzeichnung. Aufgeführt sind nur Kapitel mit geänderten Textstellen.

1.9.3 Öffentliche Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche P4 wird gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist Teil des zusammen hängenden Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße.
Zusätzlich werden außerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes die Flurnummern 1447/3 und 1460 – Teilfläche (beide Gemarkung Mühldorf) als öffentliche Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AE 1 und AE 2) festgesetzt.
Beide Ausgleichsflächen sind als solche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

P4 – Eingrünung ~~*Umfahrung Mühldorf Nord*~~ *Bürgermeister-Hess-Straße*

Auf den Verkehrsflächen P4 – Eingrünung ~~Umfahrung Mühldorf Nord~~ *Bürgermeister-Hess-Straße*, sind die Flächen mit einer Ansaat wie unter Punkt 1.8.1 beschrieben anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind je 500 qm Fläche ein Laubbaum nach **Liste B** (s. Anhang) zu pflanzen.
Am Kreuzungsbereich Bürgermeister-Hess-Straße – ~~Erschließungsstrasse E1~~ – Erschließungsstrasse E2 sind gruppenweise Straßen-Esche (Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“, StU 20-25 cm) zu pflanzen.

AE 1 und AE 2- Ausgleichsflächen

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind als Flächen zur Kompensation nach § 1a BauGB mit Entwicklung von Laubwald südlich der Lohmühle festgesetzt:
- AE 1, Fl.Nr. 1447/3, Gemarkung Mühldorf, anrechenbare Grundfläche: 6.553 m² (aus 6.853m² Gesamtfläche des Grundstückes; 300 m² bestehende Biotopfläche nicht anrechenbar)
- AE 2, Fl.Nr. 1460, Gemarkung Mühldorf, anrechenbare Grundfläche: 5.947 m² (aus 7.770 m² Gesamtfläche des Grundstückes)

Die beiden Flächen sind dem Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn entnommen. Als Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan werden 12.500 m² festgesetzt. Die anrechenbare Restfläche der beiden Grundstücke Fl. Nr. 1460 (1.823 m²) verbleibt im Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn.

1.9.4 Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind **Laubbäume** als Hochstämme nach **Liste A** (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten darf an Straßen auf der entsprechenden Straßenseite bis zu 3.00m abgewichen werden, wenn es zur Einrichtung von Einfahrten und Einfahrtsbereichen erforderlich ist.
Der Haupterschließungsstraße ~~E1~~+E2 sowie den Stichstraßen A ist jeweils je Planstraße nur eine Baumsorte zuzuordnen.
Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einer Ansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung von mindestens 6 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist. Ausnahmen mit wasserdurchlässigem Material sind genehmigungspflichtig.
Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine Verkürzung der notwendigen Straßenlängen zur Erschließung der Baufenster; die Anzahl der straßenbegleitend festgesetzten Bäume verringert sich in gleichem Maße.

1.9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

~~*Maßnahme P1-Mulden*~~

~~*Auf den festgesetzten Flächen (straßenparallele Mulden) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher nach* **Liste C** *(s. Anhang) zu pflanzen. Zusätzlich sind je 50 qm Fläche ein Laubbaum nach* **Liste B** *(s. Anhang) zu pflanzen.*~~
~~*Die Mulden sind fachgerecht nach dem Regelwerk der abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. 138 als Kiesrigolen mit Oberbodenandeckung zu gestalten. Die Muldensohle ist in einer Breite von 0,75 m von Anpflanzungen Gehölzaufwuchs dauerhaft freizuhalten. Die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers muß gewährleistet werden, eine oberflächliche Ableitung vom Grundstück ist nicht gestattet.*~~

Maßnahme P2-~~Gewerbe~~ *Industrie*gebiete

Auf den festgesetzten Flächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze *sowie seitlicher Grundstücksgrenzen*) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher nach **Liste C** und Bäume nach **Liste B** (s. Anhang) auf mind. 30 % der Fläche zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung mit niedrigbleibenden Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.
Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

1.9.8 Fassadenbegrünung

~~Je 5 m fensterloser~~ Fensterlose ~~Wandfläche ist eine~~ Wandflächen sind zur Gliederung durch Anpflanzungen ~~Anpflanzung~~ mit kletternden, rankenden oder klimmenden Pflanzen nach **Liste D** (s. Anhang) oder mit Obstspalieren anzulegen. Gegebenenfalls sind Wuchshilfen wie kunststoffummantelte Stahldrähte oder Holzgerüste zu verwenden.

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2706.3 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 5. Dezember 2007

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

„3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hirsch am Hart Teil 1"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 19.10.2007 Beschluss Nr. 185 die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007 in Kraft.

Das Plangebiet der „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007 befindet sich im Ortsteil Hart. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften 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 sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

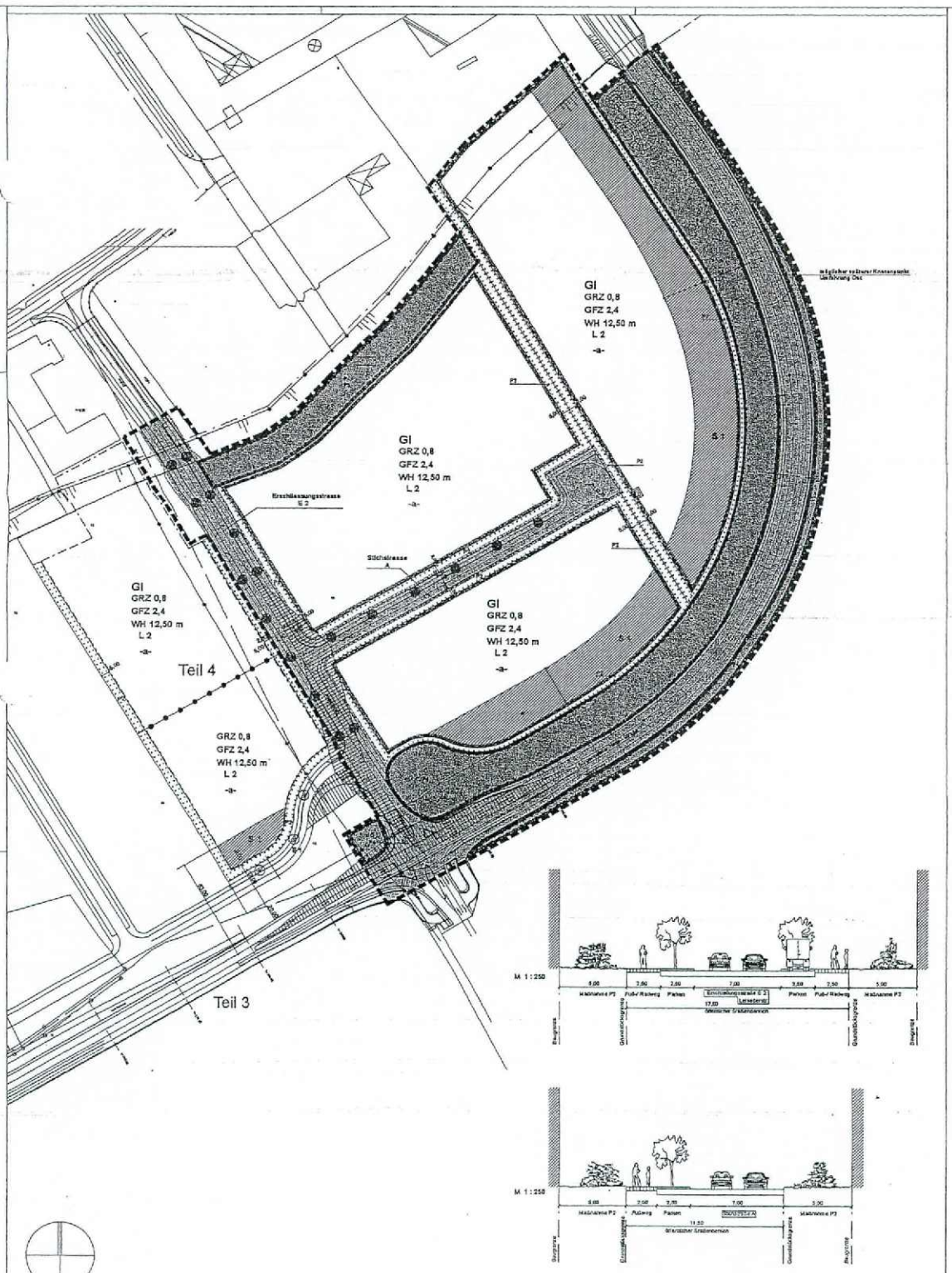
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a. Inn, 5. Dezember 2007

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 10.12.2007
abgenommen 15.01.2008



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = (Grundflächenzahl) 0,8

GFZ = (Geschossflächenzahl) 2,4

Wandhöhe

Max. 12,50m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig)

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Anpflanzung von Straßenbegleitgrün

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

13. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bezugspunkte

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Hinweis/nachrichtliche Übernahme

AL100 AL150 AL200 AL300 Abwasserleitung (Bestand)

Sichtdreieck

Wendeplatte

Kennzeichnungen

P2 Grünordnerische Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen 1.9)

L2 (max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 65 dB (A)Tag und 55 dB (A) Nacht)

Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung (siehe textliche Festsetzungen 1.8)

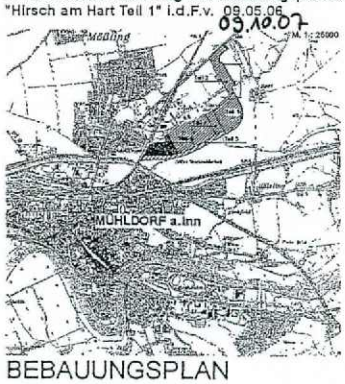
Bestandsdarstellung:

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.05.06

03.10.07



BEBAUUNGSPLAN

"Hirsch am Hart" Teil 1

Gemeinde Echarfing

Gemeinde Mühldorf

Mühldorf a.Inn

84453 Stadt Mühldorf am Inn
Rathaus, Stadtplatz 21

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2706.3 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 04. Dezember 2007

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB

„3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hirsch am Hart Teil 1“

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.03.2007 die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2007

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ wurde i.d.F.v. 05.06.2007 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2007

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2007

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2007 die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2007

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.12.2007. Die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N 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).

Die „3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.10.2007" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 11.10.2007

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet / „Hirsch am Hart Teil 1"

Die Firma Byodo Naturkost GmbH (Nahrungsmittelbranche) hat Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" erworben. Aus grunderwerbs-, produktions- und betriebstechnischen Gründen ist es notwendig eine Neugliederung der Baufläche nordöstlich der Leiseder Straße vorzunehmen.

Im Zuge einer 3. Änderung werden:
- der Bauflächenzuschnitt (überbaubare Flächen),
- die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- die Straßenführung (öffentliche Erschließung),
- und das Straßenbegleitgrün (Anzahl der Bäume)

entsprechend den neuen Vorgaben angepasst werden.

Legende

1) Wegfallende Textpassagen sind „~~durchgestrichen~~" und „*kursiv*" markiert.
2) Ergänzte Textpassagen sind „<u>unterstrichen</u>" und „*kursiv*" markiert.

Änderungen

1.) Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung entfallen folgende Begründungszusammenhänge
- siehe Kap. 6.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahme P1-Mulden

2.) Folgende Begründungszusammenhänge wurden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung modifiziert:
- siehe Kap. 5.1 Verkehrserschließung
- siehe Kap. 6.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.) Folgende Begründungszusammenhänge wurden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergänzt:
- siehe Kap. 2.0 Planungsbedarf/Planungsziel
- siehe Kap. 9.2 Abarbeitung der naturrechtlichen Eingriffsregelung / 9.2.5 Schritt 5: Dritte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2007
- siehe Kap. 10. Flächenberechnung

4.) Sämtliche weiteren Begründungszusammenhänge ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 1" nicht und sind auch weiterhin bindender Bestandteil der 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung.

Fertigungsdaten

Entwurf: 09.10.2007

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

3. Änderung
Der Rat der Stadt Mühldorf am Inn hat in seiner Sitzung am 06.03.2007 Nr. 2007038 beschlossen, für den Bebauungsplan „Hirsch im Hart, Teil 1" eine 3. vereinfachte Änderung durchzuführen.
Anlass für die vereinfachte Änderung ist, dass die Firma Byodo Naturkost GmbH (Nahrungsmittelbranche) Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" erworben hat. Aus grunderwerbs-, produktions- und betriebstechnischen Gründen ist es notwendig eine Neugliederung der Baufläche nordöstlich der Leisederstraße vorzunehmen.

5.1 Verkehrserschließung

Die ÖPNV-Anbindung (Buslinie) wird für das neue Gewerbe- und Industriegebiete bzw. für den ersten Teilbereich „Hirsch am Hart, Teil 1" mit Fertigstellung der „Bürgermeister-Hess-Straße abgedeckt. Der Haltepunkt befindet sich dann im Bereich des Weiler Hirsch im Hart. Erschlossen wird das geplante Industriegebiet über die Industriepark- /Edisonstraße, über die Äußere Neumarkter Straße mit dem Mühldorfer Zentrum sowie über die ST 2092 mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B12/B299).

Ein weiterer Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Kreuzungspunkt Erschließungsstraße E2 *(Leisederstraße)* / „Bürgermeister-Hess-Straße".
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nach Süden verlängerte Stichstraße Am Industriepark, die Erschließungsstraße ~~E1~~+E2 *(Leisederstraße)* und die Stichstraße A im Zweirichtungsverkehr.
~~*Entsprechend des jeweiligen Entwicklungs- und Ausbauzustandes des Gebietes (Erweiterung in südlicher Richtung) erfolgt eine Ergänzung mit weiteren Stichstraßen mit entsprechender Verlängerung der Erschließungsstraße (E1).*~~
Der Ausbau der Stichstraßen soll vorwiegend im Separationsprinzip [*einseitiger Gehweg (Stichstraße A),* ~~und~~ beidseitiger Gehweg *(E2/Leiseder Straße)* und Fahrbahn] erfolgen. Öffentliche Parkplätze werden einseitig im Profil der o.g. Straße untergebracht.
~~Für die Haupterschließung (E1) wird der Geh-, und Radweg einseitig an der Nordkante der Fahrbahn entlang geführt.~~
~~Des weiteren ist ein im Grünen geführter Geh-, und Radweg an der Südkante zwischen der Erschließungsstraße E1 und des ersten Teilstückes der „Bürgermeister-Hess-Straße" vorgesehen.~~

6.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahme P1-Mulden

~~*In straßenparallelen Mulden wird das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gesammelt und versickert. Aufgrund des geeigneten Untergrunds ist dies im gesamten Gebiet ohne zentrale Rückhaltungsanlagen möglich.*~~

Maßnahme P2-Industriegebiet

Die gewerblichen Grundstücke werden zum Straßenraum durch eine gestufte Gehölzpflanzung abgegrenzt. Diese Pflanzung kann in den Gebäudenahbereichen intensiver entsprechend den jeweiligen Repräsentationsbedürfnissen gestaltet werden.
Entlang der seitlichen, nicht von Straßen tangierten Grundstücksgrenzen, grenzen die grundstücksbezogenen P2-Flächen direkt aneinander, wodurch eine flächenintensive Durchgrünung des Industriegebietes erreicht wird.

9.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.2.5 Schritt 5: Dritte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2007

Mit der 3. Änderung in der Fassung vom 09.05.2007 wird eine Änderung der verkehrlichen Erschließung und die Neugliederung der Baufläche nordöstlich der Leisederstraße vorgenommen um den betriebstechnischen Vorgaben zur Ansiedlung der Firma Byodo Naturkost GmbH (Nahrungsmittelbranche) entgegen zu kommen. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Flächenfonfigurationen der festgesetzten Baufenster und der notwendigen Erschließungsstraßen; die großflächig festgesetzten Grünflächen P3 und P4 bleiben, wie in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.05 festgelegt (vgl. Schritt 3), unverändert erhalten. Durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung entsteht somit kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich, so dass auch die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.05 festgelegten Ausgleichsflächen (vgl. Schritt 4) unverändert erhalten bleiben.

10.0 Flächenberechnung

Grunddaten 3. Änderung:

Geltungsbereich Bebauungsplan	*qm*	*118.176*	
davon Bürgermeister- Hess- Str.			
(Straße: 13.357 qm, Grün: 18.916 qm)	*qm*	*32.273*	
Industriegebiet	*qm*	*73.943*	*86,07 %*
Öffentliche Verkehrsfläche	*qm*	*7.668*	*8,93 %*
Öffentliche Grünfläche	*qm*	*4.292*	*5,00 %*
Gesamt	***qm***	***85.903***	***100%***