

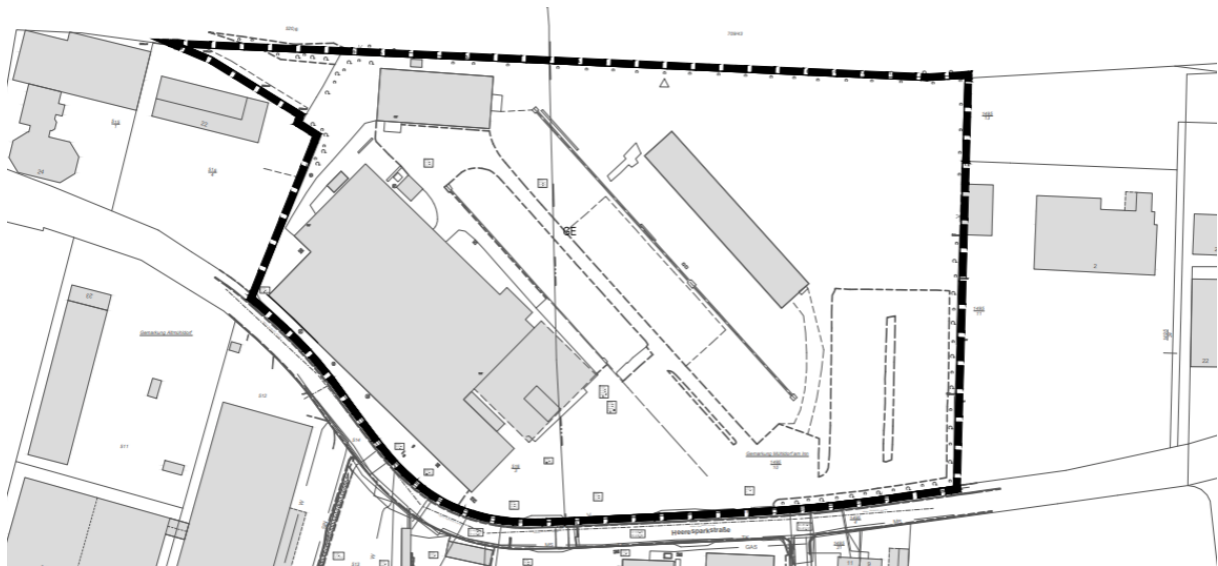
Kreisstadt Mühlendorf a. Inn

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“

Textfestsetzungen

Fassung: Vorentwurf

Stand: 21.05.2026



Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245

Plangeber:	Kreisstadt Mühlendorf a. Inn, Stadtplatz 21, 84453 Mühlendorf a. Inn
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
	Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de





Präambel

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588. BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen		
Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Gewerbegebiet GE1, GE2</u>	§ 8 BauNVO
1.1.1	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	§ 8 Abs. 2 BauNVO
1.1.2	Ausnahmsweise zulässig sind: 1. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 2. Tankstellen.	§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.3	Nicht zulässig sind: 1. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, 2. Öffentliche Betriebe, 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 4. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution, 5. Vergnügungsstätten, 6. Einzelhandelsbetriebe, die nicht in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. 7. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und eine Verkaufsfläche von 400 m ² überschreiten.	§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO



2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Planzeichnung mit 0,8 festgesetzt.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb durch die maximale Wandhöhe (WHmax) bestimmt.	§ 18 BauNVO
2.2.2	Die maximale Wandhöhe (WHmax) wird gemessen ab der in der Planzeichnung festgesetzten Referenzhöhe (412,75 m ü. NHN) bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern und bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern (Dachneigung > 5°).	§ 18 BauNVO
2.2.3	Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax) für notwendige technische Bauteile, die der Gebäudetechnik oder der Nutzung erneuerbarer Energien dienen (insbesondere Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren und Photovoltaikanlagen), um bis zu 2,5 m überschritten werden.	§ 18 Abs. 2 BauNVO
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
5	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Ebenerdige Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 4 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. S. 4 BauNVO
6.3	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO



7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Die Bereiche für Grundstückszu- und -ausfahrten sind durch die entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt. Grundstückszu- und -ausfahrten sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.	
8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
8.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
9.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
10	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
10.1	Die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist nur in Bereichen zulässig, die nachweislich frei von schadstoffhaltigen Auffüllungen sind. Der Nachweis ist durch ein geeignetes Bodengutachten zu führen. Die Versickerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen. [wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1	<u>Ausgleichsfläche intern „Ai“</u>	
11.1.1	Flächengröße 451 m ² , Wertpunkte 3.175 Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (G214) Zielarten: Reptilien, Schlingnatter Maßnahmen zur Anlage und Pflege: - Entfernung von Neophyten mit fachgerechter Entsorgung - Lockere Ansaat (es dürfen Lücken bleiben) aus autochthonem, standortgerechtem Saatgut mit mind. 70% Blumen und Kräutern, lückig anzusäen (Initialansaat), Mähgutübertragung möglich. Maßnahmen zur Pflege: - Dauerhafte Offenhaltung von Teilflächen - Bei größerem Ausbleiben der Ansaat oder geringerem Artenreichtum punktuell nachbessern - Pflege der Ansaaten: Mahd max. 2x / Jahr. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab Mitte Juni, die zweite frühestens Ende August, mit Ausnahme in den ersten 1-2 Jahren, wenn erhöhter Unkrautaufwuchs einzudämmen ist (2-3 Schröpfungsschnitte Mai/Juni und Juli/August).	



	- Mahd mit insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe > 10cm - Das Mähgut ist nach dem Absamen zu entfernen Das Vorkommen von Neophyten ist in den ersten 3 Jahren jährlich, anschließend im 2-Jahres-Rhythmus zu überprüfen, zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Eventuell aufkommende Gehölze sind spätestens alle 2 Jahre im Winterhalbjahr zu entfernen.	
11.1.2	Der Einsatz von Insektiziden, Dünge-, Pflanzenschutz- oder Spritzmitteln ist innerhalb von Ausgleichsflächen unzulässig.	
11.1.3	Alle Ausgleichsflächen intern und extern sind spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen auszuführen. Sie sind gemäß dem Entwicklungskonzept dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
11.1.4	Bei Umsetzung der Ausgleichsflächen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu benennen ist.	
11.1.5	Für die Auswahl der Gehölze ist ausschließlich die Artenvorschlagsliste 1 zu verwenden.	
11.1.6	Die interne Ausgleichsfläche darf ausschließlich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand zwischen Boden-Zaununterkante) eingezäunt werden.	
11.1.7	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
11.2	<u>Wasserdurchlässige Beläge</u>	
11.2.1	Stellplätze sowie Flächen für die Feuerwehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind insbesondere weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke oder Schotterrasen. Hiervon kann abgewichen werden, soweit aufgrund übergeordneter Anforderungen oder anderer Rechtsvorschriften eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich ist.	
11.3	<u>Außenbeleuchtung</u>	
11.3.1	Für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700K zu verwenden. Zulässig sind LED-Leuchten oder Leuchtmittel, deren Oberflächentemperatur max. 60°C erreicht. Die Beleuchtungseinrichtungen an bzw. im Umfeld der Bebauung wird, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert.	
11.4	<u>Nisthilfen</u>	
11.4.1	Je lfm Fassadenlänge Gewerbegebäude ab Wandhöhe 6,00 m sind 0,02 Quartiere für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Anbringungs-Orte und	



	des Zeitpunktes erfolgen unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter (siehe Hinweise).																																	
11.5	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]																																	
12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB																																
12.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]																																	
13	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB																																
13.1	In den Gewerbegebietsteilflächen GE1 und GE2 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² <table><tr><th>Teilfläche i</th><th>$L_{EK, tags}$</th><th>$L_{EK, nachts}$</th></tr><tr><td>GE1</td><td>62</td><td>47</td></tr><tr><td>GE2</td><td>58</td><td>43</td></tr></table> $L_{EK, tags} / L_{EK, nachts}$ = Emissionskontingent tags / nachts Für die Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente. Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren <table><tr><th rowspan="2">Richtungssektor k</th><th colspan="2">Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)</th></tr><tr><th>Tag</th><th>Nacht</th></tr><tr><td>A</td><td>+4</td><td>+4</td></tr><tr><td>B</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>C</td><td>+4</td><td>+4</td></tr><tr><td>D</td><td>+6</td><td>+6</td></tr><tr><td>E</td><td>+3</td><td>+3</td></tr><tr><td>F</td><td>+11</td><td>+11</td></tr></table> Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert: Bezugspunkt x=4537878.795 y=5345713.262 Koordinatensystem DHDN / Gauss-Krüger Zone 4 [wird im weiteren Verfahren auf UTM angepasst] Richtungssektor A (90°/137°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn; Richtungssektor B (137°/180°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn; Richtungssektor C (180°/238°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn; Richtungssektor D (238°/260°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn; Richtungssektor E (260°/270°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;	Teilfläche i	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	GE1	62	47	GE2	58	43	Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)		Tag	Nacht	A	+4	+4	B	0	0	C	+4	+4	D	+6	+6	E	+3	+3	F	+11	+11	
Teilfläche i	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$																																
GE1	62	47																																
GE2	58	43																																
Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)																																	
	Tag	Nacht																																
A	+4	+4																																
B	0	0																																
C	+4	+4																																
D	+6	+6																																
E	+3	+3																																
F	+11	+11																																



	Richtungssektor F (270°/90°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.	
14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
14.1	<u>Anpflanzen von Bäumen</u>	
14.1.1	Entlang der Heeresparkstraße sind mind. 15 Bäume neu zu pflanzen. Die Standorte sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 12 m zueinander zu verteilen. Es sind die Arten und Qualitäten der Artenvorschlagsliste 2 zu verwenden.	
14.2	<u>Begrünung nicht überbauter Flächen</u>	
14.2.1	Nicht überbaute Flächen außerhalb der internen Ausgleichsfläche sind gärtnerisch zu begrünen. Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Es sind die Arten aus der Artenauswahlliste unter Punkt 15.ff zu verwenden.	
14.3	<u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u>	
14.3.1	Je nicht überdachter, angefangener 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, mind. Wuchsklasse II entsprechend der Artenauswahlliste 2 in der Qualität Hochstamm, 4 xv, mB, STU 20-25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume sind zwischen den Parkbuchten in Einzelstellung zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün bzw. die Baumscheiben sind mit heimischen, standortgerechten Saatgut anzusäen und fachgerecht zu pflegen. Die Baumgruben sind mit einem Bewässerungs- und Belüftungssystem auszustatten.	
14.4	<u>Fassadenbegrünung</u>	
14.4.1	Die Fassaden an Rück- und Giebelseite der Gebäude mit einem Fensterteil unter 10 % sind zu mindestens 50 % mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.	
14.5	<u>Dachbegrünung</u>	
14.5.1	Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind vollständig extensiv zu begrünen. Flächen für notwendige Dachaufbauten und Dacheinbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Ent-	



	wässerungseinrichtungen u. ä.) sind von dieser Forderung ausgenommen. Flächen unter Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen und fallen nicht unter diese Ausnahme.																																	
14.6	<u>Ausschluss bestimmter Pflanzenarten</u>																																	
14.6.1	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung folgender Gehölz- und Pflanzenarten unzulässig: Thuja, Cedrus, Chamaecyparis, Cupres-socyparis, Tsuga, Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus), Buddleja davidii, Gleditsia triacanthos, Lonicera tatarica/henryi und Reynoutria japonica.																																	
15	Artenauswahlliste																																	
15.1	Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.																																	
15.2	<u>Artenvorschlagsliste 1: „Flächige Baum- und Strauchpflanzungen“</u> Zu verwenden sind innerhalb der Ausgleichsfläche „Ai“ ausschließlich autochthone Gehölze (Herkunftsgebiet 6.1). Außerhalb der Ausgleichsfläche sind Zierformen und Sorten zulässig.																																	
15.2.1	Bäume in Flächenpflanzung: Mindestqualität: Hei., verpflanzt, o. B., 150 – 200 cm <table><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td>Betula pendula</td><td>Sand-Birke</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rotbuche</td></tr><tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gemeine Esche</td></tr><tr><td>Malus domestica</td><td>Kulturapfel</td></tr><tr><td>Malus spec.</td><td>Apfel</td></tr><tr><td>Prunus domestica</td><td>Pflaume / Hauszwetschge</td></tr><tr><td>Prunus spec.</td><td>Kirsche (in Sorten)</td></tr><tr><td>Pyrus communis</td><td>Kulturbirne</td></tr><tr><td>Pyrus pyraister</td><td>Wildbirne</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr><tr><td>Ulmus glabra</td><td>Berg-Ulme</td></tr><tr><td>Ulmus carpinifolia/ minor</td><td>Feld-Ulme</td></tr></table>	Botanischer Name	Deutscher Name	Acer campestre	Feld-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus domestica	Kulturapfel	Malus spec.	Apfel	Prunus domestica	Pflaume / Hauszwetschge	Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)	Pyrus communis	Kulturbirne	Pyrus pyraister	Wildbirne	Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme	Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme	
Botanischer Name	Deutscher Name																																	
Acer campestre	Feld-Ahorn																																	
Betula pendula	Sand-Birke																																	
Carpinus betulus	Hainbuche																																	
Fagus sylvatica	Rotbuche																																	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche																																	
Malus domestica	Kulturapfel																																	
Malus spec.	Apfel																																	
Prunus domestica	Pflaume / Hauszwetschge																																	
Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)																																	
Pyrus communis	Kulturbirne																																	
Pyrus pyraister	Wildbirne																																	
Quercus robur	Stieleiche																																	
Tilia cordata	Winter-Linde																																	
Ulmus glabra	Berg-Ulme																																	
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme																																	
15.2.2	Sträucher, Mindestqualität: vStr., Höhe 100-150 cm <table><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td>Berberis vulgaris</td><td>Berberitze</td></tr><tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartrigl</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Haselnuss</td></tr></table>	Botanischer Name	Deutscher Name	Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartrigl	Corylus avellana	Haselnuss																							
Botanischer Name	Deutscher Name																																	
Berberis vulgaris	Berberitze																																	
Cornus mas	Kornelkirsche																																	
Cornus sanguinea	Roter Hartrigl																																	
Corylus avellana	Haselnuss																																	



	<table><tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Frangula alnus</td><td>Faulbaum</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Rhamnus cathartica</td><td>Echter Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr><tr><td>Salix aurita</td><td>Öhrchen-Weide</td></tr><tr><td>Salix purpurea</td><td>Purpur-Weide</td></tr><tr><td>Salix viminalis</td><td>Korb-Weide</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Traubenholunder</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr><tr><td>Viburnum opulus</td><td>Wasser-Schneeball</td></tr></table>	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose	Salix aurita	Öhrchen-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide	Salix viminalis	Korb-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																															
Frangula alnus	Faulbaum																															
Ligustrum vulgare	Liguster																															
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																															
Prunus padus	Traubenkirsche																															
Prunus spinosa	Schlehe																															
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn																															
Rosa canina	Hundsrose																															
Salix aurita	Öhrchen-Weide																															
Salix purpurea	Purpur-Weide																															
Salix viminalis	Korb-Weide																															
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																															
Sambucus racemosa	Traubenholunder																															
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																															
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball																															
15.3	<u>Artenvorschlagsliste 2: „Stellplatzbegrünung“</u>																															
15.3.1	Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 20-25 cm <table><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td>Acer campestre i. S.</td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td>Acer platanoides i. S.</td><td>Spitzahorn</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Crataegus in A. und S.</td><td>Weißdorn</td></tr><tr><td>Fraxinus ornus i. S.</td><td>Blumenesche</td></tr><tr><td>Malus tschonoskii</td><td>Scharlach-Apfel</td></tr><tr><td>Prunus padus „Schloss Tierfurt“</td><td>Trauben-Kirsche</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr><tr><td>Sorbus in A. und S.</td><td>Eberesche</td></tr><tr><td>Tilia cordata in S.</td><td>Winterlinde</td></tr></table> Sowie „geeignet“ oder „geeignet mit E.“ verwendbare Arten der GALK-Straßenbaumliste	Botanischer Name	Deutscher Name	Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn	Acer platanoides i. S.	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus in A. und S.	Weißdorn	Fraxinus ornus i. S.	Blumenesche	Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	Prunus padus „Schloss Tierfurt“	Trauben-Kirsche	Quercus robur	Stieleiche	Sorbus in A. und S.	Eberesche	Tilia cordata in S.	Winterlinde									
Botanischer Name	Deutscher Name																															
Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn																															
Acer platanoides i. S.	Spitzahorn																															
Carpinus betulus	Hainbuche																															
Crataegus in A. und S.	Weißdorn																															
Fraxinus ornus i. S.	Blumenesche																															
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel																															
Prunus padus „Schloss Tierfurt“	Trauben-Kirsche																															
Quercus robur	Stieleiche																															
Sorbus in A. und S.	Eberesche																															
Tilia cordata in S.	Winterlinde																															
15.4	<u>Artenvorschlagsliste 3: „Fassadenbegrünung“</u>																															
15.4.1	Verwendung von standortgerechten Arten und Sorten, C., 60-100 cm																															



C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO		
1	Dachform und -neigung	
1.1	Für die Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.	
2	Werbeanlagen	
2.1	Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.	
2.2	Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 5 m nicht überschreiten.	
3	Einfriedungen	
3.1	Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.	
3.2	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
4	Fassaden	
4.1	Spiegelnde Materialien sind unzulässig. Durchgehende Glasfronten sind nur bis max. 6,0 m ² zulässig; größere durchgehende Glasfronten erfordern eine geeignete Materialauswahl und Strukturierung, so dass sie von den Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Die Ausführungen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.	



D Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB		
1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
1.1	Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind altlastverdächtige Flächen bzw. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ABuDIS-Nr. 18300789 – ehem. Betriebsgelände MBM Industrie GmbH). Im Untergrund befinden sich anthropogene Auffüllungen, die bereichsweise mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen (insbesondere Kupfer, Blei) und untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet sind.	
1.2	Bei Erdarbeiten, die einen Eingriff in die Auffüllungsschichten erfordern, ist Folgendes zu beachten: a) Die Baumaßnahmen sind hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Bodenaushub unter Hinzuziehung eines Sachverständigen für Altlasten und Bodenschutz durchzuführen. b) Anfallender Bodenaushub ist nach Schichten getrennt zu lösen, zu separieren und entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben zu beproben, zu deklarieren und in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. c) Der ungesicherte Wiedereinbau von Aushubmaterial ist bis zu einem Zuordnungswert Z 1.2 zulässig. Material der Zuordnungsklasse Z 2 darf nur horizontal und vertikal gesichert wieder eingebaut werden; ein Sickerwinkel von 45° ist einzuhalten. d) In Bereichen, die nach Abschluss der Baumaßnahmen weder durch Gebäude noch durch befestigte Flächen versiegelt werden, ist der Wirkungspfad Boden – Mensch durch geeignete Maßnahmen zu unterbrechen (z. B. Aufbringen von unbelastetem Bodenmaterial oder einer Schotterauflage mit einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm im Kontaktbereich gem. BBodSchV bei gewerblicher Nutzung). e) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich in nachweislich unbelasteten Bereichen außerhalb der anthropogenen Verfüllungen zulässig. Die Versickerungsflächen sind im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen. f) Werden bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG oder eine Grundwassergefährdung hindeuten (z. B. ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche, Fremdstoffe), sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das Landratsamt Mühldorf a. Inn sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.	



E Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB		
1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	§ 9 Abs. 6 BauGB
1.1		



F Hinweise		
1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
1.1	Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgte die Bearbeitung der Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte im Regelverfahren. Die Bilanzierung ist detailliert im Umweltbericht dargestellt.	
1.2	Die Durchführung, Pflege und Kostentragung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.	
2	Artenschutz Vogelbrutzeit	
2.1	Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es während der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze zu roden oder stark zurückzuschneiden. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	
3	Artenschutz Nisthilfen	
3.1	Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter gemäß Festsetzung berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn. (Hersteller hinsichtlich Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter: z.B. Hasselfeldt, Schwegler)	
4	Pflanzabstände	
4.1	Bei Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen, wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht, Art. 47ff) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.	
5	Baumpflanzungen	
5.1	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.	
5.2	Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.	
5.3	Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, sind bei Leitungsverlegungen in der Nähe von geplanten Pflanzmaßnahmen Schutzvorkehrungen für die Leitungen bereits beim Einbau (z.B. Ummanteln der Leitung) vorzusehen, bzw. bei Verzicht auf entsprechende	



	Schutzvorkehrungen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn abzustimmen.	
6	Freiflächengestaltungsplan	
6.1	Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzelne qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Diese 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. Zusätzlich ist ein Geländeschnitt erforderlich.	
7	Werbeanlagen	
7.1	Für Werbeanlagen gilt ergänzend die Werbeanlagensatzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.	
8	Starkregenvorsorge	
8.1	Das Plangebiet kann bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen sein. Im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung wird empfohlen, geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dazu gehören insbesondere eine ausreichende Höhenlage der Gebäudezugänge und Lichtschächte über dem angrenzenden Gelände, die Vermeidung von Untergeschossen ohne technischen Objektschutz, die Sicherstellung schadloser Abflusswege für Oberflächenwasser (Notwasserwege) auf dem Grundstück sowie die Berücksichtigung der Geländemodellierung bei der Freiflächengestaltung. Den Bauherren wird empfohlen, die Starkregenhinweiskarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie die kommunalen Informationen zur Überflutungsvorsorge zu berücksichtigen.	
9	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
9.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	