KREISSTADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„WESTLICH DER LOHMÜHLSTRASSE TEIL I“

M 1: 1.000

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht in der Gemarkung Mühldorf a. Inn auf der Flur Nr. 1217, 1218, 1219, 1220, 1220/2, 1213/4, 1193/1, 1194, 1195/2, 1196/11 ganz und Flur Nr. 1216, 1225 und 1197 in Teilen festgelegt.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Fassung vom : 02.12.2014

ausgefertigt am 24. FEB. 2015

Planverfasser
Architekt E. Schmidbauer
Talstraße 33
84453 Mühldorf
architekt-schmidbauer@kabelmail.de

Ernst Schmidbauer

Grünplanung
Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf/Inn
la-koeppel@t-online.de

Barbara Grundner-Köppel

Mühldorf a. Inn

Datum 24. FEB. 2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

A Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung

1.1.1 **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**

1.1.2 **Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden “Schank- und Speise- wirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3 m zulässig. Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die angegebenen Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten angegeben. Hier können die Obergrenzen entsprechend BauNVO überschritten werden

1.2.1 Zulässige Grundfläche im Nutzungsbereich B und C max. Grundflächenzahl **(GRZ) 0,40**
Zulässige Grunfläche im Nutzungsbereich A max. Grundflächenzahl **(GRZ) 0,80**
(bei TG mit Überdeckung größer 0,6m wird diese Fläche nicht auf die GRZ angerechnet)

1.2.2 Zulässige Geschossfläche im Nutzungsbereich B und C max. Geschossflächenzahl **(GFZ) 0,80**
im Zulässige Geschossfläche im Nutzungsbereich A max. Geschossflächenzahl **(GFZ) 1,20**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
„Außer im Planbereich B und der Wahlmöglichkeit I+D im Baubereich C sind mindestens 2 Vollgeschosse bei den Wohngebäuden vorgeschrieben. Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird hingewiesen.

1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zur Hälfte der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5 Meter über die Baugrenze hinaus zulässig.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise wie auf den Nutzungsschablonen ersichtlich festgesetzt.
Zulässig sind Einzel- Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau entsprechend den Nutzungsschablonen innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.
Maximale Gebäudelänge 23m

1.3.1 Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß Planeintrag ist die Längsachse des Gebäudes durch das mögliche und vorgeschriebene Seitenverhältnis festgesetzt.
Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes. Die Wohngebäude müssen in ihren wesentlichen Teilen als Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mind. 5/4 bei Satteldächern ausgebildet werden. Bei Walmdächern gilt diese Einschränkung nicht. Die Tiefe von Doppelhäusern darf 11,5 m nicht überschreiten

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt

- bei Einzelhäusern mindestens 500 m²
- bei Doppelhaushälften mindestens 300 m²

1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen

Flächen für Garagen bzw. Stellplätze mit Zufahrten sind im Baubereich A nur auf den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden

In Wohngebäuden Bauform B und C sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Gebäude der Bauform A sind max. 12 WE zulässig

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand- liegen.

1.9 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind als öffentliche Straßen zu errichten und zu betreiben und zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten auszubilden

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

Sind in diesem Fall nicht nötig, da alle Grundstücke an öffentlichen Straße liegen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers

In den privaten Grundstücksflächen sind Geländeaufschüttungen nur bis zur Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig; deren Höhen sind an die bestehende Bebauung anzupassen. Geländeunterschiede, die durch die natürliche Topografie vorgegeben sind, können mit natürlich gestalteten Geländesprüngen in den Grünflächen aufgefangen werden.
Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z. B. Wälle, Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig.
Bestehende Geländeübergänge zur freien Natur müssen unverändert bleiben.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind Satteldächer oder Walmdächer (einschl Sonderformen wie Zeltdach) mit 18-36° Dachneigung, wahlweise in Abhängigkeit von der Wandhöhe 36-40° in nicht anders bezeichneten Bereichen. Im Baubereich **A** 10-20°, im Baubereich **B** 18-36°. Zulässig sind Dachüberstände traufseitig bis zu 0,7m, giebelseitig bis zu 1,0m, über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5m

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes gewählte Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 0,7m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Über Garagen dürfen auch Flachdächer, über TG Einfahren auch Glasdächer mit Stahlkonstruktionen errichtet werden. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden. Im Plan dargestellte Firstrichtungen sind bindend.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden braune, graue oder naturrote Ziegel bzw. ziegelartige Betondachsteine festgesetzt. Flachdachkonstruktionen bei Garagen sind als „Gründach“ auszuführen. Glasdächer bei TG Rampenüberdachungen sind ebenfalls zugelassen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig wenn sie in die Dachfläche gemäß der Dachneigung parallel zur Dachneigung errichtet werden und mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 36° zulässig.
Dachüberstände bei Gauben max. 20cm
Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m² nicht überschreiten.
Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.
Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mind. 0,6m betragen.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.5m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig (auch als Lichtfirst je Dachseite).
Nicht zulässig sind Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.
Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.1.5 Wandhöhen

Als Wandhöhen werden festgesetzt:

bei Bauform A	WH 1 = Staffelgeschoß ohne zurückgesetztes DG 9,30m WH 2 = maximale Wandhöhe einschließlich DG 12,50m Die Wandhöhe darf im Bereich der Treppenhäuser und Dacheinschnitte um max. 1m überschritten werden.
bei Bauform B	max. 3,5 min 3,0m
bei Bauform C	max. 6,3 min 5,7m, wahlweise in Abhängigkeit von der Dachneigung max. 4,5 min 3,7

„Die mittlere Wandhöhe wird bei freistehenden Garagen auf 3 m beschränkt. Bei sonstigen Nebenanlagen wird auf Punkt 1.1.2.2 verwiesen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.1.6 Die Abstandsflächen gemäß Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

2.2 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:
Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/gelb /erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5-50).

2.2.2 Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate, Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:
Zäune und Tore bis 1,0m Höhe

siehe auch Tz. 2.3 1. Änderung

2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Fahrbahnflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden. In den übrigen Fällen, z. B. angrenzend an den öffentlichen Gehweg sollen die Zäune auf die Grenze gesetzt werden.

2.3.3 Mauern, Stützmauern und Gabionen sind unzulässig, Zäune sind ohne überstehenden Sockel zu gestalten.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

2.4 Stellplätze

2.4.1 Je Wohneinheit sind bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Doppelhäusern 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
Bei Bauform A ist 1,0 Stellplätze in einer Garage oder TG je WE nachzuweisen. Zusätzlich hierzu sind mind. 0,5 bis max. 1 Stellplatze je WE oberirdisch nachzuweisen.
Bei einer Reihung von Stellplätzen sind diese je 5 Stellplätze mit einer Grünfläche in mindestens einer Stellplatzbreite zu unterbrechen –Ausnahme Wendehammer-.
Die Tiefgaragen sind so zu errichten, dass eine Humusdeckung von mind. 0,6 m erreicht wird. Werden Tiefgaragen so errichtet so muss diese Fläche nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Allgemein ist vor Beginn der Errichtung von Tiefgaragen abzuklären, ob die Bauwerke über eine mögliche Riegelwirkung Einfluss auf den Grundwasserstand im Abstrom und damit auf den Betrieb einer bestehenden Grundwasser-Wärmepumpe im Abstrombereich sowie ggf. auf weitere Grundwassernutzungen hat. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt Mühldorf a. Inn (Wasserrecht) zu beantragen und einzuholen. Hierbei ist ebenfalls ein möglicher Einfluss auf den Betrieb der bestehenden Wärmepumpe im Vorfeld zu untersuchen bzw. auszuschließen. Gleichzeitig ist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim über die Situation zu informieren und zu hören bzw. das Vorhaben entsprechend abzustimmen.

Die Türöffnungs- und Schließvorrichtungen der Tiefgarage sind so anzubringen, dass die Fahrzeuge zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe zum Stehen kommen. Die Auffahrtsrampe ist vollständig zu überdachen und an den Innenwänden und der Decke reflexionshemmend auszuführen.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen).

2.5 Werbeanlagen und Automaten

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

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Grundsätzlich sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser 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) flächig zu versickern (Sickermulden oder Sickerrigolen).

2.7 Versorgungsmedien

Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

2.8 Denkmäler

Im Baubereich befinden sich kein bekannten Bau-, Natur- oder auch Bodendenkmäler.

2.9 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Lohmühlstraße Teil I" der Kreisstadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ein Gutachten erstellt. Dieses wird um die Parzellen 37 bis 40 ergänzt.
An den Parzellen 10 bis 18 sowie 34 bis 40 sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit die jeweiligen Räume nicht über ein von der Lohmühlstraße bzw. Trostberger Straße abgewandtes Fenster belüftet werden können. Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkung im Bebauungsplangebiet kann dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Steger & Partner vom 26.05.2014 Nr. 4496/B/mec entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Stellplätze, Carports, Garagenvorbereiche, Zugänge, Zufahrten

Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-kombinationen.
Großflächig asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.
Grundstückszugänge und Zufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

3.2. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

siehe Pkt 1.11

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune wie in baulichen Festsetzungen beschrieben. Hinterpflanzungen mit Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen (entsprechend Punkt 1.9) darstellen.
Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel über Straßenniveau zu verzichten. Zudem sollen diese einen Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 10 cm aufweisen, um die Wanderung von Kleintieren zu begünstigen.

3.4 Begrünung und Bepflanzung

3.4.1 Festsetzung zum Bestand
Der bestehende Spielplatz mit Hecken und allen Gehölzen im Süd-Osten des Plangebietes sowie die Bestandsgehölze (10 Abies alba) in der geplanten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu erhalten und entsprechend in die Grünplanung zu integrieren. Bei der Entfernung der restlichen Bestandsgehölze im Plangebiet sowie bei Durchführung der Heckendurchbrüche für den neu geplanten Fuß- und Radweg ist zu beachten, dass diese nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (=außerhalb der Vogelbrutzeit) entfernt werden dürfen.

3.4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen (Wohngebiet IV - Bauform A innerhalb der Baugrenze)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zugleich sind je angefangene 400 qm nicht überbauter Grundstücksfläche zwei heimische Mittel-bis Klein- bzw. Obstbäume entsprechend der Artenlisten Pkt 3.4.8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(Wohngebiet IV - Bauform A und Wohngebiete I bis III - Bauform B und C)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche wahlweise 3 heimische Kleinbäume StU 12-14 oder 1 Mittelbaum und zwei Klein- bzw. Obstbäume, wie vor genannt, entsprechend der Artenlisten Pkt 3.4.8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Grenzt ein Baugrundstück an die Strasse an, muss mindestens einer der o.g. Bäume zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke im Nord-Westen entlang der Lohmühlstraße. Die Baumstandorte sind variabel in Abhängigkeit von Nebenanlagen und Einfahrten - nachfolgender Schemagrundriss veranschaulicht beispielhaft, wie eine Straßenraumbegrünung aussehen könnte.

Beispielhafter Ausschnitt Schemagrundriss Begrünung Straßenraum auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
siehe nächste Seite

Beispielhafter Ausschnitt Schemagrundriss Begrünung Straßenraum auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind als Formschnitthecken mit einer max. Höhe von 1,80 m (siehe auch Pkt 3.3) auszuführen.

Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bezüglich Grenzabstände bei Pflanzungen wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.

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.

Die Bepflanzung der Grundstücke hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

<u>Für das Wohngebiet IV - Bauform A gelten nachfolgende zusätzliche Festsetzungen:</u>

Bei Senkrecht- bzw. Schrägparkplätzen ist spätestens nach jedem 5. Stellplatz, bei Längsparkplätzen ist spätestens nach jedem 4. Stellplatz ein Kleinbaum lt. Artenliste Pkt 3.4.8 ein Kleinbaum zu pflanzen.

Die Tiefgaragenflächen des Geschosswohnungsbaus im Geltungsbereiches sind mit mindestens 0,6 m Pflanzsubstrat zuzüglich Dränschicht zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken. Dabei

sind die Höhen des ursprünglichen Geländeverlaufs weitestgehend beizubehalten (siehe Punkt 3.2 und Punkt 1.11).

Die Anlage eines Kinderspielplatzes gem. DIN 18034 (aktuelle Fassung) ist vorzusehen, welcher mit heimischen Gehölzen lt. Artenliste Pkt 3.4.8 einzugrünen ist.

Die Begrünung im Bereich des Geschoßwohnungsbaues ist in einem, mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden, qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln (siehe auch Pkt 3.4.7).

3.4.4 Bepflanzungen im öffentlichen Raum

3.4.4.1 Verkehrsraum

Bei Senkrecht- bzw. Schrägparkplätzen ist spätestens nach jedem 5. Stellplatz, bei Längsparkplätzen ist spätestens nach jedem 4. Stellplatz ein Mittel- bis Kleinbaum lt. Artenliste Pkt 3.4.8 zu pflanzen.

Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind mit schattenverträglichen Stauden bzw. Bodendeckern in einer Höhe bis max. 0,60 m lt. Artenliste Pkt 3.4.8 locker zu unterpflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Durch baumgerechte Bauweisen ist ausreichend durchwurzelbarer Raum für die jeweilige Baumart zu schaffen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist bereits in der Planungsphase für den Straßenbau und Kanalbau mit dem Planungsbüro abzustimmen. Das Straßenbegleitgrün ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4.4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

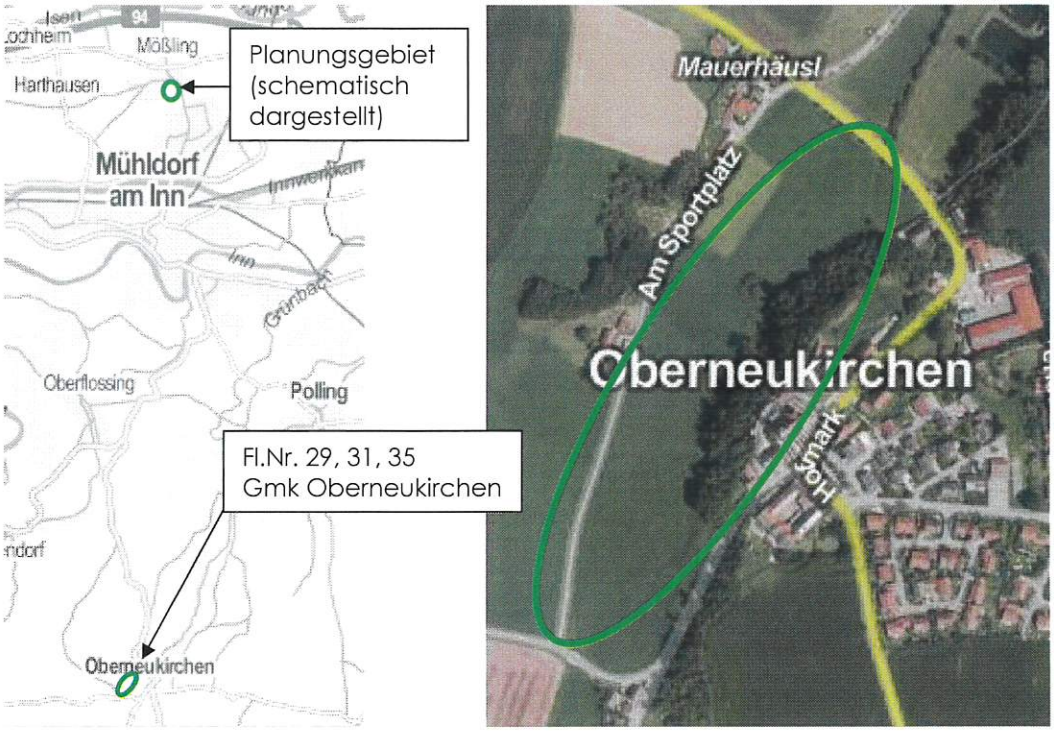
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als extensive Grünfläche mit parkähnlichem Charakter zu entwickeln. Ein unversiegelter Erschließungsweg für Fuß- und Radverkehr ist zulässig und vorzusehen.
Bestandsgehölze in diesem Bereich sind dauerhaft zu erhalten und zu integrieren.
Von der verbleibenden freien Fläche sind mind. 15% mit heimischen Mittel- und Kleinbäumen sowie Sträuchern lt. Artenliste Pkt 3.4.8 zu bepflanzen.
Die Pflanzungen sind in unregelmäßigen Abständen z.T. wegbegleitend sowie auf freien Flächen in Gruppen bestehend aus Sträuchern (mind. 5 Stück) oder einem Laubbaum anzulegen.
Auf den verbleibenden 85% der Fläche ist eine extensive Wiese durch Ansaat mit heimischen, autochthonem Saatgut zu entwickeln, die in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 1-2x pro Jahr zu mähen sowie das Mahdgut zu entfernen ist.

Die Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan (siehe Pkt 3.4.7) zu regeln.

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

Der Gesamtausgleichsflächenbedarf beträgt 13.649 m². Dieser wird extern auf der Ausgleichsfläche **AE 01, Fl.Nr. 29, 31, 35 Gmk Oberneukirchen**, die sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn befindet, nachgewiesen.

Darauf sind folgende Entwicklungsziele festgelegt:
Extensive Feuchtwiese, Anlage von Baumgruppen, „Abgrenzung" zur intensiv genutzten Fläche, Grabenaufweitung, Verbesserung des Waldsaums/Waldmantel, Streuobstwiese, Entwicklung von Magerstandorten, Aufwertung Laubwald Bestand und Umstrukturierung Nadelwald in Laub-Mischwald



Lage und Übersicht Ausgleichsfläche Oberneukirchen Fl.Nr. 29, 31, 35

Speziell artenschutzrechtliche Prüfung:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Folgende Maßnahmen sind entsprechend durchzuführen:

1. Maßnahmen zur Vermeidung:

V 1: Das Gebäude ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit von Ende September bis Ende Februar abzubrechen. Das gleiche Zeitfenster gilt für zu rodende Bäume, Gehölzentfernung, Mahd der Hochstaudenbestände/Sukzessionsflächen und die Baufeldfreimachung.

V 2: Große Bäume im Gebiet und im näheren Umfeld sind so weitgehend wie möglich zu erhalten.

V 3: Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen hat mit insektenfreundlichen Lampen zu erfolgen.

V 4: Die öffentliche Grünfläche im Süd-Osten sollte an geeigneter Stelle als Nahrungshabitat mit Vogelnähr- und Nistgehölzen und Anlage eines besonnten Gras-Krautsaums (samenreich, 1x Mahd im Frühjahr) gestaltet werden.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= CEF- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind zur Brutzeit bis spätestens Ende März 2015 fertigzustellen.

CEF 1: Anlage eines Brachstreifens/Ackerrandstreifens mit einer Größe von mind. 500 m2 in einem Abstand von max. 500 m zum Siedlungsgebiet im südlichen Offenland als Nahrungshabitat für Feldsperling; Ansaat mit autochthonem, niedrigen und kräuterreichem, heimischen Saatguts sowie Pflanzung punktuell von heimischen Strauchgruppen.
→ Realisierung auf Fl.Nr. 1156, Gmk Mühldorf (= Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn)

CEF 2: Anbringen von 4 Dreier-Sperlingsnistkästen (oder vergleichbar) an Bäumen und/oder an

Gebäuden im Bebauungsplangebiet oder im Umkreis von < 300 m.
(entspricht je 3 Sperlingspaaren: z. B. Fa. Schwegler „Sperlingskoloniehaus 1 SP [00590/8]"; entspricht je 1 Sperlingspaar: z. B. Fa. Schwegler „Nisthöhle 1B Ø 32mm [00102/3]")

3.4.6 Pflege/Unterhalt

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und Ausgleichsflächen gem. Pkt 3 ff und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 auszuführen und in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste Pkt 3.4.7 zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Mindestmaß Baumgruben:
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

3.4.7 Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind gemäß Art. 7 BayBO für den Bereich des Geschosswohnungsbaues in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 BauVorlV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist.
Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.4.8 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.

Verkehrsraum, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Mittel- bis Kleinbäume
Qualität: H, 3xv, STU 12-14, m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Arten	Weißdorn
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum

Obstbäume als Hochstämme in Lokalsorten

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	heim. Wildrosen

Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

In den privaten Grünflächen sind bei der Gehölzpflanzung bis zu max. 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Thuja als Eingrünung ist unzulässig.

Negativpflanzliste zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Thuja occidentalis	Thuje, Lebensbaum
alle Zwerg- und Krüppelformen von Koniferen	
alle buntlaubigen und panaschierten Formen von Gehölzen	

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Die Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich und gartenbaumäßig genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Nach Angabe des Landratsamtes Mühldorf ist laut ABuDIS Nr. 182 00 749 auf Fl.Nr. 1195/2 Gmk Mühldorf eine Altlast (Ablagerung von Bauschutt und evtl. Hausmüll, Priorität) eingetragen. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.
Weitere Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

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

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz:
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmern oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

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 Vereines des Gas und Wasserfaches e. V. – Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16to (Achslast 10to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf „DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens

50m von den öffentlichen Verkehrflächen erreichbar sind.

Bodenschutz

Treten im Falle von Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, so ist umgehend mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Kontakt aufzunehmen.

Wasserwirtschaft

Auf Grund der Grundwassersituation kann in Kellerbereichen drückendes Wasser auftreten. Deshalb sind Gebäude und ihre Kellerräume durch entsprechend bauliche Vorkehrungen z.B. eine weiße Wanne oder gleichwertig geeignete Techniken zu sichern. Nach Erfahrungswerten und nach Aussage des Landratsamtes Mühldorf ist der Grundwasserstand bei ca. 4m unter Oberkante Gelände angesiedelt.

Falls durch z.T. hohe 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.

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

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht vorgesehen

Versorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn
Die Stromversorgung wird durch "Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co.KG" sichergestellt.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Gasversorgung erfolgt durch die EVIS.
Es befinden sich Telekommunikationslinien, Wasserversorgungsleitungen und Stromleitungen im Bereich des Baugebietes. Diese sind ausreichend zu schützen (Pflanzabstände), und bei Bedarf in Absprache mit dem jeweiligen Versorger zu verlegen. Eventuelle Kosten hierfür werden auf die Erschließungskosten umgelegt bzw. es sind diese nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.

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.

Bauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2160 Sb

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

„Westlich der Lohmühlstraße Teil I“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 18.07.2013 Beschluss Nr. 134 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Lohmühlstraße Teil I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschlussbeschluss wurde am 03.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 30.12.2013 bis einschließlich 04.02.2014 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis einschließlich 04.02.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich der Lohmühlstraße Teil I" wurde i.d.F.v. 02.04.2014 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.09.2014 bis einschließlich 20.10.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 05.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2014 bis einschließlich 20.01.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

6. Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2014 Beschluss Nr. 188 den Bebauungsplan „Westlich der Lohmühlstraße Teil I" i.d.F.v. 02.12.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 24.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 02.03.2014. Der Bebauungsplan „Westlich der Lohmühlstraße Teil I" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 02.12.2014 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Bauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 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).

Der Bebauungsplan „Westlich der Lohmühlstraße Teil I" i.d.F.v. 02.12.2014 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 03.03.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeister