

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

**MÜHL DORFER FELD TEIL IV****M 1: 1.000**

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht auf der Flur Nr. 630/1 zur Gänze und auf Teilbereichen der Flur Nr. 630, 634, 638, 639, 640/1, 640/2, 641 und 642 der Gemarkung Mößling festgelegt.

Die Kreisstadt Mühl dorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Ausgefertigt am:

Entwurf: i.d.F.v. 09.10.2012  
i.d.F.v. 03.04.2013  
i.d.F.v. 02.04.2014

Planverfasser  
Architekt E. Schmidbauer  
Talstraße 33  
84453 Mühl dorf  
[architekt-schmidbauer@kabelmail.de](mailto:architekt-schmidbauer@kabelmail.de)

Grünplanung  
Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühl dorf/Inn  
[la-koeppel@t-online.de](mailto:la-koeppel@t-online.de)

Mühl dorf am Inn

Datum

.....  
Ernst Schmidbauer

.....  
Barbara Grundner-Köppel

.....  
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

## A Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung

##### 1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

##### 1.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die angegebenen Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten angegeben. Hier können die Obergrenzen entsprechend BauNVO überschritten werden.

1.2.1 Zulässige Grundfläche max. Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,40**  
(bei TG mit Überdeckung größer 0,6m wird diese Fläche nicht auf die GRZ angerechnet)

1.2.2 Zulässige Geschossfläche max. Geschossflächenzahl (**GFZ**) **0,80**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO).

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Wandhöhen regeln dies ausreichend. Wobei bei Bauform B das DG kein Vollgeschöß sein darf.

1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zur Hälfte der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5 Meter über die Baugrenze hinaus zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

#### 1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise wie auf den Nutzungsschablonen ersichtlich festgesetzt.

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau entsprechend den Nutzungsschablonen innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

##### 1.3.1 Stellung der baulichen Anlagen

gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung); festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes.

Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes. Die Wohngebäude müssen in ihren wesentlichen Teilen als Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mind. 5/4 bei Satteldächern ausgebildet werden. Bei Walmdächern gilt diese Einschränkung nicht. Die Tiefe von Doppelhäusern darf 12m nicht überschreiten. Doppelhaushälften müssen trauf-, fist- und fassadenbündig sein. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit Satteldächern auszuführen.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

## 1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt

- bei Einzelhäusern mindestens 500 m<sup>2</sup>
- bei Doppelhaushälften mindestens 300 m<sup>2</sup>

## 1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig.

## 1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden –mit Ausnahme Bauform A- sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig;

## 1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand- liegen.

## 1.9 Verkehrsflächen

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

## 1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

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

## 1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers

Geländeaufschüttungen sind nur bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig; deren Höhen sind an die bestehende Bebauung anzupassen.

Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z. B. Böschungen, Terrassierungen sind unzulässig.

Bestehende Geländeübergänge zur freien Natur müssen unverändert bleiben.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauf lächen

#### 2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind bei Bauform A Walmdächer mit 15-20° oder Satteldächer von 15-30°; als max. Firsthöhe wird hier 13m festgelegt; zulässig sind bei Bauform B Sattel oder Walmdächer mit 20-25°; max. Firsthöhe 11m, bei Bauform C sind Satteldächer mit 30-35° Dachneigung oder wahlweise 36-40° in Abhängigkeit von der Wandhöhe und Walmdächer mit 20-25° Dachneigung bei Wandhöhen von max. 6,5m und min. 5,5m zulässig.

Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 0,7m, Giebelseitig bis zu 1,0m, über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5m

#### 2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie

Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes

festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1,0m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden. Im Plan dargestellte Firstrichtungen sind bindend. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit Satteldächern, trauf-, first- und fassadenbündig auszuführen.

### 2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden braune, graue oder naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig wenn sie in die Dachfläche gemäß der Dachneigung parallel zur Dachneigung errichtet werden und mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen.

### 2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 35° zulässig. Dachüberstände bei Gauben max. 20cm

Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mind. 0,6m betragen.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.5m<sup>2</sup> Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig (auch als Lichtfirst je Dachseite).

Nicht zulässig sind Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.

Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wenn nicht ohnehin solche mit den Baugrenzen vorgesehen sind.

### 2.1.5 Wandhöhen

Als Wandhöhen werden festgesetzt:

bei Bauform A : **max. 7,2 min 6,8m**

bei Bauform B : **max. 6,5 min 5,5m**

bei Bauform C: **max. 6,5 min 5,5m oder  
max. 4,6 min 4,0m**

-variabel in Abhängigkeit von der Dachneigung und der Dachform-

sonst. Nebengebäude **max. 3,0m**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.1.6 Die Abstandflächen gemäß Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

## 2.2 Fassaden

### 2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:

Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/gelb /erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5-50). Sockel sind in gleichem Material, Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

### 2.2.2 Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate, Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

## 2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

- 2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:  
 Holzzäune und Tore bis 1,0m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).  
 - Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0m Höhe und 0,40m Tiefe In Verbindung mit begleitender Begrünung.  
 Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1,0m Höhe mit Hinterpflanzung.
- 2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht an Gehwegen angrenzend.
- 2.3.3 Mauern und Stützmauern sind unzulässig, Zäune sind ohne überstehenden Sockel zu gestalten.
- 2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

## 2.4 Stellplätze

- 2.4.1 Je Wohneinheit sind bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Doppelhäusern eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist. Je WE bei Bauform A sind 1,0 Stellplätze in einer TG oder Garage nachzuweisen. Zusätzlich hierzu sind 0,5 Stellplätze je WE oberirdisch nachzuweisen.

Die Tiefgaragen sind so zu errichten, dass mindestens eine Humusdeckung von 60cm erreicht wird. Werden TG so errichtet so muss diese Fläche nicht auf die GRZ angerechnet werden.

- 2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, Schotterrassen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen)

## 2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung.

## 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

Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

## 2.8 Schallschutz

### Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) 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 an den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden Lärmpegelbereich III bzw. IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Bei Wohnräumen entspricht dies den folgenden erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßen:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer mit Planzeichen für Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1. Stellplätze , Carports, Garagenvorbereiche, Zugänge, Zufahrten**

Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen.

Großflächig asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

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.

#### **3.2. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Siehe Punkt 1.11

#### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen und Zäune wie in baulichen Festsetzungen beschrieben. Hinterpflanzungen mit Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 2,0 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen (entsprechend Punkt 1.9) darstellen.

#### **3.4 Begrünung und Bepflanzung**

##### **3.4.1 Festsetzung zum Bestand**

##### **3.4.2**

Die im östlichen Bereich bestehende, biotopkartierte Windschutzhecke (Biotop Nr. 7741-0163-013) ist vor Eingriffen zu bewahren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die bestehende Bergahorngruppe in der süd-östlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist ebenfalls dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zudem ist diese Grünfläche naturnah aufzuwerten und zu entwickeln, indem die vorhandene Strauchvegetation mit heimischen Sträuchern artenreich lt. Artenliste gem. Pkt 3.4.5 angereichert wird. Gleichzeitig sind freie Bereiche als extensive Wiesenflächen durch Mahd max. 2x pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts und Ansaat von regionalem sowie autochthonem Saatgut unterstützend in Teilbereichen zur Erhöhung der Artenvielfalt auszubilden und zu pflegen.

##### **3.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche wahlweise 3 heimische Kleinbäume StU 12-14 oder 2 Großbäume StU 16-18 oder 1 Großbaum und zwei Klein- bzw. Obstbäume, wie vor genannt, entsprechend der Artenlisten Pkt 3.4.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecken sind als Formschnitthecken auszuführen und werden auf eine max. Höhe von 1,20 m, im Bereich von Sichtdreiecken auf 0,80 m begrenzt.

Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Gehflächen sowie die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Die Tiefgaragenflächen des Geschosswohnungsbaus im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken. Dabei sind die Höhen des ursprünglichen Geländeverlaufs beizubehalten (siehe Punkt 3.2 und Punkt 1.11).

Grenzt ein Baugrundstück an die Strasse an, muss mindestens einer der Bäume zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden. Die Bepflanzung der Grundstücke hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

### 3.4.3 Bepflanzungen im öffentlichen Raum

#### 3.4.3.1 Straßenbegleitgrün

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße und der Europastraße sind gem. Artenliste Pkt 3.4.5 in einem Abstand von max. 25,00 m hochstämmige heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände können bedingt durch Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geändert werden.

Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich. Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung, die Gesamtanzahl von mind. 23 Stück der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind mit schattenverträglichen Stauden bzw. Bodendeckern in einer Höhe bis max. 0,60 m lt. Artenliste Pkt 3.4.5 locker zu unterpflanzen und dauerhaft zu pflegen. Nördlich der Sammelstraße ist eine Allee aus hochstämmigen heimischen Laubbäumen 2. Ordnung zu pflanzen, welche außerhalb des Geltungsbereiches realisiert und nachrichtlich im Plan dargestellt wird.

#### 3.4.3.2 Öffentliche Grünflächen

In den Erschließungsstraßen (5,50 m Fahrbahn) sind bei mehr als 5 aneinander geplanten Senkrechtparkständen variable Untergliederungen mittels einer Baumscheibe/-insel vorzusehen. Dies gilt auch innerhalb der Mehrfamilienhäuserparzellen.

Diese sind mit je 1 hochstämmigen, heimischen kleinkronigen Laubbaum laut Artenliste Pkt 3.4.5 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind mit schattenverträglichen Stauden bzw. Bodendeckern in einer Höhe bis max. 0,60 m lt. Artenliste Pkt 3.4.4 locker zu unterpflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für die Gestaltung dieser Flächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Baumstandorte verbindlich dargestellt sind .

#### 3.4.3.3 Pflege/Unterhalt

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen gem. Pkt 3 ff 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 Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste Pkt 3.4.5 zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Um die Ziele der grünordnerischen Festsetzungen sicher zu stellen, sind zu den Bauanträgen der Geschoßwohnbauten qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen

Mindestmaß Baumgruben:

Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m

Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

#### 3.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind als „Fläche zur Kompensation“ gem. §1a BauGB 3 externe Ausgleichsflächen, die sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf befinden, festgesetzt.

Insgesamt ist ein Ausgleich von **21.723 m<sup>2</sup>** nachzuweisen, der auf nachfolgenden Flächen erbracht wird:

- Fl.Nr. 919/11 Gemarkung Mühldorf am Inn	1.964 m <sup>2</sup>
- Fl.Nr. 1011 Gemarkung Mößling	8.762 m <sup>2</sup>
- Fl.Nr. 1156 Gemarkung Mühldorf am Inn	10.997 m <sup>2</sup>

**Fl.Nr. 919/11 Gemarkung Mühldorf - Ausgleichsfläche 01 (AE 01):****Entwicklungsziel:** Umwandlung Ackerland in extensives GrünlandGrundfläche gesamt: 21.044 m<sup>2</sup>;→ davon steht noch eine Restfläche mit 1.964 m<sup>2</sup> (inkl. Verzinsung) zur Verfügung, die für diesen Bebauungsplan "Mühldorfer Feld Teil IV" als Ausgleichsfläche verwendet wird.**Fl.Nr. 1011 Gmk Mößling - Ausgleichsfläche 02 (AE 02):****Entwicklungsziel:** Schutz des Bachlaufes und Extensivierung Intensivgrünland mit wechsel-feuchten BereichenGrundfläche gesamt: 10.670 m<sup>2</sup>→ davon steht noch eine Restfläche mit **8.762 m<sup>2</sup>** (inkl. Verzinsung) zur Verfügung, die für diesen Bebauungsplan "Mühldorfer Feld Teil IV" als Ausgleichsfläche verwendet wird.**Fl.Nr. 1156 Gemarkung Mühldorf - Ausgleichsfläche 03 (AE 03):****Entwicklungsziel:** "Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung", welche bereits süd-östlich der Lohmühlsiedlung realisiert wurde.Grundfläche gesamt: 14.745 m<sup>2</sup>;→ davon steht noch eine Fläche von 13.962 m<sup>2</sup> (inkl. Verzinsung) als Ausgleichsfläche zur Verfügung, wovon 10.997 m<sup>2</sup> für diesen Bebauungsplan "Mühldorfer Feld Teil IV" als Ausgleichsfläche verwendet werden.

Alle v.g. Ausgleichsflächen sind als solche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Maßnahmen aus dem Gutachten zur speziell artenschutzrechtlichen PrüfungFolgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die aus dem **Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** resultieren, werden festgesetzt:a. Vermeidungsmaßnahmen (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):**M 1) Baustelleneinrichtung nicht während der Vogelbrutzeit (01.03. – 30. 09.):**

Die Baustelleneinrichtung bzw. Geländevorbereitung hat außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden. Die Baustelleneinrichtung bzw. Vorbereitung, z.B. Oberbodenabzug im Geltungsbereich, muss außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**M 2) Dauerhafter Erhalt der bestehenden Brachstreifen nördlich außerhalb des Geltungsbereichs**

Hierbei soll im Winterhalbjahr ein sporadisches Umpflügen der Brachstreifen als Pflegemaßnahme veranlasst werden.

**M 3) Monitoring der Feldlerchenfenster:**

Um die Erfolgskontrolle der Feldlerchenfenster zu gewährleisten wird hier ein Monitoring von 2-3 Jahre festgesetzt. Dabei sollen ca. 2-3 Begehungen der Flächen (in Absprache mit Diplom-Biologen Herrn Dr. Zahn) pro Jahr stattfinden.

b. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität):**CEF 1) Schaffung von Lerchenfenstern/-streifen** in der näheren Umgebung pro Jahr in den landwirtschaftlich genutzten Flächen Fl.Nr. 1026(T) und Fl.Nr. 1027 Gemarkung Mettenheim mit folgenden Anforderungen:

- pro Fenster bleibt eine 20 m<sup>2</sup> große Fläche unbestellt
- vorzugsweise in Getreidefeldern, nicht in Maisanbauflächen
- je Hektar höchstens mind. 2, max. 5 Lerchenfenster
- Mindestabstand zu Gehölzen und höheren Elementen mind. 50 m

**CEF 2) Neuanlage von Brachstreifen oder flächigen Brachäckern:**Neuanlage eines Brachstreifens oder einer Brachfläche in einer Mindestgröße von 8.000 m<sup>2</sup> für Goldammer und Neuntöter auf landwirtschaftlich genutzter Fläche Fl.Nr. 602(T) Gemarkung Mößling durch Aussaat von autochthonem Saatgut (Schmetterlings- und Wildbienenbaum)



Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des geplanten Baugebietes ökologisch wirksam herzustellen sowie hat nach Fertigstellung der CEF-Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde eine Abnahme zu erfolgen.

### 3.4.5 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung im Straßenraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.

#### Großbäume; Qualität: H, 3xv, STU 16-18, m.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuß

#### Kleinbäume, Qualität: H, 3xv, STU 12-14, m.B.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Obstbäume als Hochstämme in Lokalsorten	

#### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix i.A.	Weiden in Arten
Rubus in Arten	Brom-/Himbeere

#### Fassadenbegrünung

Clematis i.A. und S.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A.	kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.S.	Kletterrosen
Vitis i.A	Weinrebe

In den privaten Grünflächen sind bei der Gehölzpflanzung bis zu max. 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig.

### **Negativpflanzliste zu öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitgrün**

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Thuja occidentalis                      Thuje, Lebensbaum  
 alle Zwerg- und Krüppelformen von Koniferen; jegliche Gast- und Ziergehölze; alle buntlaubigen und panaschierten Formen von Gehölzen

## **4. HINWEISE**

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.

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

Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

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

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmern oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

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.

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

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.

Aufgrund der Nähe zur biotopkartierten Wundschutzhecke Biotop Nr. 7741-0163-013 im Osten sollte bei der benachbarten angrenzenden geplanten Bebauung ein verstärkter Dachausbau vorgesehen werden.

### **Baumpflanzungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

### **Versorgung**

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. Die Gasversorgung erfolgt durch die EVIS.

Es befinden sich Telekommunikationslinien, Wasserversorgungsleitungen und Stromleitungen im Bereich des Baugebietes. Diese sind ausreichend zu schützen (Pflanzabstände), bei Bedarf in Absprache mit dem jeweiligem Versorger zu verlegen. Eventuelle Kosten hierfür werden auf die Erschließungskosten umgelegt bzw. sind diese nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.

### **Maßnahmen Hochwasserschutz**

Baugrund überwiegend Kiesboden, mit Grundwasser und Hochwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen.