

Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan

„Mößling I“

2. Änderung

Textliche Festsetzungen, bauliche Gestaltung und Hinweise  
ergänzend zur Planzeichnung

i.d.F.v. 05.09.2017

**Ausfertigung** 22. MRZ. 2018

1. Bürgermeisterin der Kreisstadt Mühldorf a. Inn



Marianne Zöllner

Planverfasser:

Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner



Thomas Binkert

Grünordnung:

Köppel Landschaftsarchitekt



Barbara Grundner-Köppel



## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Textliche Festsetzungen.....                             | 3  |
| 1.1   | Art der baulichen Nutzung.....                           | 3  |
| 1.2   | Maß der baulichen Nutzung .....                          | 3  |
| 1.2.1 | Zulässige Vollgeschosse, Grundflächenzahl .....          | 3  |
| 1.2.2 | Höhe der baulichen Anlagen .....                         | 3  |
| 1.2.3 | Bauweise .....   | 3  |
| 1.2.4 | Überbaubare Grundstücksflächen.....                      | 3  |
| 1.3   | Gestaltung von Dächern.....                              | 3  |
| 1.4   | Grundstückzufahrten .....                                | 4  |
| 1.5   | Vorkehrungen für Versorgungsanlagen und –leitungen ..... | 4  |
| 1.6   | Einfriedungen.....                                       | 4  |
| 1.7   | Bauliche Gestaltung .....                                | 4  |
| 1.7.1 | Fassadengliederung.....                                  | 4  |
| 1.7.2 | Werbeanlagen.....  | 5  |
| 1.8   | Entwässerung .....                                       | 5  |
| 1.9   | Aufschüttungen und Abgrabungen .....                     | 5  |
| 1.10  | Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge .....    | 5  |
| 1.11  | Altlastenverdachtsflächen .....                          | 5  |
| 2     | Grünordnung.....   | 7  |
| 2.1   | Private Grünflächen auf Fl.Nr. 476/33 .....              | 7  |
| 2.2   | Grünflächen auf Fl.Nr. 474 .....                         | 7  |
| 2.3   | Stellplätze .....  | 8  |
| 2.4   | Pflanzungen.....   | 8  |
| 2.5   | Freiflächengestaltungsplan .....                         | 8  |
| 3     | Pflanzhinweise .....                                     | 8  |
| 4     | Hinweise .....   | 10 |
| 4.1   | Bodendenkmäler .....                                     | 10 |
| 4.2   | Abwasserbeseitigung .....                                | 10 |
| 4.3   | Immissionsschutz.....                                    | 10 |
| 4.4   | Einfriedungen.....                                       | 11 |
| 4.5   | Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge .....    | 11 |
| 4.6   | Baumpflanzungen .....                                    | 11 |
| 4.7   | Ausgleichsflächen .....                                  | 11 |

# 1 Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung für Ladengebiet - Gebiet für Verbrauchermarkt.

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

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Zulässige Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch eine Nutzungsschablone und in den Festsetzungen zu Planzeichen Punkt 2 festgesetzt.

Hierdurch werden die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl geregelt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt:

max. zulässige Verkaufsfläche: 799 m<sup>2</sup>

max. zulässige Geschossfläche: 1.215 m<sup>2</sup>

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige maximale Wandhöhe (WH) wird festgesetzt:

max. WH = 5,00m

Die Wandhöhe wird ermittelt von der Straßenoberkante im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

### 1.2.3 Bauweise

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässt.

### 1.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Baugrenzen festgesetzt.

## 1.3 Gestaltung von Dächern

Dachform: Satteldach oder Pultdach

Dachneigung: 8 – 12°

Dachdeckung: Dachplatten Farbe rot

## **1.4 Grundstückszufahrten**

Die Grundstückszufahrt für den Pkw- und Lkw-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Mößlinger Straße. Dabei ist die Einfahrtsbreite so zu bemessen, dass ein Benutzen der Gegenfahrbahn grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Der Parkplatz zur Polhammerstraße wird ebenerdig errichtet und durch absperrbare Pfosten gegen Durchfahren gesperrt. Der Pfostenabstand muss mind. 1m betragen, um die seitlichen Parkplätze nicht zu beeinträchtigen. Bei Bedarf ist die Zufahrt für die Feuerwehr zu gewährleisten. Eine Erschließung für Fuß- und Radverkehr über die Polhammerstraße ist möglich.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten, die sicherstellen, dass die Sicht nicht durch Werbung, Sträucher, Büsche etc. verbaut wird.

## **1.5 Vorkehrungen für Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu führen.

## **1.6 Einfriedungen**

Als Einfriedung sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Diese sind sockelfrei sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Als Einfriedungen sind folgende Zaunformen zulässig:

- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabgittermatten
- Stahlzäune

## **1.7 Bauliche Gestaltung**

### **1.7.1 Fassadengliederung**

Baukörper sind mindestens alle 50 m (Gebäuelänge und Gebäudebreite) durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fassadenbegrünung oder gestalterische Fassadengliederung, zu gliedern.

