BEBAUUNGSPLAN

Arbeitstitel:

„Am Industriepark-Süd“ Teil I

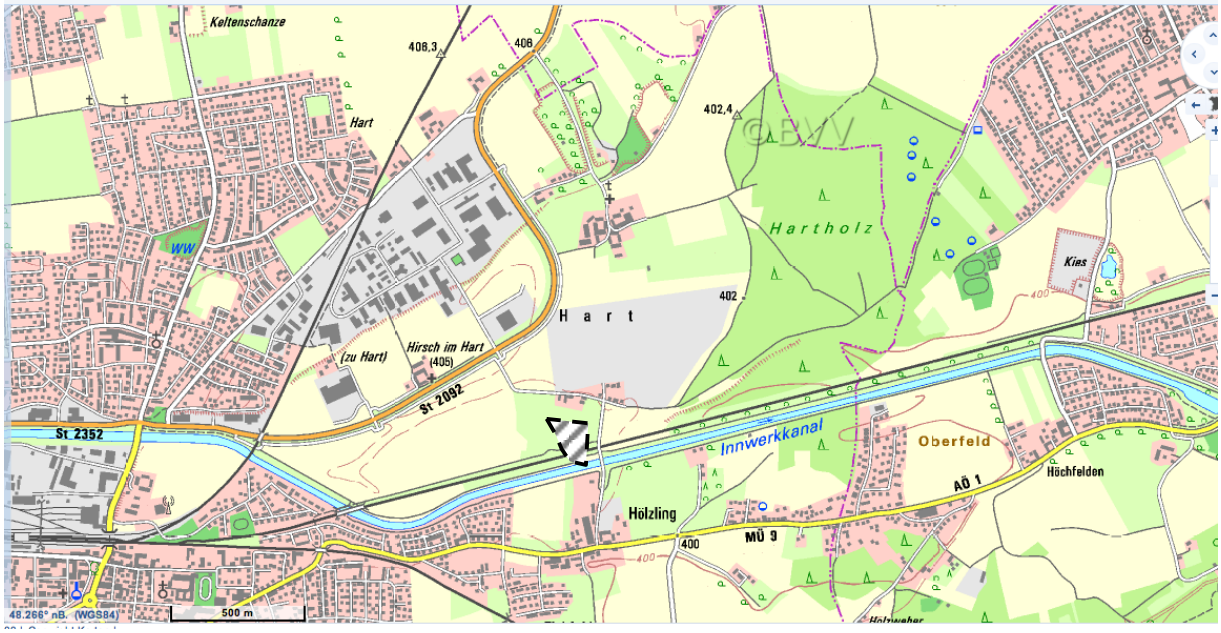
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Aufstellung eines Bebauungsplans
für das Gebiet
„Am Industriepark-Süd, Teil I“

M. 1:10000

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

Ausschnitt aus der Stadtkarte



Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2007 (BGB.I. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch den § 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

S a t z u n g

ausgefertigt am: .....

1. Bürgermeister
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn .....
Michael Hetzl

Planverfasser:
Architekten / Stadtplaner BDA, ...
Unter Krahnenbäumen 75 Dr.-Ing. Michael Hecker
50668 Köln

Grünordnung:
Köppel Landschaftsarchitekt .....
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn Dipl.-Ing. Barbara Grundner-Köppel

Fertigungsdaten: Entwurf: 14.01.2020

INHALTSVERZEICHNIS / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Industriegebiet (GI)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
1.3.1 Bauweise
1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

1.5 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.7 Grünordnerische Festsetzung

1.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
1.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.7.4 Begrünung von Stellplätzen
1.7.5 Begrünung von überdachten Stellplätzen
1.7.6 Begrünung von Flachdächern

2.0 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Erdgeschoss / Kellergeschoss / Aufschüttungen / Abgrabungen
2.2 Dächer
2.3 Fassadengliederung
2.4 Werbeanlagen und Werbeautomaten
2.5 Einfriedungen
2.6 Anzahl der Stellplätze

3.0 Hinweise

3.1 Gewerbegeräusche
3.2 Bodendenkmäler
3.3 Baumpflanzungen
3.4 Abfall- und Abwasserbeseitigung
3.5 Flächen die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
3.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
3.7 Abstände von Bepflanzungen
3.8 Pflege/Unterhaltung
3.9 Freiflächengestaltungsplan
3.10 Straßenemissionen
3.11 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen
3.12 Telekommunikation
3.13 Eisenbahnbetrieb
3.14 Starkregenereignisse
3.15 Geothermische Nutzung des Untergrundes

Anlagen

A. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Am Industriepark-Süd“, Teil I
(Die Festsetzungen erfolgen analog § 9 Abs.1 Nr.1-26 BauGB. / Die Darstellung erfolgt auf der Planzeichnung nach PlanzVO 90.)

1.1 Art der baulichen Nutzungen

1.1.1 Industriegebiet / GI

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 9 (2) BauNVO unzulässig:

Nr.1a Einzelhandelsbetriebe

Nr.1b Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial und Autowrackplätze

Ausgenommen sind Lagerplätze, die nicht als selbständige Anlagen fungieren und mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 9 Abs.3 BauNVO:

Nr. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs.9 BauNVO sind folgende Anlagen und Betriebe nicht zulässig:

a) Betriebe und Anlagen, die nach Spalte 1 der 4. BIMSchV genehmigungspflichtig sind.

b) Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgerei) mit mehr als 500 E-Werten/Tag (Einwohnergleichwerte pro Tag).

c) Betriebe, in denen mit Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 umgegangen wird.

e) Chemische Reinigungen, die chlorierte Kohlenwasserstoffe verwenden.

Gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das ausgewiesene Industriegebiet hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern und gebietsübergreifend gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente) nicht überschreiten:

GI Nordost tagsüber L_{WA}'' = 56 dB(A) pro m² nachts L_{WA}'' = 41 dB(A) pro m²

GI Südwest tagsüber L_{WA}'' = 62 dB(A) pro m² nachts L_{WA}'' = 47 dB(A) pro m²

Als emittierende Flächen gelten die durch das Planzeichen ″Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Geräuschemissionskontingenten“ umgrenzten Flächen, die mit **GI Nordost** und **GI Südwest** gekennzeichneten sind.
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung, der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingente der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes bzw. außerhalb der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Industriegebietes bzw. an der Grenze zu benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbe- bzw. Industriegebiete gemäß TA Lärm eingehalten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Wandhöhen (WH) der im Industriegebiet zu errichtenden Gebäude und Anlagen mit einer max. WH von 15,50m festgesetzt. Für die Beurteilung von Gebäude- und Geländehöhen wird die fertige Oberkante Bordstein Fahrbahnrand, der dem Gebäude zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße, im Bereich der Grundstückseinfahrt, als Höhenbezugspunkt festgesetzt (siehe auch Punkt 2.1, Örtliche Bauvorschriften).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs.4 BauNVO wird als „abweichende“ (-a-) Bauweise die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50,00m festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO i.V.m § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Vorkehrungen für Versorgungsanlagen und –leitungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB sind Gebäude an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind im Planungsgebiet an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, 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 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit ein Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB zugrunde zu legen.

Abweichend hiervon gilt für Räume, die insbesondere nachts zur Erholung oder zum Schlafen genutzt werden sollen, ein erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

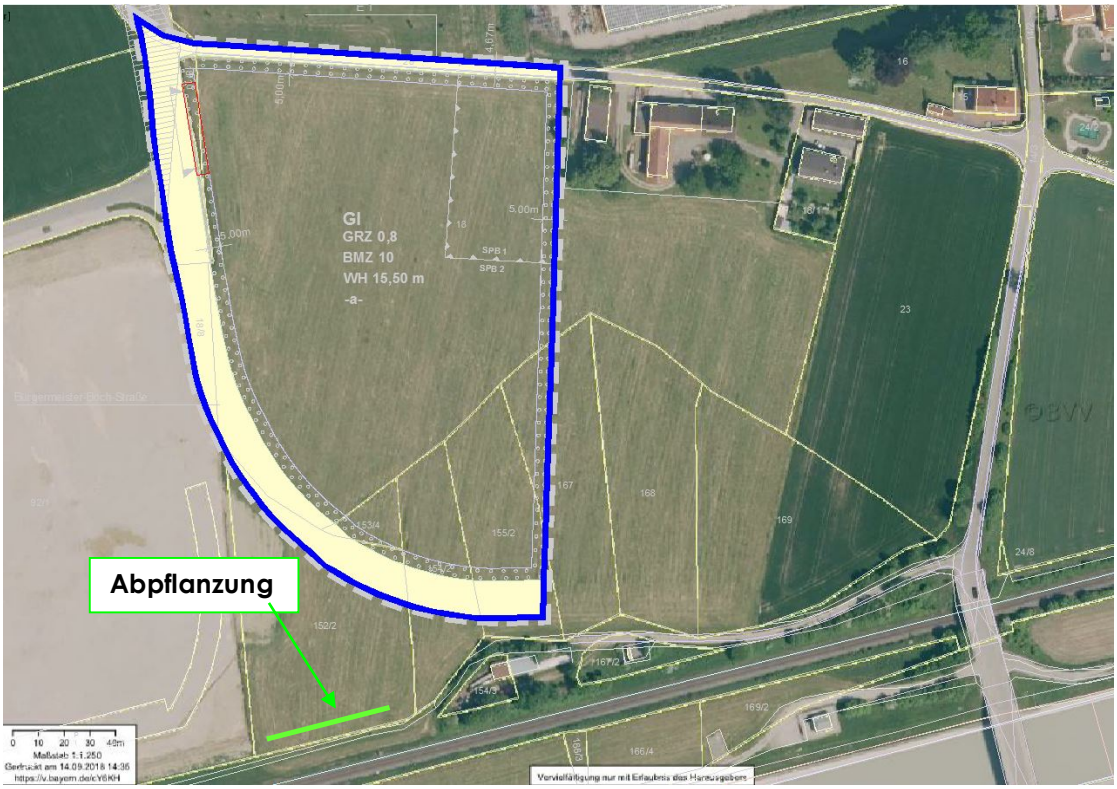
Innerhalb des Plangebietes werden gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen bzw. festgesetzt.
Der gesamte erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird auf externen geeigneten Ausgleichsflächen nachgewiesen, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisstadt Mühldorf abgestimmt sind.

Der gesamt erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt insgesamt 12.988 qm und wird auf nachfolgenden, externen Flächen nachgewiesen und erbracht:

1. **Fl.-Nr. 59, Gemarkung Hart, Stadt Mühldorf a. Inn und Fl.-Nr. 1343 (T), Gemarkung Erharting, Gemeinde Erharting**

➔ Nachzuweisender Ausgleich: 9.516 m²

<u>Entwicklungsziel:</u>



Extensive Wiese und Offenhaltung der Böschungsfläche im Osten inkl. Einzelgehölze

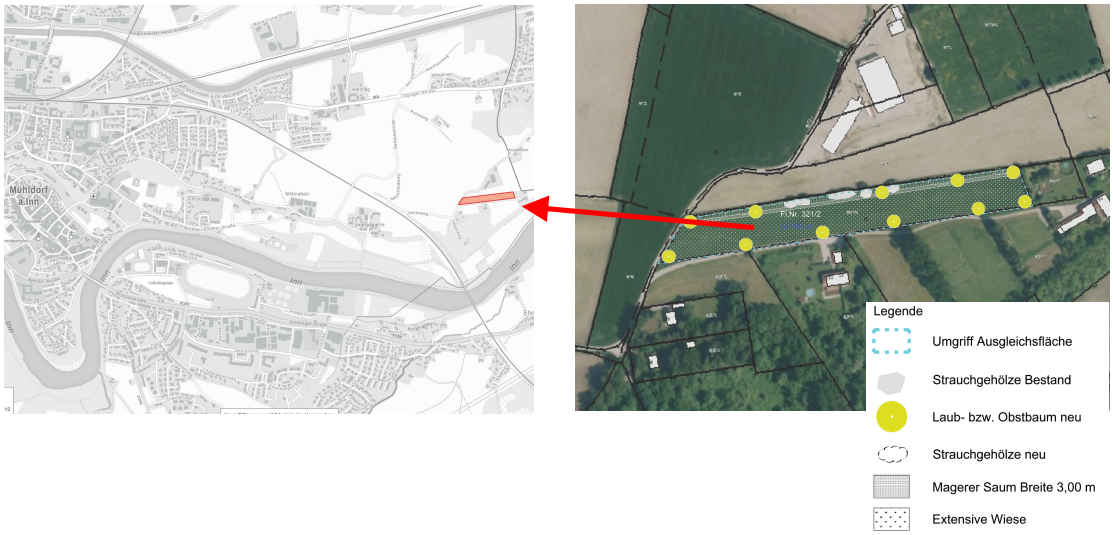
Pflegemaßnahmen:

Entbuschung der Böschung Ost mit Erhalt/Entwicklung punktuell von Einzelgehölzen

Gesamtfläche (inkl. Böschung) 1. und 2. Jahr:
3x Mahd pro Jahr (möglichst tief) mit Abfuhr Mahdgut in den ersten 2 Jahren
Neophytenbeseitigung, spez. Goldrute (Mahdzeitpunkte: Mai/August/Oktober)

Gesamtfläche (inkl. Böschung) ab dem 3. Jahr:
2x Mahd pro Jahr mit Abfuhr Mahdgut
Mahdgutübertragung (von geeig. Spenderflächen) bzw. Ansaat bereichsweise von autochthonem heimischen Saatgut auf ausgehagerter Fläche in Absprache mit UNB Mühldorf
(in Abhängigkeit der Bestandsentwicklung kann in Rücksprache mit der UNB auf einmalige Mahd pro Jahr umgestellt werden)

2. **Fl.-Nr. 321/2, Gemarkung Hart, Stadt Mühldorf a. Inn** (Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf)
➔ Nachzuweisender Ausgleich: 3.472 m²



Entwicklungsziele:

1. Extensive Wiese

2. Pflanzung von heimischen Laubbäumen (Heister) in Randbereich (Abstand zur Flurstücksgrenze 5,00 m); alternativ heim. Obstgehölze

3. Heimischer Strauchhecke abschnittsweise auf Nordböschung (nicht durchgehend)

4. Magersaum

Anlage- und Pflegemaßnahmen:
(in Absprache mit UNB Mühldorf)

1. 2-3-schürige Mahd pro Jahr mit Abfuhr Mahdgut; Mahd alternierend, so dass 90% der Fläche gemäht sowie 10% der Fläche bestehen bleibt und erst im Folgejahr gemäht wird.

2. Pflanzung von heimischen Bäumen (Heister) bzw. Obstgehölzen mit Strohmulchung, Wühlmausschutz und Gehölzschnitt (Erziehungsschnitt) alle 3-5 Jahre je nach Bedarf; Abfuhr Schnittgut

3. Pflanzung heim. Sträucher (Vogelnährgehölze)
mit Strohmulchung und evtl. Wildschutzzaun

4. Anlage Magersaum in einer Mindestbreite von 5,00 m durch Umbrechen (Pflug/Egge) oder Fräsen des Obderbodens; Ansaat von autochthonem Saatgut oder Mahdgutübertragung (von geeig. Spenderflächen) als Lieferbiotop für extensive Wiese; 1-schürige Mahd und mit Abfuhr Mahdgut

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pestizidmitteln sowie die Ausbringung von Gülle ist unzulässig. Bei vorgesehenen Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind ausschließlich regionale, autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden.

Innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind die Ausgleichsflächen herzustellen.

1.7.2 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

- **V 1**: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel > Feldlerche; Vögel

  Wenn V1 zeitlich nicht durchführbar ist, ist Vermeidungsmaßnahme 2 anzuwenden:

- **V 2**: Baufeldfreimachung während der Brutperiode nur mit ökologischer Baubegleitung, d.h. Begehung durch eine geeignete biologische Fachkraft mind. 1x unmittelbar vor Maßnahmenbeginn. Die daraus resultierenden Ergebnisse und das weitere Vorgehen sind mit der unteren Naturschutzbehörde kurzfristig abzustimmen (mögliche zeitliche Verzögerungen oder ein Ausnahmeverfahren sind abhängig von v.g. Begehungsergebnis) > Feldlerche

  Eine zeitliche Verzögerung bzw. ein Ausnahmeverfahren wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht erforderlich sein. Selbst wenn auf den Flächen eine für die Vögel geeignete Bewirtschaftung stattfinden würde, würde das Gebiet inklusive der Abstände, die die Feldlerche hält, kein potentielles Brutgebiet *für die Feldlerche darstellen.*

- **V 3** Anlage einer wegbegleitenden, strukturierten Bepflanzung von 30 m x 6 m auf Fl.Nr. 152/2 mit heimischen autochthonen Sträuchern an der südlichen Grundstücksgrenze, Verbot vom Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln
  > Nahrungs- und Brutplatz Goldammer

  Eine Abpflanzung aus heimischen blüten- und früchtereichen Sträuchern wirkt sich auf die Goldammer positiv aus, da die Anlage einer Hecke nicht nur Nistmöglichkeiten schafft, sondern sie beherbergt auch zahlreiche Insekten, die der Goldammer als Nahrung dienen. Ebenso wird eine Hecke auch als Singwarte genutzt. Damit verbunden ist das Verbot vom Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln.

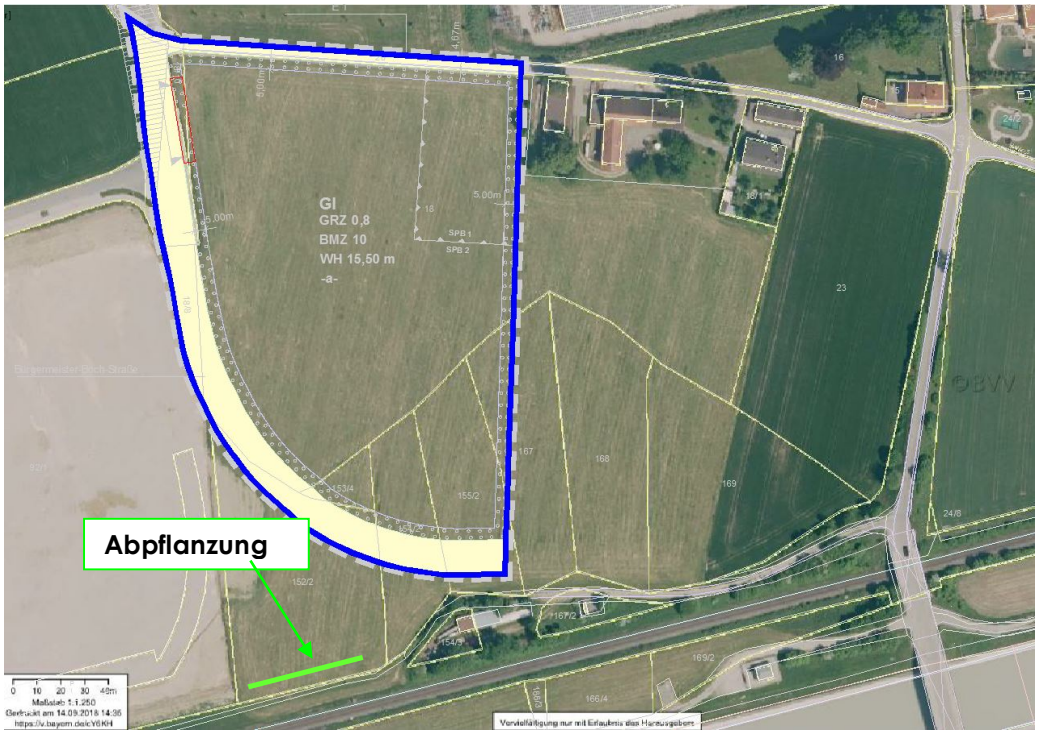


Abbildung 1 - mögliche Abpflanzung für die Goldammer

- **V 4** Gebäudebrüter Nisthilfen

  Für Vogel- und Fledermausarten sind bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgenden Schlüssel zu schaffen:
  Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,00 m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.

- **V5** Vogelkollisionen

  Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasflächen sind freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände und Glasbauteile transluzent auszuführen oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollision zu versehen.

<u>CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)</u>

- **CEF 1**: Feldlerchenfenster > Feldlerche

  Habitatanreicherung durch **Anlage von 4 Feldlerchen-Fenstern** in Kombination **mit 2.000 m^2 Schaffung von Ackerbrache oder alternativ Anlage von 2.000 m^2 Brache und Blühstreifen** auf landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Fl.-Nr. 1026(T) und 1027, Gemarkung Mettenheim.

  - Beginn:
    Die Maßnahme muss im Herbst vor Beginn der Baufeldfreimachung initiiert werden, damit die Lerchenfenster im Wintergetreide im Frühjahr wirksam sind.

  - Es müssen auf oben genannten Flurnummern jährlich mindestens 4 Lerchenfenster (2-4 Lerchenfenster pro ha) sowie 2 Blühstreifen (á 1000 m^2) angelegt werden.

  - Lerchenfenster können in Raps, Mais und Getreidefeldern angelegt werden. Sie sind am effektivsten im Wintergetreide.

  - Anlage der Feldlerchenfenster durch Verzicht auf die Getreidesaat (Wintergetreide)

  - Keine Anlage in genutzten Fahrgassen

  - Größe eines Fensters mind. 20 m^2

  - Abstand vom Feldrand mind. 25 m

  - Abstand von Vertikalstrukturen (z.B. Gehölze, Wälder, Gebäude, Hochspannungsleitungen) mind. 100 m

    Anforderungen zur Schaffung einer Ackerbrache mit Selbstbegrünung:

    Abschluss der Bodenbearbeitung bis zum 15.3.,

    Bewirtschaftungsruhe vom 15.03. bis 30.08., um der Feldlerche das erfolgreiche Bebrüten zu ermöglichen.

    Einmalige Ansaat mit Ackerwildkräutern mit geeignetem autochthonem Saatgut z.B. aus der Ökomodellregion Isental

Bearbeitung der Fläche max. 1x im Jahr durch Umbruch der Fläche

alternativ Anforderungen bei Blühstreifen:

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation

- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen

- Mindestbreite 10 m keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel

- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

- Die CEF-Maßnahme muss wirksam sein. Der Erfolg ist zu kontrollieren und der Nachweis der Wirksamkeit zu erbringen. Begleitend zu der Maßnahme erfolgt ein Monitoring, das den Bestand der Zielart Feldlerche mindestens im ersten, zweiten, dritten, fünften, zehnten und zwanzigsten Jahr erfasst. Sollte das neue Revier nicht angenommen werden, ist im Suchraum eine andere Fläche mit den Lerchenfenstern und Blühstreifen herzustellen. Sollten die Maßnahmen nicht ausreichen, sind auf Basis des Monitorings weitere geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die mit den Naturschutzbehörden abzustimmen sind.

1.7.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist pro angefangene 2.000 qm Fläche innerhalb der Baugrenze ein Laubbaum StU 18-20 der 1. Wuchsordnung lt. Pflanzliste A zu pflanzen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung erfolgt mit gebietsheimischen, standortgerechten, autochthonen Gras-Kraut-Ansaaten, Bodendeckern und Gehölzen (siehe **Pflanzlisten A, B und C** im Anhang).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sind über Mulden oder Sickeranlagen auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Hinweis Pkt 3.4).

Die Lage und Art der Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

1.7.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mehrreihige Randeingrünung (Breite mind. 5,00 m) mit heimischen Bäumen und Sträuchern lt. **Pflanzliste A und B** festgesetzt.
Hierzu sind mind. 15% der Fläche mit heimischen Bäumen lt. **Pflanzliste A** zu bepflanzen. Dabei sind in der Grünfläche parallel zur Bürgermeister-Boch-Straße sowie zur Erschließungsstraße E1 heimische Laubbäume der 1. Wuchsordnung und in der Grünfläche im Osten heimische Laubbäume der 2. Wuchsordnung vorzusehen.

Die Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde

einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

Für Ein- und Ausfahrten sind Unterbrechungen in der Randeingrünung in den im Rechtsplan markierten Bereichen zulässig. Sonstige Unterbrechungen (z.B. für Umfahrten, Stellplätze, Lagerflächen, etc.) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ausnahmsweise Flächen für die Feuerwehr, die, soweit technisch möglich, auf ein Mindestmaß des Eingriffs zu beschränken sind.
Ausnahmsweise zulässig sind Übergabestationen (Strom-Netzeinspeisung) für Photovoltaikanlagen. Die Größe der Übergabestationen und deren versiegelte Fläche sind auf ein technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und mit Hecken einzugrünen.

Der Erhalt der Grünflächen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

1.7.5 Begrünung von Stellplätzen

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind je angefangene fünf (5) Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Laubbäume** als Hochstämme (StU mindestens 18-20) nach **Pflanzliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens um mehr als 30% mindernde Befestigungen (Abflussbeiwert gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. A 118) wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

1.7.6 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, extensiv (vereinfachter Bodenaufbau mit einer Dachbelastung von etwa 1,0 KN/qm) mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern zu begrünen, sofern sie nicht in Verbindung mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.

1.7.7 Begrünung der Flachdächer und Fassaden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Flachdächer der geplanten Bebauung gemäß der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (2008) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.
Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionserfüllung (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist eine mindestens 5 cm starke Magersubstratauflage herzustellen. Die Begrünung der Flachdächer und Garagen erfolgt unter Verwendung von Sedum-Arten.

Des Weiteren ist die Fassade zu mind. 30% mit Kletterpflanzen gem. Artenliste zu begrünen. Etwaige Fensterpositionen sind entsprechend zu berücksichtigen.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO Abs. 1 Ziff. 4, Abs. 2 S.1 BayBO

2.1 Erdgeschoss / Kellergeschosse / Abgrabungen / Aufschüttungen

Es werden folgende Festsetzungen zu Erdgeschossen, Kellergeschossen, Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 0,25m über der geplanten Geländehöhe unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsführungen etc.). Für etwaige Tiefgaragenzufahrten wird die Anordnung einer Schwelle von 0,25m empfohlen, die den Wasserzutritt verhindert.

Die Rohdeckenoberkante über Kellergeschoß darf max. 1,30 m in Verbindung mit Laderampen und bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden max. 0,30m über Oberkante-Bordstein der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Grundstückseinfahrt, liegen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen des Gebäudes freigelegt werden.

Ausnahmsweise kann an einer Gebäudeseite (Westseite) über die Gesamtlänge des Gebäudes max. 1,30 m tief, zur Herstellung von Andockrampen, das Geländeniveau abgegraben werden.

Für die Beurteilung der vorgenannten Gelände- und Gebäudehöhen wird die fertige Oberkante Bordstein Fahrbahnrand, der dem Gebäude zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße, im Bereich der Grundstückseinfahrt als Höhenbezugspunkt festgesetzt (siehe auch 1.2.1. Höhe der baulichen Anlagen).

Aufschüttungen (Wälle) innerhalb des Bebauungsplanes sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

Im Industriegebiet sind nur Flachdächer bzw. Sheddächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

Die festgesetzten Wandhöhen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. um 1,00 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den äußeren Gebäudeseiten
eingehalten wird.

2.3 Fassadengliederung / Farbgestaltung

Baukörper sind mindestens alle 50 m (Gebäudelänge und Gebäudebreite) durch bauliche Maßnahmen oder durch nachhaltig abgesicherte Begrünungsmaßnahmen zu gliedern. Die Farbgestaltung der Gebäude ist in der Baugenehmigungsplanung darzustellen und mit der Kreisstadt Mühldorf am Inn abzustimmen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe, bzw. Attika des Gebäudes nicht überragen.

2.5 Einfriedungen

An unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen und Gehwegen sind Einfriedungen mind. 0,5m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, der Streifen außerhalb der Umzäunung ist zu begrünen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten. In diesem 0,5m breiten Streifen ist das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsmasten, Verkehrszeichenstangen und Kabelverteilerschränken zu dulden. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m ab dem in Textziffer 1.2.1 genannten Bezugspunkt nicht überschreiten und sind so auszuführen, dass eine Sichtbehinderung und Verkehrsgefährdung ausgeschlossen wird.
Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, so weit zurückzusetzen, dass Lkw´s mit Anhänger bei geschlossenem Tor auf dem Baugrundstück zum Stehen kommen und nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen.
Grundsätzlich sind zur Einfriedung der Grundstücke nur Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung (s. Pflanzenliste B Anhang) zulässig.
Türen und Tore sind aus folgenden Materialien und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig:

- Pfeiler aus verputzten, gestrichenem Mauerwerk;
- Pfeiler aus Sichtbeton oder Stahl,
- Torkonstruktionen aus Stahl.

2.6 Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Zahl der bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze bezogen auf die jeweiligen Nutzungen wird wie folgt festgesetzt:

- Verwaltung: 1 Stellplatz je 30qm Bürofläche oder je 2 Mitarbeiter
- Lager: 1 Stellplatz je 200qm Nutzfläche oder je 2 Mitarbeiter
- Produktion: 1 Stellplatz je 50qm oder je 2 Mitarbeiter

Eine Abweichung von der vorgenannten Anzahl der Stellplätze kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis eines Schichtbetriebes vorgelegt werden kann.

3. Hinweise

3.1 Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zu führen.

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

3.2 Bodendenkmäler

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art.8 DSchG.

3.3 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.

3.4 Abfall- und Abwasserbeseitigung

Die **öffentliche Abwasserbeseitigung** wird als Schmutzwasserkanalisation ausgeführt. Rückstauebene ist laut Entwässerungssatzung Oberkante der maßgeblich angrenzenden Straßen. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen, Erschließungsstraßen) ist auf dem eigenen Grundstück (z.B. Sickergruben, Rigolen oder belebte Bodenschichten) zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten. Dazu ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn (Wasserrecht) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen, falls die Sickeranlagen nicht alle nachweislich unter die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung) fallen. Dies ist vom Planer zu prüfen.

Öffentliche Verkehrsflächen können über straßenbegleitend angeordnete offene Mulden oder /und Rigolen bzw. über den städtischen Mischwasserkanal entwässert werden.

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 nicht erfolgen kann.

3.5 Flächen die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

Das nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck ist von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1.00 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab der Oberkante Straße freizuhalten. Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 2.00m Höhe. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Maßnahmen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), v.a. mit Betrachtung von Vögeln, spez. Feldvögel durchgeführt.
Daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen ist die Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, die Anlage wegbegleitender, strukturierter Bepflanzungen für die Goldammer, die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Markierung von Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen.

Des Weiteren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, wie die Erstellung von Lerchenfenstern sowie Schaffung von Ackerbrache mit Selbstbegrünung, alternativ Brache- und Blühstreifen vor Beginn der Baufeldfreimachung.
Begleitend zu diesen Maßnahmen wird seit 2018 ein Feldlerchen Monitoring durchgeführt, welches auf 20 Jahre ausgelegt ist und wodurch die Wirksamkeit der Maßnahmen langfristig kontrolliert werden soll. Sollten die Feldlerchenfenster nicht angenommen werden, werden im Suchraum andere Flächen hergestellt.

Die o.g. Lerchenfenster und Nahrungshabitate wurden bereits auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen, welche von der UNB Mühldorf a. Inn bereits anerkannt sind, hergestellt und können somit auf nachfolgenden Flächen nachgewiesen werden:

Flurnummern: 1026(T), 1027(T), Gemarkung Mettenheim

3.7 Abstände bei Pflanzungen

Bei Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen, wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.

3.8 Pflege / Unterhaltung

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Ausgleichs- und Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben daher fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 zu erfolgen und sind nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme in der folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Die Ausgleichflächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Nach Herstellung der Ausgleichsflächen hat eine gemeinsame Abnahme mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn - Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen (Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG).

3.9 Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 BauVorlV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.10 Straßenemissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

3.11 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ganz ausgeschlossen werden. Diese Belästigung ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

3.12 Telekommunikation

Innerhalb der Erschließungsstraßen befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien und Kabelverzweiger der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

3.13 Eisenbahnbetrieb / Deutsche Bahn

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der Strecke 5600 München Ost-Simbach (Inn) sind hinzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür

entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsverträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf verzichtet, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und den Unterbaumaßnahmen, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im Öffentlichen Interesse zu gewähren.
Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.
Bei Bauausführung unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. die Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit den DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineinlangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß §62 EBO unzulässig und durch geeignete wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu eröffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung von Schallschutzwänden) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto wichtiger müssen die für die Wohnbauplanungen sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig gewährleisten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden. dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zu nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,5m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von den geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als

bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einem Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Baugrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, das unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bauanträge aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung sind uns zur Zustimmung vorzulegen. Wir behalten uns unter Berücksichtigung des §4 Absatz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) weitere Bedingungen und Auflagen vor.
Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denn er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

3.14 Starkregenereignisse

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenereignisse hingewiesen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Außerdem werden planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können (s. Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), August 2016).

3.15 Geothermische Nutzung des Untergrundes

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes. Es wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

3.16 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt werden. Es sind bei Bedarf Flächen für die Feuerwehr nach dem Merkblatt der BayBau vorzuhalten.

Anhang

Pflanzenhinweise

Pflanzenqualität für Bäume 1. Wuchsordnung:
Mindestqualität: H 3x verpflanzt, mit Ballen,
18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Bäume 2. und 3. Wuchsordnung:
Mindestqualität: H, 3x verpflanzt, mit Ballen,
14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Hecken und Sträucher:
Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch
He 2x verpflanzt, 100-125 cm hoch, mit Ballen.
Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität für Bodendecker und Kletterpflanzen
Mindestqualität: Container/Topfballen, mind. 3 TR
Pflanzdichte Bodendecker: im Mittel ca. 5 Pflanzen pro qm
Pflanzabstand Kletterpflanzen: ca. 3,00 m

Pflanzenliste A

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Gingko biloba	Fächerblattbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde
Malus, Pyrus, Prunus	Wildobstsorten heimisch

Zugelassen sind auch stadtklimaresistente Sorten der oben genannten Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung.

Pflanzenliste B

Hecken und Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle Sträucher aus forstlicher oder autochthoner Herkunft.

Pflanzenliste C

Bodendecker

Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Immergrüne Strauch-Heckenkirsche
Potentilla fruticosus	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa 'Crispa'	Niedrige Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Niedrige Purpurbeere
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Vinca minor	Immergrün

Kletterpflanzen

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Jungfernrebe
Kletter-Rosen in Sorten	Kletter-Rosen

Pflanzliste D – Negativliste

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Thuja occidentalis	Thuje, Lebensbaum

alle Zwerg- und Krüppelformen von Koniferen

Gast- und Ziergehölze sowie alle buntlaubigen und panaschierten Formen von Gehölzen sind unzulässig.