

Kreisstadt Mühldorf a. Inn



Begründung nach §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan

„Zentrum für Mobilität“

Entwurf vom: 14.04.2026

Ausgefertigt am:

.....
Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin

Bearbeitung:

INTEC
Architektur

Intec Architektur GmbH
Haslacher Straße 30
D-83278 Traunstein
Telefon +49-861-98961-0
info@intec-architektur.de
social media @intecarchitektur

Inhalt

1	Geltungsbereich	3
2	Planungsbedarf / Planungsziel	3
3	Planungsbindungen	3
3.1	Übergeordnete Planungen	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Städtebaulicher Wettbewerb	4
4	Vorhandene Situation / Bestand	4
4.1	Eigentums- / Besitzverhältnisse	4
4.2	Nutzungsverhältnisse	4
4.3	Altlasten	4
4.4	Versickerung von Niederschlagswasser	4
4.5	Naturraum / Boden / Wasser / Klima	4
4.5.1	Wasser	4
4.5.2	Klima / Luft	5
4.6	Nutzungen / Biotypen	5
4.6.1	Heutige potentielle natürliche Vegetation	5
4.6.2	Historische Nutzung	5
4.6.3	Heutige Nutzung / Biotoptypen	5
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	5
5.1	Verkehrerschließung	5
5.2	Art der Nutzung	5
5.2.1	Gewerbegebiet GE	5
5.3	Maß der Nutzung	6
5.3.1	Höhe der baulichen Anlagen	6
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.3	Bauweise	7
5.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind	7
5.5	Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	7
5.6	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung	7
5.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
5.7.1	Immissionsschutz	8
5.7.2	Gewerbegeräusche	8
5.7.3	Baulicher Schallschutz	8
6	Grünordnerische Festsetzungen	9
6.1	Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen	9
6.2	Private Grünfläche G1	9
6.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
6.4	Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen	9
6.5	Freiflächengestaltungsplan	9
6.6	Pflanzlisten und Qualitäten	9
6.7	PKW Stellplätze	10
6.8	Begrünung von überdachten Stellplätzen	10
7	Bauliche Gestaltung	10

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentrum für Mobilität“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 81 (Teilflächen)
- Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bürgermeister-Hess-Straße
- Im Osten durch den Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 4“
- Im Westen durch das Flurstück 81 (Teilflächen)

2 Planungsbedarf / Planungsziel

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 20.07.2023 beschlossen, für das Gebiet „Zentrum für Mobilität“ entsprechend den Festsetzungen des FLNP (Stand 24.10.1996) einen Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen.

Durch die Planung soll dem steigenden Bedarf in der vorhandenen und in Zukunft noch stärker erwarteten günstigen Verkehrslage (Autobahn A 94 München-Mühldorf-Passau, Eisenbahnknotenpunkt mit mehreren, teils europäisch bedeutsamen Bahnstrecken) entsprechen, sowie für die Stadtentwicklung einen Beitrag zur Festigung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur leisten.

Das ca. 9.140m² große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lagegunst zum Autobahnzubringer „Bürgermeister-Hess-Straße“.

Bei den hier gegebenen positiven Standortfaktoren handelt es sich im Einzelnen um:

- Die Anbindung an den ÖPNV
- Die Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Straßenverkehrsnetz
- Die günstige Topographie (ebenes Gelände)
- Den ausreichenden Abstand zu vorhandenen Wohngebieten

Der Bebauungsplan soll aus folgenden Gründen im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000m².
- Es soll dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

3 Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Mühldorf a. Inn wird nach dem Landesentwicklungsprogramm als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, eingestuft. Ausgewiesen als Mittelzentrum liegt Mühldorf am Inn im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen: München-Mühldorf-Passau und Landshut-Mühldorf-Traunstein.

Die Ziele des LEP sehen vor, durch den Ausbau der Bandinfrastruktur und eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in zentralen Orten die Standortvoraussetzungen nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

3.2 Flächennutzungsplan

Entsprechend der im LEP ausgewiesenen Ziele ist im FLNP (Stand 11.10.2016) der Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen.

3.3 Städtebaulicher Wettbewerb

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Ergebnis des ersten Preises des 1992 von der Stadt Mühldorf a. Inn öffentlich ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerbes Gewerbe- und Industriegebiet, nördlich der Bahnlinie nach Simbach.

4 Vorhandene Situation / Bestand

4.1 Eigentums- / Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

4.2 Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück war Teil ausgedehnter landwirtschaftlicher Flächen und ist unbebaut. Direkt bzw. im unmittelbaren Nahbereich grenzen an das Plangebiet folgende vorhandene Nutzungen an:

- Im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche und den Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet, Teil I
- Im Osten das Gewerbegebiet „Hirsch am Hart Teil 4“
- Im Süden die Bürgermeister-Hess-Straße, jenseits davon landwirtschaftliche Flächen und der Bebauungsplan „Am Industriepark Süd Teil II“
- Im Westen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen, westlich davon die Sondergebiete Baumarkt und Einzelhandel, danach die Bahntrasse Rosenheim-Pilsting, jenseits davon liegt ein Wohngebiet.

4.3 Altlasten

Altlasten sind nach Angaben der Stadtverwaltung Mühldorf nicht bekannt.

4.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach Aussagen der Stadt Mühldorf und den vorliegenden Erfahrungen zum angrenzenden Bebauungsplan sind innerhalb des Plangebietes kieshaltige Böden vorherrschend, die eine gute Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

4.5 Naturraum / Boden / Wasser / Klima

Das Planungsgebiet gehört wie das gesamte Stadtgebiet von Mühldorf zum Naturraum „Unteres Inntal“ der naturräumlichen Haupteinheit „Isar-Inn-Schotterplatten“. Das Gebiet liegt auf einer Schotterterrasse nördlich des Inns. Der Inn hat ca. 30m mächtige Schotterlagen aufgeschüttet und in den nachfolgenden Jahrtausenden sich wieder tief in sein Schotterbett eingegraben und somit die heutige Terrassenlandschaft geformt. Aus diesem Grunde bildet grobkörniger Schotter den geologischen Untergrund.

Auf diesen Schotterfluren haben sich flach- bis mittelgründige Braunerden gebildet. Im Bereich des Planungsgebietes vornehmlich sandiger Lehm, der mit Geröllen durchmengt ist, sodass insgesamt im Planungsgebiet eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers gegeben ist.

4.5.1 Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Durch den südlich gelegenen Innwerkkanal ist der natürliche Wasserabfluss in hohem Maße verändert worden. Die natürliche Überschwemmungsdynamik des Inns ist nicht mehr gegeben, Hochwasserereignisse sind auszuschließen.

Die Grundwasserstände liegen oberhalb der Terrassenkante am westlichen Pegel Hart bei ca. 15 m unter Gelände (ca. 396m über NN). Da sich östlich des Gebietes „Hirsch am Hart 4“ ein Brunnen befindet, kann der Flurabstand zum Grundwasser im Planungsgebiet auf ca. 13m eingestuft werden. Der Grundwasserleiter verläuft in Richtung Ost- Südost.

4.5.2 Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt in einem Kaltluftsammlgebiet im Einfluss des Innwerkkanals, das durch erhöhte Nebel- und Frostbildung geprägt ist. Als klimaverändernde Barriere wirkt die westlich verlaufende Bahnlinie. Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.

Die Hauptwindrichtung liegt bei Richtung 240° (Südwest). Die Windrichtungsverteilung bei Schwachwind ist gleichmäßig aus allen Richtungen.

4.6 Nutzungen / Biotypen

4.6.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) darstellen.

4.6.2 Historische Nutzung

Die Schotterterrassen wurden in früheren Zeiten als Weideland genutzt. Durch die Anlage des Innwerkkanals wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

4.6.3 Heutige Nutzung / Biototypen

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft, das von einigen Großgehölzen umgeben ist.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird erschlossen über die Bürgermeister-Hess-Straße mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B12 / B299). Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Erschließungsstraße E1 im Zweirichtungsverkehr. Innerhalb der Erschließungsstraße wird der Geh- und Radweg sowie Parkstreifen einseitig an der Nordkante der Fahrbahn entlang geführt.

5.2 Art der Nutzung

5.2.1 Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind nur die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial und Autowrackplätze sind unzulässig.

Ausgenommen sind Lagerplätze, die nicht als selbständige Anlagen fungieren und nicht mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern der Gebietscharakter als Gewerbegebiet erhalten bleibt.

Im gesamten Anwesen ist maximal eine Wohneinheit mit einer Gesamtwohnfläche von maximal 150m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, zulässig.

Generell ausgeschlossen ist ein freistehendes Wohngebäude.

Weitere zulässige Nutzungsarten:

Nutzung für Büro, Verwaltung, Arztpraxen und handelsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Bank etc.),
Nutzung für Tagesgastronomie, Tagespflegeeinrichtungen, Motelbetrieb, Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Fitnessstudio), Autohaus, Werkstatt, Boardinghouse.

Folgende innenstadtrelevante, dauerhaft angebotene Hauptsortimente sind unzulässig:

- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse

- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Foto, Fotozubehör
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lederwaren, Schuhe
- Elektroartikel
- Haushaltstechnik
- Computer und Zubehör

Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

Schrotthandel, Betriebe der Abfallwirtschaft, Kompostieranlagen, bordellartige Betriebe, Spielhallen und Casinos.

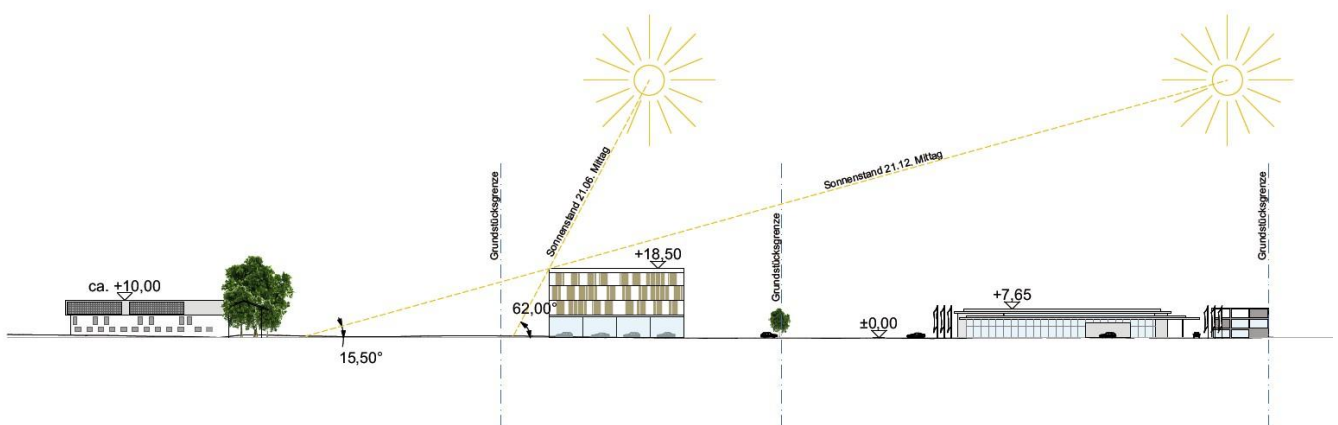
Vorrangig sollen Nutzungen geplant werden, die das Thema Mobilität aufgreifen, wie z.B. Autohaus mit Werkstatt, Fahrradgeschäft, Reiseveranstalter, Coworking-Space, Boarding House, Sportstudio usw.. Damit soll die gesellschaftliche Entwicklung zu mehr Mobilität, nachhaltigen Infrastrukturen und digitaler Vernetzung aufgegriffen und unterstützt werden.

5.3 Maß der Nutzung

5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert.

Die vorgeschlagene Bebauung dient dementsprechend der Realisierung von kostengünstigem, flächensparendem und bedarfsgerechtem Gewerbebau.



5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Wandhöhen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl orientiert sich im Wesentlichen an den Erfordernissen des Gewerbebetriebes, sodass im ausgewiesenen

Baugebiet die maximalen Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen gem. § 17 BauNVO festgesetzt werden.

5.3.3 Bauweise

Es wird gemäß §22 Abs. 4 BauNVO als „abweichende Bauweise“ (–a–) die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00m festgesetzt, da hierfür weder die offene noch die geschlossene Bauweise als zutreffend erachtet werden kann.

Ziel soll die weitest gehende Flexibilität für gewerbliche Strukturen sein, d.h. den Gewerbetreibenden die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu überlassen.

Die Gebäude gewerblicher Nutzungen sind vielfach länger als 50,00m, ein Grenzabstand ist jedoch aus Gebäude- und Grundstücksfunktion angebracht.

5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig durch Baugrenzen bestimmt, um einer flexiblen Baukörperanordnung Rechnung zu tragen.

5.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Weiterhin dienen diese Festsetzungen dem Erhalt und der Förderung von zusammenhängenden Grünflächen, die als innerstädtische klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt sind.

Zur Förderung der Versickerung dienen ebenfalls die Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Zur Förderung der einheimischen Flora und Fauna werden Pflanzbindungen ausgesprochen. (siehe grünordnerische Festsetzungen)

5.4 Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

Aus Gründen der Verkehrssicherung sind Sichtdreiecke von jeder Bebauung und Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen freizuhalten.

Grundsätzlich müssen Baumpflanzungen auf der Fläche „G1“ mindestens einen Abstand von 7,50m zum Fahrbahnrand der ST 2092 einhalten.

5.5 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

5.6 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Entsprechend den technischen und umwelttechnischen Standards der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wurden Festsetzungen zur öffentlichen Abwasserbeseitigung getroffen. Die Festlegungen betreffen die Kellerentwässerung, die Versickerung von Oberflächenwasser sowie den Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen.

5.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.7.1 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zentrum für Mobilität" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6548/B1/dm vom 15.04.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.7.2 Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gebietsübergreifend gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor.

Mit dem Bebauungsplan für das Gebiet IX „An der Altöttinger Straße“ ist außerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Stadt Mühldorf am Inn, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Wohngebiete, Außenbereichsanwesen und Gewerbegebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

5.7.3 Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts sowie andererseits der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung insbesondere des südlichen Geltungsbereiches durch die direkt angrenzende Bürgermeister-Hess-Straße (St 2092) Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit innerhalb eines Gewerbegebietes, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an den Festsetzungen in den rechtsgültigen Bebauungsplänen „Hirsch am Hart, Teil 1“, „Hirsch am Hart, Teil 3“ und „Hirsch am Hart, Teil 4“.

Ziel ist die Entwicklung der vorhandenen Potentiale, sowie die Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes.

6.1 Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen

Zur Sicherstellung einer Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes werden Standorte für die Pflanzung gebietsheimischer Laubbäume (Hochstämme) festgesetzt, welche zu untergrünen sind. Bei der Auswahl ist auf die Pflanzliste zurückzugreifen.

6.2 Private Grünfläche G1

Als Teil des zusammenhängenden Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße ist die Fläche als Landschafts- bzw. Trockenrasenfläche mit pro angefangenen 300m² Fläche je einem gebietsheimischen Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünzug dient der Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung des Gebietes und trägt zur Abpufferung von Hitzespitzen und den Effekten des Klimawandels bei.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Gliederung des Baugebietes sind Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese dienen zudem der Temperatur-Regulation und der Verbesserung der Luftqualität. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m gebietsheimische Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Unterbrechungen (z.B. für Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen, etc.) sind nicht zulässig.

6.4 Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bewachsene und unversiegelte Flächen dienen der Temperatur-Regulation und der Verbesserung der Luftqualität. Eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen trägt zudem zur Qualität der geplanten Arbeitsstätten bei.

6.5 Freiflächengestaltungsplan

Zur Sicherstellung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß § 7 BauVorV beizulegen. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung mit qualifizierten Angaben entsprechend Planteil.

6.6 Pflanzlisten und Qualitäten

Die Durchgrünung dient der Erreichung mehrerer städtebaulicher Ziele (Durchlüftung, Gliederung, Schaffung angenehmer Arbeitsstätten). Damit die Pflanzungen diese Funktionen gewährleisten können,

sind im Planteil Angaben zu Mindestqualitäten, zu verwendenden Gehölzen und nicht zulässiger Pflanzenauswahl enthalten. Diese Angaben sind bei der Bepflanzung zu beachten.

6.7 PKW Stellplätze

Zur Durchgrünung und zur Vermeidung von Hitzeinseln ist je angefangenen 5 Stellplätzen ein gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm (StU mindestens 18-20) entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).

Die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art 47 BayBO wird ausgeschlossen. Es werden keine Stellplätze von dieser Vorgabe ausgenommen.

6.8 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv (vereinfachter Bodenaufbau mit einer Dachbelastung von etwa 1,0 KN/qm) mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern zu begrünen. Die Begrünung dient der Vermeidung von Hitzeinseln und dem Rückhalt von Niederschlagswasser.

7 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung, die Anordnung und die Ausrichtung einsehbarer Produktions- und Lagerflächen, zulässige Gebäudehöhen, Dächer, Werbeanlagen und Einfriedungen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil mit Festsetzungen und der Begründung.