### **1.7.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

### **1.8 Entwässerung**

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und TRENGW versickert werden kann. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen.

### **1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Als Bezugshöhe für Aufschüttung und Abgrabungen wird FOK Belag Gehweg Ecke Mößlinger Straße - Wilhelm-Pätzold-Straße (= Höhenfestpunkt HFP) im Süd-Osten der Sondergebietsfläche festgelegt.

Aufschüttungen sind nur für gärtnerische Zwecke in einer Höhe bis max. 0,50 m über HFP zulässig; Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe bis -2,00 m unter dem HFP zulässig. Geländeabfangungen sind entsprechend nach den aktuellen Regeln der Technik zu erstellen.

### **1.10 Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge**

Die Rohfussbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude ist mind. 25 cm über der Straßenoberkante, gemessen bei Grundstückszufahrtbereich Mößlinger Straße, zu errichten.

Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe des Rohfussbodens wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

### **1.11 Altlastenverdachtsflächen**

Der südliche Teil des umplanten Bereiches (Flurstück 474, Gemarkung Mößling) ist Teil einer Altlastenverdachtsfläche (ABuDIS-Nummer 183 00 025). Laut Bayerischem Altlastenkataster wurden hier Bauschutt sowie Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll abgelagert. Eine erste Gefährdungsabschätzung führte zu einer C-Kategorisierung. Bislang hat eine

orientierende Untersuchung im Rahmen der Amtsermittlung nicht stattgefunden. Das Vorhandensein von lockerem Verfüllmaterial einerseits sowie die Möglichkeit des Entweichens von Deponiegasen oder die mögliche Mobilisierung von Schadstoffen durch die Bauarbeiten in Richtung Grundwasser hat Konsequenzen für die weiteren Bauplanungen. Deshalb ist folgendes zu beachten:

- Im Vorfeld ist im Rahmen einer historischen Erkundung (Bauakten der Stadt Mühldorf oder Luftbilder) festzustellen, inwieweit die Verfüllfläche von den Planungen betroffen ist.

Sollte sich der Verdacht des Vorliegens derartiger Verfüllungen hinreichend bestätigen gilt weiter:

- Durch ein fachlich geeignetes Büro ist mittels Aufschlüssen des Untergrundes zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vorliegen. Damit werden spätere Unterbrechungen des Bauablaufs bei Funden von schädlichen Bodenverunreinigung verhindert. Praktischerweise können diese Untersuchungen mit Baugrunduntersuchungen gekoppelt werden. Entnommene Proben sind diesbezüglich gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1 zu untersuchen. Um weitere Entsorgungs- oder Verwertungskosten vorab kalkulieren zu können, sollten diese Proben auch nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten untersucht werden.
- Die Aushubarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Sollten dabei schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, die eine Grundwassergefährdung besorgen lassen, ist das Landratsamt Mühldorf unverzüglich zu benachrichtigen.
- Unbenommen abfallrechtlicher Regelungen ist auffälliges Material zu separieren und gegen Nachweis schadlos zu entsorgen. Diese Arbeiten sind dem Landratsamt Mühldorf vorab mitzuteilen.
- Eine Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers in verfüllte Bereiche ist zu unterlassen. Entsprechende Planungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim abzustimmen.

## 2 Grünordnung

### 2.1 Private Grünflächen auf Fl.Nr. 476/33

Die private Grünfläche im Süden der Fl.Nr. 476/33 ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, alle weiteren Grünflächen sind als Landschaftsrasen anzusäen bzw. mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mind. 20% mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Dazu können sowohl auf Spalier gezogene Gehölze, als auch selbstklimmende Kletterpflanzen gem. Artenliste verwendet werden.

### 2.2 Grünflächen auf Fl.Nr. 474

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 669 m<sup>2</sup>.

Die Fläche zwischen dem bestehenden amtlich kartierten Biotop Nr. 7741-1054-001 "Feldgehölz auf einem in der Ortschaft Hart" und den geplanten PKW-Stellplätzen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Ausgleichsfläche).

Diese besitzt eine aufwertbare Größe von 886 m<sup>2</sup>, wovon aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des bereits mageren Standortes nur 80% als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Somit beträgt die tatsächlich unerkennbare Ausgleichsfläche eine Größe von 709 m<sup>2</sup>, wodurch der Eingriff durch das geplante Vorhaben dennoch vollständig ausgeglichen wird und ein geringfügiger Überschuss von 40 m<sup>2</sup> entsteht.

Bei Ablagerungen jeglicher Art auf der Ausgleichsfläche sind diese umgehend zu entfernen.

Im Bestand sind die aufkommenden Gehölze nördlich des Biotops außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10. bis 28.02. durch einen Pflegeschnitt mit Abtransport des Schnittgutes zu entfernen. Die Hauptfläche ist aufzureißen und eine artenreiche, autochthone Kräutermischung für Säume anzusäen (2g/qm). Die Fläche ist einmal alle 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Für die Strauchpflanzung sind wärmeliebende, heimische Arten gem. Artenliste zu verwenden.

#### Artenschutz:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Entfernung der Bestandsgehölze auf den geplanten Flächen Fl.Nr. 476/33 und 474 ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10. bis 28.02., zulässig.

### **2.3 Stellplätze**

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen und außerhalb der Baugrenze zulässig

Nach max. 8 aneinander geplanten Senkrechtparkständen ist 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum der 2. Wuchsordnung laut Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **2.4 Pflanzungen**

Für die Baumpflanzungen entlang der Wilhelm-Pätzold-Straße sind Hainbuchen zu verwenden.

Pflanzqualität für Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Pflanzqualität für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch, 4-5 Triebe

Pflanzung in Gruppen von 3-7 Stück im Abstand von 1,5 m

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 auszuführen und in der nach Errichtung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste -und der Pflanzhinweise zu verwenden.

Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

### **2.5 Freiflächengestaltungsplan**

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere die Bepflanzung sowie die Art der Flächenbefestigungen im Außenraum etc. gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen ist.

## **3 Pflanzhinweise**

Pflanzenqualität für Bäume

Mindestqualität: H 3x verpflanzt, mit Ballen,

16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe



Pflanzenqualität für Sträucher:

Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch, 2-3 Triebe

Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Pflanzenqualität für Fassadenbegrünung:

Mindestqualität: Co, mind. 2-3 Triebe

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen.

Mindestmaß Baumgruben: 1,50 x 1,50 x 0,60 m

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen hineinragen.

#### Artenliste

##### Bäume 2. Wuchsordnung gemäß Straßenbaumliste GALK

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Acer campestre und i.S. | Feld-Ahorn      |
| Carpinus betulus i.S.   | Hainbuche       |
| Crataegus in Arten      | Weißdorn        |
| Prunus avium            | Vogelkirsche    |
| Sorbus aucuparia        | Vogelbeere      |
| Sorbus aria             | Echte Mehlbeere |

#### Sträucher

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris  | Berberitze              |
| Cornus mas         | Kornellkirsche          |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel              |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Prunus spinosa     | Schlehndorn             |
| Salix caprea       | Sal-Weide               |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Ribes alpinum      | Alpen-Johannisbeere     |
| Ribes uva-crispa   | Stachelbeere            |
| Rosa canina        | Hundsrose               |
| Rosa glauca        | Hecht-Rose              |
| Wildrosen in Arten |                         |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |

#### Fassadenbegrünung

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Clematis i.A. und S. | Waldrebe in Arten und Sorten |
| Hedera helix         | Efeu                         |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie            |
| Jasminum nudiflorum  | Winter-Jasmin                |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Lonicera i.A.       | kletternde Heckenkirschen-Arten                 |
| Parthenocissus i.A. | Wilder Wein, selbstklimmende und rankende Arten |
| Rosa i.S.           | Kletterrosen                                    |
| Vitis i.A.          | Weinrebe  |
| Spalierobst         |   |

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

## **4 Hinweise**

### **4.1 Bodendenkmäler**

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

### **4.2 Abwasserbeseitigung**

Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird für neue Bauten und Straßen im Trennsystem ausgeführt. Im Zuge von Umbauten des Bestandes wird nach Möglichkeit von Mischsystem auf Trennsystem umgestellt. Neu anzulegende Straßen und Wege werden mittels Rigolen entwässert. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen.

### **4.3 Immissionsschutz**

Auf dem Planungsbereich soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Aus immissionsschutztechnischer Sicht wäre die Festlegung von Emissionskontingenten für den Gewerbebereich erforderlich. Da jedoch nur ein Betrieb möglich ist und auch kein weiteres Gewerbegrundstück im Einwirkungsbereich vorhanden ist, können die zulässigen Immissionsrichtwerte voll ausgeschöpft werden. Deshalb kann auf die Festlegung von Emissionskontingenten verzichtet werden.

Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens hat der Bauwerber mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlagen die schalltechnischen Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei der Umgebungsbebauung einhalten wird.

#### **4.4 Einfriedungen**

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

Zäune sind sockelfrei auszuführen sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten.

#### **4.5 Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge**

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibho\\_2html?linkToOverview=js](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibho_2html?linkToOverview=js).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **4.6 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.

#### **4.7 Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen werden von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet (Art.9 BayNatSchG). Eine gemeinsame Abnahme nach Herstellung der Flächen wird mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn erfolgen (Art.8 Abs.1 BayNatSchG).

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planteil, Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht.