Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

Einfacher Bebauungsplan "Mößling Dorf"

ausgefertigt am:

Entwurf: 30.06.2020
geändert: 08.06.2021
16.12.2021

Rechtsgrundlagen
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. §§ 2 Abs. 1, 9 bis 10 sowie 30 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Gemäß Satzungsbeschluss ergibt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mößling Nr. 2".

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:

I Planzeichnung
II Textliche Festsetzungen
III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
IV Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 16.12.2021.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

I Planzeichenerklärung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

3. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Art 7 BayBO)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz

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

Baugrundstück mit Begrünung und Bepflanzung

Erhaltung:

bedeutsames Obstgehölz

Baum I. oder II. Ordnung, zu erhalten als Straßengehölz

Baum I. oder II. Ordnung, zu erhalten

heimische Hecken, freiwachsend, zu erhalten

heimische Hecken, geschnitten, zu erhalten

Anpflanzen:

Straßenbaum, II. Ordnung

Straßenbaum, III. Ordnung

5. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne

bestehende Gebäude / Überdachungen

73/2 Flurstücke

für das Ortsbild bedeutsames Obstgehölz

für das Ortsbild bedeutsames Einzelgehölz

für das Ortsbild bedeutsames Straßengehölz

für das Ortsbild bedeutsame Baumhecke

D-1-7741-0234 Bodendenkmal mit Denkmalnummer

D 0-1-83-128-207 Baudenkmal - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen mit Denkmalnummer

Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStrWG)

Bushaltestelle

II Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

1.2. Im Dorfgebiet ist die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Tankstellen ausgeschlossen, sofern es sich nicht um private Tankstellen handelt, welche für den Betrieb notwendig sind.

1.3. Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls ausgeschlossen.

2. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)**

2.1. Im Dorfgebiet sind je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze sowie zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

2.2. Für alle weiteren Arten der baulichen Nutzung ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

3. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

3.1. Die Wege, die den Fußgängern dienen, werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.

3.2. Öffentliche und private PKW-Stellplätze und Gehwege, sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen).
Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens um mehr als 30% mindern (Abflussbeiwert gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. A 118), wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

4. **Grünordnung (§9 Abs. 1 Nrn. 25a/b BauGB und Art. 81 BayBO)**

4.1. "Zu pflanzende" Bäume:
Die durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Straßenbäume können bis zu 3,0 m im Bereich von Leitungen, Zufahrten bzw. Stellplätzen abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Alle buntlaubigen und panachierten Formen von Gehölzen und Koniferen sind unzulässig. Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen. Als Mindestmaß für Baumgruben wird folgende Größe festgesetzt: 2,0 x 2,0 x 0,8 m. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern und zu pflegen, ausgefallene Pflanzen sind artgleich, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu ersetzen. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grundstücken ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

4.2. Die als "zu erhalten" festgesetzten Bäume, Sträucher und Baumhecken können mit angrenzenden werden und sind in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen.
Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, oder gemäß den Pflanzlisten unter Punkt II.5.4. (für öffentliche Flächen) bzw. unter Punkt II.7.5. spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

5. **Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 a/b BauGB)**

5.1. Die als "Verkehrsgrün" festgesetzte Flächen sind mit Sträuchern/ Stauden oder Ansaaten zu pflanzen bzw. zu begrünen. Die zu pflanzenden Sträucher, Stauden und Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind artgleich, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.
Grundstücksnah ist auf eine max. Wuchshöhe von ca. 0,8 m zu achten. Das Saatgut soll einen Blumen- oder Kräuteranteil von mindestens 20% aufweisen.

5.2. Die als "zu pflanzende" Straßenbäume festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste II.5.4. zu pflanzen, zu pflegen und zu pflegen. Bei Straßenbäumen ist ein Astansatz unterhalb 1,50 m vom OK Gelände dauerhaft freizuhalten.

5.3. Alle in Straßennähe verwendeten Anpflanzungen und Ansaaten sollten trockenheitsverträglich, salzverträglich und pflegeleicht sein. Es sind möglichst heimische und bienenfreundliche Pflanzen zu verwenden. Der Anteil der heimischen Gehölze hat mind. 70 % zu betragen.

5.4. Für Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten und Pflanzenarten zu verwenden:

Mittelbäume (II. Wuchsordnung)
Geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK
(h) = heimische Baumarten, nur heimische Sorten sind zulässig.
(b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn (h) (b)
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn (h) (b)
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche (h)
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche, eingeschränkt (b)
Ginglo biloba i.S.	Fächerbaum
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel (b)
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere (h) (b)
Prunus avium i. S.	Vogel-Kirsche (h) (b)
Prunus padus 'Schloss Tierfurt'	Trauben-Kirsche (h), eingeschränkt (b)
Quercus robur ‚Fastigiata'	Stiel-Eiche (h)
Tilia cordata i.S.	Linde (h) (b)

Pflanzqualität:
Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Bei Pflanzungen auf öffentlichen Grund: Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial

Kleinbäume (III. Wuchsordnung)
Geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK
(h) = heimische Baumarten, nur heimische Sorten sind zulässig.
(b) = bienenfreundliche Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind.

Acer campestre	Feld-Ahorn (h) (b)
Acer platanoides ‚Globosum'	Kugel-Ahorn (h) (b)
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne (h)
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne (h) (b)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Cornus mas	Kornelkirsche (h) (b)
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel (h) (b)
Crataegus in A. und S.	Weißdorn (h) (b)
Fraxinus excelsior ‚Globosa'	Kugel-Esche (h)
Fraxinus ornus 'Mecsek'	Kugelförmige Blumen-Esche
Robinia pseudoacacia ‚Umbrac.'	Kugelakazie
Malus sylvestris	Wildapfel (h) (b)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (h) (b)
Prunus cerasifera ‚Nigra'	Blutpflaume (h) (b)
Prunus padus 'Schloss Tierfurt'	Trauben-Kirsche (h), eingeschränkt (b)
Sorbus aria ‚Magnifica'	Mehlbeere (h) (b)
Sorbus aucuparia i. S.	Vogelbeere (h) (b)
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde (h) (b)
Tilia x europaea i.S.	Holländische Linde (h) (b)

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Hecken, geschnitten
(h) = heimische Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind, wobei die Sortenselektionen nicht immer heimisch sind.
(b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.

Acer campestre	Feld-Ahorn (h) (b)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Cornus mas	Kornelkirsche (h) (b)
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel (h) (b)
Fagus sylvatica	Gewöhnl. Buche (h)
Ligustrum vulgare	Liguster (h) (b)
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (b)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (h) (b)

Pflanzqualität: Strauch, 2xv., 60 - 100 cm

8. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Vor einer Bebauung der Flur-Nr. 72/0 ist zu prüfen, ob ein gesetzlich geschütztes Grünland gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG vorliegt. Die Untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren und einzubinden.
Handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Grünland, darf dieses nicht zerstört bzw. erheblich beeinträchtigt werden (§ 30 Abs. 1 BNatSchG). Ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz kann zugelassen werden, soweit die Maßnahme ausgeglichen werden kann oder aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses erforderlich ist (Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG).

7. **Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 a/b BauGB)**

7.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplatzflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken sowie die Zuwegungen dürfen max. auf einer Breite von 4,0 m unterbrochen werden.

7.2. Die nach Punkt 7.1. zu begrünenden Flächen sind dabei zu 90% in verrottbaren Materialien auszuführen, d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 10% der nicht überbauten Flächen zulässig.

7.3. Private Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens einreihigen Hecke zu begrünen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern darf max. 2,00 m betragen. Die Verwendung von heimischen und bienenfreundlichen Pflanzen ist zu bevorzugen. Die Reihe kann im Bereich von Geh- und Fahrflächen sowie Parkplätzen unterbrochen werden. Bei geschnittener Hecke sind die Gehölze gem. Pflanzliste II.7.5. zu verwenden. Der Anteil der heimischen Gehölze hat insgesamt mind. 70% zu betragen, bei Reihenpflanzungen sind zwischen nicht heimischen Pflanzen mind. drei heimische Gehölze in ähnlicher Größe zu pflanzen.

7.4. Je 300 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder alternativ zwei Kleinbäume oder Obstbäume gemäß Punkt II.7.5. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5. Für Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten und Pflanzenarten zu verwenden:

Mittelbäume (II. Wuchsordnung)
(h) = heimische Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind, wobei die Sortenselektionen nicht immer heimisch sind.
(b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn (h) (b)
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn (h) (b)
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche (h)
Juglans regia	Walnuss (h)
Sorbus aucuparia i. S.	Vogelbeere (h) (b)
Sorbus aria i. S.	Mehlbeere (h) (b)
Prunus avium i. S.	Vogel-Kirsche (h) (b)
Prunus padus 'Schloss Tierfurt'	Trauben-Kirsche (h)
Tilia cordata i.S.	Linde (h) (b)

Pflanzqualität:
Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Kleinbäume (III. Wuchsordnung)

Amelanchier lawei	kahle Felsenbirne (b)
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne (b)
Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn (h) (b)
Acer platanoides ‚Globosum'	Kugel-Ahorn (h) (b)
Amelanchier i.A. und S.	Felsenbirne, zum Teil (h), (b)
Cornus mas	Kornelkirsche (h) (b)
Crataegus in A. und S.	Weißdorn (h) (b)
Fraxinus ornus i. S.	Blumenesche, eingeschränkt (b)
Magnolia i. A. und S.	Magnolie
Malus i.A. und S.	Apfelbaum, zum Teil (h), (b)
Pyrus communis	gew. Wild-Birne (h) (b)
Salix caprea ‚Mas'	Kätzchen-Weide (h) (b)
Obstbäume in A. und S.	bevorzugt sind heimische Arten und Sorten verwenden (b)

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Hecken, geschnitten
(h) = heimische Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind, wobei die Sortenselektionen nicht immer heimisch sind.
(b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.

Acer campestre	Feld-Ahorn (h) (b)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Cornus mas	Kornelkirsche (h) (b)
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel (h) (b)
Fagus sylvatica	Gewöhnl. Buche (h)
Ligustrum vulgare	Liguster (h) (b)
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (b)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (h) (b)

Pflanzqualität: Strauch, 2xv., 60 - 100 cm

8. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Vor einer Bebauung der Flur-Nr. 72/0 ist zu prüfen, ob ein gesetzlich geschütztes Grünland gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG vorliegt. Die Untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren und einzubinden.
Handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Grünland, darf dieses nicht zerstört bzw. erheblich beeinträchtigt werden (§ 30 Abs. 1 BNatSchG). Ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz kann zugelassen werden, soweit die Maßnahme ausgeglichen werden kann oder aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses erforderlich ist (Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG).

9. **Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

9.1. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, auszuführen. Mauern sind nicht zulässig.

9.2. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

9.3. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Die vertrebenden Randflächte ist als Rasen bzw. Wiese anzulegen.

10. **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.

11. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

11.1. Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm

11.1.1. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV):
- tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A)

durch alle von der Sportanlage einschließlich Fahrverkehr ausgehenden Lärmemissionen bei den umliegenden Immissionsorten ist zulässig.

11.1.2. Es ist nicht zulässig, dass Neu- und Ersatzbauten von schutzbedürftigen Nutzungen auf den betroffenen Parzellen näher als an die Baubegrenzungslinie in Abbildung 1 dargestellt, an die Sportanlagen heranrücken.

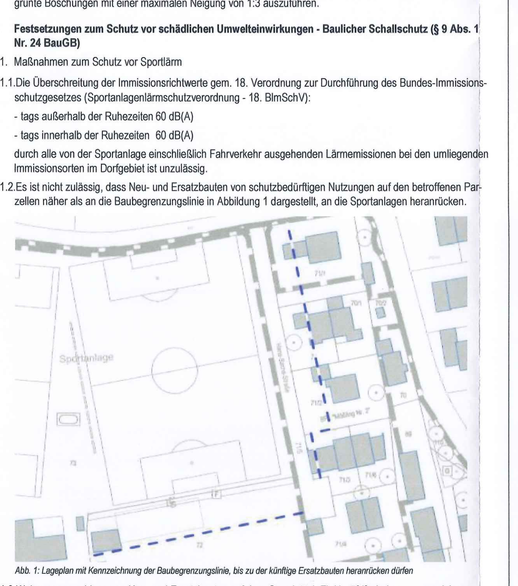

Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Baubegrenzungslinie, bis zu der künftige Ersatzbauten heranrücken dürfen

11.1.3. Wohnungsgrundrisse von Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 72/2 sind so zu organisieren, dass in der in Abbildung 2 gekennzeichneten Nordfassade keine Immissionsorte im Sinne von Anhang 1 Nr. 1.2 der 18. BImSchV entstehen. Alternativ sind diese durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. sog. "Prallscheiben", verglaste Vorbauten, kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nachweislich eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.

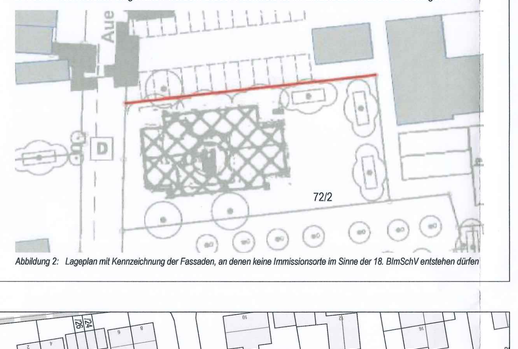

Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen keine Immissionsorte im Sinne der 18. BImSchV entstehen dürfen

11.2. Maßnahmen zum Schutz vor anlagenbedingtem Lärm
Es ist nicht zulässig, dass Neu- und Ersatzbauten von schutzbedürftigen Nutzungen auf den betroffenen Parzellen näher als durch die Baubegrenzungslinie in Abbildung 3 dargestellt, an die gewerblichen Nutzungen heranrücken.

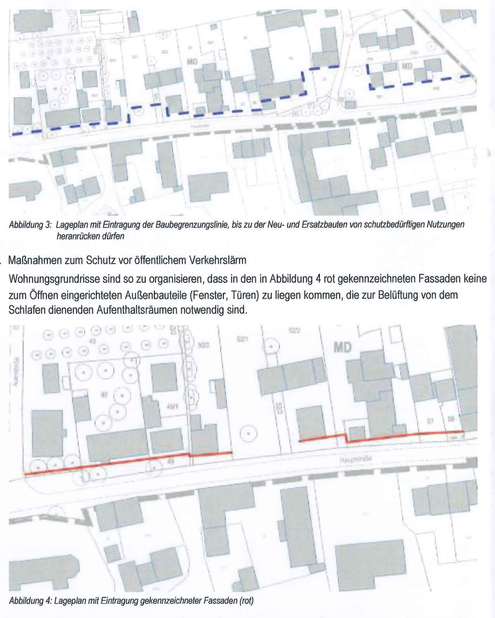

Abbildung 3: Lageplan mit Eintragung der Baubegrenzungslinie, bis zu der Neu- und Ersatzbauten von schutzbedürftigen Nutzungen heranrücken dürfen

11.3. Maßnahmen zum Schutz vor öffentlichem Verkehrslärm
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass die in Abbildung 4 rot gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

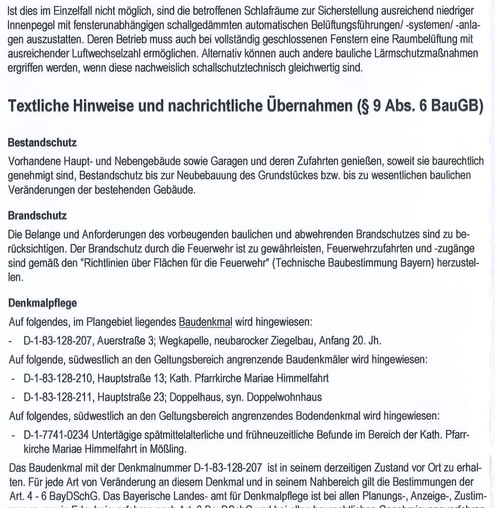

Abbildung 4: Lageplan mit Eintragung gekennzeichneter Fassaden (rot)

Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innengegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Bestandschutz**
Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

2. **Brandschutz**
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

3. **Denkmalpflege**

3.1. Auf folgendes, im Plangebiet liegendes Baudenkmal wird hingewiesen:
- D-1-83-128-207, Ausstetterstraße 3; Wegkapelle, neubarocker Ziegelbau, Anfang 20. Jh.

Auf folgende, südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Baudenkmäler wird hingewiesen:
- D-1-83-128-210, Hauptstraße 13; Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt
- D-1-83-128-211, Hauptstraße 23; Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus

Auf folgendes, südwestlich an den Geltungsbereich angrenzendes Bodendenkmal wird hingewiesen:
- D-1-7741-0234 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt in Mößling.

3.2. Das Baudenkmal mit der Denkmalnummer D-1-83-128-207 ist in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nahbereich gilt die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landes- amt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles un- mittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

3.3. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

3.4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flurnummer 63 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. **Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

4.1. Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl S. 318) zu beachten.

4.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Bau-/ Freistellungsantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4.3. Je angefangene 70 m Gebäudeumfang (Umfang beinhaltet Haupt- und Nebengebäude) sollte mindestens ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter angebracht und dauerhaft unterhalten werden. Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Marder ist zu achten bzw. mit vorzusehen. Zu den speziellen Nisthilfen beratt die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf am Inn.

4.4. Weiterhin ist gemäß BNatSchG § 39 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Baustelleneinrichtungen, Baumfällungen und Vorbereitungen wie z.B. Oberbodenabzug außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 01.03. - 30.09.) erfolgen. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.

4.5. Sollten bestehende Gebäude entfernt oder umgebaut werden und für Fledermäuse oder Vögel relevante Strukturen vorhanden sein, wie beispielsweise Dachböden, Verkleidungen aus Holz, Blech oder Eternit sowie Hohlblocksteine oder Nischen für Vogelnester, so ist vor den Maßnahmen ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel zur Beurteilung hinzuzuziehen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 I.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.
Sollten größere Rückschnitte an älteren Bäumen stattfinden oder diese sogar entfernt werden, so ist ebenfalls vor der Maßnahme ein Fachgutachter für Fledermäuse und Vögel hinzuzuziehen. Die Beurteilung auf vorhandene Höhlen bei Laubbäumen sollte im laubfreien Zustand erfolgen. Eine Erfassung von Fledermäusen und Vögel ist nur im Zeitraum Mai - Juni sinnvoll, wenn eine hohe Prognosesicherheit erreicht werden soll.

4.6. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt auch in den Privatgärten zu fördern, sollten die Wiesen- / Rasenflächen nicht komplett gemäht werden, sondern immer mindestens 10% der Flächen stehen bleiben. So können sich auf diesen Flächen artenreiche Blumenwiesen entwickeln, die Nahrung und Rückzugsort für die heimische Tierwelt bieten. Der Einsatz von Mährobotern ist daher zu vermeiden, da diese zusätzlich eine Gefahr für die heimische Tierwelt darstellen.

4.7. Zum Schutz der Kleintiere sollten Lichtschächte mit einer engmaschigen Abdeckung oder mit schrägen, gestuften oder gemauerten Wänden errichtet werden. Offene Rohre sollten mit einer engmaschigen Abdeckung versehen werden.

4.8. Es wird empfohlen, bei der Außen-, Parkplatz, Werbe- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder wenn LED, dann "warmweiß" mit max. 2.700 K) zu verwenden.
Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert wird und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Werbe- und Parkplatzbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen.)

5. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Der naturschutzrechtliche Eingriff wird auf der Ebene der Bauanträge nach § 34 BauGB geklärt. Vermutet wird eine artenreiche Flachland-Mähwiese (GJ6551 L bzw. GJ651 E der Biotopkartierung Bayern). Die Beurteilung des Bewuchses ist von einer geeigneten Fachkraft durchzuführen und nur vor der ersten Mahd (Mai/ Juni) im Jahr möglich.

6. **Vorsorgender Bodenschutz**

6.1. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial fröhzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist.

6.2. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Bewirtschaftungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der Oberboden vorsichtig und gut, kulturfähige Unterböden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigt sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 18915 zu beachten.

7. **Immissionsschutz**

7.1. Lärmschutz

7.1.1. Auf die Beachtung der Anforderungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) wird hingewiesen.

7.1.2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Sportanlagen innerhalb der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr an Werktagen sowie 07.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen unzulässig ist.

7.1.3. Alle von der Sportanlage einschließlich Fahrverkehr ausgehenden Lärmemissionen dürfen bei den umliegenden Immissionsorten im Dorfgebiet die Immissionsrichtwerte unter Ziffer II.11.1.1. nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	an Werktagen	06.00 bis 22.00 Uhr,
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 22.00 Uhr,
Ruhezeit an Werktagen		06.00 bis 06.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr,
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 09.00 Uhr,
		13.00 bis 15.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr.

7.1.4. Die Zuschauerzahl bei Fußballspielen ist auf maximal 150 Zuschauer begrenzt. Der Verein hat mittels geeigneter Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass die Begrenzung der Zuschauerzahl eingehalten wird.

7.1.5. Fußballspiele mit Zuschauern dürfen in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr und an Werktagen zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr eine Spielzeit von 45 Minuten nicht überschreiten. Sonstiger Spielbetrieb ist auf dem Hauptfeld dann in den restlichen Ruhezeiten unzulässig.

7.1.6. Tonwiedergabegeräte zur Durchsage von Spielständen, Kommentierungen oder Musikeinlagen sind unzulässig.

7.1.7. Die Verwendung von Trommeln, Fanfaren oder sonstigen Lärm verursachenden Geräten ist unzulässig.

7.1.8. Während der Gottesdienste oder sonstigen kirchlichen Veranstaltungen sind Fußballspiele untersagt.

7.1.9. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Parzellen im unmittelbaren Anschluss an die Hauptstraße und die Oberholzner Straße während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, die in diesem Bereich entstehen, sollten daher durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen) so abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) geltende Immissionsgren