

BEBAUUNGSPLAN

'AN DER EICHKAPELLE'



KREISSTADT MÜHLDORF a. INN
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

II. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Inhalt:

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Textliche Hinweise
- C. Anlagen

Entwurfsdatum i.d.F.v. 05.09.2017
05.11.2019
06.10.2020
06.07.2021

Ausgefertigt am 13. DEZ. 2021

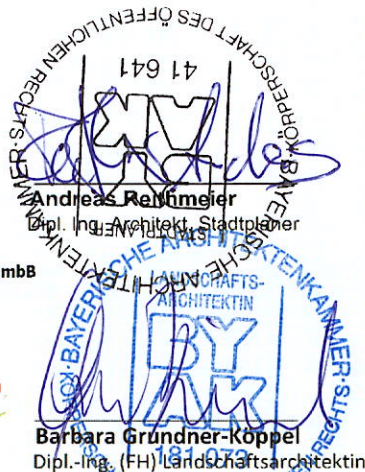
Entwurfsverfasser:



Anghuber und Reithmeier
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Marktplatz 2/3
84559 Kraiburg

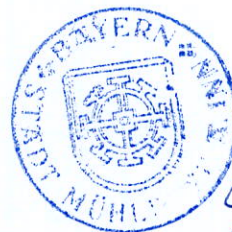


Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn



Barbara Gründner-Köppel
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Mühldorf a. Inn den 13. DEZ. 2021



1. Bürgermeister
Michael Hetzl

Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

A. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

WA Das Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt.

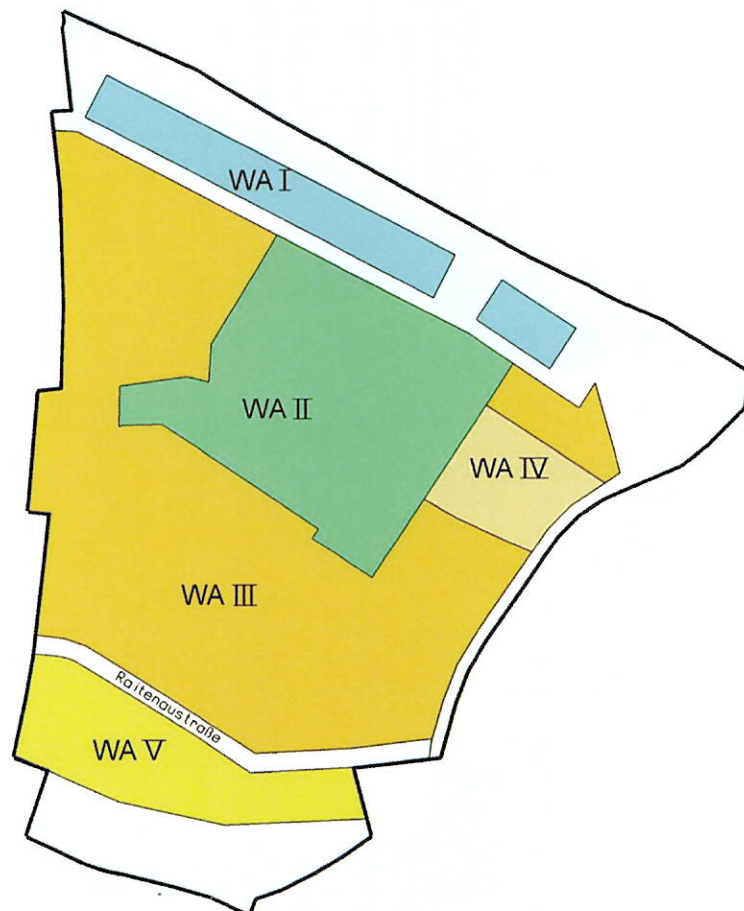
Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs wird in fünf verschiedene Wohngebietsbereiche unterschieden.

Im Norden ist der qualifizierte Bebauungsplan in die Gebiete WA I-IV unterteilt.

Im Süden befindet sich der einfache Bebauungsplan WA V.

Die Grenze zwischen qualifiziertem und einfachem Bebauungsplan bildet die Raitenaustraße.

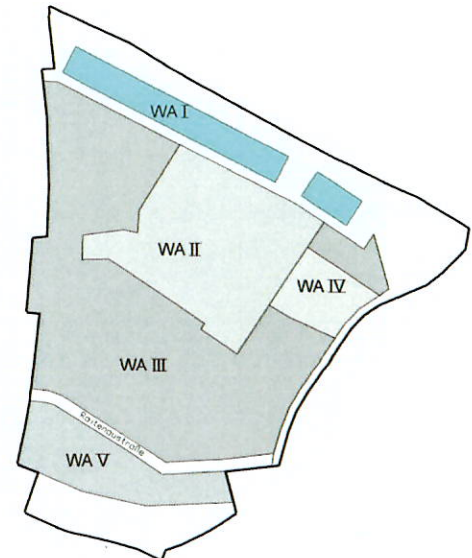
Bezüglich der Grünordnung wird diese soweit möglich durchaus den jeweiligen Wohngebietsbereichen zugeordnet. Allgemeine und grünordnerische Festsetzungen, die für alle Wohngebiete gültig sind, werden aus Gründen der Lesbarkeit und des Umfangs unter dem Punkt „Allgemein gültige Festsetzungen“ dargestellt.



Die Nachfolgenden Festsetzungen werden für jedes der fünf Wohngebiete getrennt aufgeführt.

WA I

Parzellen A-Q



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil festgesetzt.
2. **Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO**
Für das Wohngebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 7,50 m festgelegt.
Das Nebengebäude und der eingeschossige Teil des Hauptbaukörpers werden mit 3,00m über Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgelegt (siehe Planteil).
Die Mindestwandhöhe für die der Bahnlinie zugewandte Außenwand wird mit 408,0 m ü. NN festgesetzt, die Mindestfirshöhe des der Bahn zugewandten Daches beträgt 409,5 m ü. NN.
3. **Anzahl der Wohnungen**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Parzelle beträgt maximal 2 Wohneinheiten.
Einzelhäuser und Doppelhäuser werden als ein Wohngebäude definiert.
Somit ist eine Doppelhaushälfte kein eigenständiges Wohngebäude.
4. **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**
Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,35m über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße liegen, die das Baugrundstück erschließt.
 - 4.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante liegen. Als Anhaltspunkt dient die Zufahrtsstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
5. **Abstandsflächen**
Im Bereich der Parzellen A-Q werden die Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze errichtet.
Auf Grund der zulässigen Grenzbebauung fallen von den Umfassungswänden der Gebäude und deren Einfriedungen keine Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke.

Erdgeschossige Anbauten wie z. B. Terrassenüberdachungen oder Wintergärten lösen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der zusammengebauten Doppelhaushälften ebenfalls keine Abstandsflächen aus.

6. **Stellplätze**

Je Wohneinheit ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.

GESTALTUNG:

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung folgende Festsetzungen getroffen.

7. **Dachform**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind im eingeschossigen Gebäudeteil nur Flachdächer, im zweigeschossigen Gebäudeteil nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Besitzt das Gebäude einen Giebel an der Grundstücksgrenze ist beim Nachbargebäude, das direkt an diesen Giebel anbaut, die Dachneigung des bestehenden Satteldaches aufzugreifen. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 0 bis 35 Grad festgesetzt.

7.1. Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Flachdächer festgesetzt.

8. **Firstrichtung**

Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes laufen.

9. **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur nicht blendende und spiegelnde Materialien zulässig. Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

9.1. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

10. **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben**

10.1. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig, wenn sie von der Ortgangseite sichtbar sind.

10.2. Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 30° zulässig.

10.3. Die Dachüberstände bei Gauben dürfen maximal 0,20m betragen.

10.4. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m² nicht überschreiten.

10.5. Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

10.6. Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,60m betragen.

10.7. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

10.8. Dachaufbauten müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0m einhalten.

11. **Einfriedung**

Einfriedungen im Wohngebiet sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße, die das Baugrundstück erschließt, zulässig.

12. **Farbgestaltung**

Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig: Putze mit glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen jeweils in heller bis mittlerer Tönung (Hellbezugswert 10-50).

GRÜNORDNUNG

13. Entlang der Atriumhäuser ist an der West-, Ost- und Nordseite ein 1m breiter Pflegestreifen freizuhalten, der in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) auszubilden ist. Gebundene und halbgebundene Beläge wie z. B. Rasenfugenpflaster sind unzulässig.

WA II

Parzellen I-X



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil festgesetzt.
- 1.1 Begrünte Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,80m sind von der Grundflächenberechnung ausgeschlossen.
2. **Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO**
Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +12,00m über Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgelegt (siehe Planteil).
3. **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**
Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,35m über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße liegen, die das Baugrundstück erschließt.
- 3.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante liegen. Als Anhaltspunkt sollte die Zufahrtsstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes genommen werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
4. **Abstandsflächen**
Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von Art.6 BayBO auf 0,25 H, mind. 3,00 m festgesetzt.
5. **Stellplätze**
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Bei den oberirdischen Stellplätzen ist jeweils nach 4 Senkrechtparkern bzw. nach 3 Längsparkern ein Baum der II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe C. Anlage Artenlisten).
6. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplangebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich. Dieser definiert sich

als Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze bzw. Baulinie (vgl. Pkt. 13.1).

GESTALTUNG:

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

7. Baukörper

Bei den Mehrfamilienhäusern werden Einzelbaukörper in offener Bauweise mit einer Länge vom max. 20m festgesetzt.

8. Dachform

Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 10-35 Grad festgesetzt.

8.1. Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Flachdächer mit entsprechender Dachbegrünung zulässig.

9. Firstrichtung

Die Firstrichtung ~~ist freigestellt~~, muss jedoch über die Längsseite des Gebäudes laufen.

10. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht blendend und spiegelnde Materialien zulässig. Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

10.1. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

11. Dachaufbauten, Dacheinschnitte Gauben

11.1. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig, wenn sie von der Ortgangsseite sichtbar sind

11.2. Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 30° zulässig.

11.3. Die Dachüberstände bei Gauben dürfen maximal 0,20m betragen.

11.4. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m² nicht überschreiten.

11.5. Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

11.6. Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,60m betragen.

11.7. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

11.8. Dachaufbauten müssen einen Abstand zum Ortgang des Gebäudes von mindestens 1,0m einhalten

12. Einfriedung

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird mit 2,00 m festgesetzt.

über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße, die das Baugrundstück erschließt, zulässig. Diese sind mit Hecken gemäß Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zu hinterpflanzen.

- 12.1. Einfriedungen dürfen maximal 0,50m an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt werden.
Dies gilt nicht für Einfriedungen, die an öffentliche Gehwege angrenzen.
Die Grenze des Straßenbaukörpers ist die Bordsteinkante.
 - 12.2. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
 - 12.3. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
13. **Farbgestaltung**
Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig: Putze mit glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen jeweils in heller bis mittlerer Tönung (Hellbezugswert 10-50).

GRÜNORDNUNG

14. **Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Grün- und Spielanlage**
Die zeichnerisch dargestellte Grünfläche im Zentrum des WA ist als Grün- und Spielanlage für alle auszubilden und ist in der Lage und Größe nach bindend. Diese ist städteplanerisch mit gärtnerischen Aspekten zu gestalten. In dieser sind mind. 6 Stück heimische Mittel- bzw. Kleinbäume gemäß Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten) zu pflanzen, wobei die Baumstandorte aufgrund planerischer Gegebenheiten variieren können.
- 14.1. Die Errichtung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Anlage der Fußgängerwege ist nur in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. wassergebundene Wegedecke mit Sandabstreuerung) zulässig. Der Unterbau mit Tiefgarage ist in dieser öffentlichen Grünfläche zulässig.
 - 14.2. Die Errichtung eines Walles bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m ist zu Spielzwecken zulässig.
 - 14.3. Der nördliche Randbereich der Grün- und Spielanlage ist als heimische, Baum- Strauch-Hecke im Dreiecksverband (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m), aus Vogelnähr- und Blühgehölzen anzulegen, als Rahmenfassung des Platzes und zur Abgrenzung zu den Wohngebäuden (siehe C. Anlage Artenlisten). Unterbrechungen für Wege o. ä. sind auf ein Mindestmaß und Breite von maximal 2,00 m zu beschränken.
 - 14.4. Die historischen Grenzsteine sind in Grünflächen von einer Fläche von mindestens 2 x 2 m einzubetten, die mit geeignetem heimischem, blühendem Saatgut (z. B. Blühendes Inntal) anzusäen sind. Die Saatgutmischung hat aus mindestens 50% Blumen und Kräutern und 50 % Gräsern zu bestehen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
15. **Freiflächengestaltungspläne**
Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entweder ein gesamter qualifizierter Freiflächengestaltungsplan oder sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzelne qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Dieser Plan bzw. diese Pläne müssen die gesamten Außenanlagen mit befestigten Flächen, Grünflächen mit Lage/Standort, Art und Anzahl der Bepflanzung, Einfriedungen, Behandlung von Oberflächenwasser und ggf. die Aufbauten auf unterbauten Flächen darstellen. Auch für die Grün- und Spielfläche im Zentrum der WA ist die Gestaltung im Freiflächengestaltungsplan genauer zu definieren. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan bzw. Freiflächengestaltungspläne sind dem Bauantrag beizulegen.

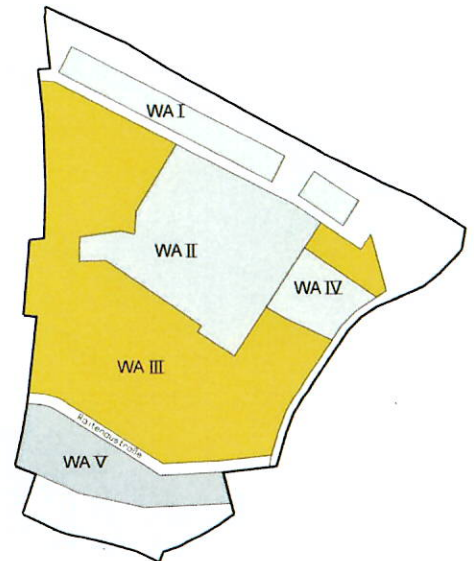
16. **Begrünung Tiefgaragenflächen**

Die Decken von Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 80 cm Pflanzsubstrat zur dauerhaften Begrünung der Flächen zu überdecken - Wege, Zufahrten und Stellplätze sind davon ausgenommen.

Die Dach- und Wandflächen der überdachten Auffahrten sind zu begrünen.

WA III

Parzellen 1-56



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil festgesetzt.
2. **Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO**
Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +6,50 m über Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgelegt.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzt.
Einzelhäuser und Doppelhäuser werden als ein Wohngebäude definiert.
Somit ist eine Doppelhaushälfte kein eigenständiges Wohngebäude.
4. **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**
Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,35 m über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße liegen, die das Baugrundstück erschließt zulässig.
- 4.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante liegen. Als Anhaltspunkt sollte die Zufahrtsstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes genommen werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
5. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung ermittelt. Erdgeschossige Anbauten wie z. B. Terrassenüberdachungen oder Wintergärten lösen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der zusammengebauten Doppelhaushälften keine Abstandsflächen aus.

6. **Stellplätze**

Je Wohneinheit ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Doppelhäusern 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Stauraumtiefe vor der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

Bei öffentlichen Stellplätzen ist nach jeweils 4 Senkrechtparkern bzw. nach 3 Längsparkern ist ein Baum II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe C. Anlage, Artenlisten). Dies gilt auch für private Stellplätze deren Nutzung einer gewerblichen Tätigkeit zu Grunde liegt.

GESTALTUNG:

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

7. **Dachform**

Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Firstlänge von mind. einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.

7.1. Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

8. **Firstrichtung**

Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes laufen.

9. **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur nicht blendende und spiegelnde Materialien zulässig. Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

9.1. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

10. **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben**

10.1. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig, wenn sie von der Ortgangseite sichtbar sind.

10.2. Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 30° zulässig.

10.3. Die Dachüberstände bei Gauben dürfen maximal 0,20m betragen.

10.4. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m² nicht überschreiten.

10.5. Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

10.6. Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,60m betragen.

10.7. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

10.8. Dachaufbauten müssen einen Abstand zum Ortgang des Gebäudes von mindestens 1,0m einhalten.

11. **Einfriedung**

Einfriedungen im Wohngebiet sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße, die das Baugrundstück erschließt, zulässig. Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Einfriedungen sind mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zu hinterpflanzen,

sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Verbindungen mittels Gartentürchen zur östlichen Randeingrünung sind unzulässig.

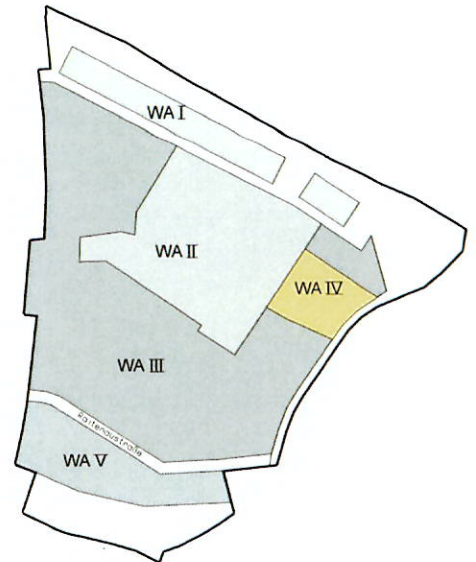
- 11.1. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtsseite) sind Einfriedungen unzulässig.
- 11.2. Einfriedungen die nicht im Vorgartenbereich liegen dürfen maximal 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt werden.
Dies gilt nicht für Einfriedungen, die an öffentliche Gehwege angrenzen.
Die Grenze des Straßenbaukörpers ist die Bordsteinkante.
- 11.3. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- 11.4. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

GRÜNORDNUNG

12. **Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Randeingrünung**
Die Randeingrünung im Osten ist in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Sie dient als Übergang zur offenen Landschaft und ist als heimische Baum-Strauch-Hecke auszubilden. Die autochthonen Arten sind als dreireihige Pflanzung im Dreiecksverband (PflanZRaster 1,5 x 1,5 m) mit entsprechenden autochthonen Arten als Unterwuchs anzulegen (siehe (siehe C. Anlage Artenlisten). Die Restfläche ist als artenarmer Saum auszubilden (Bankettmischung). Die private Nutzung ist unzulässig in Bereichen, die an den Privatgarten angrenzen. Baumstandorte können aufgrund planerischer Gegebenheiten variieren. Unterbrechungen sind unzulässig.
13. **Vorgartenbereiche**
Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtsseite) sind gärtnerisch zu gestalten und von baulichen Anlagen, außer im Bereich der Zugänge frei zu halten.

WA IV

Parzellen A1



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil festgesetzt.
2. **Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO**
Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +7,60 m über Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgelegt.
3. **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**
Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,35 m über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße liegen, die das Baugrundstück erschließt.
 - 3.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante liegen. Als Anhaltspunkt sollte die Zufahrtsstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes genommen werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
4. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung ermittelt.
5. **Stellplätze**
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

Zusätzlich zu den im Planteil festgesetzten Stellplätzen können Stellplätze innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Nach jeweils 4 Senkrechtparkern bzw. nach 3 Längsparkern ist ein Baum II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe C. Anlage Artenlisten).

GESTALTUNG

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

6. Dachform

Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Firstlänge von mind. einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.

- 6.1. Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer, Flachdächer (Dächer mit einer max. Neigung von 8°) oder Pultdächer zulässig.

7. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss jedoch über die Längsseite des Gebäudes laufen.

8. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht blendende und spiegelnde Materialien zulässig. Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

- 8.1. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

9. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben

- 9.1. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig, wenn sie von der Ortgangseite sichtbar sind.

- 9.2. Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches ab 30° zulässig.

- 9.3. Die Dachüberstände bei Gauben dürfen maximal 0,20m betragen.

- 9.4. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m² nicht überschreiten.

- 9.5. Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Breite des Hauptdaches nicht übersteigen.

- 9.6. Der lichte Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,60m betragen.

- 9.7. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 3,5m und bis zu höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

- 9.8. Dachaufbauten müssen einen Abstand zum Ortgang des Gebäudes von mindestens 1,0m einhalten.

10. Einfriedung

Einfriedungen im Wohngebiet sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m

über der Oberkante des fertigen Gehsteiges bzw. der fertigen Straße, die das Baugrundstück erschließt, zulässig. Verbindungen mittels Gartentürchen zur Randeingrünung sind unzulässig.

- 10.1. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtsseite) sind Einfriedungen unzulässig.
- 10.2. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- 10.3. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

11. **Farbgestaltung**

Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig: Putze mit glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen jeweils in heller bis mittlerer Tönung (Hellbezugswert 10-50).

GRÜNORDNUNG

12. **Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Randeingrünung**

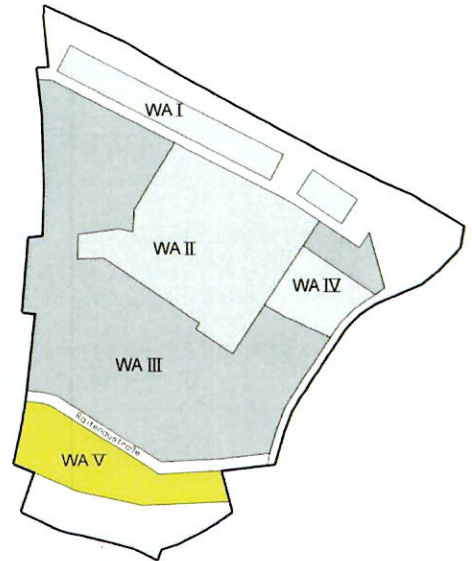
Die Randeingrünung im Osten ist in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen, dient als Übergang zur offenen Landschaft und ist als heimische Baum-Strauch-Hecke auszubilden. Die autochthonen Arten sind als dreireihige Pflanzung im Dreiecksverband (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) mit entsprechenden autochthonen Arten als Unterwuchs anzulegen (siehe C. Anlage Artenlisten). Der Unterwuchs ist als artenarmer Saum auszubilden. Die private Nutzung ist unzulässig in Bereichen, die an den Privatgarten angrenzen. Baumstandorte können aufgrund planerischer Gegebenheiten variieren. Unterbrechungen sind unzulässig.

13. **Freiflächengestaltungspläne**

Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entweder ein gesamter qualifizierter Freiflächengestaltungsplan oder sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzelne qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Dieser Plan bzw. diese Pläne müssen die gesamten Außenanlagen mit befestigten Flächen, Grünflächen mit Lage/Standort, Art und Anzahl der Bepflanzung, Einfriedungen, Behandlung von Oberflächenwasser und ggf. die Aufbauten auf unterbauten Flächen darstellen. Auch für die Grün- und Spielfläche im Zentrum der WA ist die Gestaltung im Freiflächengestaltungsplan genauer zu definieren. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan bzw. Freiflächengestaltungspläne sind dem Bauantrag beizulegen.

WA V

Parzellen 57-67



1. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

2. **Stellplätze**

Je Wohneinheit ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Doppelhäusern 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Stauraumtiefe der Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist.

GRÜNORDNUNG

3. **Private Grünflächen – Zweckbestimmung Naturnahe Nutzung**

Die zur naturnahen Nutzung bestimmten Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind als extensive Wiese mit parkähnlichem Charakter zu entwickeln. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) ohne Einfassungen auszubilden. Gebundene und halbgebundene Beläge wie z. B. Rasenfugenpflaster sind unzulässig. Nebenanlagen hingegen sind unzulässig.

- 3.1 Auf jeder Fläche zur naturnahen Nutzung sind mindestens zwei heimische Laubbäume II. Wuchsordnung bzw. vier heimische Obstgehölze gem. Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Baumstandorte können variieren. Die Fläche ist als eine extensive Wiese durch Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut (z. B. Blühendes Inntal), jedoch mit einer Saatgutmischung, die zu mindestens 50% aus Blumen und Kräutern und zu 50 % aus Gräsern besteht, zu entwickeln. Diese Wiese ist 1-2 x pro Jahr zu mähen und danach soll das Mahdgut entfernt werden. Eine Einfriedung der naturnahen Grünflächen ist in einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig.

Allgemeingültige Festsetzungen für WA I-V

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

1. **Ver- und Entsorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind an die gemeindlichen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
2. **Niederschlagswasser**
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
 - 2.1. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
 - 2.2. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

GESTALTUNG:

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

DENKMALSCHUTZ

4. **Grenzsteine**
Die im Bebauungsplan festgehaltenen historischen Grenzsteine dürfen nicht versetzt werden (siehe auch Textliche Hinweise Punkt 5: „Denkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans,,“).

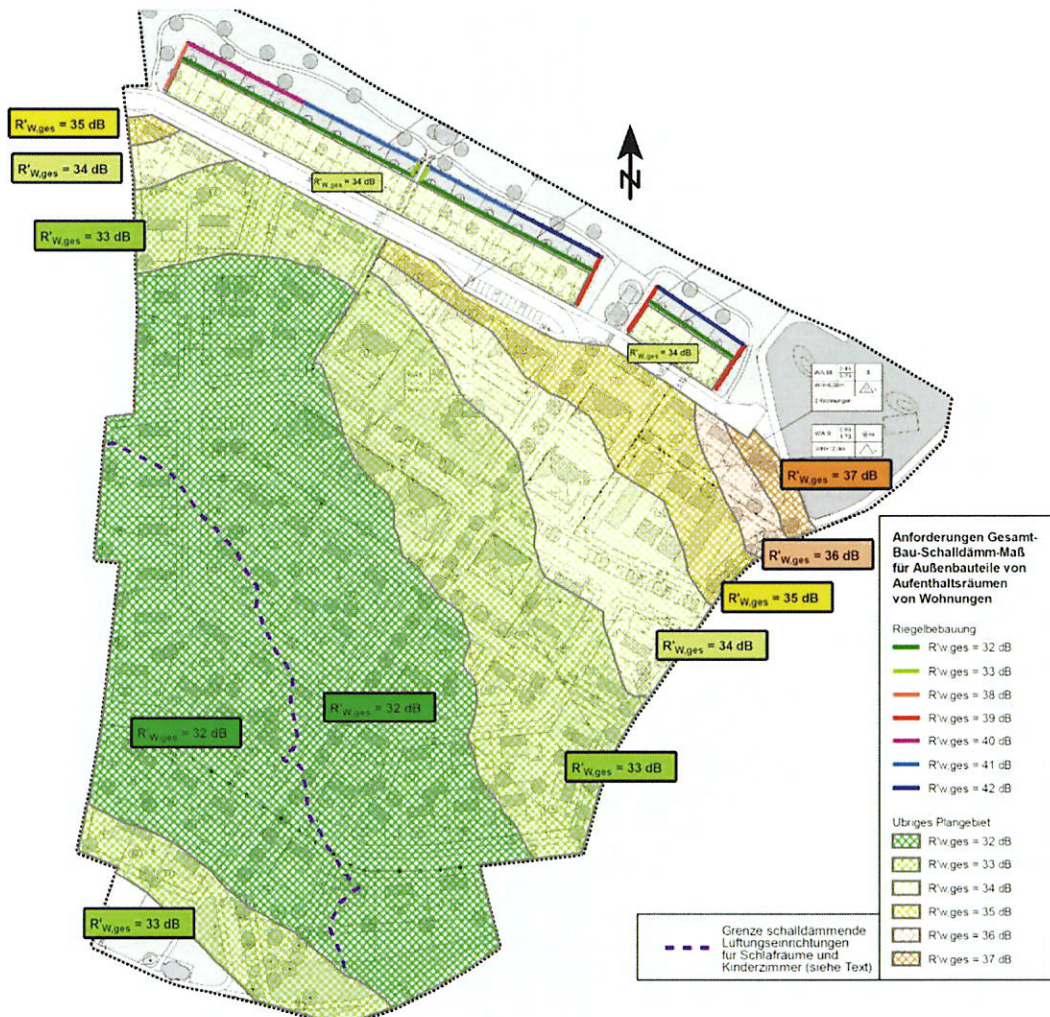
IMMISSIONSSCHUTZ

5. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten, 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.

Zur Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.



In allen Bereichen des Planungsgebietes nördlich und nordöstlich der in der oben stehenden Grafik dargestellten und mit „Grenze schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer“ bezeichneten gestrichelten Linie müssen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), 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. Diese 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.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

5.1 **Abfolge der Bebauung**

Die Wohnnutzung südlich der am Nordrand des Planungsgebietes festgesetzten Riegelbebauung ist erst zulässig, wenn die Riegelbebauung der Baufelder A bis Q zumindest im Rohbauzustand mit eingesetzten Fenstern sowie die die Parzellen H und I verbindende Lärmschutzwand und die Verlängerung der Lärmschutzwand südlich der Bahnstrecke München-Freilassing durchgängig hergestellt sind.

5.2 **Luftwärmepumpen**

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

5.3 **Schallgutachten**

Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann dem Schallgutachten des Ingenieurbüros Steger & Partner vom 04.04.2019 Nr. 5163/B1hu entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden.

6. **Außenbeleuchtung**

Bei der 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 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.~~ 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. Es ist max. eine Werbeanlage je Gebäude zulässig und diese kann mit Strahler (Licht Warmweiß, max. 2.700 K) beleuchtet werden.

7. **Kleintierschutz**

Keller- und Lichtschächte sowie Kelleraufgänge sind so auszubilden, dass keine Tierfallen entstehen.

Allgemeingültige grünordnerische Festsetzungen für WA I-V

Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916, 18917, 18919, 18920 und FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind äquivalente Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste und der Pflanzhinweise zu verwenden (siehe C. Anlage Artenlisten).

Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

BEPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Zwischen Feldkapelle und Wasserturm ist eine einreihige Baumreihe mit mindestens 15 heimischen Bäumen I. oder II. Wuchsordnung zur Unterstreichung des verbindenden Charakters der Sichtbeziehung gem. Artenliste anzupflanzen. Diese Achse aus Bäumen erstreckt sich ebenso auf den öffentlichen Platz, welcher im Norden mit mindestens zwei weiteren Bäumen angrenzt und die Sichtachse so verlängert. Der Abstand zwischen den Bäumen variiert je nach Gehölzwahl (Pflanzabstände siehe C. Anlage Artenlisten). Die übrigen Standorte der Bäume II. Wuchsordnung des Straßenbegleitgrüns sind ebenfalls nicht verbindlich und können variieren. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grünflächen des Straßenbegleitgrüns sowie weitere kleinteilige Grünflächen im Straßenraum sind zudem mit speziell für diese Standorte geeignetem Saatgut anzusäen und zu pflegen. Hierfür ist z. B. WeiSa M125 (Böschungs- und Bankettrasen) mit Zumischung M116 (Blumen- und Kräutermischung) für Böschungen zu verwenden.

Unterbrechungen von Grünflächen für technische Anlagen sind auf das geringste Maß zu beschränken.

Das Lichtraumprofil entlang von Erschließungsstraßen ist mit einer lichten Durchfahrtshöhe von mind. 4,00 m stets zu gewährleisten und bereits bei der Pflanzenauswahl gem. Artenliste zu berücksichtigen (siehe C. Anlage Artenlisten).

Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung parkähnlicher Gestaltung

Die unbebaute Fläche, welche die Feldkapelle im Süden umgibt, ist von Bäumen freizuhalten und mit speziellem, heimischen Saatgut (z. B. Blühendes Inntal) anzusäen. Die Saatgutmischung soll zu mindestens 50% Blumen und Kräutern und 50 % Gräser bestehen und als extensive Grünfläche mit parkähnlichem Charakter entwickelt und gepflegt werden. Zur Entwicklung der Fläche werden Solitärsträucher gepflanzt (siehe C. Anlage Artenlisten). Nebenanlagen sind unzulässig mit Ausnahme von bis zu 4 Sitzbänken im Randbereich. Die Bepflanzung mit 15 Solitärsträuchern ist unregelmäßig im Randbereich und im Zusammenhang mit den Bänken zu gestalten.

BEPFLANZUNGEN IM PRIVATEN RAUM

Private Grünflächen – Zweckbestimmung Gärtnerische Nutzung

Die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrenze sowie die nicht überbauten Flächen außerhalb der Baugrenze der durch zeichnerische Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bezeichneten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahrflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. als Flächen für Nebengebäude vorgesehen sind, sind als Grünflächen mit Zweckbestimmung gärtnerischer Nutzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen oder als Brache zu belassen. Langfristige vegetationslose Kies- und Steinflächen sind nicht zulässig; die Geländeoberfläche ist in verrottbaren Materialien auszuführen. Wege und Zufahrten sind zulässig, sollten allerdings möglichst in wasserungebundener, luftdurchlässiger Bauweise gestaltet werden.

Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gem. Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten) zu bepflanzen. Koniferen sind nicht zulässig.

Für die Pflanzung von Bäumen gilt:

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung entsprechend der Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten), alternativ zwei Kleinbäume gemäß Artenliste oder Obsthochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Baumstandorte können aufgrund planerischer Gegebenheiten variieren.

Private Grünflächen – Zweckbestimmung Vorgärten

Die Flächen für Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch mit Blütenpflanzen zu gestalten und anzulegen. Die Geländeoberfläche muss dabei zu 80% in verrottbaren Materialien ausgeführt werden d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 20% der Fläche für Vorgärten zulässig. Traufbereiche zum Gebäudeschutz sind hiervon ausgenommen.

Für Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken dürfen die Vorgärten auf einer Breite von max. 5,0 m sowie für Zuwegungen zum Gebäude unterbrochen werden. In den Vorgärten ist jeweils ein Kleinbaum oder Solitär gem. Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten) zu pflanzen, mit einem Mindestabstand von 2,0 m zum Nachbargrundstück und der Straßenseite zugewandt. Der Standort der zeichnerisch dargestellten Bäume ist nicht verbindlich und kann variieren. Ist der Grenzabstand der Kleinbäume zu den Nachbargrundstücken nicht einhaltbar, kann auf die Pflanzung eines Kleinbaumes/Solitärgehölzes verzichtet werden.

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

Insgesamt sind Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 37.383 m² zu erbringen. Außerhalb und innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind als „Flächen zur Kompensation“ gem. §1a BauGB drei interne und drei externe Ausgleichsflächen festgesetzt, welche spät in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit gem. Artenliste (siehe C. Anlage Artenlisten) anzulegen und gemäß den Entwicklungszielen zu pflegen sind.

Die drei internen **Ausgleichsflächen A1, A2 und A3** befinden sich im Norden, sowie im Süden des Geltungsbereiches. Diese besitzen eine Gesamtfläche von 7.979 m². Anerkannt werden von der uNB Mühldorf davon lediglich 50% aufgrund Beeinträchtigungen durch das durchführende Wegenetz.

Somit stehen innerhalb der Planfläche nach Abzug der 50% insgesamt **3.990 m²** als **Ausgleichsfläche** zur Verfügung.

Ausgleichsfläche A1 (3.123 m²) im Norden

Zielart: Zauneidechse

Entwicklungsziele:

Artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstwiese, Anlage von Ast-Steinhaufen bestehend aus Steinkern und Abdeckung mit Astmaterial, bei jedem zweiten Haufen Errichtung einer Sandlinse.

- Größe Ast-Steinhaufen (LxBxH) ca. 3,00 x 3,00 x 1,50 m
- Ansaat von heimischem, autochthonem Saatgut z. B. Blühendes Inntal, jedoch mit einer Saatgutmischung, die zu mindestens 50% aus Blumen und Kräutern und zu 50 % aus Gräsern besteht.
- Abstand zwischen den Haufen 8 m, so dass Mahd bzw. Beweidung möglich,
- Rotationsmahd (Turnus 3 Jahre)
- Ausrichtung der Haufen mit maximaler Besonnung
- Pflanzung von je mind. 3 Wildrosen am Nordrand der Haufen (siehe C. Anlage Artenlisten)
- vorgelagerte Sandlinsen mittlere bis feine Körnung, 50 cm tief, je 5 m² zur Eiablage
- Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen III. Wuchsordnung (siehe C. Anlage Artenlisten) im Abstand von mindestens 9,5 m (mindestens 4 m bis Rand). Baumstandorte können aufgrund planerischer Gegebenheiten variieren.
- Jährlicher Kronenschnitt an den Obstgehölzen
- Die Wege auf dieser Ausgleichsfläche dürfen nicht versiegelt werden, sondern müssen eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise (Sanddecke) aufweisen.
- An der Sichtachse zum Weg ist als Endpunkt ein heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen (siehe C. Anlage Artenlisten).
- Schnittgut, welches auf den Ausgleichsflächen gewonnen wird, kann zur Auffrischung der Ast-Steinhaufen verwendet werden.

Ausgleichsflächen A2 (236 m²) und A3 (631 m²) im Süden

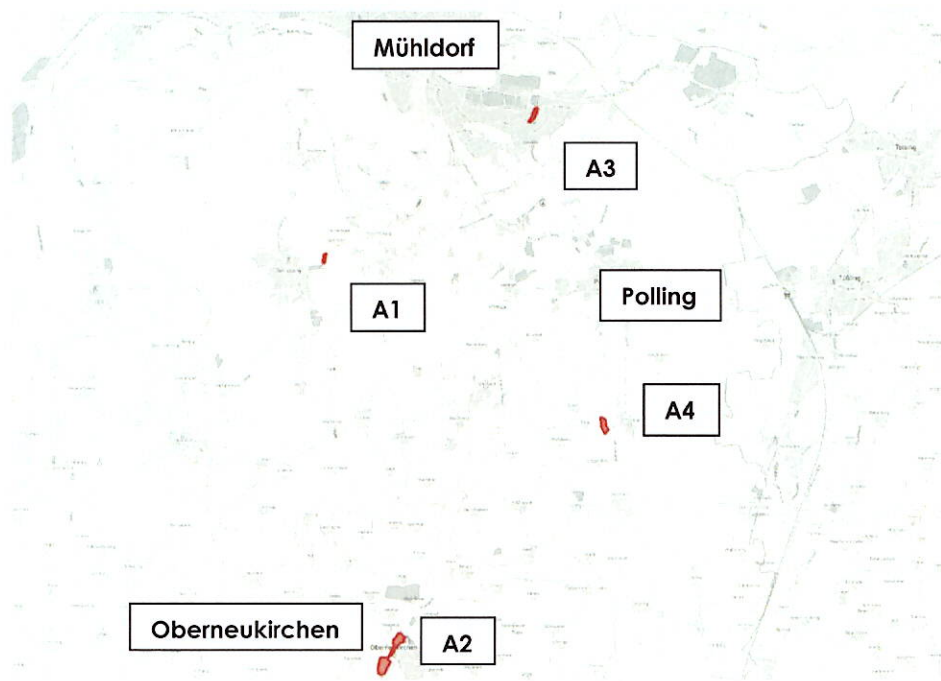
Entwicklungsziele:

Etablierung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland.

- Ansaat von heimischem, autochthonem Saatgut (z. B. Blühendes Inntal), jedoch mit einer Saatgutmischung die zu mindestens 50% aus Blumen und Kräutern und zu 50 % aus Gräsern besteht
- 1-2malige Mahd (ab 15. Juni) im Jahr und Abfuhr des Mahdgutes
- Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen III. Wuchsordnung (siehe C. Anlage Artenlisten) im Abstand von mindestens 9,5 m (mindestens 4 m bis Rand). Baumstandorte können aufgrund planerischer Gegebenheiten variieren.
- Jährlicher Kronenschnitt an den Obstgehölzen
- Die Verwendung von Dünge- und Pestizidmitteln ist unzulässig.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die externen Flächen befinden sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, wovon ein Ausgleich von insgesamt **33.393 m²** außerhalb des Plangebietes auf folgenden Flurnummern nachgewiesen wird:



**Externe Ausgleichsfläche 1 (2.725 m²; anerkannt 2.225 m²): Fl.Nr. 326
Gemarkung Flossing**

**Externe Ausgleichsfläche 2 (7.125 m²; anerkannt 4.785 m²): Fl.Nr. 1446
Gemarkung Mühldorf am Inn**

**Externe Ausgleichsflächen 3 (20.602 m²; anerkannt 100%): Fl.Nr.29, 35
Gemarkung Oberneukirchen**

**Externe Ausgleichsfläche 4 (Gesamtfläche 11.676 m², anerkannt 10.508 m²,
gebraucht 5.781 m²): Fl.Nr. 508/1 Gemarkung Grünbach**

Hinsichtlich der Pflege- und Entwicklung ist die Ausführungsplanung der nachfolgenden Flächen einvernehmlich mit der uNB abzustimmen.

Darauf sind jeweils folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen vorgesehen:

Externe Ausgleichsfläche AE 01, Fl.Nr. 326, Gmk Flossing

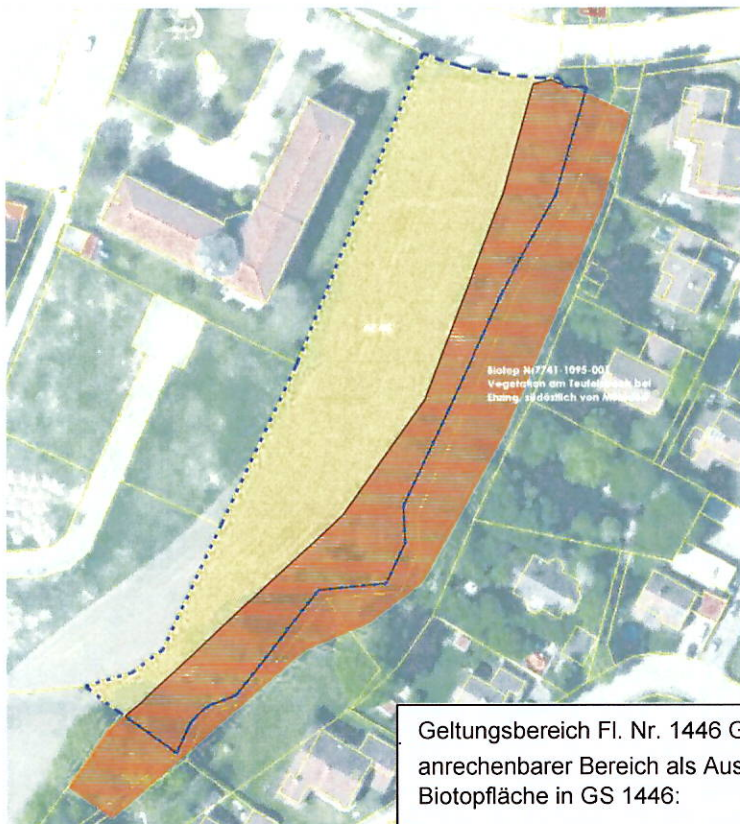
(Gesamtfläche 2.725 m²; noch zur Verfügung stehende Fläche 2.225 m²):

Extensives Grünland/Feuchtwiese als Entwicklungsziel, keine Düngung, zweimalige Mahd pro Jahr ab Juli als Rotationsmahd mit einem Bracheanteil von mind. 5-10%, Entnahme des Mahdguts.



Externe Ausgleichsfläche AE 02, Fl.Nr. 1446 Gmk Mühlendorf:

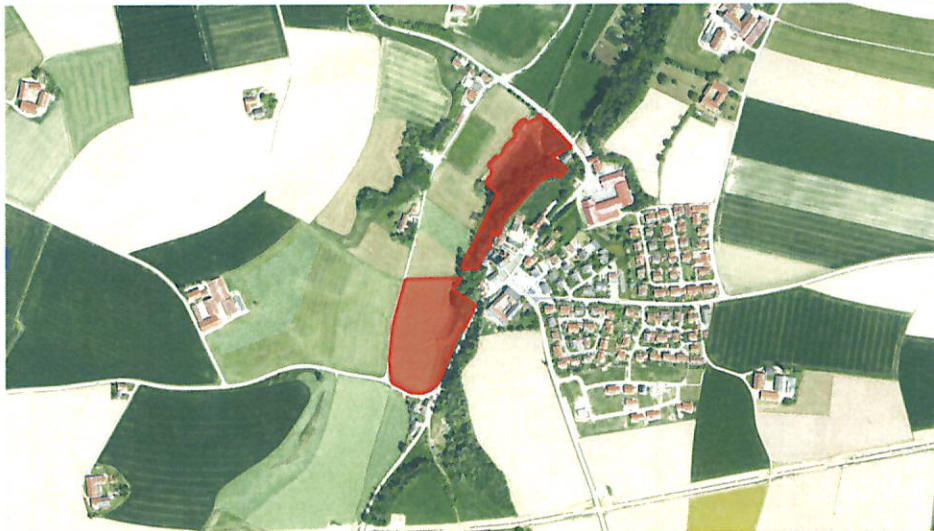
(Gesamtfläche ca. 7.125 m², anerkannt 4.785 m² nach Abzug Biotopfläche von 2.363 m²)



Geltungsbereich Fl. Nr. 1446 Gem. Mühlendorf:	7.125m ² (blau)
anrechenbarer Bereich als Ausgleichsfläche:	4.785m ² (gelb)
Biotopfläche in GS 1446:	2.363m ² (orange)

Etablierung artenreiches Extensivgrünland, 1 Jahr Ackerbau ohne Bestandsdüngung, Aufbau einer 5 m breiten Saumstruktur mittels Ansaat von gebietsheimischen (autochthonem) Saatgut aus genetisch möglichst nahen Ausgangsbeständen (z.B. Produzent Georg Hans, Mimmelheim, 84419 Obertaufkirchen), zweimalige Mahd pro Jahr ab Juli, aber 5-10% bleiben zur Entwicklung einer Altgrasstruktur erhalten, Entnahme des Mahdguts sowie Anlage eines lockeren Waldmantels in einer Breite von mind. 5,00 m aus gebietsheimischen Sträuchern (bevorzugt Vogelnährgehölze).

Externe Ausgleichsflächen AE 03, Fl.Nr. 29, 35, Gmk Oberneukirchen:
(Gesamtfläche 20.602 m²; **Anerkennung 100%**):



Siehe Ausgleichsflächenkonzept Oberneukirchen, ausführliche Maßnahmen und Ziele vom 23.11.2010

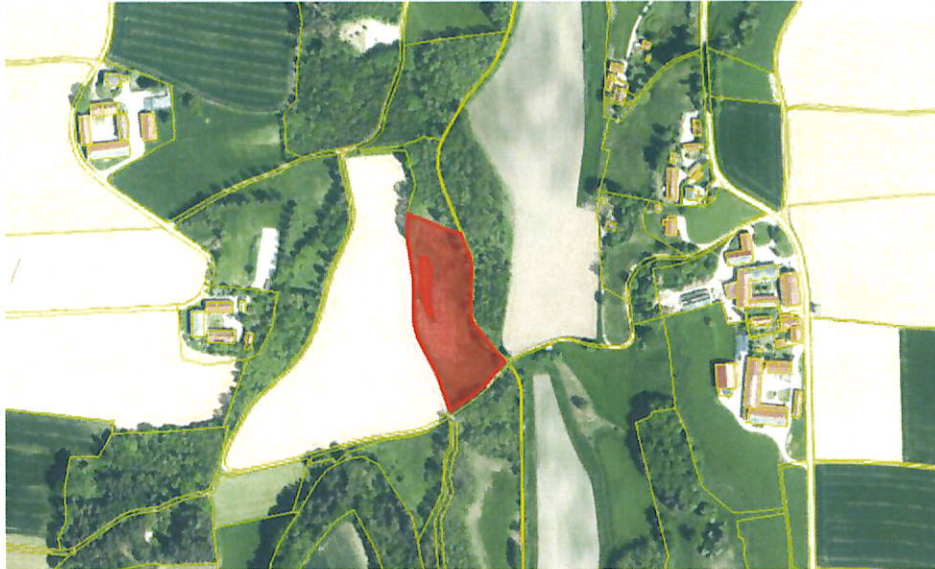
- a) Schaffung einer extensiven Feuchtwiese durch Mahd
- b) Baumgruppen
- c) Schaffung einer „Abgrenzung“ zur intensiv genutzten Fläche
- d) Aufweitung des Grabens
- e) Verbesserung des Waldsaums und Waldmantels
- f) Schaffung einer Streuobstwiese
- g) Zusätzliche Einsaat einer Magerwiese
- h) Schaffung eines Magerstandortes

Externe Ausgleichsfläche AE 04, Fl.Nr. 508/1 Gmk Grünbach:

(Gesamtfläche ca. 11.676 m², davon Wasser ca. 1.200 m², Schilf ca. 1.500 m²)

10.508 m² sind anerkannt, **5.781 m²** werden gebraucht

BiotopNr. 7841-1014-001: artenreiche Feuchtwiese



Pflege und Unterhalt

- Aushagerung der Seggenfläche in den ersten 2-3 Jahren (je nach Entwicklung der Vegetation) durch 2-schürige Mahd 2x pro Jahr: 1. Schnitt Mitte/Ende Mai, 2. Schnitt Anfang Juli
- Einbringen von Mahdgut Anfang Juli direkt nach 2. Schnitt (da Fläche noch offen) von den Flächen Fl.Nr. 990 und 993 Gmk Flossing (Mahdgutübertragung)
- Mahd ab dem 4. Jahr Mahd alternierend in 2 Abschnitten; Mahd des ersten Abschnittes im 1. Jahr: 2x pro Jahr: 1. Schnitt früh. Mitte Juni/ 2. Schnitt Mitte Aug/Anfang Sept; Abfuhr Mahdgut
- Anlage von 5 Kleinstgewässern in einer Größe von je 5 m² unter Nutzung/Einbeziehung der bestehenden Geländestrukturen
- Entwicklung entlang Graben einer ca. 2,00 m breiten Staudenflur, Mahd alle 2-3 Jahre (mit Seggenmahd) und Abfuhr Mahdgut
- Kein Einsatz von Pestizid- und Düngemitteln
- Naturschonende Unterhaltung des Gewässers und der 5 Kleinstgewässer zum dauerhaften Erhalt; Maßnahmenabstimmung mit unterer Naturschutzbehörde Mühldorf bzgl. Zeitpunkt und Häufigkeit
- In Schilfbereich ist Gehölzanflug zu entfernen.
- Zur Überwachung der Pflege- und Ausführungsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung zu benennen; alle Maßnahmen sind in einem jährlichen Bericht zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen

B. Textliche Hinweise

1. Duldung von Emissionen

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ganz ausgeschlossen werden.

Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

2. 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.

3. Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

4. Denkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Grenzsteine, Kapelle Maria Eich)

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, 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.

5. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies nach Art. 8.1-2 BayDSchG „unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“

6. Schutz vor Starkniederschläge

6.1 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

6.2 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

6.3 Auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung wird hingewiesen:
www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

6.4 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)).

7. **Bodenaushub**

Sofern auffälliges Aushubmaterial angetroffen wird, ist dies zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit der dem Landratsamt Mühlendorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

8. **Besondere Hinweise auf Grund der Nähe der Bahnanlagen**

8.1. Bepflanzungen

8.1.1. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

8.1.2. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vorn herein auszuschließen. Auf die Verkehrssicherungspflicht (§§823 823 ff. BGB) des Grundstückeigentümers wird hingewiesen.

8.2. Immissionen und Emissionen

8.2.1. Durch Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8.2.2. Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

8.2.3. Beleuchtungen und Hinweisschilder sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

8.2.4. Dach- und Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

8.2.5. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

8.2.6. Ein Einspülen von Oberflächenwasser aus der Straßenanlage in die tieferliegende Bahnanlage ist zu vermeiden und in entsprechenden Entwässerungsanlagen abzuführen.

8.3. Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs

8.3.1. Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und deren Leitungen muss für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein. Die vorhandenen Rettungswege dürfen nicht verbaut oder unbefahrbar gemacht werden.

- 8.3.2. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin, zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- 8.3.3. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor der Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.
Der Antrag auf Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme zum Vorhaben beim Herrn Christian Reicht, TEL. 0151/40642065, DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Instandhaltung I.N-RNI-SOB-II(3)CR, Friedrich-Ebert-Straße 7, 84453 Mühldorf, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- 8.3.4. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass sie unter keinen Umständen in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- 8.3.5. Bei Bauausführungen unter Einsatz von (Mobil-) Kran, Bagger etc. ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- 8.3.6. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Maßnahme und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.
- 8.3.7. Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Druck- und Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Druck- und Stützbereich ist definiert in der DB-Richtlinie 836.2001 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke – Einwirkungen und Widerstände“ in Verbindung mit der DB-Richtlinie 800.0130, Anhang 2, „Netzinfrastruktur Technik entwerfen; Streckenquerschnitte auf Erdkörpern, Ermittlung des Schotterfußpunktes“
- 8.3.8. Im näheren Umfeld der betroffenen Planfläche verläuft ein Streckenfernmeldekanal der DB AG (siehe beigefügten Kanalplan). Der gewöhnliche Betrieb dieser Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung, Entstörung und Instandhaltung, darf keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Ein Sicherheitsabstand von mind. 2,00 Metern muss eingehalten werden. Die Kanalanlagen dürfen nicht überbaut werden, müssen immer frei zugänglich sein und auf Bahngrund verbleiben. Bei Kreuzungen sind Kanalanlagen grundsätzlich zu unterkreuzen. Die Maßnahmen an Kanalanlagen (Sicherungsmaßnahmen, Verlegearbeiten etc.) müssen rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt werden. Kosten trägt der Antragsteller. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kanälen wird ausdrücklich hingewiesen.
- 8.3.9. Das Planen Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.
- 8.3.10. Durch die Bauleitplanung dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den angrenzenden Bahnstrecken nicht gefährdet oder gestört werden.

- 8.3.11. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.
- 8.3.12. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die die Deutsche Bahn betreffen könnten sind der DB zur Stellungnahme vorzulegen.
9. **Abwasseranschluss**
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn stellt entsprechend der gültigen Satzung pro Parzelle einen Abwasseranschlussschacht zur Verfügung. Dies geschieht vorrangig in Flächen, die befestigt werden (z. B. vor Garagenzufahrten). Die Kosten für das Angleichen des Schachtoberteils an die spätere Grundstückshöhe sowie das Einfügen in die umliegende Fläche sind durch den Eigentümer der Parzelle zu tragen.
10. **Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen**
Die empfohlene Mindestbreite nach RAST 06, Pkt. 6.1.6.1 ist einzuhalten.
Die Verkehrsflächen (Geh- und Radweg, 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.
11. **Abwasserkanal für Mischwasser: „Hauptsammler Ost“**
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Hölzlinger Weg sich der sog. Hauptsammler Ost befindet (Abwasserkanal für Mischwasser). Dieser Hölzlinger Weg bleibt erhalten und muss für Lkw befahrbar bleiben.
12. **Grenzabstände bei Pflanzungen**
Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBI S. 318), zu beachten.
13. **Monitoring**
Um eine Umsetzung der naturnahen privaten Grünflächen zu gewährleisten, sind jährliche Kontrollen durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn vorgesehen.
14. **Artenschutz**
Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter gemäß Festsetzung berät die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

C. ANLAGEN

1. **Artenlisten**

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

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

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

1.1 **Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze**

Mittelbäume (II. Wuchsordnung) gemäß Straßenbaumliste GALK

Pflanzqualität: H 3xv, m.B., StU 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

1.2 **Einreihige Baumreihe zwischen Feldkapelle und Wasserturm**

Bäume I. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, H 3xv mDb, 20 - 25

Tilia cordata	Winterlinde, Pflanzabstand Stammmitte 16 m
Quercus robur	Stiel-Eiche, Pflanzabstand Stammmitte 10 m
Ulmus laevis	Flatterulme
Sorbus torminalis	Elsbeere

1.3 **Grün- und Spielanlage, öffentliche Grünfläche**

Strauch-Baum-Hecke: Vogelnähr- und Blühgehölze

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, vStr 3 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Symphoricarpos albus	Gewöhnliche Schneebeere
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Wildrosen i. S.	

1.4 **Randeingrünung im Osten und Ausgleichsfläche A1**

Bäume II. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, H 3xv mDb, 16- 18

Alnus incana	Grauerle
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.5 **Randeingrünung im Osten**

Sträucher:

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, Sol 3xv mB, 100-150

Sambucus racemosa	Roter Hollunder
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, vStr 6 Tr., 60-100

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
---------------	---------------------

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, C 3, 60-100

Ribes uva-crispa	Stachelbeere
------------------	--------------

Wildrosen i. S.

1.6 **private Grünflächen**

Mittelbäume (II. Wuchsordnung)

Pflanzqualität: H 3x v, m.B., StU 14-16 cm

Acer campestre und i.S.	Feldahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus und i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	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: H 2x v, m.B., StU 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. (bevorzugt heimische lokale Sorten) für private Grünflächen und Streuobstwiese, Pflanzqualität: Hochstamm 2xv mB 12-14

Malus domestica	Apfel (Roter Boskop und Topaz)
Pyrus communis	Birne (Williams Christ)
Prunus avium	Süßkirsche (Große Prinzessinkirsche)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (Morellenfeuer)
Prunus domestica	Pflaume (Königin Viktoria)
Prunus armeniaca	Aprikose (Kuresia St)

Hecken

für **private Grünflächen**

Pflanzqualität: He 2x v, m.B., 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

Wildrosen i. S.

1.7 **Ausgleichsfläche A1**

Baum I. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, H 3xv mDb, 20-25

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche

1.8 **Ausgleichsfläche A1 und öffentliche Grünfläche an der Feldkapelle**

(Wild-)Rosen:

Pflanzqualität: aut-09.00 EAB -R-, vStr 3 Tr., 60-100

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblatt-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Gebirgs-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

1.9 **Negativliste:**

Die Verwendung von

Thuja occidentalis Lebensbaum

Koniferen in Sorten und gezüchteten Wuchsformen (z.B. Krüppelformen)

Ziergehölze sowie fremdländische Gehölze dürfen bis zu max. 25 % der Bepflanzung betragen. Monotone Kirschlorbeer-Hecken sind unzulässig. Bei der Anwendung von Kirschlorbeer als Hecke ist diese zu mind. 50% mit heimischen Heckenpflanzen zu durchmischen.

2. **Artenschutz**

Pro Wohnung sind mind. 0,55 Quartiere anzubringen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für vor Ort vorkommende Vögel und Gebäudebrüter (siehe unter Hinweise); Auf eine Süd-Ost-Ausrichtung sowie auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten. Ebenso ist ein Schutz vor Katzen und Marder vorzusehen.

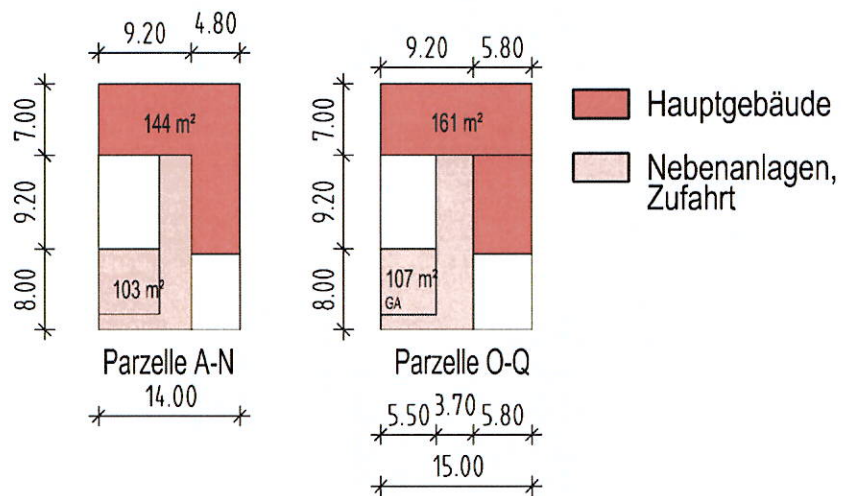
Als Ergebnis des Fachbeitrags zur saP wurden keine europäisch geschützten Arten (Säugetiere, Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Schnecken, Muscheln, Gefäßpflanzen) ermittelt, die im Untersuchungsraum des Vorhabens vorkommen oder zu erwarten sind. Bei keiner Begehung konnten im Eingriffsbereich oder im Umfeld (Flächen weiter östlich Richtung Mitteraham) Vogelarten festgestellt werden, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Die Prüfung ergab außerdem unter Beachtung der Verminderungs- und CEF-Maßnahmen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Um zukünftig Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten sicher zu vermeiden oder zu mindern, ist es vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung im Zeitraum des 1. Oktobers bis 28. Februars stattfinden muss. Außerdem, falls die fertiggestellten Bahnflächen neues Potential für Zauneidechsen ergeben oder ein frisches Brachfallen eines Ackers Potential für z.B. das Rebhuhn ergeben, so ist in der Brutsaison vor der Baufeldfreimachung eine erneute, aktuelle Bestandsaufnahme durchzuführen. Würden dann Arten nachgewiesen werden, ist in einer erneuten saP deren Betroffenheit und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abzuklären.

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 Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.

3. GRZ/GFZ Berechnung WA I

Parzelle	Grundstück	Hauptgebäude	Nebenanlagen, Zufahrt	Geschosse
A-N	339,00	144,00	103,00	EG 144,45 + OG 98
O-Q	363,00	161,00	107,00	EG 161,23 + OG 105



GFZ	max. zulässig	GRZ I (Hauptgebäude)	max. zulässig	GRZ II (ges. versiegelte Fl.)	max. zulässig
0,72	0,9	0,42	0,5	0,73	0,75
0,89	0,9	0,44	0,5	0,74	0,75