Präambel
Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als
S a t z u n g.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Illerstraße" ist die Planzeichnung M 1:500 vom 03.06.2025 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan „An der Illerstraße" besteht aus:
Planzeichnung (M 1:500) mit Festsetzungen und der Begründung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung des Planbereichs

WA_I	
o Bauweise	WA Gebietskategorie
0,4 GRZ	1,0 GFZ
WH 10,25 maximal zulässige Wandhöhe	SD ≤ 25° Dachform und zulässige Dachneigung

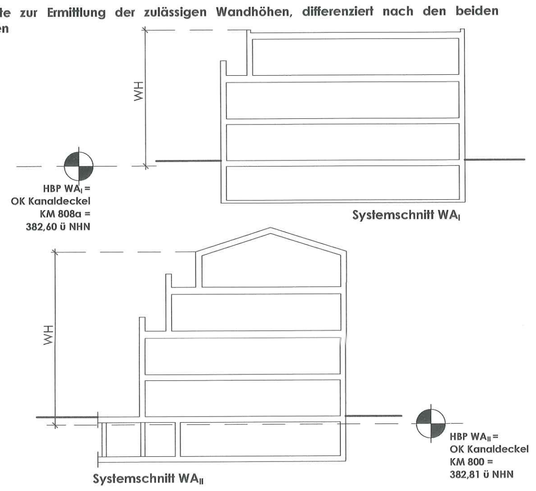
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind nur Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze

2.3 **WH 10,25** maximal zulässige Wandhöhe in Metern.
bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt HBP, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite bei Satteldächern bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern.
Geschosse ab dem 2. Obergeschoss sind an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 1,50 Meter gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.

Systemschnitte zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhen, differenziert nach den beiden Planbereichen



3. BAUGRENZEN, BAUWEISE
3.1 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt.

3.2 Dachformen, Dachneigung
Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:
SD ≤ 25° Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung
Die Firstrichtung hat bindend parallel zur Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.

FD extensiv begrüntes Flachdach

3.3 **o** offene Bauweise

3.4 **a** abweichende Bauweise
Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadensprünge zu gliedern.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
4.1 Vorratsfläche für Ausbau des vorhandenen Geh- und Radweges auf eine Gesamtausbaubreite von 2,50 Meter

4.2 Vorratsfläche für die Erweiterung der Einmündung von der Trostberger Straße in die Illerstraße

5. GRÜNORDNUNG
5.1 neu zu pflanzende Bäume

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 Abgrenzung des Unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, Gliederung der Planbereiche

6.3 St Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze

6.4 TG Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für Tiefgaragen

6.5 Tiefgaragenrampe mit Grundstückszufahrt

6.6 Zwischen Hammerfußweg und der westlichen Baugrenze ist ein Spielplatz in ausreichender Größe zu errichten.

7. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
7.1 Bestehende Grundstücksgrenzen

7.2 1274 Flurstücknummern

7.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

7.4 abzubrechende Gebäude

7.5 Vorschlag Gebäudestellung

7.6 HBP WA_I = OK Kanaldeckel KM 800 = 382,81 ü NHN
Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhen, differenziert nach den beiden Planbereichen, mit Angabe Schachtnummer und OK Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull NHN

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
2. STELLPLATZREGELUNG
Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn in der zum Zeitpunkt der Antragstellung von Bauanträgen bzw. Einreichung von Genehmigungsfreistellungsverfahren gültigen Fassung nachzuweisen.
Es ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten.
3. LÄRMSCHUTZ
Bei schutzbedürftigen Räumen, deren Fenster in Richtung der Trostberger Straße orientiert sind, sind Schallschutzfenster einzubauen. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.
Außenwohnbereiche sollten, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

III. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
Dachformen und –neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
Als Dachdeckung sind zulässig:
- ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
- graue Blecheindeckungen
- Gründächer mit extensiver Begrünung bei Flachdächern

Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen, und Blecheindeckungen und Folien sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
1.2 Dachgauben
Dachgauben sind mit einer maximalen Breite von 2,00 Meter bei Satteldächern zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen.
Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 1,50 Meter betragen.
Konstruktiv bedingte Überfahrten von Aufzugsanlagen zählen nicht als Dachgauben.

1.3 Fassaden
Als Fassadenmaterialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4 PV-Anlagen
PV-Anlagen auf Dachflächen sind bei Satteldächern nur in nicht aufgeständerter Ausführung zulässig. Bei Flachdächern sind PV-Module auch in aufgeständerter Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf maximal 20° betragen.

2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN
2.1 Einfriedungen
Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. (Art. 47 AGBGB). Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichtzaun)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabmattenzäune
- Stahlzäune
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Säulen für Einfriedungen in Holz oder Naturstein
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze geputzte Mauerstücke mit einer maximalen Länge bis zu 2 Metern im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Flächige Elemente und Kunststoff-Elemente sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind grundsätzlich mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formhecken sind nicht zulässig. Bei Hinterpflanzungen sind die nachbarschaftlichen Bestimmungen zu beachten.
Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
- Zäune aus waagrechten Profilbrettern
- Ornamentale Stahlzäune
- Scherenzäune

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel, im Sinne der Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Kleintiere etc. zu verzichten. Der Bodenabstand hat im Mittel mindestens 15 cm zu betragen. Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Die daraus entstehenden Streifen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, anzusäen oder der Sukzession zu überlassen.

2.2 Stellplätze und Gehwege
Stellplätze und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Als Beläge sind zulässig:
- Wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge
- Natursteinpflaster (Granit) mit Splitt- oder Rasenfuge
- Schotterrasen

Asphaltierte Stellplätze und Gehwege sind unzulässig.

3. GRÜNORDNUNG
3.1 Private Grünflächen
Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Insgesamt sind auf dem Grundstück 10 Bäume gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die tatsächlichen Standorte der Baumpflanzungen können von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten abweichen, die Anzahl ist aber bindend.

3.2 Artenverwendungsliste
Folgende Arten können verwendet werden:
Laubgehölze

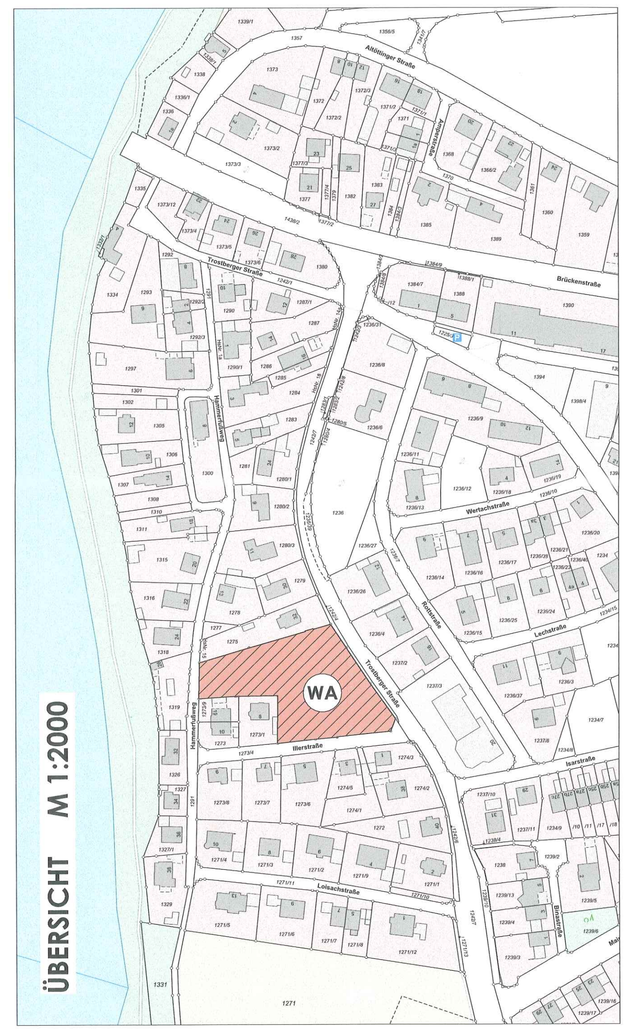
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Gew. Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Gew. Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Gew. Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen StU, 14-16cm
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu sichern und vor Überbauung und Befestigung aller Art frei zu halten.

3.3 Für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zusammen mit dem Bauabtrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

IV. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. HAUSABWÄSSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
2. GRUNDWASSER
In der näheren Umgebung des Baugrundstücks liegen Grundwasserstände bis 3,4 unter Gelände vor. Dies ist bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage zu berücksichtigen (Dichtheit, Auftriebssicherheit).
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
Ist eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist diese rechtzeitig vorher im Landratsamt Mühldorf a. Inn zu beantragen. Ist ein permanenter Grundwasseraufstau mit Einfluss auf die Nachbargebäude zu erwarten, hat der Bauherr ein hydrogeologisches Gutachten, das die Unbedenklichkeit des Grundwasseraufstaus darlegt, in Auftrag zu geben.
3. MAßNAHMEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.
4. VERSORGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
5. BAUMPFLANZUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
6. FÄLLUNGEN VON GEHÖLZEN
Vor etwaigen Fällungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob diese geschützte Lebensstätten (z.B. Höhlen, Spaltenquartiere o.ä.) aufweisen. Die Lebensstätten dürfen dann nur beseitigt werden, sofern sie unbesetzt sind und vor Fällung geeignete Ersatzquartiere (z.B. Aufhängung von Nistkästen im räumlichen Zusammenhang) geschaffen werden. Im Zweifelsfall ist die Untere Naturschutzbehörde vor Fällung zu kontaktieren.
7. STARKREGENEREIGNISSE
Nahezu der komplette Bereich des Planungsgebietes befindet sich in einer Geländesenke, in der bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist. Hinweiskarten sind unter https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=ifu einsehbar.
Zur Reduzierung des abfließende Tagwassers sind auf dem Grundstück möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen. Auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) sowie „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW vom 17.12.2008 wird verwiesen. Bei der Bewertung des Schmutzwasserpotentials bei genehmigungspflichtigen Einleitungen sind die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" des ATV-DVWK Merkblatts M 153 zu beachten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen.
Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc..
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.
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird verwiesen. Sie kann auf der Seite des Ministeriums kostenlos heruntergeladen werden: www.bmwsb.bund.de.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen unter www.elementar-versichern.de.
Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.
8. BELEUCHTUNG
Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED „Warmweiß" mit max. 2700 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 Verwendung von Himmelsstrahlern oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr zur Eindämmung der Lichtverschmutzung abzuschalten.
Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
9. HAUSNISTKÄSTEN
Für Wohngebäude sind pro Wohnung mindestens 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Die vorgegebenen Nester aus der Maßnahme CEF 1 können angerechnet werden. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für vor Ort vorkommende Vögel und Gebäudebrüter. Auf eine Süd-Ost-Ausrichtung sowie auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten. Ebenso ist ein Schutz vor Katzen und Marder vorzusehen.
Die Anbringung von Nisthilfen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn abzustimmen.
10. BODENDENKMALE
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
Art. 8 (1) BayDSchG:
[1]Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. [2]Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. [3]Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. [4]Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 (2) BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
11. VORSORGENDER BODENSCHUTZ
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., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.
11. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN
Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
12. EMISSIONEN
Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die vorgesehenen Bebauungsabstände genügen vorausschlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Straßen übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV).



N
M 1:500

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "An der Illerstraße"

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Mühldorf,
14.01.2025

Geändert:
03.06.2025

Architekt
BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0
Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

ausgefertigt am 16. SEP. 2025

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Hse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

Bauart GmbH
Architekten + Stadtplaner
Walter Edenhofer