KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

15. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN

MÜHLDORFER FELD TEIL II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.
Dies sind gänzlich der Gemarkung Mühldorf a. Inn die Fl.-Nr. 758/8, 759/38, 759/43, 759/44, und 758/2, 759/10, 759/11 in Teilen.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gemäß
§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015
(BGBl. I S.1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007
zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998
zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Ausfertigung 06. NOV. 2017

Entwurf:	06.09.2016
Fassung:	23.02.2017
Fassung:	04.07.2017

Taufkirchen, 22.08.2017

Mühldorf, 23.10.2017

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 06. NOV. 2017

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Werner Wörl
Architekt und Stadtplaner
Trostberger Str. 3
84574 Taufkirchen
Tel. (0 86 22) 12 88
e.woerl@t-online.de

Grünordnung:

Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitektin
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn
Tel. (08631) 988 851
la-koeppel@t-online.de

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT BY AK 173 978 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BY AK 181 073 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß Planzeichnung gliedert sich das Plangebiet in die allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und 1.3 sowie sonstige Sondergebiete (SO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und 1.3 sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 entfällt

1.1.4 Sonstige Sondergebiet – Horizontale Gliederung der baulichen Nutzung.

SO 1 I (Anzahl der Vollgeschosse)
Erdgeschoss:
Sonstige Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. (3) 1. Einkaufszentren (BauNVO)
In dem Sondergebiet (SO 1) ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit dem für diesen Geltungsbereich zulässigen Vollsortiment zulässig.

SO 2 II (Anzahl der Vollgeschosse)
Erdgeschoss:
Sonstige Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. (3) 1. Einkaufszentren (BauNVO) bzw. Tagescafe.
1. Obergeschoss: Büroräume, Praxisräume, Tagescafe

SO 3 IV (Anzahl der Vollgeschosse)
Erdgeschoss: Sonstige Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. (3) 1. Einkaufszentren
1. – 3. Obergeschoss: Büro-, Wohn- und Praxisräume

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl
Für die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 und 1.3 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Für das Baufeld Sonstige Sondergebiete (SO) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitungen bleiben davon unberührt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die jeweilige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Abhängig von der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Oberkanten (OK) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt:

Baufeld	Zahl der Vollgeschosse	OK Gebäude	Tiefgarage unterhalb Geländeoberfläche
WA 1.2	V	+ 17,00 m	zulässig
WA 1.3	IV	+ 14,00 m	zulässig
SO 1	I	+ 7,00 m	zulässig
SO 2	II	+ 9,00 m	zulässig
SO 3	IV	+ 17,00 m	zulässig

1.2.4 Als Oberkante der Gebäude gilt die Oberkante der Attika.

1.2.5 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

1.2.6 Die Sockelhöhen in den allgemeinen Wohngebieten und sonstigen Sondergebieten dürfen max. 1,00 m betragen. Als Sockelhöhe dient der Abstand zwischen der mittleren Oberfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau.

1.2.7. Die Verkaufsfläche von max. 1.400 m² für den Vollsortimenter bzw. Discounter (Einkaufszentren) darf nicht überschritten werden.
Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 – SO 3) ist nur ein Verbrauchermarkt zulässig.

1.3 Bauweise

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, 1.3 und sonstigen Sondergebieten (SO) ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im WA 1.2, 1.3 und SO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper – auch über 50 m – und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand oder einseitiger Grenzbebauung zulässig.

1.3.2 Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn dem nicht andere Belange entgegenstehen.

1.3.4 Abstandsflächenregelung
- Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet.
- Die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H beträgt mindestens 3 m und in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H mindestens 3 m. Das Schmalseitenprivileg entfällt.
- Bei den vorgeschriebenen Lärmschutzwänden, bis zu einer Höhe von max. 3,50m sind keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von 30 m² und einer Höhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.2 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind als öffentliche Straßen zu errichten und zu betreiben sowie zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten auszubilden.

1.6 Flächen für die Abfallbeseitigung

Es ist ein Sammelplatz – nur für den Abholtag – für Abfall in den jeweiligen Bauanträgen für den Geschosswohnungsbau auszuweisen, der so zu situieren ist, dass dadurch der Verkehr nicht behindert wird.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit
einer Dachneigung bis 15° zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuer, Dachaufbauten o.ä.) sind auch Dachneigungen bis zu 30° zulässig.
Die Flachdächer sind zu begrünen.

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Nutzung von Solarenergie, zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses, als Dachterrassenaustritt, als Aufzugsschächte und zur haustechnischen Versorgung zulässig.

2.2 Fassaden

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2, 1.3 sind reflektierende Fassadenmaterialien und Elemente unzulässig.

2.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind vertikale Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m und standortgerechte Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,25 m integriert werden.

2.4 Stellplätze, Zugänge, Zufahrten

2.4.1 Im SO und WA 1.2 und 1.3 sind je Wohneinheit 1,5 PKW- Stellplätze nachzuweisen.
Für sonstige Flächen im Sondergebiet (SO) ist die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) als Berechnungsgrundlage anzuwenden.

2.4.2 Über Tiefgaragen muss die Vegetationsschicht mindestens 80 cm betragen.

2.4.3 Die im SO und WA 1.2 und 1.3 ausgewiesenen Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen.
Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-kombinationen.

2.4.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder in die baulichen Anlagen zu integrieren.

2.4.5 Grundstückszugänge und Zufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

2.4.6. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
Als Bezugshöhe für Aufschüttung und Abgrabungen wird FOK Belag Gehweg Ecke Europastraße - Waidbruckstraße (= Höhenfestpunkt HFP) im Nord-Westen 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 -1,50 m unter dem HFP zulässig. Geländeabfangungen sind entsprechend nach den aktuellen Regeln der Technik zu erstellen.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung, Werbung mit Lauflicht, Signalfarben und spiegelnden Flächen ist unzulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung versickert werden.

2.7 Versorgungsmedien

Leitungen zur Versorgung der Baugebiete sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2.8 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Für Teile des Geltungsbereiches sind historische Siedlungsspuren durch Luftbildaufnahmen belegt (Bodendenkmal Nr. 1-7741-0096 „Siedlung unbekannter Zeitstellung im Luftbild"). Zur Feststellung von Ausdehnung, Alter, Qualität und gegebenenfalls Sicherung der Siedlungsreste muss der Oberbodenabtrag bereichsweise an geeigneten Stellen unter Aufsicht einer Fachkraft vorgenommen werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnamen ist mindestens fünf Werktage zuvor mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München, Abteilung B, Am Hofgraben 4, 80359 München abzustimmen, ob der Bereich Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde ist und ob ein Oberbodenabtrag durch Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel unter Aufsicht des Landesamtes zu erfolgen hat.

3. BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind an mit den entsprechenden Planzeichen versehenen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
Zur Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind die durch entsprechende Planzeichen festgesetzten Schalldämm-Maße zugrunde zu legen.
Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Lärmschutzwände:
Im Planungsgebiet sind zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung zwei Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3 m über Gelände zu errichten (siehe entsprechendes Planzeichen).

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Straßenbegleitgrün

Entlang der Europastraße sind gem. Artenliste Pkt 4.5 hochstämmige Groß- bzw. Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Bei Senkrechtparkplätzen mit mehr als sechs Stellplätzen entlang der Waidbruckstraße ist je sechs Stellplätze ein hochstämmiger Groß- bzw. Straßenbaum gem. Artenliste Pkt 4.5 zu pflanzen, zu dauerhaft pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich. Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung. Die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume von mind. 3 Stück entlang der Europastraße und von mind. 6 Stück entlang der Waidbruckstraße ist einzuhalten.
Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind mit schattenverträglichen Stauden, Bodendeckern oder Ansaat in einer Höhe bis max. 0,60 m lt. Artenliste Pkt 4.5 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die grünordnerischen Festsetzungen für das WA 1.2 und 1.3, wie in der ursprünglichen B-Planfassung von 2005 mit seinen darauffolgenden Änderungen festgeschrieben, bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit.
Die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich somit ausschließlich auf das sonstige Sondergebiet.

4.2 Private Grünflächen - überbaubare Grundstücksflächen
- Zweckbestimmung: gärtnerische Nutzung -

Auf der bebauten Fläche der durch zeichnerische Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO bezeichneten Grundstücks sind mind. 5% der zu versiegelnden Fläche gärtnerisch mit Bodendeckern, Stauden sowie punktuell mit Solitärsträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Decken von Tiefgaragen sind mit mind. 80 cm Pflanzsubstrat zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken - Wege, Zufahrten und Stellplätze sind davon ausgenommen.

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% und Fassaden von Nebenanlagen sind zu mind. 20% mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Dazu können sowohl auf Spalier gezogene Gehölze, als auch selbstklimmende Kletterpflanzen gem. Artenliste Pkt. 4.5 verwendet werden.

4.3 Private Grünflächen - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Zweckbestimmung: gärtnerische Nutzung -

Die unbebauten Flächen der durch zeichnerische Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO bezeichneten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, sind gärtnerisch mit Bodendeckern, Stauden sowie punktuell mit Solitärsträuchern gem. Artenliste Pkt 4.5 anzulegen und dauerhaft zu pflegen

Die Decken von Tiefgaragen sind mit mind. 80 cm Pflanzsubstrat zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken - Wege, Zufahrten und Stellplätze sind davon ausgenommen.

Lärmschutzwände sind beidseitig gem. Artenliste Pkt 4.5 zu begrünen.

Für die Pflanzungen von Bäumen gilt:
Je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Mittel- /Kleinbaum StU 14-16 entsprechend der Artenliste Pkt 4.5 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich. Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung. Die Gesamtanzahl von mind. 12 Stück der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind mit schattenverträglichen Stauden, Bodendeckern oder Ansaat in einer Höhe bis max. 0,60 m gem. Artenliste Pkt 4.5 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Mindestmaß Baumgruben:
Groß- und Straßenbäume: 2,0 x 2,0 x 1,00 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,80 m

Bei befestigten Flächen im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist durch Bodenverbesserung bzw. Bodenaustausch ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³ je Standort sicherzustellen.

Die privaten Grünflächen dürfen für Zu- und Einfahrten, wie zeichnerisch dargestellt, maximal unterbrochen werden.

Die Begrünung und Bepflanzung der Planfläche hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen. Die Grenzabstände laut Nachbargesetz sind zu beachten.

4.3 Pflege/Unterhalt

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 Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste Pkt 4.5 zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.
Um die Ziele der grünordnerischen Festsetzungen sicher zu stellen, ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

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

Als „Fläche zur Kompensation" gem. §1a BauGB wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf befindet, festgesetzt.

Insgesamt ist ein Ausgleich von **937 m²** nachzuweisen, der auf nachfolgender Fläche erbracht wird: **Fl.Nr. 1015 Gemarkung Mößling**

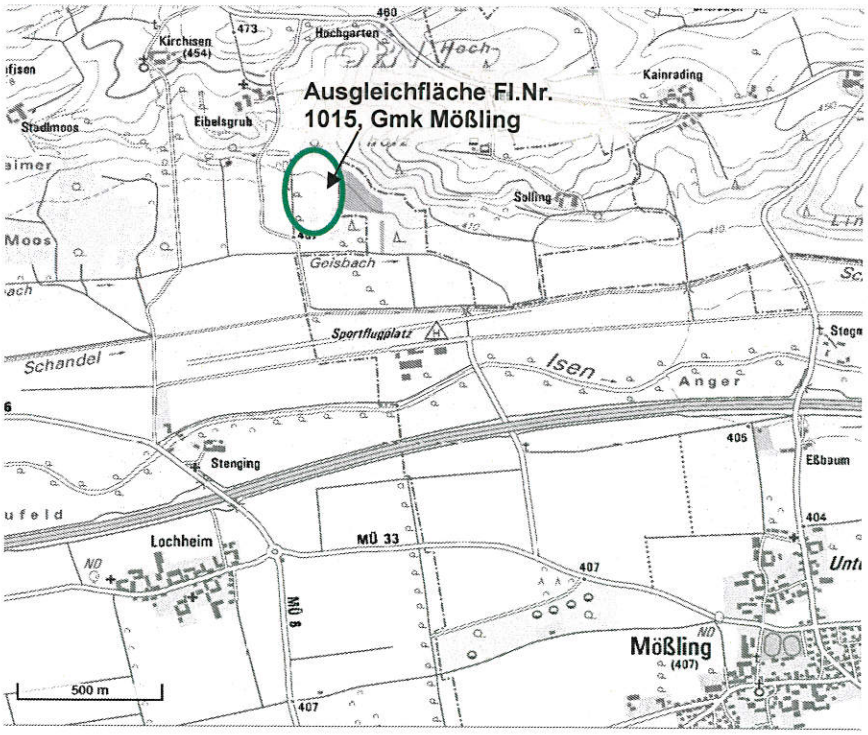

Abb.: Übersicht Lage Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

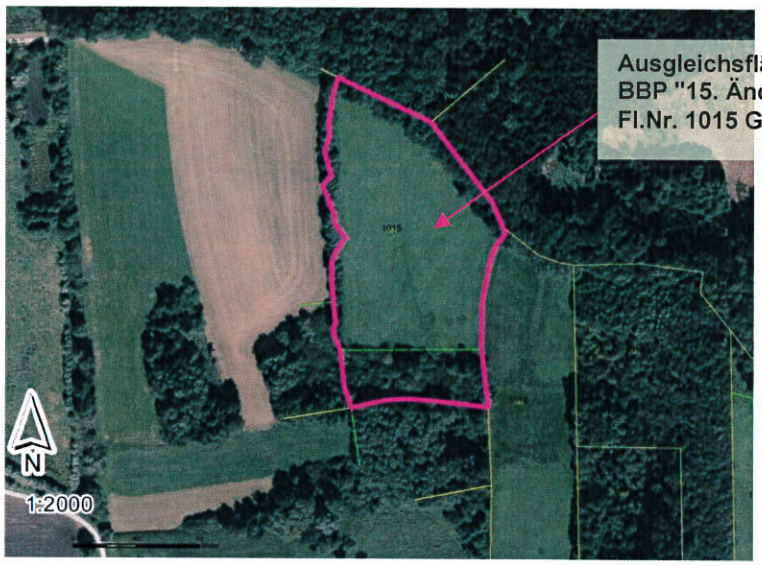

Abb.: Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

Entwicklungsziel:

Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung Waldbestand

Maßnahmen zur Anlage und Pflege:

- max. zweischürige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni und Abfuhr des Mahdguts
- keine Düngung
- Verzicht auf Pestizideinsatz

4.5 Artenliste für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Groß- und Straßenbäume gemäß Straßenbaumliste GALK
Pflanzqualität: H 3x v, m.B., StU 18-20 cm

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn
Fraxinus excelsior i.S.	Esche
Gingko biloba	Fächerbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stileiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata i.S.	Winterlinde

Mittel- bis Kleinbäume gemäß Straßenbaumliste GALK
Pflanzqualität: H 3x v, m.B., StU 14-16 cm

Acer campestre und i.S.	Feldahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gingko biloba i.S.	Fächerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus i.A.	Zierkirschen

Solitärsträucher
Pflanzqualität: Sol 3x v, m.B., H 150-175 cm

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleja davidii i.S.	Schmetterlingsflieder
Cornus i.A.	Hartriegel
Hydrangea i.A.	Hortensien
Hibiscus i.S.	Eibisch
Magnolia i.A.	Magnolie
Rosa i.S.	Rosen
Viburnum i.A.	Schneeball

Fassadenbegrünung
Pflanzqualität: Co., 2-3 Tr

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	

Bodendecker, Stauden und Ziergräser i.S.
Pflanzqualität: Co., 2-3 Tr

Nadelgehölze und Koniferen sind unzulässig.

5. HINWEISE

Kartengrundlage
Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Grundstücke
Die Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten
Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

Festbrennstoffe
Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

Bodenfunde
Für Bodeneingriffe ist rechtzeitig und im Vorfeld der Maßnahme eine – gemäß Art. 7.1. DSchG – denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Löschwasserversorgung
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas und Wasserfaches e. V. –Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

Verkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16to (Achslast 10to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Der Übersichtsplan für Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen vom Ing. Büro Egger, Von-der-Tann Straße 1, 84453 Mühldorf a. Inn kann bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn eingesehen werden.

Normbezüge - Richtlinien
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI- Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Artenschutz:
Da die Planfläche derzeit als Lagerplatz für vor Ort stattfindende Baumaßnahmen genutzt wird und somit keine interessanten Strukturen für relevante Arten vorhanden sind, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen lt. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Somit ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung
Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Gasversorgung durch die EVIS.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien, Wasserversorgungsleitungen und Stromleistungen im Bestand. Diese sind ausreichend zu schützen und bei Bedarf in Absprache mit den jeweiligen Versorgern zu verlegen. Eventuelle Kosten hierfür werden auf die Erschließungskosten umgelegt bzw. sind diese nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Maßnahmen Hochwasserschutz
Baugrund überwiegend Kiesboden, mit Grundwasser und Hochwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen.
Auf die Hochwasserschutzfibel wird hingewiesen.
http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-3_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_red_Onlinefassung.pdf

Schalltechnische Untersuchung:
Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger & Partner GmbH, Frauendorferstraße 87 81247 München entnommen werden.

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.

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).

Zufahrten
Der Bebauungsplan sieht 3 neue Zufahrten zu dem Sondergebiet vor:

- PKW-Fahrweg von der Salzburgstraße;
- PKW-Fahrweg von der Europastraße;
- LKW-Fahrweg von der Europastraße unmittelbar südlich der Waidbruckstraße;

Mit der geplanten Umsetzung dieser neuen Zufahrten müssen öffentliche Flächen (Gehwege, Parkstreifen und Straßenbegleitgrün) baulich abgeändert werden.

Zusätzlich muss auch in der Salzburgstraße die bestehende öffentliche Straßenbeleuchtungsanlage neu konzipiert werden.

Die Kosten für das Abändern dieser öffentlichen Anlagen trägt der Investor.