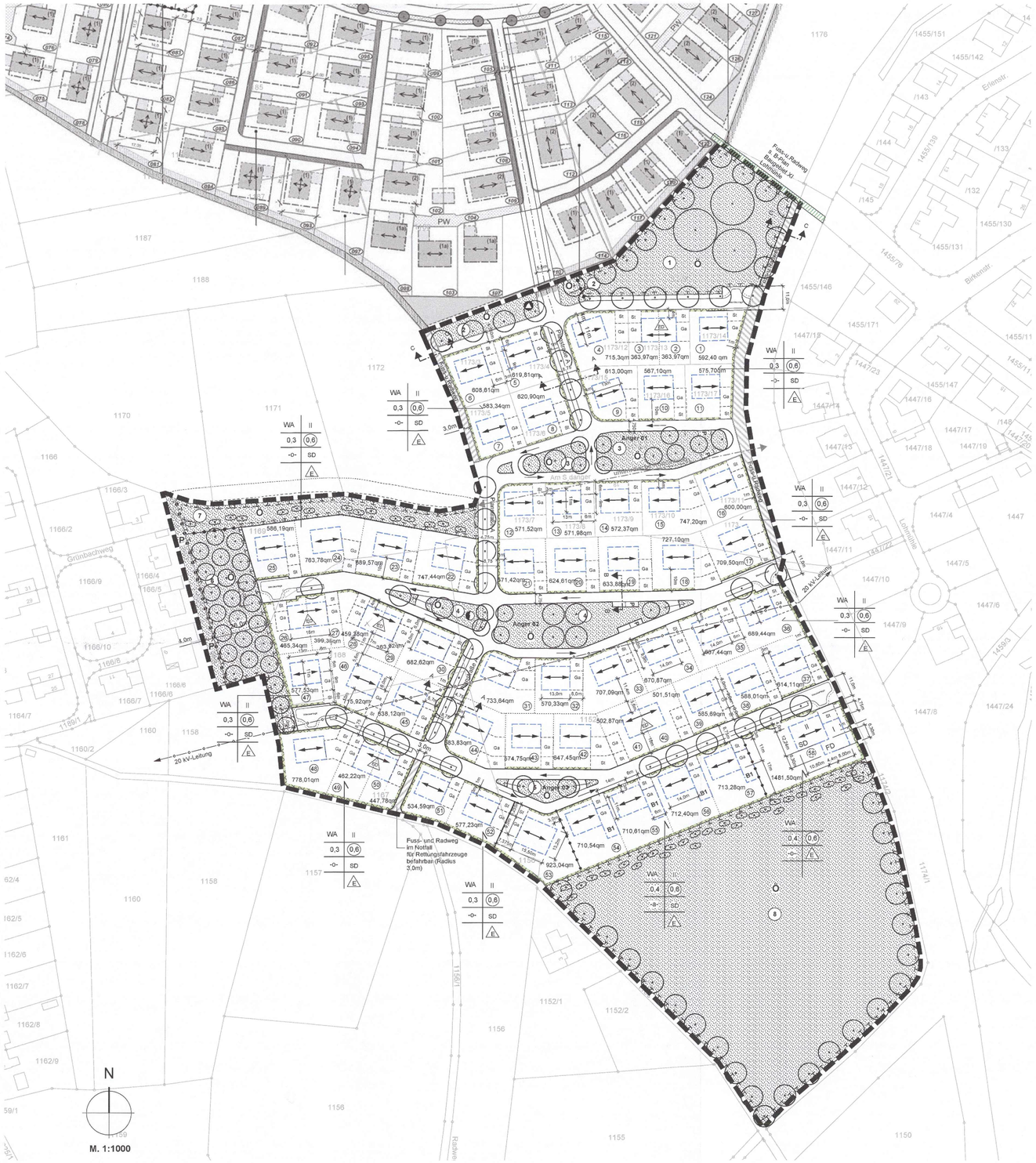


Zeichenerklärung

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, §§ 1,4, BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet

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

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

-O-	offene Baueise
-a-	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstlinie
- SD -	Satteldach
- FD -	Flachdach

05. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung:

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung:
- Platzfläche -
- Fuss- und Radweg

P - Parkfläche

06. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitgung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Wertstoffsammmelcontainer

Trafostation

07. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielflächen (Nr. 2 bis 5) hiervon ausgenommen Nr. 1, 6, 7 und 8

Private Grünfläche (s. 2.3 Textl. Festsetzungen)

08. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

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

09. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 22 BauNVO)

Hecken (s. Textl. Fests. 3.4)

St. Umgrenzung v. Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung :
- (St) Stellplätze
- (Ga) Garage

Einbahnstraße

Kennzeichnungen

5 Grünordnerische Festsetzungen (s. Textl. Fests. 2.0)

-B1- Bautyp (s. Textl. Fests.)

17 Grundstücksnummerierung

20 kV Stromleitung (unterirdisch)

Fuß-und Radweg (s. B-Plan Baugebiet XI Lohmühle)

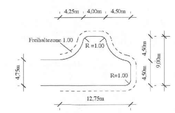
unterirdische Rohrleitung (s. Textl. Fests. 4.13)

Bestandsdarstellung

Fl.16 Flurnummer

Gebäude

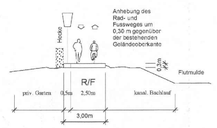
45 Flurstückgrenzen / -nummern



WENDEANLAGE

SCHNITT A-A

SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

BEBAUUNGSPLAN

"Südlich der Oderstraße Teil II"

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
i. d.Fassung v. 07.07.2015

1. Bürgermeisterin der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Marianne Zollner

Planverfasser:
Dipl.Ing. Gernot Münnich
Architekt
Fockestr. 20
04275 Leipzig
in einer Arbeitsgemeinschaft mit
Dr.-Ing. Michael Hecker
Architekt/ Stadtplaner BDA

Gernot Münnich

Michael Hecker

Grünordnung:
Koppel
Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf am Inn

Barbara Grundner-Koppel

84453 Kreisstadt Mühldorf am Inn
Rathaus, Stadtplatz 21

ausgefertigt am 20. OKT. 2015

1502/151006/ index_5

BP 065 01

Textliche Festsetzungen
zum

Bebauungsplan

„Südlich der Oderstraße / Teil II“

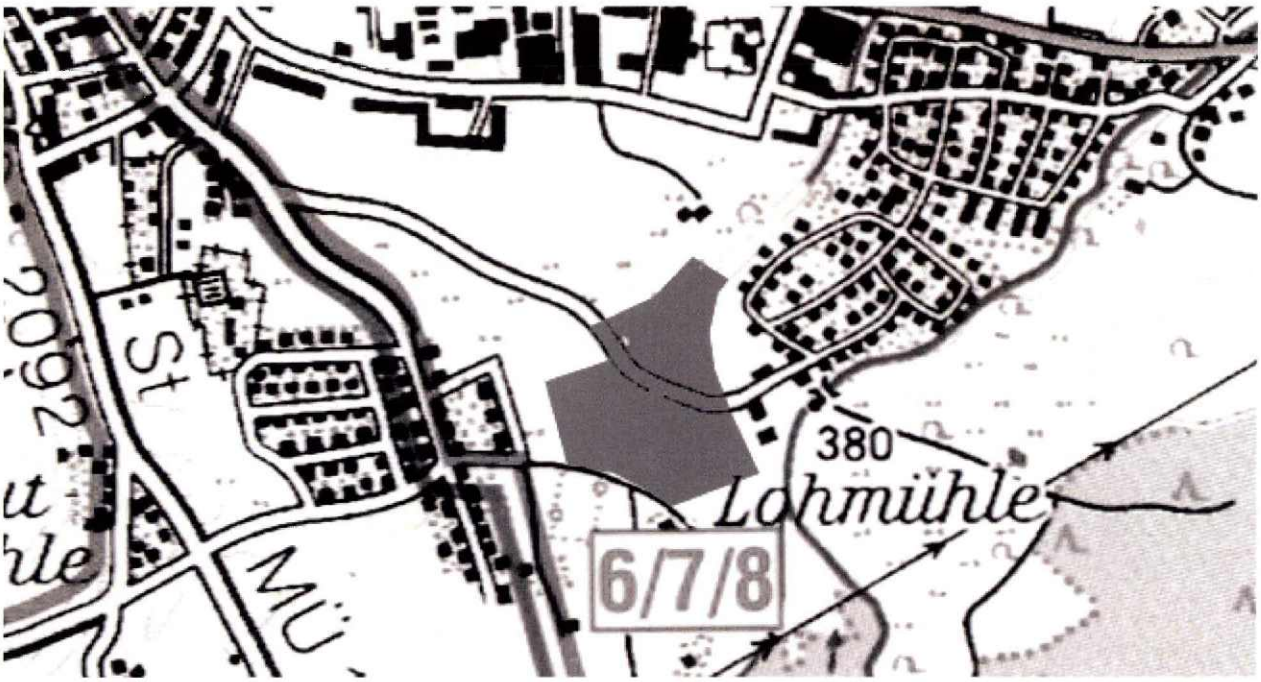
1. vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB
i. d. Fassung v. 07.07.2015

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan
Wohngebiet
„Südlich der Oderstraße Teil II".
1. vereinfachte Änderung
i.d. Fassung v. 07.07.2015
M. 1: 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte M. 1:25.000



Präambel: Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl, I 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 geändert durch §1 Nr. 37 der Verordnung vom 27.07.2014 diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als

Satzung.

ausgefertigt am: 20. OKT. 2015

1. Bürgermeisterin der Kreisstadt Mühldorf a. Inn .....
Marianne Zollner

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Gernot Münnich
Fockestraße. 20, 04275 Leipzig
in Arbeitsgemeinschaft mit
Dr.-Ing. Michael Hecker
Grünordnung / Umweltbericht:
Köppel / Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

.....
Gernot Münnich
.....
Michael Hecker
.....
Barbara Grundner-Köppel

INHALTSVERZEICHNIS / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
1.6 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten
1.7 Anzahl der Wohneinheiten

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.2 Öffentliche Grünflächen
2.3 Private Grünflächen
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.5 Aufschüttungen/ Festgesetzte Geländehöhen
2.6 Pflege / Unterhaltung

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Gebäudehöhen
3.2 Dächer
3.3 Dachaufbauten
3.4 Einfriedungen
3.5 Materialien
3.6 PKW-Stellplätze
3.7 Fuß- und Radwege
3.8 Werbeanlagen

4. Hinweise

4.1 Ausbauprofil
4.2 Öffentliche Verkehrsflächen
4.3 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser
4.4 Wasserwirtschaft
4.5 Lage der Hausanschlussstrassen
4.6 Bodendenkmäler
4.7 Unterirdische Ver- und Entsorgungskabel
4.8 Löschwasserversorgung
4.9 Grundstücksbezeichnung
4.10 Kinderspielplatz
4.11 Barrierefrei
4.12 Fuß- und Rad im Bereich Flutmulde

5. Rechtsgrundlagen

Anlagen
A1 - A~~5~~6 Pflanzhinweise und -listen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs.1 Baugesetzbuch.
Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichnung.)

1.1 Art der baulichen Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Wandhöhen (WH) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und Anlagen, sofern im Plan keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden, mit der nachfolgenden Kennzeichnung wie folgt festgesetzt:

Satteldächer (SD)	Dachneigung: 28° - 38°
Flachdächer (FD)	Dachneigung: 0° - 5°
II - geschossige Gebäude:	WH = max. 6,20 m / min. 5,50m
I - geschossige Gebäude:	WH = max. 3,60 m
sonstige Nebengebäude:	WH = max. 3,00 m

(siehe auch 3.1 Gebäudehöhen sowie die Übergangsvorschriften des Art.83 Abs. 7 BayBO)

Vollgeschosse

Für Wohngebäude werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Hiervon ausgenommen werden die Gebäudeteile, die mit – **B1** – gekennzeichnete sind. Anbauten wie Wintergärten sind bis zu 2/3 der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5m über die Baugrenze hinaus zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

1.3 Bauweise

Gemäß §22 (1) BauNVO werden für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) die offene **(-o-)** Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich sind innerhalb des Plangebietes Einzelhäuser zulässig, hiervon ausgenommen sind die mit **– D/E -** gekennzeichneten Bereichen in denen auch Doppelhaushälften zulässig sind.

Für die mit **B1** gekennzeichneten Gebäude wird eine abweichende **(-a-)** Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 6 (9) BayBo sind grenzständige Garagen, die eine Gesamtlänge von 9m überschreiten, innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).
(s. auch 2.3 Private Grünflächen)

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt:
bei Einzelhäusern mindestens 500 qm
bei Doppelhaushälften mindestens 300 qm

1.6 Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 12 BauNVO sind in den mit **WA** gekennzeichneten Gebieten Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit **St** (Stellplätze) und **Ga** (Garagen) gekennzeichneten Fläche zulässig.

Bei der Anlage von Zufahrten sind die geplanten Baumstandorte zu berücksichtigen.

Die Standorte für Müllbehälter sind im Gebäude, in der Garage oder in geschlossenen Boxen unterzubringen. Alternativ sind die Müllbehälter mit einer 1,20m hohen Hecke vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

Nebengebäude sind nach § 14 Abs.1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind je Grundstück bis zu 12qm Grundfläche und 3,0m Firsthöhe zulässig. Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. (s. auch 2.3 private Grünflächen)

1.7 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird innerhalb des Bebauungsplanes die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf max. 2 festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Wohngebiete:
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstgehölz oder ein anderer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindeststammumfang 12-14 cm).
Gemäß zeichnerischen Festsetzungen sind auf den privaten Grundstücksflächen 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.

Für die Bepflanzung auf privaten Flächen sind in **Pflanzliste A** geeignete Gehölze angeführt.

2.2 Öffentliche Grünflächen

2.2.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß zeichnerischer Darstellung und gem. **Pflanzliste B** in einem Abstand von mind. 10m hochstämmige heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände können zur Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geändert werden.
Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich. Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung, die Gesamtanzahl ist einzuhalten.
Für die Pflanzung der Straßenbäume sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern.

2.2.2 In den Ausgleichsflächen sind heimische groß- bis kleinkronige Laubbäume Solitärgehölze und Sträucher gem. **Pflanzliste ~~C~~ D** zulässig.
In den Angerflächen sind mittel bis kleinkronige Laubbäume (2. und 3. Ordnung) in einem Mindestabstand von 10 m gem. **Pflanzliste C** zu pflanzen. Bei der Pflanzenauswahl ist eine Selektion an heimischen Sorten zu bevorzugen.
Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte ist nicht verbindlich. Die Standorte ergeben sich aus der Detailplanung, die Gesamtanzahl der Bäume/Stammbüsche ist einzuhalten.
Für die Pflanzung der Bäume in den Ausgleichs- und Angerflächen sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m anzulegen.
Die Entwicklungsziele der Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgend zusammenfassend beschrieben.
Bezüglich der Ausführungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen wird auf den Umweltbericht (Nummerierung A1-A4) verwiesen, in dem diese detailliert dargestellt sind.

Fläche 1 – Ausgleichsfläche (A3)
Pflanzung heimischer Laubgehölze als Hochstamm bzw. Stammbusch der 1. und 2. Ordnung laut zeichnerischer Darstellung und extensive Wiese mit Herstellung von wechselfeuchten Flächen im natürlichen Geländeverlauf im östlichen Bereich

Fläche 2 – Feldahorn-Anger

Pflanzung heimischer Laubgehölze (Hauptart Feldahorn) als Hochstamm bzw. Stammbusch der 2. Ordnung bzw. Solitärgehölze laut zeichnerischer Darstellung und extensive Rasenfläche

Fläche 3 – Erlen-Grünzug
Pflanzung heimischer Laubgehölze (Hauptart Grauerle) als Hochstamm bzw. Stammbusch der 2. und 3. Ordnung bzw. Solitärgehölze laut zeichnerischer Darstellung und extensive Rasenfläche.

Fläche 4 – Kirsch- und Weißdorn-Anger
Pflanzung heimischer Laubgehölze (Hauptarten Zierkirsche und Weißdorn) als Hochstamm bzw. Stammbusch der 2. und 3. Ordnung bzw. Solitärgehölze laut zeichnerischer Darstellung und extensive Rasenfläche

Fläche 5 – Weiden-Anger
Pflanzung heimischer Laubgehölze (Hauptart Weide) als Hochstamm bzw. Stammbusch der 2. Ordnung bzw. Solitärgehölze laut zeichnerischer Darstellung und extensive Rasenfläche

Fläche 6 – Ausgleichsfläche (A1)
Pflanzung von heimischen und bewährten Obstgehölzen als Hochstamm der 2. Ordnung laut zeichnerischer Darstellung und extensive Wiesenfläche

Fläche 7 – Entwässerungsmulde Bestand (A2)
Heckenartige Initialpflanzung von heimischen Sträuchern (Blüh- und Vogelnährgehölze) mit Einzelbäumen als Stammbusch der 2. Ordnung bzw. Solitärgehölze im oberen Muldenbereich laut zeichnerischer Darstellung und Extensivierung der Grünfläche.

Fläche 8 – Ausgleichsfläche (A4)
Pflanzung heimischer Laubgehölze als Hochstamm bzw. Stammbusch der 1. und 2. Ordnung und Sträuchern laut zeichnerischer Darstellung und extensive Wiese mit Herstellung von wechselfeuchten Flächen und Modellierung von flachen Mulden als Retentionspuffer im natürlichen Geländeverlauf.

Die Flächen sind entsprechend ihrer Zielsetzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eine detaillierte Ausführungsplanung hinsichtlich der wechsel-feuchten Mulden in den Ausgleichsflächen A3 und A4 ist vor Ausführungsbeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzulegen.

2.3 Private Grünflächen

Die festgesetzten „privaten Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist von Bebauung freizuhalten. Hierzu zählen auch Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO. Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind ebenfalls nicht zulässig. Des Weiteren ist eine Anrechenbarkeit von Flächenanteilen gemäß § 19 und § 20 BauNVO, die als „private Grünflächen" festgesetzt sind, zum Zwecke der Nachverdichtung oder für die Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

Die als „Private Grünfläche" festgesetzte Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die bestehende Verrohrung und deren Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.

2.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Bereiche 1, 6,7 und 8 werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und dem Eingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 Abs.1a BauGB).
Die Ausgleichsflächen A1 - A4 sind innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
Die Flächen sind wie unter Pkt 2.2.2 beschrieben (siehe auch Umweltbericht), anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich regionale, autochthone Gehölze zu verwenden. Zum Erreichen des Entwicklungszieles auf den Maßnahmenflächen 1, 6, 7 und 8 sind diese max. 2x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor 01.07.), die Flächen 2-5 mind. 3x jährlich. Der Zeitpunkt der Mähgänge ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Das Mähgut ist komplett zu entfernen. Auf den Flächen hat eine Düngung oder eine andere Nährstoffzufuhr zu unterbleiben. Es ist ein Pflege- und Entwicklungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.

Der Gesamtausgleichsflächenbedarf ist gegenüber dem Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 10.12.2012 unverändert und beträgt 22.669 m².
Dieser wird innerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Ausgleichsflächen nachgewiesen:

Fläche A1: Ausgleichsfläche West Fl.Nr. 1167(T), 1168(T), 1169(T), Gmk Mühldorf	2.096 m2
Fläche A2: Ausgleichsfläche Nord-West (Mulde) Fl.Nr. 1169(T), Gmk Mühldorf	1.408 m2
Fläche A3: Ausgleichsfläche Nord Fl.Nr. 1173(T), Gmk Mühldorf	3.845 m2
Fläche A4: Ausgleichsfläche Süd Fl.Nr. 1152 (T), Gmk Mühldorf	15.567 m2
Summe Ausgleichsflächen A1 - A4	**22.916 m2**
abzgl. Ausgleichsflächenbedarf	22.669 m2
Summe Überschuss Ausgleichsfläche für Ökokonto auf Fl.Nr. 1152 (T)	247 m2

Somit sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich. Es besteht ein geringfügiger Überschuss an 247 m² Ausgleichsfläche, welcher in das Ökokonto der Stadt Mühldorf eingetragen wird.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Durchführung Rodung Pappelreihe und Entfernung von Gehölzstrukturen grundsätzlich nicht während der Vogelbrutzeit, d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September
- Durchführung von Sichtkontrollen bzgl. vorhandener Brut- und Nistkästen, ggf. Entfernung und wieder Anbringen in der sicheren Umgebung vor Rodung der Pappelreihe.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG):

- Anbringen von drei Falkenkästen an den Hochhäusern nördlich des Baugebiets vor der Rodung der Pappelreihe.
- Anlegung einer wechselfeuchten Wiese zwischen dem neuen Bebauungsgebiet und der südlich angrenzenden Fläche (siehe Umweltbericht Übersichtsplan S. 15 Ausgleichsfläche A4).

2.5 Aufschüttungen / Festgesetzte Geländehöhen

In den privaten Grundstücksflächen sind nur die einzelnen Baufelder weitgehend als ebene Flächen anzulegen. Geländeunterschiede, die durch die natürliche Topografie vorgegeben sind, können mit Naturstein-Stützmauern bzw. mit natürlich gestalteten Geländesprüngen in den Grünflächen aufgefangen werden. Aufschüttungen (Wälle) oder Abgrabungen innerhalb der Bauflächen sind daher nicht zulässig. Aufschüttungen in den öffentlichen Flächen sind bis max. 0,50 m zulässig.

Für die Beurteilung von grenzständigen Gebäuden und Nebenanlagen wird die OK-Bordstein, der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsanlage / Fußweg als Geländehöhe im Sinne der BayBO festgesetzt.

2.6 Pflege / Unterhaltung

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben daher fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 zu erfolgen und sind in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.
Um die Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu sichern, sind zu den Bauanträgen qualifizierte Freiflächenpläne vorzulegen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Gebäudehöhen

Die Höhe der Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß darf i.S. des § 9 BauNVO max. 0,30m über Fahrbahnrand im Mittel betragen.
Gemessen wird am Fahrbahnrand OK-Bordstein, der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße / Fuss- und Radweg. Diese Bezugshöhe gilt ebenfalls für die unter 1.2 festgesetzten First-, und Wandhöhen.
Sollten aus diesen Höhenangaben in topographischen Sondersituationen technische und funktionale Probleme entstehen, sind ausnahmsweise Abweichungen von diesen Festsetzungen zulässig.
Kellergeschosse dürfen straßenseitig nicht durch Abgrabungen des Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei, der Straße abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein Lichtgraben auf max. 50 v.H. der Wandlänge abgegraben werden.

3.2 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entsprechend der Plankennzeichnung Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°-38° zulässig. Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig-

Die Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,80m betragen. Abweichend hiervon ist für das Grundstück mit der Nr. 53 auf der Gartenseite (Südwesten) ein Dachüberstand von max. 2,80m zulässig.
Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung nur Ziegel und Betondachsteine in der natürlichen Farbskala von rotbraun bis anthrazit sowie unbehandelte Zinkeindeckungen zulässig. Unzulässig sind Dacheindeckungen mit glasierten, edel- engobierten, glanz- engobierten oder sinter-engobierten sowie anderen glänzenden Dachziegeln. Doppelhaushälften und aneinander gebaute Carports/ Garagen sind mit einheitlicher Dachform ,Dachneigung, und Dachdeckung (Material, Ziegelformate und -farbe) auszuführen. Grundsätzlich sind Garagen und Nebenlagen gestalterisch mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

Bei Flachdächern ist die Überdachung des Garagenvorplatzes bis zur Vorderkante des Hauptgebäudes außerhalb der Baugrenzen zulässig und als Einheit mit dem Garagendach auszuführen.
Flach- und Pultdächer von Garagen und Carports sind zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung (Stauden- und / oder Grasvegetation) zu bepflanzen. Die Dachkonstruktion ist dementsprechend auf Dachbegrünung auszulegen.

3.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Die Länge einer Dachgaube darf dabei höchstens 30%, die Gesamtlänge aller Einzelgauben höchstens 50% der Gesamtlänge des Daches betragen.
Satellitenempfangsanlagen sind ausnahmsweise nur im Bereich des Daches zulässig. Die Anlagen sind der Farbe der Dacheindeckung anzupassen.
Mobilfunkanlagen sind unzulässig.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden.
Bei Flachdächern können diese mit Flachdachbegrünungen kombiniert werden.

3.4 Einfriedungen

~~Grundsätzlich werden an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen, Gehwege oder Grünflächen angrenzen Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m, im Bereich von Sichtdreiecken 0,80 m (**Pflanzliste A**) auf privatem Grund festgesetzt. Der Abstand von der Hecken- Schnittfläche bis zur Grundstücksgrenze muss mindesten 0,50 m betragen.~~
~~Zusätzlich zu den im Plan gekennzeichneten Hecken sind als Einfriedung Zäune aus Maschendraht/ Stabgittermatten bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.~~
~~Holzzäune sind unzulässig. Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm aufweisen um die Wanderung von Kleintieren zu begünstigen. Des Weiteren müssen Zäune 0,50 m zurückgesetzt bzw. hinter Hecken angeordnet werden.~~
Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m betragen. Die Höhe im Bereich von Sichtdreiecken darf 0,80m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1.20m zulässig.

Als Einfriedungen sind folgende Zaunformen zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hainchelzaun) mit oder ohne Hinterpflanzung (Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen Bestimmungen)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabgittermatten
- Stahlzäune

(Alle mit Hinterpflanzung im Rahmen der nachbarschaftlichen Bestimmungen)
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- kurz geputzte Mauerstücke im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Zäune sind sockelfrei auszuführen sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 10cm zu errichten, um die Wanderung von Kleintieren zu gewähren.

Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
- Zäune aus waagerechten Profilbrettern
- ornamentale Stahlzäune
- Scherenzäune

Hinweis:
Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen.

3.5 Materialien

Grundsätzlich sind Außenwände und Einfriedungsmauern von Doppelhaushälften und aneinander gebauten Garagen einheitlich zu gestalten. Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig: Putz in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Farbspektrum weiß/gelb, erd-/ocker-/holzfarben. Sockel sind in gleichem Material, Struktur und Farbgebung wie die Fassadenflächen auszubilden.

3.6 PKW-Stellplätze

Je Wohneinheit sind bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Doppelhaushälften eine Garage und 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrtstiefe min. 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen)

3.7 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege außerhalb des Straßenraums sind, mit Ausnahme des Fuß- und Radweges entlang der Flutmulde, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen zur Unterhaltung der angrenzenden Flutmulde ist zu gewährleisten.

3.8 Werbeanlagen

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

4. Hinweise

4.1 Ausbauprofil

Die Ausbauprofile sowie die Lage der Baumstandorte innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur zur Information dargestellt.
Ein baulicher Schutz für Baumstandorte in Verkehrsflächen gegen Befahren/Beparken ist herzustellen.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach RASt 06 sowie für Feuerwehrfahrzeuge befahr anzulegen. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

4.3 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als Trennsystem ausgeführt.
Brauchwassernutzungsanlagen sowie der Nachweis der ordnungsgemäßen Installation bzw. die Bauabnahme des Brauchwassernetzes von Wohngebäuden unterstehen der Anzeigepflicht.
Grundsätzlich sind die hygienischen Sicherheitsanforderungen nach der Trinkwasserverordnung und den einschlägiger DIN-Normen zu beachten.
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation anschlossen werden.

4.4 Wasserwirtschaft

Auf Grund der Grundwassersituation kann drückendes Wasser auftreten. Deshalb sind Gebäude und ihre Kellerräume durch entsprechend bauliche Vorkehrungen z.B. eine weiße Wanne oder gleichwertig geeignete Techniken zu sichern.

Falls durch die hohen Grundwasserstände wegen Kellerbau eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, so muss dafür beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG gestellt werden."

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist für die Versickerung von Niederschlagswasser nur Muldenversickerung (durch mindestens 20 cm bewachsenen Oberboden) und (Rohr-)-Rigolenversickerung zulässig (die Unterkante der Rigole muss mindestens einen Meter Abstand zum höchsten Grundwasserstand einhalten). Die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bauplan darzustellen.
Zisternen sind bis in eine Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Es wird daraufhin gewiesen, dass ein möglicher Auftrieb dieser aufgrund des hohen Grundwasserstandes zu berücksichtigen ist.

Öffentliche Verkehrsflächen werden über die straßenbegleitend angeordneten geschlossenen Rohr-Rigolen entwässert.

4.5 Lage der Hausanschlusstrassen

Grundsätzlich sind die Trassen für Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Kabel etc.) zu bündeln.
Für den Anschluss an das Telekomunikationsnetz ist ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg zur Verfügung zu stellen. Eine Zusammenlegung mit Zufahrten zu Garagen und Stellplätze ist zur Realisierung einer einheitlichen Alleebepflanzung in den öffentlichen Strassen verpflichtend.
Es ist sicher zu stellen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen in ausreichendem Abstand (mind. 2,5m) zu den geplanten Straßenbepflanzungen verlegt werden. Bei geringeren Abständen sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Einbau von Wurzelschutzplatten).

4.6 Bodendenkmäler / Bau- und Kunstdenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art. 8 DSchG.
Im Plangebiet und / oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: D-1-83-128-245: Grenzstein Nr. 2 (Süd) des ehemaligen Burgfriedens der Stadt Mühldorf a. Inn gesetzt 1664/65; nicht mehr am originalen Standort. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 DschG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DschG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, frühzeitig zu beteiligen.

4.7 Unterirdische Ver- und Entsorgungskabel

Im Plangebiet befindet sich ein durchquerendes unterirdisches 20 kV Stromkabel. Im Zug der Realisierung der Erschließungsstraßen wird diese Leitung in das Straßenprofil verlegt. 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. Zudem ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4.8 Löschwasserversorgung

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

4.9 Grundstücksbezeichnung

Die geplanten Flurstücke erhalten die im Planteil dargestellten vorläufigen Parzellennummern und Flächenangaben. Diese Angaben sind nicht bindend soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen (s. Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke).

4.10 Kinderspielplätze

Alle Angerflächen sind als potentielle Spielflächen für Kinder zu werten ohne diese mit Planzeichen festzusetzen

4.11 Barrierefrei

Alle öffentlichen Straßenräume und Flächen sind barrierefrei zu gestalten.

4.12 Fuß- und Rad im Bereich Flutmulde

Der parallel zur Flutmulde geplante Fuß- und Radweg ist zu asphaltieren und gegenüber der bestehenden Geländeoberkante um 0,30 m über der rechnerischen Hochwasserlinie anzuheben.
Aus Sicherheitsgründen wird eine Beleuchtung des Fuß- und Radwegs empfohlen. Die Beleuchtung ist unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aspekte als gedämpfte Beleuchtung herzustellen. So sollen nur Leuchten mit Insektenschutz ausgewählt werden, so dass nachaktive Insekten nicht in direkte Berührung mit dem heißen Leuchtmittel kommen.

4.13 Unterirdische Rohrleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine unterirdisch geführte öffentliche Rohrleitung. Im Zuge der Erstellung der öffentlichen Erschließung wird diese Rohrleitung in die öffentliche Straße verlegt. Die Funktionsfähigkeit der Rohrleitung ist bis zu deren Verlegung sicherzustellen.

Anlagen

A1 Oberbodenbedarf (Mindestmaß)

Großbäume (1.Ord.):	0,80 m
Kleinbäume (2.Ord.):	0,60 m
Sträucher	0,40 m
Rasen:	0,15 m

Für alle Pflanzungen sind ausschließlich regionale, autochthone Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

A2 Pflanzliste A (privates Grün)

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Lokalsorten	

Sträucher

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger WeißdornEuonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Hecken geschnitten

Mindestpflanzqualität: He, 2xv, 80 - 100,m.B. 5 Stk pro lfm
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgare	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen- Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

Zulässig sind maximal 20 % Gast- und Ziergehölze sowie buntlaubige bzw. panaschierte Formen von Gehölzen, jedoch keine Koniferen.

A3 Pflanzliste B (öffentliches Grün - Straßenraum)
Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Schmalkroniger Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

Sträucher

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nitida	Immergrüne Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

A4 Pflanzliste C (öffentliches Grün – Anger~~- und Ausgleichs~~flächen)

~~**Großkronige Bäume** (1. Ordnung) über 20 m Höhe - nur in Ausgleichsflächen~~
~~Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3x v, StU 12-14 m.B. (Mindestgröße)~~

~~Acer platanoides~~	~~Spitzahorn~~
~~Acer pseudoplatanus~~	~~Bergahorn~~
~~Fagus sylvatica~~	~~Rotbuche~~
~~Fraxinus excelsior~~	~~Esche~~
~~Tilia cordata~~	~~Winter-Linde~~
~~Quercus robur~~	~~Stil-Eiche~~
~~Salix alba~~	~~Silber-Weide~~

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe – in Anger~~- und Ausgleichs~~flächen

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Schmalkroniger Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

Obstbäume als Hochstämme in Lokalsorten

Kleinkronige Bäume (3. Ordnung) bis 12 m Höhe – in Anger~~- und Ausgleichs~~flächen

Fraxinus excelsior 'Nana'	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Linde

Solitärgehölze

Mindestpflanzqualität: Sol. 3xv, 150-200, m.B.

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger WeißdornEuonymus europaeus Pfaffenhütchen
Salix caprea 'Mas'	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Sträucher

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

A5 Pflanzliste D (Ausgleichsflächen)

Großkronige Bäume (1. Ordnung) über 20 m Höhe
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3x v, StU 12-14 m.B. (Mindestgröße)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stil-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) bis 20 m Höhe

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Schmalkroniger Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

Obstbäume als Hochstämme in Lokalsorten

Kleinkronige Bäume (3. Ordnung) bis 12 m Höhe

Fraxinus excelsior 'Nana'	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Linde

Solitärgehölze

Mindestpflanzqualität: Sol. 3xv, 150-200, m.B.

Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger WeißdornEuonymus europaeus Pfaffenhütchen
Salix caprea 'Mas'	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Sträucher

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100, 1 St/1,5qm
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

A ~~5~~ 6 Negativliste zu Pflanzliste B und C Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

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

Auch als Hinterpflanzung von Zäunen sollte auf die Verwendung der landschaftsfremden Thuja verzichtet werden.

BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)

zum

Bebauungsplan

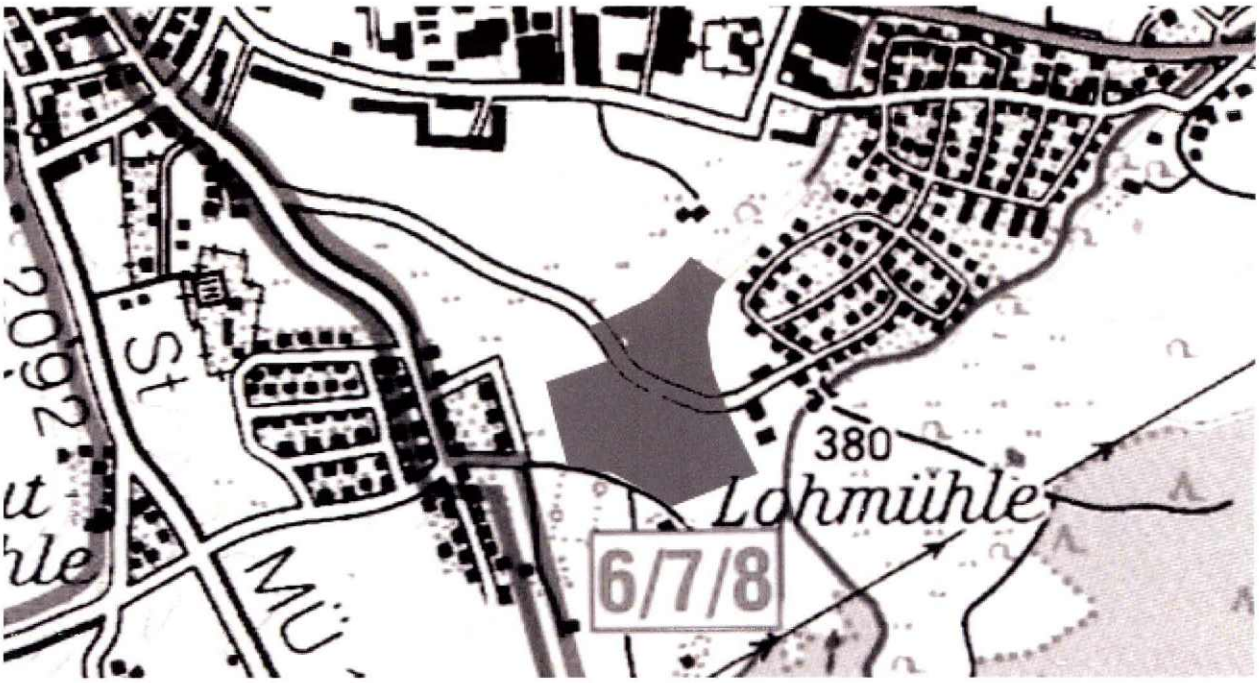
Südlich der Oderstraße / Teil II

1. vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB
i. d. Fassung vom 07.07.2015

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan
Wohngebiet
„Südlich der Oderstraße Teil II".
1. vereinfachte Änderung
i. d. Fassung v. 07.07.2015
M. 1: 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.
Ausschnitt aus der Topographischen Karte M. 1:25.000



Präambel: Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl, I 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 geändert durch §1 Nr. 37 der Verordnung vom 27.07.2014 diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als

S a t z u n g.

ausgefertigt am: 20. OKT. 2015

1. Bürgermeisterin der Kreisstadt Mühldorf a. Inn .....
Marianne Zollner

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Gernot Münnich
Fockestraße. 20, 04275 Leipzig
in Arbeitsgemeinschaft mit
Dr.-Ing. Michael Hecker

.....
Gernot Münnich
.....
Michael Hecker

Grünordnung / Umweltbericht:
Köppel / Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

.....
Barbara Grundner-Köppel

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
181 073

ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
A 31773

INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

3.0 Planungsbindungen

3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

4.0 Vorhandene Situation/Bestand

4.1 Eigentums- und Besitzverhältnisse
4.2 Nutzungsverhältnisse
4.3 Bodendenkmäler / Bau- und Kunstdenkmäler
4.4 Altlasten
4.5 Plangebende Lärmvorbelastung
4.6 Versickerung von Niederschlagswasser
4.7 Soziale Infrastruktur
4.8 Naturräumliche Gegebenheiten
4.8.1 Geologie / Topographie
4.8.2 Hydrologie
4.8.3 Klima /Luft
4.9 Nutzungen / Biotoptypen
4.9.1 Historische Nutzung
4.9.2 Heutige Nutzung / Biotoptypen

5.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Erschließung
5.2 Art der Nutzung
5.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
5.3 Maß der Nutzung
5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3.3 Bauweise
5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
5.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.4 Anzahl der Wohneinheiten
5.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
5.6 Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
5.7 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung
5.8 Einrichtungen und Flächen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

6.0 Bauliche Gestaltung

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Öffentliche Grünflächen
7.2 Private Grünflächen
7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
7.5 Begrünung von Flachdächern und überdachten Stellplätzen
7.6 Aufschüttungen / Abgrabungen
7.7 Pflege / Unterhaltung

8.0 **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

8.1 Arten und Lebensgemeinschaften
8.2 Boden
8.3 Wasser
8.4 Klima / Luft
8.5 Landschaftsbild und Erholung
8.6 Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleich
8.7 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

9.0 Flächenberechnung / Kosten

9.1 Kostenschätzung für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

1.0 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,33 ha und ist Bestandteil der südlichen Siedlungsagglomeration der Stadt Mühldorf a. Inn.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Bebauungsplan „südlich der Oderstraße", im Osten durch den Bebauungsplan „Baugebiet Lohmühle XI" bzw. die Flutmulde (Teufelsgraben), im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch den Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche der Oderstraße Teil II" umfasst folgende Flächen und Teilflächen:

Nr.	Gemarkung	Flurstück
1	Mühldorf a. Inn	**1152** (teilweise)
2	Mühldorf a. Inn	**1156** (teilweise)
3	Mühldorf a. Inn	**1167**
4	Mühldorf a. Inn	**1168**
5	Mühldorf a. Inn	**1169**
6	Mühldorf a. Inn	**1173**
7	Mühldorf a. Inn	**1227** (teilweise)
8	Mühldorf a. Inn	**1453**

2.0 Planungsbedarf / Planungsziel

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn, im Landesentwicklungsprogramm 2006 als Mittelzentrum am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen: München-Mühldorf-Passau und Landshut-Mühldorf-Traunstein ausgewiesen, verzeichnet eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Vornehmliches Ziel des Landesentwicklungsplanes ist es die Entwicklung Mühldorfs am Inn als ländlichen Teilraum weiterhin nachhaltig zu stärken.
Eine Verknappung von Wohnbauflächen in der Stadt Mühldorf am Inn würde zu Abwanderungen in Nachbarkreise führen und könnte eine Schwächung des Mittelzentrums zur Folge haben. Aus regionalplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Erschließung eines ausreichenden Angebotes an attraktiven Wohnbauflächen in Mühldorf a. Inn daher dringend geboten.

Insbesondere Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 500qm- 650 qm mit einer hohen Lagequalität sind im Gebiet der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden. Durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohngebietsstandortes im Südraum der Stadt Mühldorf kann die Abdeckung dieses Bedarfes gesichert werden. Zudem trägt der Einwohnerzuwachs im Süden des Stadtgebietes zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur wie Kindergärten, weiterführende Schulen, soziale Einrichtungen bei.

Deshalb sollen durch das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von max. ca. 114 WE geschaffen werden. Das neue Wohngebiet wird nach seiner Realisierung für max. ca. 228 Personen Wohnraum bieten.

Der B-Plan „Südlich der Oderstraße" liegt südlich der Kernstadt, die durch ihre Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden über eine sehr gute Infrastruktur verfügt. Das ca. 7,33 ha große Grundstück ist über die ostwestverlaufende Planstraße im Bebauungsplan „südlich der Oderstraße" an die Oderstraße (B12) direkt in das Netz der Hauptverkehrsstrassen eingebunden und sehr gut erschlossen.

3.0 Planungsbindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtgültige Flächennutzungsplan i.d.F.v. 09.05.2006 weist im Bereich des Bebauungsplanes „Südliche der Oderstraße Teil II" landwirtschaftliche Fläche aus. Neben der agrarwirtschaftlichen Funktion sieht der FNP die grünräumliche und die rad-/fußläufige Vernetzung mit dem Grünraum-Süd (Biotop- und Erholungsfunktion) vor. Im Zuge des Bebauungsplanes werden Teile der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt.
Durch nordsüdverlaufende Grünzüge im Osten (Teufelsgraben/Flutmulde) und im Westen des Plangebietes werden die Ziele des Flächennutzungsplanes, eine Vernetzung mit dem Grünraum-Süd herzustellen, abgesichert.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2010 soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

3.2 Bebauungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der am 09.05.2010 vom Stadtrat verabschiedete Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße Teil II". Zur Umsetzung der aufgeführten Zielsetzungen wurden die folgenden Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 10.12.2012 wurde am 23.01.2015 rechtskräftig.
Die Grundlage für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB bildet der am 03.02.2015 vom Stadtrat verabschiedete Änderungsbeschluss (Beschluss-Nr.) zum Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße Teil II"- 1. Änderung. Die im Änderungsbeschluss aufgeführten Änderungen wurden in die im folgenden aufgeführten Festsetzungen aufgenommen. Ergänzungen wurden rot markiert und entfallenden Textteile als durchgestrichen markiert.

4.0 Vorhandene Situation/Bestand

4.1 Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum bzw. in Trägerschaft der Stadt Mühldorf am Inn.

4.2 Nutzungsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist unbebaut. Direkt bzw. im unmittelbaren Nahbereich grenzen an das Plangebiet folgende vorhandene und geplante Nutzungen an:
- im Norden / Osten / Westen Wohnbauflächen
- und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.3 Bodendenkmäler / Bau- und Kunstdenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Im Plangebiet und / oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: D-1-83-128-245: Grenzstein Nr. 2 (Süd) des ehemaligen Burgfriedens der Stadt Mühldorf a. Inn gesetzt 1664/65; nicht mehr am originalen Standort. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 DschG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DschG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4.4 Altlasten

Die Flächen des Geltungsbereiches wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach Kenntnis der Stadt Mühldorf sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.5 Plangebende Lärmvorbelastung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße, Teil II" wurde die schalltechnische Untersuchung 3226/hu der Steger & Partner GmbH vom 09.09.2010 erstellt.

Hierin wurden die von der nach Norden orientierten Erschließung des Planungsgebietes ausgehenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet selbst, sowie im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße" untersucht.
Die Berechnungen zeigen, dass sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet an den bestehenden bzw. geplanten Baugrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Verkehrsgeräusche bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber und nachts eingehalten werden.
Spezielle Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der von der Erschließung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße, Teil II" ausgehenden Geräuschimmissionen sind somit innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich.

4.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich sind unverschmutzte Niederschlagswässer von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten usw. nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der "Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei.

Aufgrund von Erfahrungswerten aus dem benachbarten Baugebiet Lohmühle West sowie aufgrund von Schurfuntersuchungen im Plangebiet sind durchlässige Terrassenschotter im Untergrund zu erwarten, die einen Durchlässigkeitswert von mind. Kf 10^{-4} m/s aufweisen.
Bei längerfristigen Beobachtungen wurde das Grundwasser in einem Abstand von ca. 1,80 bis 2,00 m unter Oberkante Gelände vorgefunden.
Aufgrund dieses relativ hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, in den privaten Bereichen das gesammelte Niederschlagswasser flächig über Mulden bzw. flache, breite Rigolen zu versickern.

4.7 Soziale Infrastruktur

Für die im neuen Siedlungsteil zukünftig lebenden Kinder kann der Bedarf an Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen durch bereits vorhandene Einrichtungen in angemessener Entfernung abgedeckt werden.

4.8 Naturräumliche Gegebenheiten

Zur Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten sowie zur Nutzung und zu Biotoptypen wird auch auf den Umweltbericht verwiesen.

4.8.1 Geologie / Topographie

Die Topographie ist stark von der Terrassierung durch den Inn geprägt.
Das Planungsgebiet liegt nach Naturräumlicher Gliederung Deutschlands im Alpenvorland und ist Teil des Naturraums „Unteres Inntal (054) der Haupteinheit „Isar-Inn-Schotterplatten" an. Zugleich befindet es sich im zweit-niedrigsten Bereich der Innniederung mit einer Höhenlage von ca. 380-395 m üNN (Quelle: Flächennutzungsplan Textliche Erläuterungen Heft 1 vom 24.10.1996)

Geologisch ist das Plangebiet Teil von den eiszeitlichen geprägten Hochterrassen.

Der niedrigste Punkt des Baugebietes liegt im Zentrum (ca. 382.00 üNN), der höchste Punkt liegt im Süd-Westen (384.00 üNN.). Die Bereiche der zukünftigen Bebauung sind in sich relativ eben.
Vorherrschende Bodentypen im Plangebiet sind sowohl Talablagerungen (Aue oder Gley) mit z.T. feinsandigem Löß, als auch junge alluviale Bildungen mit z.T. anmoorigen Boden.

4.8.2 Hydrologie

Im Norden des Plangebietes befindet sich der Inn in einer Entfernung Luftlinie von ca. 700 m, der Grünbach im Osten Luftlinie ca. 185 m.. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden von dem geplanten Baugebiet weder in Anspruch genommen, noch beeinträchtigt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Teufelsgraben/ Flutmulde. Von West nach Ost besteht z.T. eine offene Entwässerungsmulde, die in einem Teilstück Richtung Osten verrohrt in die Flutmulde mündet. Der Teufelsgraben bzw. die Flutmulde wurde in den 1960/70er Jahren auf der Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses errichtet und dient der Ableitung von Hochwässern des östlich davon gelegenen Grünbaches, welcher von Süden aus dem Gemeindegebiet von Polling kommend, Richtung Inn entwässert. Die Anlage übernimmt nach Angaben der Stadt Mühldorf a. Inn die schadlose Abführung von Hochwasser im Trapezgerinne, zudem wird durch die tieferliegende Drainage eine permanente Grundwasserabsenkung im weiteren Umfeld des Bauwerkes erzielt. Eine naturnahe Umgestaltung dieses Bauwerkes ist demnach nicht möglich, da diese zur Einschränkung der oben genannten Aufgaben führen würde.
Gemäß gutachterlicher Untersuchung „W6- Hochwassersimulation Teufelsgraben" des Ing.- Büro Behringer vom 20.Nov. 2009 ist der Wasserabfluss bei einem hundertjährigen Hochwasser zzgl. eines 15% Klimazuschlages sichergestellt. Hiernach bleibt das Plangebiet überschwemmungsfrei. Die Flutmulde des Teufelsgrabens nimmt die Wassermassen auf und leitet sie in Richtung Inn ab, alleinig im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgt auf einer kleine Fläche von ca. 300 qm eine Überflutung des Baugebietes mit einer maximalen Tiefe von ca.

10cm. Diese Fläche wurde auf Grund des vorgenannten Gefahrenpotentials von einer Bebaubarkeit ausgeklammert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme beträgt ca. 750 mm bis 850 mm. (Quelle: Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Boden-Informationssystem Bayern, www.bis.bayern.de).

Aufgrund von Schurfuntersuchungen der Stadt Mühldorf am Inn ist von einem Grundwasserflurabstand von ca. 1,80 m unter Oberkante Gelände auszugehen. (Quelle: Angaben durch die Stadt Mühldorf a. Inn)

4.8.3 Klima / Luft

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7° bis 8°C
(Quelle: Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Boden-Informationssystem Bayern, www.bis.bayern.de).

Großklimatisch liegt das Planungsgebiet im kontinentalen Klimabereich. Das Plangebiet ist aufgrund höherer Kontinentalität und z.T. geringerer Meereshöhe klimatisch bevorzugt. Dies macht sich anhand der früher einsetzenden Vegetationsperiode bemerkbar.
Typisch sind auch hohe Niederschläge in den Sommermonaten und dafür geringe Niederschläge im Monat Februar.
Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sind keine wesentlichen klimarelevanten Strukturen vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Kaltluftentstehung. Einziges landschaftliches Element bildet eine Pappelreihe, die sich am nord-westlichen Rand des Planungsgebiets befindet.

Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.

4.9 Nutzungen / Biotypen

4.9.1 Historische Nutzung

Das Planungsgebiet wurde bereits seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt. Vor der Kultivierung war der Landschaftsbereich Bestandteil einer ausgedehnten Auenlandschaft des Inntals.

4.9.2 Heutige Nutzung / Biotoptypen

Die Flächen werden landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.
Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet und sind von der Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung wurde das Plangebiet von Verbuschung und Gehölzaufwuchs überwiegend freigehalten.
Ausnahme bildet die Pappelreihe im Nord-Westen, sowie zwei punktuelle Bereiche mit Spontan-Gehölzaufwuchs aus Weiden, Holunder und Schilf in der bestehenden offenen Versickerungsmulde im Westen.

5.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Erschließung

Der Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße, Teil II" wird an den ÖPNV über eine Buslinie angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich im Bereich der ostwest-verlaufenden Planstraße des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße" und ist fußläufig in 5 Min. zu erreichen.

Das Plangebiet wird über eine nordsüdverlaufende Hauptsammelstraße (Planstraße A), an die drei angerähnliche Grünräume angehangen sind, nach dem Prinzip eines Stichstraßensystems erschlossen. Die nordsüdverlaufenden Hauptsammelstraße werden im Zweirichtungsverkehr mit einseitigem Fußweg ausgebaut, die Anger (Anger 01 bis 03) umschließenden Erschließungsstraßen im Einrichtungsverkehr als Mischprofil und die daran sich anschließenden Sackgassen im Zweirichtungsverkehr mit Wendeanlage. Eine Noterschließung für den Bedarfsfall wird von Süden her über die Flurstücks-Nummer 1167 und den als befahrbar ausgelegten Fuss- und Radweg sichergestellt.
Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Flutmulde wird für den 2-Richtungs-Verkehr gemäß RaSt 06, Tabelle 28 auf eine Breite von 2,50 m ausgelegt. Zudem dient dieser Weg Fahrzeugen für die Unterhaltung der angrenzenden Flutmulde.

Die nordsüdverlaufende Hauptsammelstraße (Planstraße A) des Bebauungsplanes ist über die ostwestverlaufende Planstraße im Bebauungsplan „südlich der Oderstraße" und die Oderstraße (B12) mit dem Mühldorfer Zentrum, mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz verbunden.

5.2 Art der Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Realisierung eines qualitätvollen und ruhigen Wohnumfeldes wird das Plangebiet gemäß §1 (2) Nr. 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Grundsätzlichen wird zur Unterstützung dieser Zielsetzung ein breites Spektrum an Nutzungen zu gelassen. Hiervon ausgenommen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, und Nr. 5 Tankstellen, da sie nicht dem angestrebtem Gebietscharakter entsprechen.

Zudem sind gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung nicht zulässig.

5.3 Maß der Nutzung

5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Um eine einheitlich gestaltete und geordnete Straßenrandbebauung längs der Planstraße A und eine klare Raumbildung der drei Anger zu bewirken, werden für die Wohnbebauung 2 Geschosse als Höchstmaß festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, orientiert sich an den Erfordernissen eines kostengünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsbau sowie an einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

5.3.3 Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß §22 (2) und (4) BauNVO die offene Bauweise in Anpassung an die ortstypische Bauweise der angrenzenden Wohngebiete festgesetzt. Die abweichende Bauweise resultiert aus der Option, ebenerdige Abstellflächen im Zusammenhang mit Garagen anzubieten um auf den Bau von Kellerräumen verzichten zu können.

5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die größtmögliche Flexibilität für bedarfsgerechten Einfamilienhausbau sicherzustellen, werden gemäß § 23 (3) Bau NVO lediglich Baugrenzen festgesetzt.

5.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine möglichst zusammenhängende Durchgrünung des Planungsgebietes sowie eine hohe ökologische Qualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch für die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen getroffen.
Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden Festsetzungen zur Befestigung von Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien getroffen. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser, wenn möglich in Zisternen zu sammeln, oder über Versickerungsmulden bzw. Rigolen dem Grundwasser zuzuführen. Die betroffenen Böden sind kiesig, -sandig und für eine Oberflächenwasserversickerung geeignet.
Zur Förderung der einheimischen Flora und Fauna werden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, zur Bepflanzung und Pflanzhinweise gegeben. Sie dienen dem Erhalt und der Förderung von zusammenhängenden Grünflächen auch im privaten Bereich, die als innerstädtische, klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt sind. Die Ausformulierung der Festsetzung trägt der Notwendigkeit einer flexiblen Gestaltungsmöglichkeit der Baufelder Rechnung, sichert jedoch einen qualitativen Mindeststandard für das Gesamtgebiet.

5.4 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird aus städtebaulichen Gründen, in Teilbereichen der Allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf max. 2 festgesetzt.

5.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Gemäß §9 (1) Nr. 3 BauGB werden aus städtebaulichen Gründen die zulässigen Größen der Baugrundstücks auf der Basis einer bedarfsgerechte Nutzung beschränkt bzw. Mindest- und Höchstmaße festgesetzt.

5.6 Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß §9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit **St** (Stellplätze) und **Ga** (Garagen) gekennzeichneten Flächen zulässig. Ziel dieser Festlegung ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung des ruhenden Verkehres sicherzustellen.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung

Zur Sicherstellung einer geordneten Abfallentsorgung werden Flächen für Sammelcontainer (Glas, Kunststoffe, Papier) an im Plan gekennzeichneten Stellen festgesetzt. Die festgesetzten Standorte sind so gewählt, dass ein Mindestabstand zur Wohnbebauung eingehalten wird und die Bewohner ihn gut erreichen können.

5.8 Flächen und Einrichtungen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Geltungsbereiches wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Seitens der Gas- und Wasserversorgung Stadtwerke Mühldorf am Inn wurde bestätigt, dass für die Planung und Bauausführung der zukünftigen Wasserleitungsverlegung die einschlägigen technischen Anforderungen (DVGW-Arbeitsblatt W 403 und W 400 Teil2) berücksichtigt werde.
Entsprechend den technischen und umwelttechnischen Standards der Stadt Mühldorf am Inn wurden Festsetzungen und Hinweise zur öffentlichen Abwasserbeseitigung gegeben. Sie betreffen die Kellerentwässerung sowie die Ableitung und Nutzung von Oberflächenwasser.

6.0 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung zulässiger Gebäudehöhen, Dächer, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Materialien und Einfriedungen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Gliederung der Wohnsiedlung in drei ostwestgerichtete angerähnliche Grünräume, welche die Verbindung zu den im Osten (Teufelsgraben/Flutmulde) und Westen tangential verlaufenden Grünzügen herstellen. Die Anger übernehmen neben ihrer ökologischen Funktion, die Funktion eines identitätsstiftenden Raumes zur Quartiersbildung. Die Ausführung resultiert durch eine klare landschaftsarchitektonische Gestaltung wodurch eine hochwertige Wohnumfeldsituation entstehen soll.

7.1. Öffentliche Grünflächen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes werden die Freiflächen des Plangebietes als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen unterliegen zum Teil der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Den Grün- und Freiflächenschwerpunkt bilden die drei zentralen Anger mit jeweils einer Hauptbaumart. Die Gestaltung soll eine zum Teil intensive und flexible Nutzung durch die Anwohner erlauben, ohne konkret Flächen einzelner Zweckbestimmungen festzulegen. Die genaue Ausgestaltung der Grünflächen soll entsprechend der zukünftigen Ausführungsplanung erfolgen. Nähere Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die nordsüdverlaufenden Grünflächen sind Teil der ökologischen Entwicklungsflächen. Die Flächen dienen insgesamt als Fläche für den ökologischen Ausgleich im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz und decken teilweise den Ausgleichsbedarf nach §1a BauGB.

Die Freiflächen im Geltungsbereich werden mit standortgerechten, überwiegend mit heimischen Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation bepflanzt und erfüllen somit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der heimischen Flora, Fauna und Ökologie.

7.2. Private Grünflächen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird ein 4m-Streifen im Westen des Plangebietes als "private Grünfläche" zur Wahrung eines ausreichenden Abstandes als Pufferstreifen zu vorhandenen Siedlungsteilen festgesetzt.
Diese sind rein für gärtnerische und landschaftspflegerische Nutzung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen sowie von jeglicher Bebauung und Versiegelung, wie Gewächshäuser, Geräteschuppen, PKW-Stellplätze, Garagen etc. freizuhalten.
Für die Gestaltung der privaten Grünflächen ist ein zusammenhängender Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen durch Schaffung neuer Standorte bzw. durch Stärkung vorhandener Potenziale.

Die im Plan mit **1, 6, 7 und 8** gekennzeichneten Flächen werden als extensive Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen bzw. extensive Streuobstwiesen entwickelt. Die Grünflächen ergänzen und komplettieren den ökologischen Entwicklungsbereich der nördlich und südlich anschließenden Planungen. Sie wirken insgesamt kleinklimatisch ausgleichend und stärken die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Innerhalb der Fläche sind entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung diverse regionale, autochthone Gehölze zu pflanzen und extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

Zum Erreichen der Entwicklungsziele auf den Maßnahmenflächen sind regelmäßig Pflegemaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, um diese dauerhaft zu erhalten bzw. zu fördern.

Für den Eingriff durch das geplante Wohngebiet sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 22.669 m² nachzuweisen. Somit ist der im Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 10.12.2012 ermittelte Ausgleichsflächenbedarf unverändert sowie sind durch die 1. Änderung keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich (vgl. Umweltbericht i.d.Fass. vom 10.12.2012).

Bedingt durch den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und die geplante GRZ 0,47 im Durchschnitt wird der Bereich als Typ A I eingestuft und gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren mit dem Wert 0,3 – 0,6 eingeordnet (siehe Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ergänzte Fassung")

Als Eingriffsfläche werden die überbaubaren und nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen, die Verkehrsanlagen und die Angerflächen sowie die private Grünfläche (Breite 4,00 m) im Westen festgesetzt.
Die zu widmenden Ausgleichsflächen (Gesamtfläche A1 - A4: 22.916 m²) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nicht als Eingriffsflächen gewertet.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt 73.292 m² (7,33 ha) abzüglich der Ausgleichsflächen von gesamt 22.916 m² ergibt eine Eingriffsfläche von **50.376 m²**.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ausgewiesen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Allgemein

Ausweisung von öffentliche Grünflächen als sog. Angerflächen

Pflanzgebot für einen Baum auf „Privaten Grünflächen" pro angefangenen 250 m² Fläche
Zusammenhängende Durchgrünung im westlichen Bereich des Planungsgebietes

Schutzgut Arten und Lebensraum

Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile
Durchlässigkeit der Siedlungsränder

Bündelung von Versorgungsleitungen und Wege

Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge

Schutzgut Wasser

Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnaher gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden mit Rigolen

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Boden

Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegung sowie von Veränderungen von den Oberflächenformen

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Beweisen
Reduzierung des Versiegelungsgrades
Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Vermeidung von Bodenkontamination, von nicht standortgerechten Bodenveränderungen

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung

Schutgut Klima/Luft

Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung
Starke Durchgrünung mittels Pflanzgebote
Erhaltung und Entwicklung durchgängiger Grünachsen im Westen und im Osten
Vermeidung von unnötigen Emissionen

Schutzgut Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Dauerhafte Begrünung von Flachdächern

Baumüberstellung und dauerhafte Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen wird somit ein **Kompensationsfaktor** von **0,45** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angesetzt.

Typ	*Beschreibung des Standortes*	*Fass. **10.12.2012** Fläche in m²*	*Fass. **13.01.2015** Fläche in m²*	*Faktor*	*Kompensations bedarf in m²*
A I	Bestand: Acker- und Grünlandflächen Planung: Allgemeines Wohngebiet und Erschließungsstraßen mit GRZ > 0,35 innerhalb der Baugrenzen	50.376	50.376	0,45	22.669
	Summe				**22.669**

7.4 Anpflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher)

Zur Gliederung des Straßenraumes werden innerhalb der Parkstreifen in regelmäßigen Abständen Laubbäume (Hochstämme) gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die regelmäßige Anordnung der Bäume soll durchgehend eingehalten werden. Bei Konflikten z.B. durch Zufahrten oder Leitungs-Trassen sind technische Lösungen wie Baumroste o.ä. zu verwenden. Der terrestrische Lebensraum ist durch ausreichende Baumgruben zu sichern.

Die funktional zusammenhängenden Baufelder werden an den Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Räumen durchgehend von Hecken begrenzt. Sie sind wesentliches Gestaltungsmerkmal der Grünordnung der Gesamtfläche und betonen die räumliche Fassung der Anger. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft als Schnitthecken zu pflegen und zu erhalten. Die Hecken sind grundsätzlich den privaten Bauflächen zugeordnet. Die Pflanzungen sollten im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen erfolgen.

7.5 Begrünung von Flachdächern und überdachten Stellplätzen

Aus stadtklimatischen Gründen und zur Minderung des Versiegelungsgrades sind Garagen und Carports mit Flach-bzw. Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu 100 % extensiv zu begrünen. Für die dauerhafte Nutzung der Dächer zur Gewinnung von Solarenergie sind Kombinationen mit Dachbegrünungen zur Erhöhung des Wirkungsgrades möglich. Ferner sind die begrünten Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung geeignet. Die Dachbegrünung ist mit einer Gras-Stauden-Mischung auszuführen. Die Dachflächen sind konstruktiv auf eine Dachbegrünung abzustimmen.

7.6 Aufschüttungen / Abgrabungen

Die Gesamtplanung sieht auf privaten Flächen vor, dass die einzelnen Baufelder als in sich weitgehend ebene Flächen konzipiert werden, die sich an der vorhandenen Topographie orientieren. Falls erforderlich, sollen die natürlichen Geländeunterschiede über Naturstein-Stützmauern bzw. über natürlich gestaltete Geländesprünge in den Grünflächen aufgenommen werden. Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken innerhalb zusammenhängender Baufelder werden somit vermieden. Aufschüttungen (Wälle) oder Abgrabungen innerhalb der privaten Bauflächen sind daher nicht zulässig.

7.7 Pflege / Unterhaltung

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine dauerhafte und fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben daher fachgerecht zu erfolgen und sind in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Dadurch werden die Anpflanzungen in ihrer Art und Form dauerhaft sichergestellt.
Um die Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu sichern, sind zu den Bauanträgen qualifizierte Freiflächenpläne vorzulegen.

8.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach §18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft: die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.
Sind nach §21 BNatSchG auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.

Die Bewertung der Eingriffe zum Ausgleich der Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
Die Beschreibung der Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Arten-, Lebensgemeinschaften, Flora, Fauna und Landschaft erfolgt dabei verbal-argumentativ im Umweltbericht. Als Bewertungsbasis wird der Bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

9.0 Flächenberechnung / Kosten

Grunddaten:

Netto-Baulandfläche	ha	~~3,67~~ 3,64
Straßenflächen	ha	~~0,94~~ 1,03
Öffentliche, private Grünflächen und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich	ha	~~2,72~~ 2,66
Gesamt	**ha**	**7,33**

9.1 Kostenschätzung für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgende Kostenschätzung bezieht sich auf die unter 7 beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen außerhalb privater Grundstücke.

Es werden hierbei die Kosten für Ansaaten, das Pflanzmaterial, das Herrichten der Pflanzflächen, die Pflanzung, die Fertigstellungs- und Unterhaltspflege einschließlich aller Nebenarbeiten überschlägig ermittelt.

Maßnahme (Nummerierung im Plan)	Fläche	Einheitspreis Euro	Gesamtpreis Euro
Extensive Grünlandflächen mit Gehölzpflanzung (Ausgleichsfläche Nord Nr.1)	3.845 qm	20,--	76.900,--
Extensive Rasenflächen mit Gehölzpflanzung (Anger Nr. 2-5)	3.461 qm	30,--	103.830,--
Extensive Streuobstwiese (Ausgleichsfläche Nr. 6)	~~2.387~~ 2.096 qm	30,--	~~71.610,-~~ 62.880,--
Pflanzung Straßen- bzw. Weg begleitender Bäume	58 Stck	500,--	29.000,--
Aufwertung bestehender Wiesenmulde durch punktuelle Anpflanzung von Sträuchern (Nr. 7)	150 qm	10,--	1.500,--
Extensive Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen und Geländemodellierung als Retentionsfläche (Ausgleichsfläche Süd Nr. 8)	15.567 qm	35,--	544.845,--
Summe netto			~~818.685,--~~ 818.955,-

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist laut UVPG §3b Anlage 1 Pkt. 18.7.2 nicht erforderlich, da das Bruttobauland (Gesamtgeltungsbereich) eine Größe von 73.292 qm besitzt und somit weit unter der Grenze von 100.000 m2 liegt.

Die Schutzgüter sind im Umweltbericht sowie in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung detailliert dargelegt.

11.0 FFH-Verträglichkeit

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, das eine Betroffenheit der umliegenden FFH-Gebiete nicht gegeben und somit eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist (siehe Aktenotiz vom 2.8.2010). Die Untersuchungsergebnisse des beauftragten Biologen sind zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn (siehe E-mail vom 17.08.2011) wurde eine mögliche Betroffenheit der Schutzgüter des FFH-Gebiets Nr. 7741-371.01 Grünbach und Bucher Moor nochmals geprüft, in das Formblatt zur FFH- Vorabschätzung eingearbeitet und dieses dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt.

Amt für Planen und Bauen Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2155.1 Sb

Mühldorf a. Inn, 20. Oktober 2015

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB
für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Südlich der Oderstraße Teil II"

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 25.02.2015 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 10.12.2012 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 20.10.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße Teil II" wurde i.d.F.v. 03.02.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 20.10.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 20.10.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

4. Satzungsbeschluss

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2015 Nr. 109 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 07.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 20.10.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23.10.2015. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 07.07.2015 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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).

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße Teil II" i.d.F.v. 07.07.2015 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 26.10.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin