



Kreisstadt
Mühldorf a. Inn

Festsetzung

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Eichfeld V, Kreisstadt Mühldorf am Inn
Mitterham, nördlich der Ahamer Straße: Grundstücke Flurnummer 275/1 sowie Teilflächen aus Flurnummern 245, 264
und 271 Gemarkung Hart

07. MAI 2024

Ausgefertigt am _____

Vorhabenträgerin

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Niederlassung München

Kistlerhofstraße 172 | 81379 München

Verfasser

m · g · k

mahl gebhard konzepte
landschaftsarchitekten bdlA und stadtplaner
partnerschaftsgesellschaft mbB
Hubertusstraße 4
80639 München
Tel. 089 / 96 160 89 0
Fax. 089 / 96 160 89 69
mail@mgk-la.com
mahlgebhardkonzepte.com

Entwurf: 31.05.2022

31.01.2023

28.11.2023

07. MAI 2024

Datum, Unterschrift
Michael Hetzl
1. Bürgermeister

15.4.24
Datum, Unterschrift
Andrea Gebhard
Planung



SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 4 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 100** Die maximal zulässige Grundfläche in m² gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hier z. B. 100 m²
- GF 230** Die maximal zulässige Geschossfläche in m² gemäß §20 BauNVO hier z. B. 230 100 m²

Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich je nach Baugrundstück und ist gem. 2.2. in der Planzeichnung abgegrenzt:

WA1	GR 170 GF 360
WA2	Eckhäuser GR 100 GF 230 Mittelhäuser GR 90 GF 202
WA3	Eckhäuser GR 100 GF 230 Mittelhäuser GR 90 GF 202
WA4	GR 170 GF 360
WA5	Eckhäuser GR 100 GF 230 Mittelhäuser GR 90 GF 202
WA6	Eckhäuser GR 100 GF 230 Mittelhäuser GR 90 GF 202
WA7	Eckhäuser GR 100 GF 230 Mittelhäuser GR 90 GF 202
WA8	Eckhäuser GR 100 GF 230 Mittelhäuser GR 90 GF 202
WA9	GR 170 GF 360
WA10	GR 170 GF 360

- 2.2  Abgrenzung unterschiedliche Maße der Nutzung
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse:
Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

3 Höhe der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt bei Häusern mit Satteldächern 8,0 m. Für fassadenbündige Gauben ist eine maximale Wandhöhe von 9,0 m zulässig.
- 3.2  Angabe der Höhen ü. NN des geplanten Geländes zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhe (WH) im jeweiligen Bauraum
- 3.3  Angabe der Höhen ü. NN des geplanten Geländes zur Bestimmung der festgesetzten Oberkante der Mauerscheibe (MS)
- 3.4 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen). Für die Tiefgaragenzufahrt - soweit geplant - wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm empfohlen, die den Wasserzutritt verhindert. Lichtschächte vor Kelleröffnungen, die nicht wasserdicht ausgeführt werden können (z. B. Anschluss Wärmepumpe) sind entweder 25cm über der höchsten anliegenden Geländeoberkante auszuführen oder zu entwässern. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ü. NN dürfen bis zu maximal 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

4 Baugrenzen

4.1  Baugrenze

- 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Vordächer und Dachüberstände überschritten werden. Für Vordächer und Dachüberstände ist eine maximale Überschreitung von 1,5 m zulässig. Terrassen sind so zu gestalten, dass diese eine maximale Tiefe von 3,0 m ab Baukörper besitzen.
- 4.3 Die maximal zulässige Grundfläche der Reihenhäuser mit Erschließung zur Verkehrsfläche „Fahrtrecht beschränkt für direkte Anwohner“ darf im Vorgartenbereich zusätzlich um 10% überschritten werden.
- 4.4 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht in der Eingrünungszone.
- 4.5 Garagen/Carport sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den zusätzlich festgesetzten Flächen zulässig.



Bauraum Umgrenzungen für Garagen/Carports
Zusätzlich zu dem Bereich der Baugrenze sind in diesen Bereichen Garagen/Carports zulässig. Für Garagen/Carports beträgt die Wandhöhe, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum Abschluss der Attika maximal 3,2 m.

- 4.6 Müllsammelstellen für Reihenhäuser sind in den festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von insgesamt max. 20 m² zulässig.



Bauraum Müllsammelstellen Reihenhäuser
Die zulässige Wandhöhe, der am Baukörper der Reihengaragen angegliederten Müllgebäude beträgt analog zu den Garagen/Carports maximal 3,2 m. Die traufseitige Wandhöhe ist vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum Abschluss der Attika zu messen.

- 4.7 In der festgesetzten Fläche sind Anlagen zur zentralen Energieversorgung des Quartiers zulässig.



Bauraum zentrale Energieversorgung
Diese sind Flächen dauerhaft einzugrünen. Ab einer Grundfläche von mehr als 10 m² ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 15 cm Substratdicke herzustellen.

5 Bauweise

5.1  Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

5.2  Es sind nur Hausgruppen zulässig.

6 Abstandsflächen

6.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6.2 In folgenden Fällen werden Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß BayBo zugelassen:

6.2.1 Entlang der Erschließungsstraßen.

6.2.2 Im Bereich der Stirnseiten der Bauräume entlang der Ost-West verlaufenden Fußgängerweges.

6.2.3 Im Bereich der Doppelhauszeilen zwischen zwei benachbarten Doppelhäusern.

6.3 Im Bereich der Reihengaragen sind Abweichung von BayBo Art. 6 Abs. 7 (9) bzgl. Wandhöhe und Länge zulässig. Dies bedeutet, dass die mittlere Wandhöhe von 3,0 m sowie die Gesamtlänge von 9,0 m überschritten werden darf und Garagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

7 Verkehrsfläche

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  Eigentümerweg öffentlich gewidmet zugunsten:

G F Geh- und Fahrrecht

F B Fahrrecht beschränkt für direkte Anwohner

G Gehrecht

7.4 Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur im Bereich vor den Garagen/Carports zulässig.

7.5 Entlang der Eichkapellenstraße wird ein übergeordneter Fuß- und Radweg mit 2,50 m Breite festgesetzt.

7.6 Im Bereich der Einmündung der östlichen Privatstraße in die Eichkapellenstraße wird ein Sichtdreieck zur Wahrnehmung des Verkehrs festgesetzt.

8 Anzahl der Stellplätze

8.1 Je Wohneinheit der Reihenhäuser sind 2 Stellplätze, im hinweislich gekennzeichneten Bereich, hier in Form von 1 Garage/Carport und 1 Stellplatz nachzuweisen. Je Wohneinheit der Doppelhäuser sind die 2 Stellplätze innerhalb der Bauräume der Doppelhausbebauung nachzuweisen. Wobei in beiden Fällen der Bereich vor den Garagen/Carport als Stellplatz gem. der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Mühldorf am Inn vom 06.05.2021 angerechnet werden kann. Besucherstellplätze sind in den hinweislich gekennzeichneten Bereichen zulässig.

9 Gestaltung

9.1 Dachform und Dachneigung:
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 23° bis 45° zulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind zulässig, diese dürfen pro Wohneinheit eine maximale Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.2 Dacheindeckung:
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in der Dachfläche zulässig.

9.3 Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, diese Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm auszuführen.

10 Aneinandergebaute Gebäude

10.1 Aneinander gebaute Gebäude wie Reihen- und Doppelhäuser in einem Bauraum sind bzgl. Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei Firstlinien sind keine Höhengsprünge zulässig.

10.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung und Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden.

11 Nebenanlagen

- 11.1 Nebenanlagen sind aus Holz, Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk herzustellen und sollen eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude bilden.
- 11.2 Die Dachfläche von Nebenanlagen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von mindestens 6 cm auszuführen.
- 11.3 Die Müllauffstellflächen der Doppelhäuser sind dezentral, in bzw. am Bauraum der jeweiligen Einheit herzustellen. Diese dürfen eine Größe von 4 m² pro Wohneinheit nicht überschreiten und sind einheitlich zu gestalten.
- 11.4 Nebenanlagen, zur dezentralen Energiegewinnung, wie Luftwärmepumpen, sind auf den Grundstücken zulässig.
- 11.5 In der Eingrünungszone sind Nebenanlagen nicht zulässig.

12 Einfriedungen

- 12.1 Es sind offene Einfriedungen aus Holz, Metallgitter oder -netzen erlaubt, Einfriedungen aus Gabionen sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Fläche nur sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, zwischen privaten Gärten ist eine maximale Höhe von 2,0 m erlaubt.
- 12.2 Im Bereich der offenen Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche – entsprechend Planteil) sind Einfriedungen unzulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- 12.3 Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten, durchgehende Sockel sind unzulässig.
- 12.4 Sichtschutzelemente zwischen Terrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Länge von bis zu 0,5 m größer der Terrassentiefe zulässig. Diese sind aus Holz, Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk herzustellen.

13 Beläge

- 13.1 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten, Gartenterrassen und -wege sowie die Bereiche „FB“ (Fahrtrecht beschränkt) und „G“ (Gehrecht) sind unter Beachtung technischer Erfordernisse für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen, Feuerwehrfahrzeugen und Möbelwagen wasserdurchlässig herzustellen. Erlaubte Belagsflächen sind Naturstein- und Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau.

14 Geländeänderungen

- 14.1 Geländeentwicklung im Bezug zur Umgebung
Für die notwendige Geländeentwicklung zugunsten eines gleichmäßig abfallende Gesamtquartiers sind entsprechend der angegebenen Höhenbezugspunkte Aufschüttungen bis zu 4,5 m zulässig. Der Erhalt der Eingrünungszone ist dabei zu beachten.
- 14.2 Innere Höhenabstufung
Für die Gestaltung der Außenanlagen sind Abgrabungen und Aufschüttungen inkl. Stützmauern im Gesamtmaß von 1,5 m zum geplanten Gelände zulässig. Die Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen, sofern es bautechnisch möglich ist, diese Mauern senkrecht auszuführen.
- 14.3 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss sind unzulässig.
- 14.4 Hangsicherungen und Stützmauern müssen ab einer Höhe von 75 cm ü GOK begrünt werden.

- 14.5 Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu beachtlichen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

15 Immissionsschutz

- 15.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen gilt grundsätzlich

erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Abweichend hiervon gelten an den nachfolgenden gekennzeichneten Fassaden höhere Anforderungen:



Notwendiges bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ in dB

- 15.2 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- 15.3 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
- 15.4 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
- 15.5 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 15.6 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $LWA = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

16 Grünordnung allgemein

- 16.1  Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen. Es sind nur Wiesenflächen zulässig.
-  **Eingrünungszone**
In dem mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die bestehenden, erhaltenswerten Großbäume und Gehölzstrukturen sind in ihrer Struktur zu erhalten und bei Entfernungen mit Neupflanzungen wiederherzustellen. Für Neupflanzungen ist ausschließlich Pflanzware aus dem Herkunftsgebiet 6.1. „Alpenvorland“ zu verwenden. Notwendige Geländeänderungen und Abgrabungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m inkl. Stützmauer zulässig. Die Böschung darf hierbei nicht steiler als 1:1,5 sein.
- 16.2 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich der Bepflanzung der Baugrundstücke ist bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten herzustellen.
- 16.3  Belag ist versickerungsfähig herzustellen.

17 Private Grünflächen

- 17.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Sie sind bei Rasen- oder Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut herzustellen.
- 17.2 Befestigte Flächen und Gartenwege sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren und müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Erlaubte Belagsflächen sind Naturstein- und Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau.
- 17.3 Die Vorgartenzone der Bebauung entlang der Erschließungsstraße ist zu mindestens 70% zu begrünen oder versickerungsfähig (bspw. Rasenwaben) zu gestalten. Stein- und Kiesgärten sind nicht als begrünte Flächen zulässig.
- 17.4 In den privaten Gärten sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches nicht zulässig. Fachgerecht und versickerungsfähig angelegten Steingärten mit Trockenmauern und mit einem Mindestanteil von 60 % Blüh- und Polsterpflanzen sind zulässig.

18 Baumpflanzungen

- 18.1  Festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Eichkapellenstraße. Hier sind Bäume der 1. Wuchsordnung gem. Artenliste zu pflanzen. Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist um bis zu 5,0 m zulässig.
- 18.2  In den privaten Gartenbereichen sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume als Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. In privaten Grünflächen ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Baum kleiner Größe oder ein Obstbaum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Grundstücke WA 10 aufgrund der ungeeigneten Bezugsgröße in Verbindung mit der Regelung für den Grenzabstand von Baumpflanzungen. Für Grundstücke WA 2- WA 9 die eine Größe von unter 150m² haben, werden Baumpflanzungen von Bäumen 3. Wuchsordnung (kleine Bäume unter 10m und Großsträucher) festgesetzt.
- 18.3 Es sind nur Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig, siehe hierzu die Artenliste unter Hinweise.
- 18.4 Im Bereich der zentralen Verkehrsfläche „Fahrtrecht beschränkt für direkte Anwohner“ sind mindestens 10 standortgerechte Bäume der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 18.5 Nach je angefangener fünf Querstellplätze und nach je angefangener drei Längsparkplätze ist ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 18.6 Die neu zu pflanzenden und erhaltenden Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Gehölze sind diese spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen.
- 18.7 Die Mindestpflanzgrößen für Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen sind, jeweils in 1 m Höhe:
1. Wuchsordnung: große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 30 - 35 cm Stammumfang
 2. Wuchsordnung: mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang
 3. Wuchsordnung: kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang
- 18.8 Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten herzustellen.

19 Regenwassermanagement

- 19.1 Das anfallende Regenwasser ist in Zisternen mit mindestens 5m³ Volumen auf dem Grundstück zu sammeln. Das restliche Regenwasser ist zu versickern und in die Gestaltung der Freianlagen und Dachflächen einzubinden (bspw. über wechselfeuchte Standorte und Dachbegrünung).
- 19.2 Die notwendigen Versickerungsflächen sind als landschaftsgerechte Mulden herzustellen und mit Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Schilfen zu bepflanzen. Technische Bauwerke zur Regenwasserversickerung (wie Sickerrigolen oder Sickerschächte) sind nur für Dachflächen und nur in Ausnahmefällen zulässig, die begründet werden müssen. Es gilt die NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung).
- 19.3 Von den geplanten Privatstraßen im Baugebiet darf kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße (Eichkapellenstraße) abgeleitet werden.
- 19.4 Aufgrund der Hangneigung des nördlichen Bereiches des Plangebiets ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis bzw. eine Überflutungsprüfung durchzuführen.

20 Artenschutz

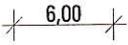
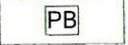
- 20.1 Für geplante Verkehrsraumbelichtungen sind nur blendfreie, insektenfreundlich und energiesparende Leuchten zu verwenden.
- 20.2 Zum Schutz einzelner Individuen von Fledermäusen haben die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude zwischen Anfang Oktober bis Ende März zu erfolgen, in diesem Zeitraum kann ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da diese die Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Als Winterquartier können die Gebäude ausgeschlossen werden, da es keine Einflugmöglichkeiten in die Innenräume gibt (siehe Gutachten Dr. Christof Manhart vom 06.06.2021).
Um den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren auszugleichen, werden als Kompensationsmaßnahme an den neuen Gebäuden oder im Baumbestand des Quartiers insgesamt 6 Sommerquartiere für Fledermäuse eingerichtet. Hierfür können Fassadensteine oder offen liegende Quartiere verwendet werden. *Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf in Form eines Protokolls zu bestätigen.*
Für Gebäudebrüter sind je Gebäude (auch Garage) 1 Quartier vorzusehen und zu unterhalten. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse können angerechnet werden. Die Anbringung der Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude (auch Garage) nicht möglich, sind alternative Standorte wie Baumbestand mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).
- 20.3 Glasflächen
Größere Glasflächen sind so zu errichten, dass Vogelschlag mit ausreichender Sicherheit vermieden wird. Dafür ist der Hinweis „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt in der aktualisierten Auflage vom Dezember 2013 zu beachten. Größere Glasfassaden ohne entsprechende Schutzmaßnahmen sind nicht gestattet.
- 20.4 Tierfallen, Kellerfenster, Kelleraufgänge
Kelleraufgänge und Fensterschächte sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen können (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh etc.) Kellerschächte sind ggf. mit insektensicheren Gittern abzudecken.

21 Sonstige Festsetzungen

- 21.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 21.2  private Stellplätze Reihenhäuser
- 21.3  Stadtbushaltestelle; An der Eichkapellenstraße wird eine Stadtbushaltestelle festgesetzt
- 21.4  Spielplatz

HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Flurnummer, hier z. B. 267
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer, hier z. B. 100
	Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z. B. Eichkapellenstraße
	Beispielhafte Darstellung natürliches Gelände in 1m-Böschung
	geplante Grundstücksgrenzen
	Maßangaben in Meter, hier z.B. 6,0 Meter
	Hinweislich dargestellte Besucherstellplätze
	Bestandsbaum – zu erhalten

2 Hinweise durch Text

2.1 Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Kreisstadt Mühldorf am Inn zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2.2 Duldung von Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm und Staub nicht ausgeschlossen werden, dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

2.3 Beleuchtung

Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED "Warmweiß" mit max. 2. 700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen). Werbeanlagen: Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Wasserswirtschaftliche Belange

Im Zuge der Eingabeplanung muss ein Überflutungsnachweis erstellt werden, um den Schutz vor Starkniederschlagsereignissen zu gewährleisten. Es ist sicher zu stellen, dass Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. nicht geflutet werden.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für eine klimaangepasstes

Regenwassermanagement aufmerksam gemacht. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272

Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen

2.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Altlasten zu rechnen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit gegen werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 ist zu beachten.

2.6 Geräuschemissionen

Die „Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen sowie Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz“ des Büros „Steger & Partner“ vom 25.02.2022 wird Teil des Bebauungsplans.

2.7 Abwasseranschluss

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn stellt am südlichen Ende der privaten Straßen im Geltungsbereich jeweils einen Abwasserkanalanschluss zur Verfügung. Das übrige Kanalnetz samt Hausanschlusschacht pro Parzelle wird auf Kosten des Investors errichtet. Der Unterhalt des Kanalnetzes in den Privatstraßen innerhalb des Geltungsbereichs ist privatrechtlich zu regeln.

2.8 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

Die empfohlene Mindestbreite nach RAST 06, Pkt. 6.1.6.1 ist einzuhalten.

Die Verkehrsflächen (Geh- und Radwege, öffentliche Straßen und Parkplätze) im Bebauungsplan werden alle als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Die Breiten von Straßen, Geh- und Radwegen sowie Parkplätzen werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Im Bebauungsplan wird nur die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

2.9 Wege für kommunale Pflegefahrzeuge

2.9.1 Es sind Zufahrten zu der öffentlichen Ortsrandeingrünungen im Norden für die Pflege in Abstimmung mit dem kommunalen Bauhof herzustellen.

2.9.2 Geh- und Radwege sind mit entsprechender Breite und Belastbarkeit für Kommunalfahrzeuge zur Pflege und Unterhaltung vorzusehen.

2.10 Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen 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.

2.11 Baumpflanzungen

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

2.12 Baumschutz

Folgende Leitfäden der Kreisstadt Mühldorf a. Inn sind zu beachten und entsprechend anzuwenden: 1. Baum-Leitfaden – Baumschutz auf Baustellen und 2. Baum-Leitfaden – Baumschutz bei Bauvorhaben.

2.13 Artenschutz

Die Hinweise und Handreichungen der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Bayern sind bei der Integrierung der neuen Fledermaushabitate zu beachten und heranzuziehen.

2.14 Artenliste

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standorttypische, heimische Arten empfohlen:

Bäume der 1. Wuchsordnung (über 20m):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Pinus nigra - Schwarzkiefer
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus cerris - Zerreiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume der 2. Wuchsordnung (mittelgroß unter 20m):

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus domestica spec. - Kulturapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Corylus avellana - Hasel
Prunus padus - Traubenkirsche
Zelkova serrata - Zelkove

Kleinbäume und Großsträucher der 3. Wuchsordnung (unter 10m):

Malus sylvestris - Holzapfel
Sorbus aucuparia - Eberesche
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Fragula alnus - Faulbaum
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Holunder

Sonstige Sträucher:

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa avensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa gallica - Apothekerrose
Viburnum opulus - Schneeball

Mindestqualitäten:

Obstbäume StU 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
Bäume Hochstamm oder Halbstamm 3x v. mDb., StU 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher 2x v. 4 Triebe, 60-100 cm

2.15 Schutz nachtaktiver Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird auf Art. 9 des BayImSchG hingewiesen und empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.