

STADT MÜHL D O R F a. I N N - Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan „Obere Stadt nördlich der Bahn“ M 1:1000

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gemäß § 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 Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, 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 diesen Bebauungsplan als

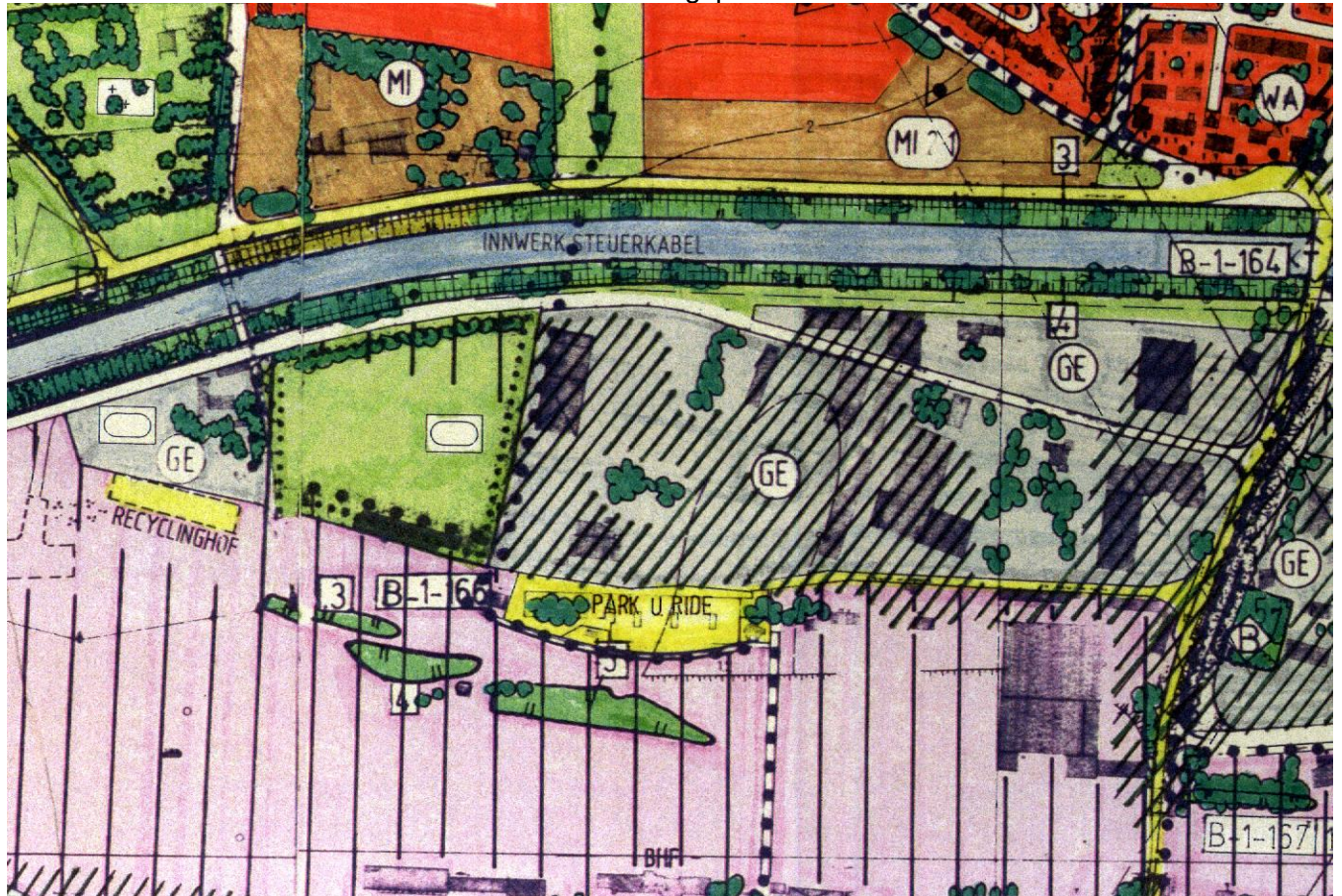
S a t z u n g

Fertigungsdaten:

- Fertigung vom 08.11.2005
- Fertigung vom 07.11.2006
- Fertigung vom 13.02.2008
- Fertigung vom 09.09.2008

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

M1:5.000



Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:
Christian Bäumler, Reg.-Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
Bearbeitung:

Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24
Gabriele Gradl-Fey, Reg.-Baumeister,
Stadtplanerin
Eleonore Zippelius, Dipl.-Ing.

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
München, den

.....
Christian Bäumler

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:
Lohrer-Hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Bearbeitung:

Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Daniela Salzeder

.....
Ursula Hochrein

A) **FESTSETZUNGEN**

Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.2 Lagerplätze als selbständige Anlagen z.B. für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen, d.h. bis zu einer Größe von 50% der überbaubaren Grundstücksfläche, zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

1.1.3 Bei Betrieben, die sowohl Produktions- als auch Verwaltungsräume errichten, sind die Verwaltungsräume im zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäude bzw. Gebäudeteil anzuordnen.

1.3.1 **GRZ 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO: z.B. 0,6

1.3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird festgesetzt
im GE 1 mit 8,00 m und
im GE 2 und 3 mit 9,00 m.
Die Wandhöhe ist von der Oberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Fahrbahn bzw. Gehweg bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu bemessen.

1.3.3 Die maximal zulässige Geschoszahl beträgt im GE 1 zwei Vollgeschosse (Definition gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO).

1.4  Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Sportfläche.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1  Baugrenze

2.2 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende Gebäude können ausnahmsweise auch einschließlich der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Gebäudeteile entsprechend den sonstigen Festsetzungen (Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse, etc.) umgebaut und aufgestockt werden.

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1  Flächen für Garagen

4.2 Tiefgaragen, Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Bau- grenzen zulässig. In geringem Umfang sind nicht überdachte Stellplätze auch innerhalb der Grünstreifen (siehe hierzu 15.2.3) zulässig.

4.3 Werden Tiefgaragen um mindestens 0,80 m abgesenkt und mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht überdeckt und begrünt, sind diese nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

4.4 Für jedes Grundstück sind bis zu 2 Grundstückszu- bzw. -ausfahrten mit einer max. Breite von 7,00 m zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 30% der jeweiligen Straßenfront nicht überschreiten.

Die max. zulässige Breite der Grundstückszufahrten von 7,00m ist für das Bemessungsfahrzeug (Lastzug) unter Ausnutzung der Gegenfahr- bahn gem. EAE 85/95, S. 55/Bild 38 gerade noch zu bewerkstelligen. Um den fließenden Verkehr möglichst wenig zu behindern, werden die Zufahrtsbreiten in der Bischof- von- Ketteler- Straße und der Adolf- Kolping-Straße mit 12,00m zugelassen.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist die Einfriedung mind. 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.4.1  Zufahrt Sportanlage



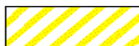



4.5 Verwaltung, Büros und Einzelhandel: Pro angefangener 5 offener Stell- plätze ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
Baumscheibe: Mindestgröße 10 qm, als Vegetationsfläche ausgebildet oder mit Baumgitterrosten überdeckt.

4.6 Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Fußwege sind funktionsab- hängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Ra- sengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentli- chen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffen- den Grundstücken zu versickern.



4.7 Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind versickerungsoffen oder teiloffen mit Rasenpflaster, Pflaster o.ä. anzulegen, jedoch nicht großflächig zu asphaltieren oder zu betonieren.

5.-10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

- 11.1  Straßenbegrenzungslinie
- 11.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 11.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- 11.3.1  Parkhaus (Park+Ride) der Stadt Mühldorf a. Inn nördlich des Bahnhofs
- 11.3.2  Fahrradabstellplatz (Bike+Ride)
- 11.5  Straßenbegleitgrün

12. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Bau GB

- 12.1  Innkanal / Energieversorgung
- 12.2  Elektrizität / Transformator

13. Nicht zutreffend

14. Versickerung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist soweit möglich wiederzuverwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser hat sich nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu richten. Ein entsprechender Hinweis wird unter Tz. 14 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

15. Grünflächen


- 15.1 Allgemein:
- 15.1.1 Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der Pflanzperiode erfolgen, die der Fertigstellung der Bauarbeiten oder der Inbetriebnahme der Gebäude nachfolgt.
- 15.1.2 Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

- 15.1.3 Folgende Pflanzqualitäten bei Baumpflanzungen sind zu verwenden:
Großbäume 3xv , H, Stu 18-20 cm
Kleinbäume 3xv , H, Stu 14-16 cm
Obstbäume in Lokalsorten, Stu 12-14 cm
- 15.1.4 Die entsprechend den Festsetzungen ausgeführten Grünflächen sowie deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 15.1.5 Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20 % nicht unterschreiten.
- 15.1.6 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 15.1.7 Gebäudefassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind mit ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zu begrünen.
- 15.1.8 Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

15.2 Private Grünflächen:

- 15.2.1  Sportflächen des Eisenbahnersportvereins

- 15.2.2  Böschungs- und Randflächen des Innkanals

- 15.2.3  Grünstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind gem. Artenliste zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.



Stellplätze, Zugänge und Zu- bzw. Umfahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) bis zu einem maximalen Anteil von 40 % an der jeweils dargestellten Fläche zugelassen. Notwendige Feuerwehrzufahrten sind generell zugelassen.

Die Hälfte der begrüneten Fläche d.h. mindestens 30 % des Grünstreifens muß sich aus Sträuchern und Bäumen der Artenliste und einem mindestens 0,5 m tiefen Saum an den Rändern zusammensetzen.

Von den im Plan dargestellten Flächen kann abgewichen werden, wenn das städtebauliche Konzept gewahrt bleibt und dadurch funktionale Verbesserungen erreicht werden.

- 15.2.4 Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen:

sind gem. Artenliste zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zugänge und Zufahrten sind entsprechend Ziffer 4.4 zugelassen.

- 15.2.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Bauräume der Gewerbegebiete:
- Zu begrünende Grundstücksfläche:
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Je angefangener 200 qm zu begrünender Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste). Bäume in Grünstreifen werden angerechnet.
- 15.3 Die Biotopflächen sind zu schützen. Der Bestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 15.4 Bäume, neu zu pflanzen:
- 15.4.1  Straßenbegleitende Baumreihe, neu zu pflanzen (siehe Artenliste)
- Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.
Je Straße sind Bäume der gleichen Arten und Sorten zu pflanzen.
Die Pflanzung der Straßenbäume muss in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung erfolgen.
- 15.4.2 Auf sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Baumkennzeichnung ist je angefangener 200 qm ein Baum gem. Artenliste zu pflanzen.
- 16.-20. Nicht zutreffend
21. Fahrrecht nur für Fahrräder und Gehrecht
-  Zugunsten der Allgemeinheit
- 22.-23. Nicht zutreffend

24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Gewerbegeräusche:

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

In Richtung Norden:

tagsüber L_{EK} = 60 dB(A)/m²
nachts L_{EK} = 45 dB(A)/m²

In Richtung Süden und Westen:

tagsüber L_{EK} = 65 dB(A)/m²
nachts L_{EK} = 50 dB(A)/m²

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm K₀ = 0 dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingente der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm in Schallausbreitungsrichtung nach Norden (nächst gelegene Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet nördlich des Fürstenweges bzw. im Mischgebiet nördlich der Harthausener Straße) bzw. Süden und Westen (nächst gelegenes Wohnhaus südlich der Bahnlinie bzw. Außenbereichswohnhaus auf Fl.-Nr. 529) zu führen.

Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006].

Die Festsetzung der Immissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Planungsgebiet sind an allen 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 Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Abweichend hiervon gelten in einem Streifen von 20 m Breite westlich der Mittenachse der St 2092 die Anforderungen des Lärmpegelbereichs V.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Sportanlagen

Das Sportgelände des ESV kann fast uneingeschränkt an Werktagen im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr für Fußballpunktspiele und Fußballtraining auf den jeweiligen Plätzen und für Spielbetrieb auf den Beach- Volleyballflächen genutzt werden. Einschränkungen bestehen nur dahingehend, dass während der Durchführung eines Fußballpunktspiels auf dem Hauptplatz auf dem Kleinfeld im nordwestlichen Bereich des Sportgeländes kein Spiel- oder Trainingsbetrieb stattfinden darf.

25.-26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes


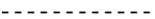



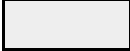
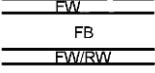
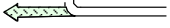





28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

- 28.1 Aneinandergebaute Bauteile sowie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.
- 28.2 Dachgestaltung:
- 28.2.1 Firstrichtung und Baukörperstellung:
2 Hauptrichtungen
- parallel zu den nord-süd-gerichteten Baugrenzen
 - als straßenbegleitende Bebauung parallel zu den straßenbegleitenden Baugrenzen bzw. im GE 1 auch im rückwärtigen Grundstücksteil parallel zur rückwärtigen Baugrenze
- Die von den Hauptrichtungen abweichenden untergeordneten Teilstücke von Kamm- und Winkelbebauungen sind zugelassen.
- 28.2.2 Dachform:
Im GE 1: Flach- bzw. Pultdach, max. Neigung 15°
Satteldach, max. Neigung 30°
Im GE 2 und 3: Flach- bzw. Pultdach, max. Neigung 15°
- 28.2.3 Dachdeckungsmaterial:
Flach- bzw. Pultdächer: Blech, Glas, extensive Dachbegrünung
Satteldächer: Ziegel, Blech, Glas
- 28.3 Fassadengestaltung:
- 28.3.1 Material:
Nicht zugelassen sind Zier- und Manierputze sowie künstlich strukturierte Betonoberflächen (z.B. Waschbeton etc.).
- 28.3.2 Farben:
Nicht zugelassen sind grelle Farben (z.B. Signal- und Leuchtfarben, Violett, Mint, etc.)
- 28.3.3 Fassadenelemente:
Nicht zugelassen sind reine Zierelemente (z.B. Bögen etc.)
- 28.4 Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens von Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäuden darf max. 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahn bzw. Gehweg liegen.

- 28.5 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nicht zugelassen außerhalb des Ortes der Leistung. Nicht zugelassen sind laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen. Die Größe der Werbeanlage wird über die Einzelbaugenehmigung geregelt.
- 28.5.1 Werbeanlagen am Gebäude:
Max. Größe: zur Fassadenfläche proportional, jedoch max.5% der jeweiligen Fassadenfläche.
Anordnung: nicht oberhalb der Traufkante.
- 28.5.2 Werbeanlagen unabhängig vom Gebäude:
Max. Anzahl: 1 pro Grundstückszufahrt
Max. Größe: 1,50 qm
Max. Höhe: 2,00 m über der Oberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Fahrbahn bzw. Gehweg.
Werbeanlagen an der Einfriedung sind nicht zugelassen. Werbehinweisschilder, auch unter der genehmigungspflichtigen Größe, sind nur an von der Stadt festzulegenden Standorten zugelassen.
- 28.5.3 Fahnen und Pylone:
Max. Höhe: 7,00 m
Max. Anzahl der Fahnen: 1 Fahne pro angefangener 10 m Straßenanschluss
- 28.6 Einfriedungen:
Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur sockellose, sowohl entlang der öffentlichen Straße als auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenze hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m und einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m zugelassen.
- 28.7 Private Müll- und Wertstoffcontainer:
sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  bestehende Flurnummer, z.B. 741/1
4.  bestehende Bebauung mit Hausnummer
5.  bestehende Bebauung – Überplanung vorgeschlagen
6.  vorgeschlagene Form der Baukörper
7.  Straßenunterteilung:
FB=Fahrbahn
Fußweg bzw. Fuß-
- und Radweg
8.  Wirtschaftsweg Eon
9.  Vorgeschlagener Fuß- und Radwegsteg bzw. -brücke
10.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern.
Die Sichtdreiecke sind von allen Sichthindernissen von über 1,00 m Höhe, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 3,00 m.
11. Bäume:
 - 11.1  Baumbestand, nach Möglichkeit zu erhalten
 - 11.2  Baumbestand, am Ort einer vorgeschlagenen Bebauung bzw. Baumreihe voraussichtlich zu entfernen
 - 11.3  Baum, neu zu pflanzen

12. Empfohlene Pflanzenliste:

12.1

Straßenbegleitende Baumreihe:

Großbäume 3 x v, H, Stu 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

12.2

Sonstige Bäume:

Großbäume 3 x v, H, Stu 18-20 cm

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

Kleinbäume, 3x v , H, Stu 14-16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus i. A.	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Obsthochstämme, Stu 12-14 cm in Sorten

12.3

Sträucher:

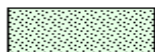
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i. A.	Wildrosen
Salix i.A.	Weiden
Rubus i. A.	Brom-/Himbeere

12.4

Rank- und Kletterpflanzen:

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

13.



Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung z.B. TK- Nr. 7741-164

14.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

15. Versorgungsleitungen:

15.1  Innwerksteuerkabel

Innwerksteuerkabel

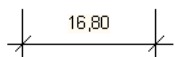
15.2  20 KV Leitung Weiding

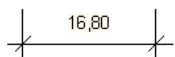
20 KV Ltg. Weiding

15.3  Erdgasleitungen



Die im Plan gekennzeichneten Erdgasleitungen dürfen nicht überpflanzt werden.

16.  Vermassung in Metern



17. Abwasserbeseitigung:

Die öffentliche Abwasserbeseitigung kann als abgemagertes Mischsystem ausgeführt werden. Unter Beachtung der technischen Richtlinien kann das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen dem Untergrund zugeführt werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind das DWA-Merkblatt M153 und das DWA-Arbeitsblatt A138 zu beachten. Die Niederschlagswasserableitung ist im Bauplan darzustellen.

18. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen, entspr. Art. 37 BayWG, angezeigt werden.

19. Altlasten:

Der größte Teil der überplanten Flächen wurde langjährig als Gewerbefläche bzw. als Fläche für Bahnanlagen genutzt, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass Belastungen des Bodens und des Untergrundes verursacht wurden. Fällt bei Erdbewegungen belasteter Bodenaushub an, so handelt es sich dabei um Abfall, der in einer dafür zugelassenen Anlage zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

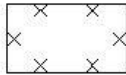
Gesammeltes Niederschlagswasser darf nicht über belasteten Bereichen versickert werden.

Entsprechende künftige Planungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt vorab abzustimmen.

20.

Auf einer Teilfläche befanden sich Flächen des Bahnhofs Mühldorf. Es wurde im Rahmen des geltenden Altlastenleitfadens orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes mehrere Verdachtsflächen.



Innerhalb der gekennzeichneten Verdachtsfläche liegen die Verdachtsflächen 010, 011 und 047.

Verdachtsfläche 010: Ölunfall nördlich der Dieseltanks Fl.Nr. 709/43, Gmkg. Mühldorf

1. Auf der Verdachtsfläche 010 liegen Verunreinigungen durch Eintrag von Dieselkraftstoff wahrscheinlich aus einem Ölunfall herrührend, aber auch durch vorhandenen Auffüllungen vor. Momentan ist aber durch das Alter der Schäden sowie den Grundwasserflurabstand von etwa 20m keine Grundwassergefährdung abzuleiten, die Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfordern würde.

2. Auf Grund der Verunreinigungen sowie durch die Auffüllungen (LAGA Boden >Z2) sind künftige Aushubarbeiten durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Auffälliges Material ist zu separieren und gegen Nachweis zu entsorgen. Diese Arbeiten sind dem Landratsamt Mühldorf vorab mitzuteilen.

3. Sollte bei diesen Arbeiten ein größerer Schaden entdeckt werden, ist das Landratsamt in Mühldorf unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Bei künftig auftretenden Änderungen der Niederschlagsentwässerung ist das Wasserwirtschaftsamt vorab im Planungsstadium zu kontaktieren.

Verdachtsfläche 011: Ehem. Dampflokabstellung- und Wagenreinigungsgleise Fl:Nr. 709/43, Gmkg. Mühldorf

1. Auf der Verdachtsfläche 011 liegen auf Grund der vorliegenden Ergebnisse aus den Kleinrammbohrungen teilweise schädliche Bodenveränderungen vor. Durch die erfolgte horizontale Abgrenzung sowie den Grundwasserflurabstand von etwa 20 m ist bei gegenwärtigem Kenntnisstand keine Grundwassergefährdung abzuleiten, die Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfordern würde.

2. Auf Grund der nachgewiesenen Verunreinigungen in den Auffüllungen (LAGA Boden >Z2) sind künftige Aushubarbeiten durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Auffälliges Material ist zu separieren und gegen Nachweis zu entsorgen. Diese Arbeiten sind dem Landratsamt Mühldorf vorab mitzuteilen.

3. Sollte bei diesen Arbeiten ein größerer Schaden entdeckt werden, ist das Landratsamt in Mühldorf unverzüglich zu benachrichtigen

4. Bei künftig auftretenden Änderungen der Niederschlagsentwässerung ist das Wasserwirtschaftsamt vorab im Planungsstadium zu kontaktieren.

Verdachtsfläche 047: Gelände südlich Fa. Mitschig, Fl.Nr. 709/43, Gmkg. Mühldorf

1. Auf der Verdachtsfläche 047 liegen auf Grund der vorliegenden Ergebnisse aus den Kleinrammbohrungen im oberen Bodenbereich Verunreinigungen vor. Bei einem Grundwasserflurabstand von etwa 20 m sowie der bestehenden Versiegelung ist bei gegenwärtigem Kenntnisstand keine Grundwassergefährdung abzuleiten, die Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfordern würde.

Künftige Aushubarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Auffälliges Material ist zu separieren und gegen Nachweis zu entsorgen. Diese Arbeiten sind dem Landratsamt Mühldorf vorab mitzuteilen

3. Sollte bei diesen Arbeiten ein größerer Schaden entdeckt werden, ist das Landratsamt in Mühldorf unverzüglich zu benachrichtigen

4. Bei künftig auftretenden Änderungen der Niederschlagsentwässerung ist das Wasserwirtschaftsamt vorab im Planungsstadium zu kontaktieren.

Maßnahmen:

1. Auf Grund der Verunreinigungen sind künftige Aushubarbeiten durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Auffälliges Material ist zu separieren und gegen Nachweis zu entsorgen. Diese Maßnahmen sind dem Landratsamt Mühldorf vorab mitzuteilen.

2. Sollte bei diesen Arbeiten ein größerer Schaden entdeckt werden, ist das Landratsamt in Mühldorf unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Bei künftig auftretenden Änderungen der Niederschlagsentwässerung ist das Wasserwirtschaftsamt vorab im Planungsstadium zu kontaktieren.

21.

Munitionskörperfunde:

Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des Mühldorfer Bahnhofs. Bei Erdaushubarbeiten ist deshalb mit Munitionskörperfunden und Funden von Kampfmitteln (z. B. Fliegerbomben) zu rechnen. Diesbezüglich ist bei Aushubarbeiten auf mögliche Gefährdungen hin zu achten. Sollten Munitionskörper gefunden werden, so ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizei zu benachrichtigen.

22.

Die Kostentragung für Schutzmaßnahmen bestehender Telekommunikationslinien richtet sich nach dem TKG (Telekommunikationsgesetz), §72.

23.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen müssen entschädigungslos hingenommen werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet oder versickert werden.

Der Abstand von Neupflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2.50 m) des nächstgelegenen Gleises.

Bebaute Grundstücke sind längs der Bahn einzufrieden.

Bei Bebauungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die unmittelbar am Bahngrund bis zu einem Umkreis von 60m zum Bahngleis realisiert werden, sind die Planungsunterlagen der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen.

24. Gewerbegeräusche:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

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

25. Vor Beginn von geplanten Maßnahmen, bei denen die Grundstücke der E.ON Wasserkraft GmbH betroffen sind, ist diese zur Abgabe einer detaillierten Stellungnahme aufzufordern.

26. Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

27. Vor Beginn der Arbeiten an oder in öffentlichen Straßen wird mit der zuständigen Stelle der E.On Wasserkraft GmbH Verbindung aufgenommen, um vor Ort die genauen Kabellagen abstecken zu lassen.

Eine Brücksichtigung der Belange der E.On Wasserkraft GmbH in Hinblick auf den Kanalunterhalt (Abholzungsarbeiten etc.) erfolgt so weit wie möglich. Abstimmungsgespräche sollen erfolgen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
 Kartengrundlage und Planzeichnung zur
 Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine
 Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.