

Stadt Mühldorf a. Inn

Landkreis Mühldorf a. Inn

Aufstellung des Bebauungsplanes
für das
Baugebiet „Oberes Stadtfeld - Teil IV“
M = 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurst.-Nr.:

526, 526/1 Gemarkung Altmühldorf
527/T Gemarkung Altmühldorf

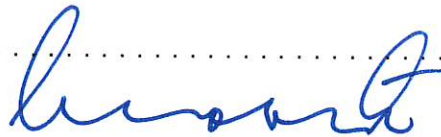
in Teilbereichen:

530 Gemarkung Mühldorf
531 Gemarkung Mühldorf

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) sowie Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120) erlässt die Stadt Mühldorf a. Inn diesen Bebauungsplan als

SATZUNG


ausgefertigt am **08. Jan. 2008**

.....


1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

.....
Günther Knoblauch

Verfasser Bebauungsplan:
Bauforum Architekten & Ingenieure
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Wimmer
Innere Regensburger Str. 5, 84034 Landshut
T: 08 71/ 9 23 63 – 0
F: 08 71/ 9 23 63 – 20
M: cad@bauforum-architekten.de

.....

Manfred Wimmer

Verfasser Grünordnungsplan:
Köppel Landschaftsarchitekt
Ledererstraße 11
84453 Mühldorf a. Inn
T: 08631/ 9 88 851
F: 08631/ 9 88 790
M: LA-Koeppel@t-online.de

.....

Lothar und Barbara Köppel

Vorentwurf: 03.04.2007
Entwurf: 19.07.2007
 19.10.2007
Geändert:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung auf Planzeichnung

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 8 BauNVO festgesetzt als GE – Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
2 Geschosse

Max. Wandhöhe 7,0 m, max. Firsthöhe 8,0 m (Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante – Bezugspunkt Südostecke Gebäude ATU - orientiert)

GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,6

GFZ (§ 20 BauNVO) max. 1,2

- 2.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

2.000 m² für Gewerbegrundstücke

Eventuelle Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 5 m zum Gebäude (incl. 2 m Grenzbepflanzung) verbleibt.

Die in Art. 6 und 7 BayBO aufgeführten Mindestabstandsflächen behalten Gültigkeit.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.0 Allgemeines

Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

- 3.1 Baukörper

- 3.1.1 Die Oberkante des EG Fußbodens darf max. 1,2 m (in Verbindung mit Laderampen) über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante – Bezugspunkt Südostecke Gebäude ATU - orientiert, liegen.

Bei anderer Nutzung darf diese Höhe 0,3 m nicht überschreiten.

- 3.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einer Gebäudeseite einem Lichtgraben mit einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zugestimmt werden.

- 3.1.3 Die Baukörper sind – bei geschlossenen Fassaden – mind. alle 40 m (Gebäuelänge und –breite) durch Vor- und Rücksprünge von mind. 2,0 m zu gliedern.

3.2 Dachflächen

Alle Dachformen sind zugelassen.

Die Dachneigung bei Pult- und Satteldächern darf 20° nicht überschreiten. Als Dacheindeckung sind Profilbleche und Dachplatten in roter bis rostbrauner sowie grauer Farbe zugelassen.

Ebenso zulässig sind naturfarbene Zink- und Alubleche. Wenn das Zinkblech unbeschichtet oder nicht lackiert ist, so ist für das Ablaufwasser eine spezielle Wasseraufbereitung und eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Bei Flachdächern wird keine Gestaltung festgesetzt.

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Fassaden mit grellen Farbtönen sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

3.3.2 Zugelassen sind Werbeanlagen bis max. 6,0 m Höhe und Fahnen mit einer Höhe von max. 7,0 m über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante – Bezugspunkt Südostecke Gebäude ATU - orientiert.

In den nicht überbaubaren Zonen wird die Montage auf fünf Fahnen pro Gewerbeeinheit in Einzel- und Gruppenstellung begrenzt.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften. Die Größe der Werbeanlage wird über Einzelbaugenehmigung geregelt.

3.3.3 Werbehinweisschilder – auch unter der genehmigungspflichtigen Größe – sind nur an den von der Stadt festgelegten Standorten zugelassen.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

Garagen und Stellplätze dürfen nur über eine Grundstückseinfahrt und nicht von der Straße her angefahren werden.

5. Einfriedungen, Zufahrten

5.1 Wo Einfriedung optional zugelassen, ist diese bis max. 2,0 m Höhe über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante – Bezugspunkt Südostecke Gebäude ATU - orientiert, als Maschendraht oder Metallstabgitter in Pflanzung auszuführen. Die Länge der Einfriedung ist nutzungsbedingt festzulegen.

Für Grenzzäune zwischen Grundstücken sind Maschendrahtzäune oder Zäune aus Metallstabgitter in Pflanzung zugelassen.

5.2 Bei Grünflächen, direkt an die Straße angrenzend, ist die Einfriedung soweit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, dass zwischen Zaun und Straßenverkehrsfläche ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m Breite verbleibt.

5.3 Die festgesetzten Pflanzstreifen können jeweils bis zu einer Gesamtbreite von 10 m unterbrochen werden.

6. Grünordnung

6.0 Allgemeines

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.1 Grünflächen (öffentlich)

Für das Straßenbegleitgrün entlang der Nordtangente wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

6.1.1 Pflanzung von Laubbäumen

6.1.1.1 Pflanzenliste Bäume 1. Wuchsordnung (über 20 m Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvestris	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

6.1.2 Sonstige Grün- und Vegetationsflächen sind als Rasenflächen zu gestalten.

6.2 Grünflächen (privat)

Pro 250 m² privater nicht überbauter Fläche (einschließlich PKW-Stellflächen, Verkehrsflächen, Fußwege etc.) ist ein Baum der Wuchsordnung 1 oder 2 zu pflanzen, jedoch mindestens 41 Stück.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden in Anrechnung gebracht.

6.2.1 Pflanzgebot Bäume

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu beachten, dass überwiegend Arten der heimischen potentiell-natürlichen Vegetation verwendet werden (schwach fruchtend, honigtau-unanfällig).

Pflanzgebot Bäume 1. Wuchsordnung ca. 1/3 von mind. 41 Stck. = 14 Stck.

Pflanzgebot Bäume 2. Wuchsordnung ca. 2/3 von mind. 41 Stck. = 27 Stck.

Pflanzqualität für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung Hochstamm STU 20/25

Arten der heimischen potentiellen Vegetation

(schwach fruchtend, honigtau-unanfällig)

6.2.1.1 Pflanzenliste Bäume 1. Wuchsordnung (über 20 m Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvestris	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

6.2.1.2 Pflanzenliste Bäume 2. Wuchsordnung (bis 20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
Prunus avium	Vogelkirsche

6.2.2 Strauchpflanzung

Die Strauchpflanzung beträgt zusammenhängend 24% der privaten, nicht überbauten Fläche (einschließlich PKW-Stellflächen, Verkehrsflächen, Fußwegen etc.) > 1.938,5 m².

Die durch Planzeichen festgesetzten Strauchpflanzflächen werden in Anrechnung gebracht.

Arten der heimischen potentiell-natürlichen Vegetation sollen überwiegend verwendet werden.

6.2.2.1 Pflanzenliste Sträucher

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (Hinweise beachten!)
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder

Zulässig sind maximal 10 % Gast- und Ziergehölze, jedoch keine Koniferen.

6.2.3 Pflanzgebot auf privaten Grünstreifen entlang der Nordtangente

Zur besseren Eingrünung werden auf dem privaten Grünstreifen entlang der Nordtangente Pflanzgebote festgesetzt.

Alleearartige Bepflanzung des Streifens mit Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung sowie punktuelle Strauchbepflanzung mind. 24% (siehe Pkt 6.2.2) mit überwiegend Arten der heimischen potentiellen-natürlichen Vegetation.

6.2.3.1.1 Pflanzenliste Bäume (1. Wuchsordnung: über 20 m Höhe) Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche, Stammumfang 20/25 cm (Mindestgröße)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvestris</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

6.2.3.1.2 Pflanzenliste Bäume (2. Wuchsordnung: bis 20 m Höhe) Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche, Stammumfang 20/25 cm, (Mindestgröße)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

6.2.3.1.3 Sträucher

Mindestpflanzqualität: Str, 3xv, 100-150, 1 St/1,5qm

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn (Hinweise beachten!)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Zulässig sind maximal 10 % Gast- und Ziergehölze, jedoch keine Koniferen.

6.2.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen ohne Fenster mit einer Breite ab 5,00 m sind mit Rankelementen zur vertikalen Begrünung oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzulegen.

6.2.4.1 Pflanzenliste Klettergehölze

Lonicera heckrottii	Geißblatt
Clematis vitalba	heimische Waldrebe
Clematis Montana	Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
Humulus lupulus	Hopfen

6.2.5 Mindestpflanzgrößen und -qualitäten

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3x v, StU 20/25, m.DB.
(Mindestgröße)

Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3x v, StU 20/25, m.DB.
(Mindestgröße)

Sträucher: Str 3x v, 100-150, m.B.

Klettergehölze: Co, 2x v, mind. 2 Triebe

6.2.6 Sonstige Grün- und Vegetationsflächen sind als Rasen-, Wiesen-, Stauden-, Bodendeckerflächen etc. zu gestalten.

6.3.0 Anforderung für Grünflächen öffentlich und privat

6.3.1 Negativliste

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Koniferen sowie alle Zwerg- und Krüppelformen von Koniferen

Alle buntlaubigen und panaschierten Formen von Gehölzen

6.3.2 Sicherung des Wurzelraumes

Folgender Bedarf an Wurzelraum bzw. Oberbodenbedarf (Mindestmaß) ist erforderlich:

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung: Baumgruben 2,0 m x 2,0 m x 0,8 m

Sträucher: 0,4 m

Rasen: 0,15 m

6.3.3 Pflege und Unterhalt von Vegetationsflächen

Regelmäßige Pflege aller Vegetationsflächen

6.3.4 Bestand Vegetation

Im Grünordnungsplangebiet befinden sich keine Bäume, Gehölze und kartierten Biotop zur Erhaltung (siehe Umweltbericht).

6.3.5 Bepflanzung im Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen freizuhalten.

Einfriedungen, Ablagerungen und Bepflanzung mit Sträuchern sind unzulässig.

Das Bepflanzen mit Bäumen ist zulässig, sofern diese eine Kronenansatzhöhe von mind. 2,5 m haben.

Rasen bzw. Bodendecker bis zu einer Höhe von max. 0,8 m sind zulässig.

6.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Durchführung und Abschluss der Bepflanzung in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude und Außenanlagen.

6.5 Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung sind gem. Art. 5 BayBO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist.

Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6.6 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

7. Befestigte Flächen

7.1 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege und private Erschließungsflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird.

Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

7.2 Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem betreffenden Grundstück zu versickern.

Offene, nicht überdachte PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge. Die Fahrspuren sind

mit geteerten Oberflächen zugelassen. Öffentliche Parkplätze sind mit Pflasterbelag von der Fahrbahn abzusetzen.

8. Abwasserbeseitigung

- 8.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt.

Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach-, Hofflächen u.ä.) ist über Sickeranlagen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Betreiber hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in die Sickeranlage gelangen können.

Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 sowie des Merkblattes ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ vom Februar 2000 zu beachten. Anlagen und Bemessung sind mit dem Bauantrag darzustellen.

- 8.2 Öffentliche Verkehrsflächen werden über die städtische Kanalisation entwässert.

- 8.3 Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen im Bauantrag dargestellt sein.

9. Schallschutz

Gewerbegeräusche

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete 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 in Richtung der nördlich gelegenen Gebäude im Außenbereich sowie in Richtung des östlich gelegenen Friedhofes folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je m² innerhalb der Baugrenzen

in Richtung Norden: tagsüber 63 dB(A)/m², nachts 48 dB(A)/m²

in Richtung Osten: tagsüber 61 dB(A)/m², nachts 61 dB(A)/m²

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteilen der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Norden bzw. nach Osten (nächstgelegene Wohngebäude im nördlichen Außenbereich bzw. Friedhof im Osten) zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes.

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betriebsgrundstück ist 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 L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm am nächstgelegenen Gebäude im nördlichen Außenbereich, in dem sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen. In Bezug auf den Friedhof ist der maßgebende Immissionsort östlich der Pkw-Stellplätze an der Harthausener Straße anzunehmen.

Dabei ist zu prüfen, ob sich der jeweilige 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 $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ (Relevanzgrenze in Anlehnung an den Entwurf der DIN 45691 vom Mai 2005).

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 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 von 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 im gesamten Gebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

III. HINWEISE DURCH TEXT

1. Kartengrundlage

Amtliches Katasterkartenblatt M 1:1000, digitale Koordinatenangabe durch die Stadt Mühldorf a. Inn.

Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die Straßenplanung im Bereich der Innkanal- sowie der Harthäuser Straße liegt uns in digitaler Form vom Ingenieurbüro Behringer, Mühldorf a. Inn vor und wurde in die Planung eingearbeitet.

2. Allgemeines

2.1 Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten sind der Stadt nicht bekannt, jedoch muss von Planerseite her abgeklärt werden, ob sich in dem Gebiet evtl. oberirdisch nicht mehr sichtbare Relikte aus der Zeit des II. Weltkrieges befinden.

Bei Humus- und Bodenabtrag ist sorgfältigst auf evtl. geschichtliche Funde zu achten.

Auf die Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

2.2 Die Erschließung erfolgt über eine Abzweigung von der Harthäuser Straße.

Die Nordtangente wird im Kreuzungsbereich mit der Harthäuser Straße in nördlicher Richtung erweitert. Eine direkte Zufahrt für Kraftfahrzeuge von der Nordtangente aus ist nicht möglich.

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

2.4 Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz, außer Plantagenholz, verzichtet werden.

3. Immissionsschutz

Gewerbegeräusche

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

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Norden und Osten 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.

4. Verkehr

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über eine Abzweigung von der Harthäuser Straße.

Die genaue Lage dieser Anbindung auf der Ostseite des Planungsgrundstückes ist in Abstimmung mit der weiteren Genehmigungsplanung sowie dem Ingenieurbüro Behringer, Mühldorf a. Inn noch genau festzulegen.

5. Versickerung

Für die Dachflächen ist eine Eindeckung mit Zinkblech zugelassen (siehe Festsetzung 3.2). Es wird darauf hin gewiesen, dass Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder blei - gedeckten Dachflächen erlaubnisfrei nur bis zu einer max. Dachfläche von 50 m² frei versickert werden darf. Gegebenenfalls wird eine spezielle Wasseraufbereitung und wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan

„Oberes Stadtfeld Teil IV“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 19.04.2007 Beschluss Nr. 075 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Stadtfeld Teil IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2007 örtüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 08.01.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 05.06.2007 bis einschließlich 09.07.2007 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 08.01.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.05.2007 bis einschließlich 09.07.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 08.01.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Oberes Stadtfeld Teil IV“ wurde i.d.F.v. 19.07.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 30.07.2007 bis einschließlich 31.08.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 08.01.2008

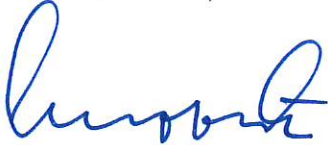


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2007 bis einschließlich 31.08.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 08.01.2008

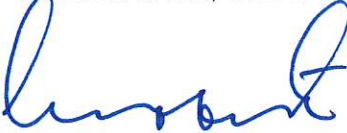


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2007 Beschluss Nr. 186 den Bebauungsplan „Oberes Stadtfeld Teil IV“ i.d.F.v. 19.10.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 08.01.2008



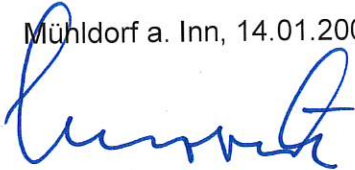
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.01.2008. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer N101 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Oberes Stadtfeld IV“ i.d.F.v. 19.10.2007 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühdorf a. Inn, 14.01.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister