Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn
Bebauungsplan "Sedanstraße"

Rechtsgrundlagen
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungs G vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:

I	Planzeichnung
II	Textliche Festsetzungen
III	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
IV	Begründung

jeweils in der Fassung vom 08.06.2021

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

I Planzeichenerklärung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

GR — maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
WH — Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
FH — Firsthöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
A — Höhenbezugspunkt über NHN, z.B. 411,81 m ü. NHN
Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse, unterschiedlicher Wandhöhen und Dachformen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
TGa — Umgrenzung von Flächen für Zufahrten zu Tiefgaragen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

6. Bauliche Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

Vorgeschriebene Firstrichtung
WD — Walmdach
SD — Satteldach
FD — Flachdach
PD — Pultdach

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Bestehende Gebäude
Flurstücke

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) sowie zur Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

2.2 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten und den Baugrundstücken nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkten:

Höhenbezugspunkt A (411,57 ü. NHN): Grenzpunkt zw. Flurst. 718/41 (Sedanstraße 8) und Flurstück 718/56 (Sedanstraße 6)

Höhenbezugspunkt B (411,05 ü. NHN): Flurst. 718/58 (Friedrich-Ebert-Straße 16a)

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen, und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

3.2 Abstandsflächen sind grundsätzlich nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
Ausnahmen davon gelten für folgende geplante Bebauungen:

3.2.1 Für die künftige Bebauung auf den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 16a: Die westliche Abstandfläche des nicht profilgleichen Teilbereichs fällt auf das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 718/63. Die östliche Abstandsfläche fällt auf das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 719 und überlagert sich mit jener des hier befindlichen Bestandsgebäudes.
Die Anordnung der Einhaltung nach Art. 6 BayBO gilt hier nicht.

3.2.1 Für die künftige Bebauung auf den Grundstücken Sedanstraße 8: Die westliche Abstandfläche des südlichen Gebäudeteils, die auf dem Grundstück selbst zu Liegen kommt, überlagert sich geringfügig mit der Abstandsfläche des benachbarten Bestandsgebäudes des Flurstücks 719.
Die Anordnung der Einhaltung nach Art. 6 BayBO gilt hier nicht.

4. Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Von Punkt 4.1 abweichend ist für die geplante Bebauung auf dem Grundstück Sedanstraße ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

4.3 Für alle weiteren Arten der baulichen Nutzung ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür festgesetzten Flächenzugelassen.

4.5 Auf den Flurstücken 718/41, 718/56 und 718/58 sind Stellplätze in den hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (St) zulässig.

4.6 Auf dem Flurstück 718/60 sind Garagen, Carports und dergleichen in den hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (Ga) zulässig.

4.7 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

4.8 Werden Tiefgaragen vollständig mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht bedeckt, sind diese nicht auf die GRZ anzurechnen.

4.9 Werden Tiefgaragenrampen überdacht, sind diese mit einem begrünten Dach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten

4.10 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächig und möglichst breitflächig innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden.

5.2 Die Versickerung hat nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu erfolgen.

5.3 Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 15, 22 und 25a BauGB und Art. 81 BayBO)

6.1 Bestehende Grünstrukturen wie Bäume, Sträucher usw. können auf folgende Festsetzungen mit angerechnet werden.

6.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen/ Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.7) und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Gehfläche, Stellplätze oder Lagerfläche dienen.
Mindestens 20% dieser Flächen sind mit flächigen Gehölzpflanzungen (inkl. Hecken) zu bepflanzen. Hecken sind aus Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.
Des Weiteren sind 20% der nicht überbauten Flächen mit Baumpflanzungen anzulegen. Diese können auch kombiniert mit der Gehölzfläche angelegt werden. Diese sind zu 80% mit mehrjährigen Stauden auszuführen.

6.3 Die Flächen für Gärten sind überwiegend gärtnerisch zu gestalten. Die Geländeoberfläche muss dabei zu 80% in vegetabilem Materialien ausgeführt werden, d.h. Kiesflächen sind nur bis zu 20% der Fläche für Vorgärten zulässig.

6.4 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Entsiegelungsbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

6.5 Je Baugrundstück ist mindestens ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter (siehe unter Hinweise Pkt. III.6.3).
Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Mardern ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

6.6 Je 250 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder alternativ zwei Kleinbäume oder Obstbäume (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweis Pkt. III.7) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

6.7 Bei Anordnung der durch den Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.7) sind planungsbedingte Abweichungen zugelassen.

7. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die zulässigen Dachformen das Sattel- und das Walmdach sowie das Flachdach.

7.2 Auf dem Flurstück 718/58 ist außerdem eine bodentiefe Gaube mit Pultdach mit einer maximalen Neigung von 18° zulässig.

7.3 Flach- und Pultdächer, ausgenommen das Pultdach der bodentiefen Gaube (s. Punkt 7.2), sind bis zu einer Neigung von 10° zu begrünen oder alternativ mit Solaranlagen zu bestücken.

7.4 Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von ca. 35° bis 50° auszuführen.

7.5 Die vorgeschriebene Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

7.6 Für Nebengebäude sind Flachdächer, geneigte Dächer und Pultdächer zulässig.

7.7 Die Dachneigung von Nebengebäuden und Gemeinschaftsnebenanlagen darf max. 15° (gemessen zur Waagrechten) betragen. Zulässig ist die Begrünung der Dachfläche mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdecke von 10 cm oder auch Metalleindeckungen.

7.8 Selbstständige Tiefgarageneinfahrtsbereiche sind als Flachdach bzw. als geneigte Dachfläche bis maximal 15° auszubilden und mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10 cm dauerhaft zu begrünen.

7.9 Technische Aufbauten (z.B. zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind zulässig und dürfen die festgesetzten Wandhöhen der Flachdächer bzw. die Dachaußenfläche der Sattel-/ Walm- und Pultdächer um maximal 1 m überschreiten.

7.10 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind. Die Neigung der Solaranlagen auf Sattel- und Walmdächern muss der Dachneigung entsprechen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zulässig.

7.11 Die Farbgestaltung der Baukörper ist mit einem Hellbezugswert von größer als 30, Dacheindeckungen sind mit Blech- oder Ziegeldeckung auszuführen. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

8. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie sind in Größe und Farbgebung auf das Gebäude abzustimmen und sind auf insgesamt maximal 3 m² beschränkt.

8.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

Als straßenseitige Einfriedung entlang der Sedanstraße sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitterzäune ohne Sockel bis zu Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind keine Einfriedungen zulässig.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

Abgrabungen dürfen bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden.
Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Geländestützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 16a dürfen Abgrabungen bis zu 1,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden, die Höhendifferenz darf mit einer Stützmauer abgefangen werden.

11. Beleuchtungsanlagen

Für die Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung sowie ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von maximal 2700 K, ausnahmsweise für die Straßenbeleuchtung bis zu einer Lichttemperatur von maximal 3000 K, zu verwenden.

12. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Im Anschluß an die in Abbildung 1 blau gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) unzulässig.

12.2 Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbreiche (z.B. Terrassen, Balkone), die im Anschluss an die Abbildung 1 rot gekennzeichnenden Fassaden enstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Maßnahmen (z.B. erhöhte geschlossen ausgeführte Brüstungen, Ausführung als Loggien oder klate Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsrichtwert $IGW_{Max,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Maßnahmen zur Tageszeit

12.3 Wohnungsgrundrisse innerhalb des nördlichen Baufensters sind so zu organisieren, dass in den Abbildung 2 blau gekennzeichneten Fassaden nur zu Reinigungszwecken öffenbare und abschließbare Öffnungen (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu liegen kommen.

Zusätzlich sind alle Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedrigerinnenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsaustührungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

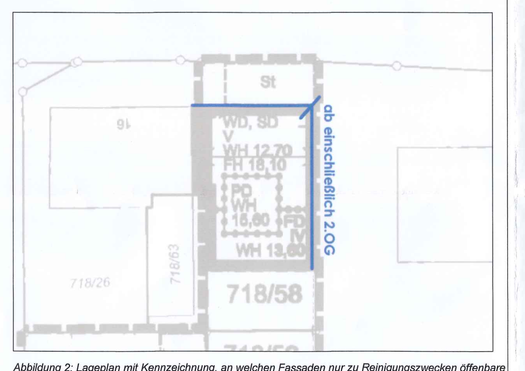


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung, an welchen Fassaden nur zu Reinigungszwecken öffenbare Schalfzschutzfenster zu liegen kommen dürfen

12.4 Wohnungsgrundrisse innerhalb der weiteren Baufenster sind so zu organisieren, das in den Abbildung 3 gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen, die zur Belüftung der Schlafräume des Erdgeschosses (blau), sowie des 1. (grün) und des 2. Obergeschosses (rot) notwendig sind.

Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsaustührungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Dies gilt gleichermaßen für sämtliche Schlafräume ab Höhe des 3.Obergeschosses.

12.5 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen.

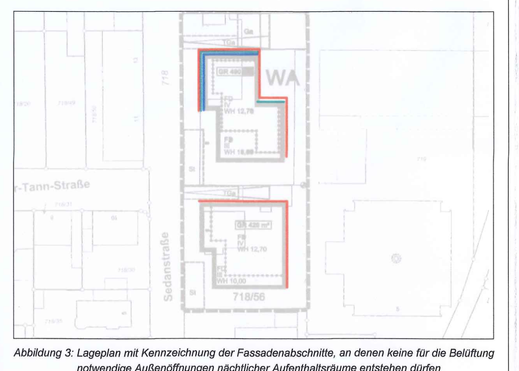


Abbildung 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenabschnitte, an denen keine für die Belüftung notwendige Außenöffnungen nächtlicher Aufenthaltsräume entstehen dürfen

13. Grundwasser

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses or geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über höchsten Geländeoberkanteam Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordung einer Schwelle von 25 cm Höhe empfohlen, die den Wasserzutritt verhindern soll. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bestandschutz
Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstücks bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

2. Brandschutz
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmungen Bayern) herzustellen.

3. Denkmalpflege
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zu 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.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Ortskanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

4.2 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

4.3 Alle privaten Einfahrtsbereiche, Vorplätze, etc., bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin, müssen mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) zur Oberflächenentwässerung ausgestattet sein.

4.4 Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne gegenseitige Beeinträchtigung erfolgen kann. Nachstehende technische Hinweise und Normen sind zu beachten: StN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" und DVGW GW 315 "Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".

4.5 Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
Es wird sichergestellt, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiegbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
Dem Vorhabenträger wird auferlegt, dass dieser für das Vorhaben einen Baubeschreibungsplan aufstellt und mit der Deutsche Telekom Technik GmbH unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahmen der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. Niederschlagswasser

5.1 Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern und darf nicht in die Kanäle der Kreisstadt Mühldorf a. Inn eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Versickerung hat nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu erfolgen.

5.2 Aufgrund von nicht ausschließbaren flächendeckenden Starkregenereignissen wird zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge auf die "Hochwasserschutzfibel" (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat Stand Dezember 2018) hingewiesen.

5.3 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein Klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

6. Grünordnung

6.1 Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl S. 98) zu beachten.

6.2 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Bau-/ Freistellungsantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.3 Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter gemäß Festsetzung II.6.5 bezüglich der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

6.4 Weiterhin ist gem. BNatSchG §39 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Baustelleneinrichtung, Baumfällungen und Vorbereitungen wie z.B. Oberbodenabzug außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 01.03 - 30.09) erfolgen. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.

7. Artenliste

7.1 Grundsätzlich ist bei der Ausführung der Pflanzung in Verkehrsraumnähe auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.

7.2 Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.

7.3 Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wird folgende Auswahl empfohlen.

Mittelbäume (II. Wuchsordnung)
Geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

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

Mittelbäume (II. Wuchsordnung)
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre und i.S.	Feldahorn	Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus und i.S.	Haibuche	Corylus columa	Baumhasel
Ginko biloba i.S.	Fächerbaum	Juglans regia	Walnus
Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata i.S.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus i.A.	Zierkirschen
Pyrus i.A.	Blimbbume		

Kleinbäume (III. Wuchsordnung)
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Catalpa bignonioides	gew. Trompetenbaum	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten	Weißdorn	Magnolia i.A. u. S.	Magnolie
Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus i.A.	Zierkirschen
Prunus padus	gew. Traubenkirsche	Salix caprea i.A.	Palm-Weide
Salix purpurea i.A.	Purpur-Weide	Obstbäume	(bevorzugt heimische lokale Sorten)

Hecken
Pflanzqualität: Hecke 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 80-100

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Gewöhnl. Buche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer		

8. Erschließung

Es muss darauf geachtet werden, dass die Sichtverhältnisse für die Zufahrten in die Sedanstraße freigehalten werden.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Erlsorgung von Bodenmaterial fröhzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der beklebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Auf das Merkblatt "Bodenkundliche Begleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 wird hingewiesen.

Ausgefertigt am: 21. APR. 2022

Entwurf vom: 30.11.2021
08.06.2021

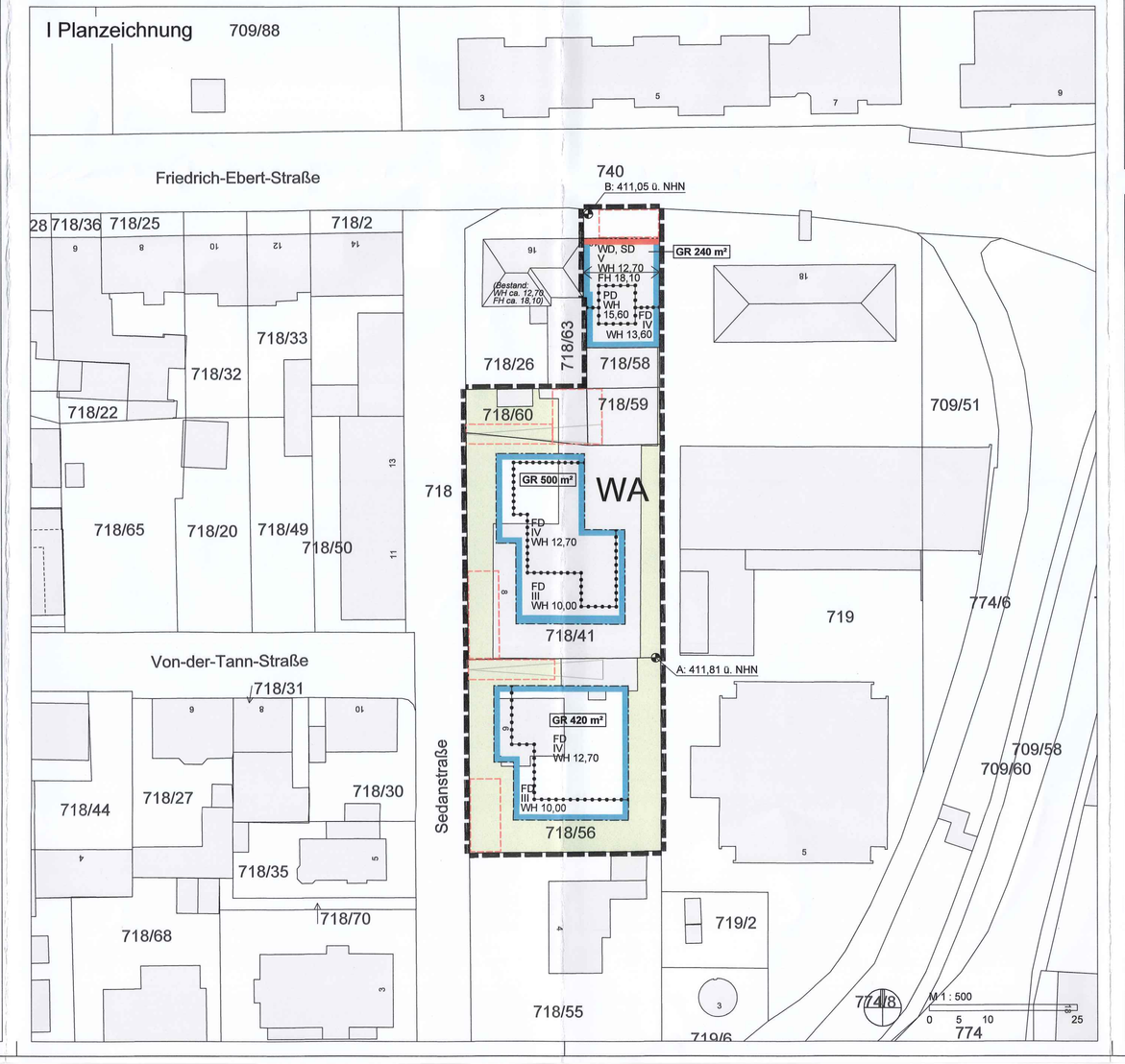
Bauleitplanung: Baumoser Architekten GmbH
Petersbrunner Straße 1b
82319 Starnberg

Starnberg, den

Albert Baumoser

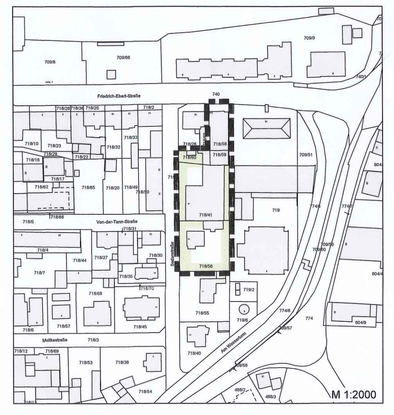
Mühldorf a. Inn, den 21. APR. 2022

Michael Hetzl
1. Bürgermeister



Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan "Sedanstraße"



03.03.2022