Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan "Am Wasserturm"

Rechtsgrundlagen
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.S.3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl.S.796) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 30.06.2020.

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

I Planzeichenerklärung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

GR — Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
WH — Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
FH — Firsthöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
A/◆ — Höhenbezugspunkt über NHN, z.B. 412,0 m ü. NHN

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

Baulinie
Baugrenze

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

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

5. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 7 BayBO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche; Fläche zu begrünen und zu bepflanzen

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

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

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

8. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
G, F, L — mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flächen für Vorgärten

Hinweise

bestehende Gebäude
718/11 — Flurstücke
Vorschlag Grundstücksteilung
Böschung
Stützmauer
Bäume Bestand
3,00 — Maßangabe in Metern (z.B. 3,00 m)
D — Baudenkmal - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStrWG)

II Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1-15 BauNVO)**
Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

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

Höhenbezugspunkt A (410,3 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/12 (Bahnhofstraße 8)
Höhenbezugspunkt B (411,1 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/69 (Moltkestraße 7)
Höhenbezugspunkt C (411,9 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/53 (Moltkestraße 5)
Höhenbezugspunkt D (412,0 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/38 (Sedanstraße 1)
Höhenbezugspunkt E (409,3 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/13 (Bahnhofstraße 6)
Höhenbezugspunkt F (410,9 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/61 (Bahnhofstraße 6 Rückgebäude)
Höhenbezugspunkt G (408,4 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/67 (Bahnhofstraße 2)
Höhenbezugspunkt H (407,4 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/11 (Innere Neumarkter Str.1 und 5)
Höhenbezugspunkt I (408,4 m. ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/11 (Innere Neumarkter Straße 3)
Höhenbezugspunkt J (409,8 m ü. NHN):	Flurstück Nr. 718/15 (Innere Neumarkter Straße 7)
Höhenbezugspunkt K (411,7 m ü. NHN):	Flurstück Nrn. 718/37 und /54 (Am Wasserturm 1).

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

3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4. **Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)**

4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

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

4.3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.4. Auf den Flurstücken mit der Nummer 718/12 und 718/69 sind Stellplätze in den hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (St) zulässig.

4.5. Die Breite der Grundstückszufahrten für Ein- und Ausfahrten zu den oberirdisch gelegenen Stellplätzen und den Tiefgaragen wird auf maximal 5,0 m festgesetzt.

4.6. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

4.7. Werden die Tiefgaragen vollständig mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht bedeckt, sind diese nicht auf die GRZ anzurechnen.

4.8. Werden Tiefgaragenrampen überdacht, sind diese mit einem begrünten Flachdach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.

4.9. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den Baugrundstücken allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die Vorgärten der Baugrundstücke an der Moltkestraße.

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

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

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

6. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

6.1. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen darf keine Bepflanzung erfolgen.

6.2. Für die Fl.-Nr. 718/11 muss für die Zufahrt auf die Innere Neumarkter Straße ein Antrag auf die Zustimmung des Straßenbaulastträgers gestellt werden.

7. **Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 22 und 25a BauGB, Art. 7 und Art. 81 BayBO)**

7.1. Bestehende Grünstrukturen wie z.B. Bäume, Sträucher usw. können auf folgende Festsetzungen mit angerechnet werden.

7.2. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen/ Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.8.) und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

Mindestens 20% dieser Flächen sind mit flächigen Gehölzpflanzungen (inkl. Hecken) zu bepflanzen. Hecken sind aus Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.

Des Weiteren sind 20% der nicht überbauten Flächen mit Staudenpflanzungen anzulegen. Diese können auch kombiniert mit der Gehölzfläche angelegt werden. Diese sind zu 80% mit mehrjährigen Stauden auszuführen.

7.3. Die Flächen für Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Die Geländeoberfläche muss dabei zu 80% in vermittelnden Materialien ausgeführt werden, d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 20% der Fläche für Vorgärten zulässig. Für Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken dürfen die Vorgärten auf einer Breite von max. 5,0 m sowie für Zuwegungen zu Gebäuden unterbrochen werden.

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

7.5. Je Baugrundstück ist mindestens ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter (siehe unter Hinweise Pkt. III.7.3.).

Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Marder ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

7.6. Je 250 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder alternativ zwei Kleinbäume oder Obstbäume (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.8.) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

7.7. Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.8.) sind planungsbedingte Abweichungen entlang / parallel der benachbarten Straßenachse zugelassen. Die Bäume müssen untereinander Abstände zwischen 12,0 m und 27,0 m aufweisen.

7.8. Bei der Außen- und Parkplatzbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert wird und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Es ist die Lichtfarbe "warmweiß" (2.700 K bis max. 3.000 K) zu verwenden.

8. **Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

8.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Dachformen das Sattel- und das Walmdach.

8.2. Auf den Baugrundstücken an der Moltkestraße sind auch Pultdächer zulässig. Gebäude mit einem Pultdach sind mit der niedrigeren Wandhöhe zur Straße zu errichten.

8.3. Flachdächer sind für Nebengebäude sowie für das mit einer Wandhöhe von 3,5 m festgesetzte Gebäude auf dem Flurstück mit der Nr. 718/67 zulässig. Diese sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

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

8.5. Die Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 30°- 40°, Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Die Reduzierung der Dachneigung von Pultdächern auf bis zu 5° Neigung bei gleichzeitiger Dachbegrünung ist zulässig, falls das Dachgeschoss nicht zur Ausführung kommen sollte.

8.6. Die Summe der Breitenmaße der Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/3 der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen mindestens im Abstand von 2,0 m von der Giebelwand errichtet werden.

8.7. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie blendarfrei, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

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

9. **Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

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

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

10. **Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

10.1. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitterzäune ohne Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm, bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

10.2. Entlang (parallel) der Moltkestraße dürfen diese nur auf oder in Verlängerung der festgesetzten Baulinie errichtet werden. Entlang der übrigen Straßenzüge sind Einfriedungen nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur, dem Grundstück vorgelagerten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

11. **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

11.1. Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Geländesttützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

11.2. Für die durch Planzeichen hinweislich dargestellte Stützmauer ist eine maximale Höhe von 3,5 m zulässig.

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

12.1. Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die im Anschluss an die in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Fassaden von Neu- und Ersatzbauten entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente, erhöhte Brüstungen oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV in einem von der dazugehörigen Wohnungsgröße abhängigen Teilbereich nachweislich eingehalten wird.

12.2. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten, die durch Außenwandöffnungen in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten.

Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

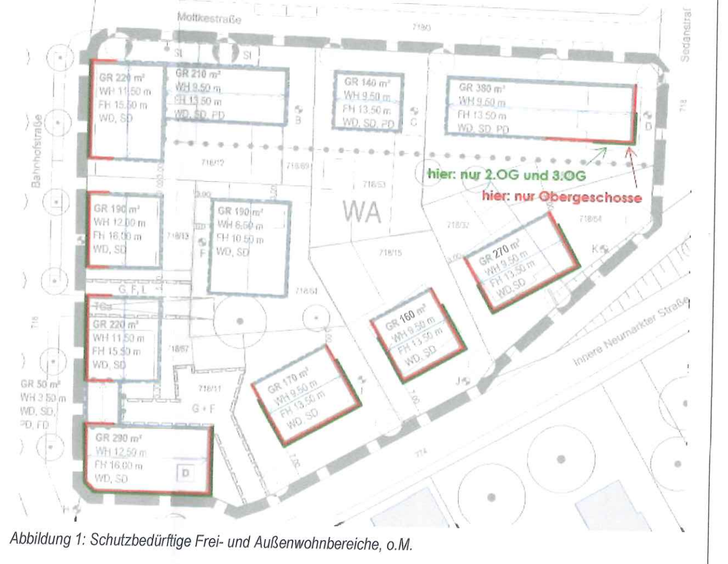


Abbildung 1: Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, o.M.

12.3. In den in Abbildung 2 blau gekennzeichneten Bereichen von Neu- und Ersatzbauten dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von den dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (Schlaf-, und Kinderzimmer) zu liegen kommen.

Öffenbare Fenster sind in derartigen Räumen nur dann zulässig, wenn diese durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. vorgehängten Glasfassaden bzw. -elemente) so abgeschirmt werden, dass der geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Nacht}$ = 49 dB(A) der 16. BImSchV im Freien vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird.

Abbildung 2: Bereiche mit nicht zu öffnenden eingerichteten Außenbauteilen, o.M.

12.4. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu erfüllen. Die Lärmbelastungskarten mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 können dem schalltechnischen Gutachten Nr. MÜ-4652-01 der hoock farny ingenieure GbR vom 10.12.2018 entnommen werden.

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

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

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

3. **Denkmalpflege**

3.1. Auf folgendes, im Plangebiet liegendes, Baudenkmal wird hingewiesen:

- D-1-83-128-220, Innere Neumarkter Straße 1

Dreigeschossiges Eckhaus mit Putzgliederungen und Mansardwalmdach, Ecken durch Erkerturm und Risalite betont, Fassadendekor in Neurenaissanceformen, um 1900.

3.2. Das Denkmal ist in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeigen-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

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

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. **Technische Infrastruktur**

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

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

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

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

5. **Niederschlagswasser**

5.1. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern und darf nicht in die Kanäle der Kreisstadt Mühldorf a. Inn eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen.

5.2. Aufgrund von nicht ausschließbaren flächendeckenden Starkregenereignissen wird zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge auf die "Hochwasserschutzfibel" (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Stand August 2016) hingewiesen.

5.3. Für die Niederschlagswasserentwässerung ist nachzuweisen, dass diese nur über unbelasteten Untergrund erfolgt.

6. **Grundwasser**

6.1. Es wird empfohlen, die Oberkante Rohlußboden mindestens 0,25 m über der Höhe des Bezugspunktes gemäß Ziffer II.2.2. der Festsetzungen durch Planzeichen zu errichten. Die Gebäude (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sollten bis zu diesem Maß wasserdicht und auftriebssicher errichtet werden.

6.2. Tiefgaragenzufahrten sollten mit einer Rohbau-Schwelle von 0,25 m gegen Grundwassereintritt gesichert werden. Werden Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen, sollten diese ebenfalls so konstruiert sein, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

6.3. Zukünftige Bau- und Aushubmaßnahmen sind durch ein Fachbüro zu begleiten, das die Separierung, Deklarationsanalytik sowie ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn sicherzustellen hat. Das gilt für alle von der Planung betroffenen Flächen. Sollte darüber hinaus im Rahmen der Baumaßnahmen auffälliges Bodenmaterial vorgefunden werden, das eine Gefahr für das Grundwasser darstellen kann, ist unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn zu informieren.

7. **Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

7.1. Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl S. 318) zu beachten.

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

7.3. Zur Errichtung der Nistkillen für Vögel und für Gebäudebrüter gemäß Festsetzung II.7.5. berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

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

7.5. Wird Boden/ Oberboden für die zukünftigen Grünflächen aufgebracht, so sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Einhaltung der Vorsorgewerte zu berücksichtigen.

8. **Artenliste**

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

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

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

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

Acer campestre und i.S.	Feldahorn	Carpinus betulus und i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel	Crataegus in Arten	Weißdorn

Fraxinus ornus	Blumenesche	Gingko biloba i.S.	Fächerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata i.S.	Linde

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

Acer campestre und i.S.	Feldahorn	Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus und i.S.	Hainbuche	Corylus columa	Baumhasel
Gingko biloba i.S.	Fächerbaum	Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata i.S.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus i.A.	Zierkirschen
Pyrus i.A.	Birnbäume		

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

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

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

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

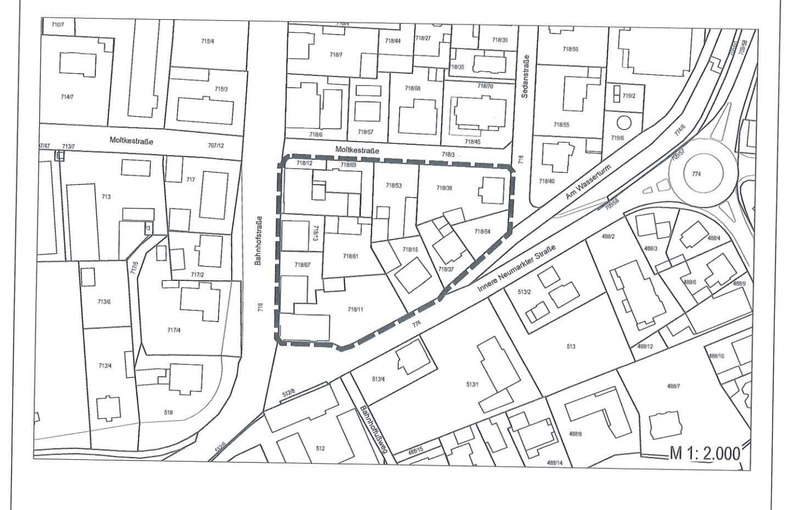
9. **Erschließung Grundstücke**
Es muss darauf geachtet werden, dass die Sichtverhältnisse für die Zufahrten in die Innere Neumarkter Straße freigehalten werden. Außerdem sind die Stellplätze so zu gestalten, dass ein Rückwärtseinfahren in die Staatsstraße vermieden wird.

10. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen sind einzuhalten und dürfen sich nur ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn (s.a. Bauvorlage "Abstandsflächenübernahme") gegenüber der Bauaufsichtsbehörde vorliegt oder über einen Flächenausch nachgedacht wird. Die dann von den Grundstücksnachbarn übernommenen Abstandsflächen dürfen von diesen nicht überbaut werden.

11. **Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen**
Auf die Nichterstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger wird hingewiesen und kann somit gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan "Am Wasserturm"



30.06.2020