

BEBAUUNGSPLAN „VERKEHRSFLÄCHE TROSTBERGER STRASSE“ nach §13 BauGB

KREISSTADT: MÜHLendorf A. INN

LANDKREIS: MÜHLendorf A. INN

REG.BEZIRK: OBERBAYERN



FESTSETZUNGEN

PLANUNGSTRÄGER

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn



05 JUNI 2026

1. Bürgermeisterin
Claudia Hungerhuber

PLANUNG



Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn
www.la-koeppel.de



Barbara Grundner-Köppel

1. Fassung vom (Entwurf) 07.10.2025
2. Satzungsfassung vom 10.03.2026

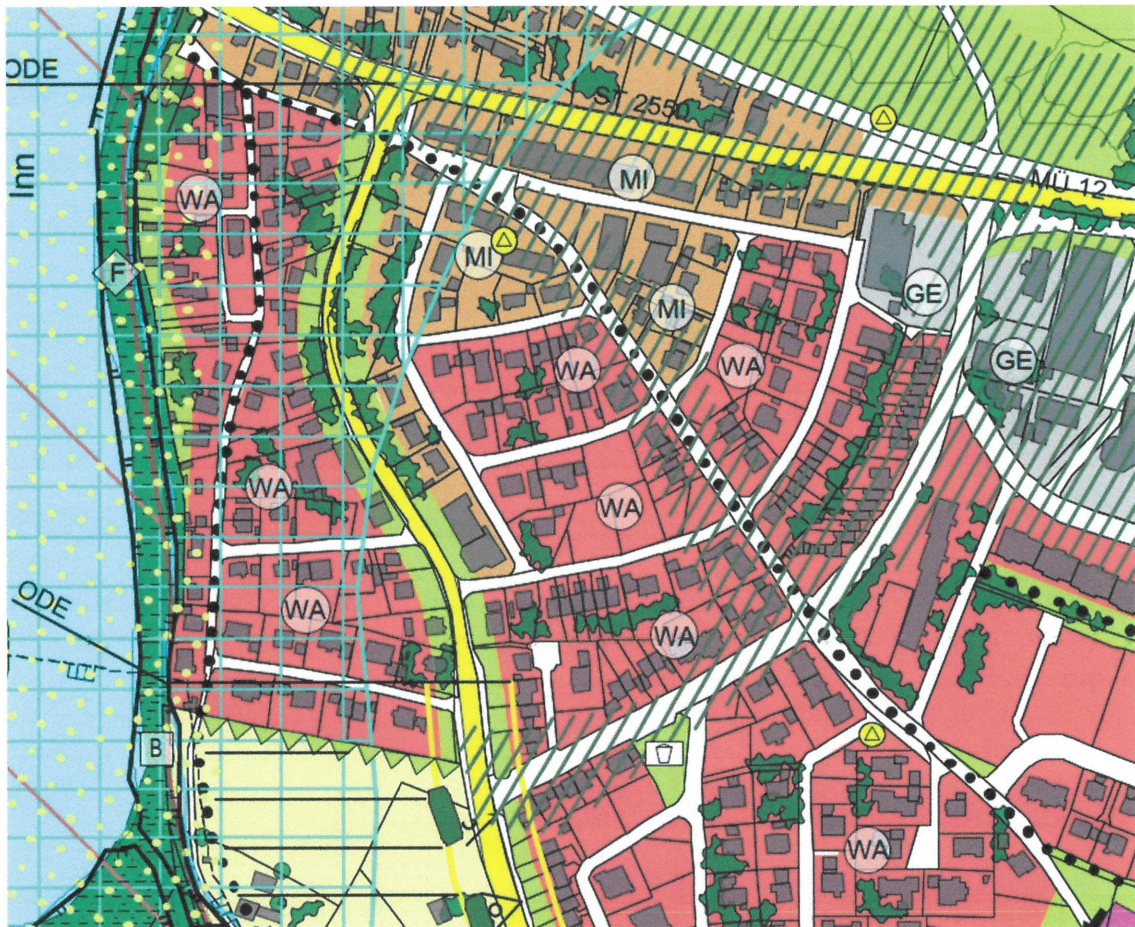
KREISSTADT MÜHL DORF A. INN – LANDKREIS MÜHL DORF A. INN

Bebauungsplan „Verkehrsfläche Trostberger Straße“ M=1:1.000

Die **Kreisstadt Mühl Dorf a. Inn** erlässt diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern als

Satzung.

Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
(Stand vom 11.10.2016) M=1:5.000



Der Bebauungsplan besteht aus

1. Planteil mit Planzeichenerklärung
2. Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Bestand



Öffentlicher Geh- und Radweg mit Angabe der Regelbreite.

Von der Regelbreite kann geringfügig abgewichen werden.



Straßenbegrenzungslinie

2. Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeveränderungen sind bis auf das notwendige Maß zur Herstellung der technischen Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen unzulässig.

3. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, sind bei Leitungsverlegungen in der Nähe von geplanten Pflanzmaßnahmen Schutzvorkehrungen für die Leitungen bereits beim Einbau (z.B. Ummanteln der Leitung) vorzusehen, bzw. bei Verzicht auf entsprechende Schutzvorkehrungen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn abzustimmen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser des Geh- und Radweges ist breitflächig zu versickern. Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-A 153 /Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen, zu berücksichtigen.

5. Grünordnung:

5.1 Allgemeine Festsetzungen:

5.1.1 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der Pflanzperiode erfolgen, in der die Fertigstellung der Bauarbeiten oder die Inbetriebnahme der angrenzenden Flächen erfolgt.

5.1.2 Erhaltung der Pflanzung bzw. Ersatz

Alle Ansaaten und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Sollten Pflanzen eingehen, so müssen sie entsprechend der Pflanzlisten bzw. bei bestehenden Pflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden.

5.1.3 Wurzelraum

Es ist ein ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume sicherzustellen. Die Mindestgröße von mind. 12m³ je Baum ist gem. FLL einzuhalten. Bei angrenzenden Verkehrsflächen ist der Wurzelraum durch überfahrbare Baumsubstrate herzustellen oder überfahrbar zu überdecken.

5.1.4 Baumscheibe

Es ist ein Mindestmaß an offener Vegetationsdecke/Baum einzuhalten:
Für Bäume II. und III. Wuchsordnung: Mind. 8qm und Mindestbreite 2,0m

Die Baumscheibe ist mit einer offenen Vegetationsdecke zu versehen. Können diese Vorgaben nicht eingehalten werden, ist die Baumgrube mit einem Bewässerungs- und Belüftungssystem auszustatten.

5.1.5 Abweichung von Baumstandorten gemäß Plandarstellung

Die Standorte und Anzahl der geplanten Bäume sind gemäß Plan einzuhalten, jedoch im Bereich von Zufahrten und Leitungen bis zu 5m verschiebbar.

Bei Verschiebungen ist darauf zu achten, dass insgesamt ein ausreichender Pflanzabstand der Bäume zueinander eingehalten wird. (Je nach Baumart gemäß der Endwuchsgrößen der Kronenbreite.)

5.1.6 Einsatz von Insektiziden, Dünge- und Spritzmitteln

Der Einsatz von Insektiziden, Dünge- oder Spritzmitteln ist untersagt.

5.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün

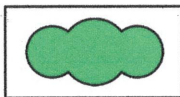
5.2.1 Straßenbaum, neu zu pflanzen gemäß Auswahlliste 5.2.4



Straßenbaum (S), neu zu pflanzen mit Angabe der Wuchsgröße:

II = Baum II. Wuchsordnung

5.2.2 Sträucher, neu zu pflanzen gemäß Auswahlliste 5.2.4



Hecken, neu zu pflanzen

Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die Sträucher sind je dargestellten Planzeichen 1-reihig in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen. Größere Sträucher sind mittig anzuordnen. Der Pflanzabstand darf max. 1,5m betragen. Die Standorte der Hecken können geändert werden, die Gesamtanzahl ist einzuhalten.

5.2.3



Straßenbegleitgrün

Straßen- und parkplatzbegleitende Grünflächen sind mit autochthonem (Herkunftsgebiet Nr. 16) standortgerechtem (trockenheitsverträglich, salzverträglich, z.B. M 1056 Weisa) Saatgut und einem Kräuteranteil von mind. 50% anzusähen

und extensiv zu pflegen. Die Mahd darf max. 2x/Jahr erfolgen, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni (evtl. auch später nach der Blüte) erfolgen. Das Mähgut ist nach Abtrocknung vor Ort abzufahren. Der Schnitt darf nicht tiefer als 10cm erfolgen.

5.2.4 Auswahlliste Pflanzen

für alle Bepflanzung mit festgesetzten Mindestpflanzqualitäten (i. A. = in Arten; i.S. = in Sorten):

a) Straßenbäume II. Wuchsordnung:

4xv., H., StU 20-25

Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus i. S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior i. S.	Gem. Esche
Fraxinus ornus i. S.	Blumenesche
Ginkgo biloba i.S.	Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus i.A. und S.	Eberesche
Tilia i.A. und S.	Winter-Linde
Ulmus i.A. und S.	Ulmen

b) Sträucher:

Für Sträucher innerhalb von öffentlichen Grünflächen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

2xv., Str., 60-100cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Prunus padus	gew. Trauben-Kirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa i. A.	Wildrosen
Salix i.A.	Weiden

Rubus i. A.	Brom-/Himbeere
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

c) Rank- und Kletterpflanzen für Gebäude und Mauern:

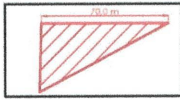
Clematis i.A. und S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera brownii, caprifolium, heckrottii in S.	kletternde Heckenkirschen
Rosa i.A. und i.S.	Kletterrosen
Vitis coignetiae	Scharlach-Wein

5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S. v. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

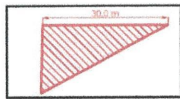
Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn jeglichen Eingriffs anzuzeigen.

- V1** Eine Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Fristen für notwendige Fällungs- und Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.
- V2** Vor der geplanten Rodung oder größeren Rückschnitten an älteren Bäumen ist frühzeitig eine Einschätzung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch Begehung einer biologischen Fachkraft durchzuführen. Notwendige Maßnahmen sind mit der uNB abzustimmen. Ersatzlebensräume müssen vor dem durchgeführten Eingriff bereitstehen. Eine ökologische Baubegleitung ist notwendig.
- V3** Baumbestände und Vegetationsbestände sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu schützen. Die Lagerung von Materialien oder Baustelleneinrichtungsflächen, Kranstandorte innerhalb des Wurzelbereiches ist untersagt. Bei Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen und Pflanzbeständen sind die Vorschriften der aktuellen DIN-Normen zu beachten.
- V4** Beleuchtung
- Für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700K, ausnahmsweise für die Straßenbeleuchtung von max. 3.000K, zu verwenden. Zulässig sind LED-Leuchten oder Leuchtmittel, deren Oberflächentemperatur max. 60 °C erreicht. Es sind zu größeren Gehölzbeständen Sicherheitsabstände einzuhalten.
- Beleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

6. Sonstige Planzeichen

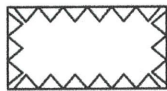


Sichtdreieck (zur Straße) gemäß RAST06 mit einer Schenkellänge von 70,0m

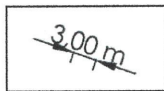


Sichtdreieck (zum Geh- und Radweg) gemäß RAST06 mit einer Schenkellänge von 30,0m

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

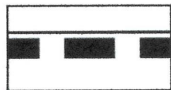


Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)



Maßlinie mit Maßzahl in Metern zur Angabe von Regelbreiten

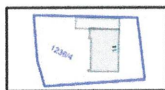
Geringe Abweichungen von örtlichen Gegebenheiten sind zulässig.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.



Flurkarte mit Gebäudebestand

2.



Bestehende Höhe (Bordsteinoberkante Straße)

3. Bodendenkmäler

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

4. Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bau-maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren.

5. Niederschlagswasser

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links:

https://www.lfu.bayern.de/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm und <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>
zu finden.

6. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. Auf ein hochwasserangepasstes Bauen bzw. die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird verwiesen.

7. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Nach anerkannten Regeln der Technik und Normen muss das Wasser vor dem Einleiten in die Versickerungsanlagen gereinigt werden über geeignete zugelassene Anlagen.

Die Lage der Versickerungsanlagen darf nur in Bereichen erstellt werden, die unbelastet sind.

Die Vorschaltung von Reinigungsanlagen (Sedimentations- bzw. Subtraktionsanlagen) sind gemäß den Vorschriften zu berücksichtigen.

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

8. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916, 18917, 18919, 18920 und FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen.

9. Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Bei Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen, wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht, Art. 47ff) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgte die Bearbeitung der Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Diese ist in der Begründung dargestellt.

11. Hinweise zum Schutz des Bodens

Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach §202 BauGB) ist der belebte Oberboden und ggfs. Kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zu zuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und 19731. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes für Boden e.V. hingewiesen.

Sofern auffälliges Aushubmaterial angetroffen wird, ist dieses zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühl-dorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

12. Vorsorgender Bodenschutz

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die DIN-Normen 18915, 19731 und 19639 hingewiesen. Grundsätzlich sollte Bodenaushub vermieden werden bzw. das Bodenmaterial auf der Baufläche wiederverwendet werden. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere der Mutterboden nach §202 BauGB) ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Es wird auf das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. hingewiesen, in welchem Hinweise zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden.

13. Artenschutz

In Absprache mit der uNB Mühldorf und nach Ortsbesichtigung wird aufgrund der Ausstattung der Fläche auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Die zum Schutz potenziell vorkommender Arten vereinbarten Maßnahmen wurden festgesetzt.

Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter gemäß Festsetzung berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

Bezugsquellen hinsichtlich Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter:

<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>

<http://www.schwegler-natur.de/>

14. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone ist nur im Umgriff des Geltungsbereiches dargestellt. Gemäß dem BayStrWG gilt diese aber bis zu einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand.