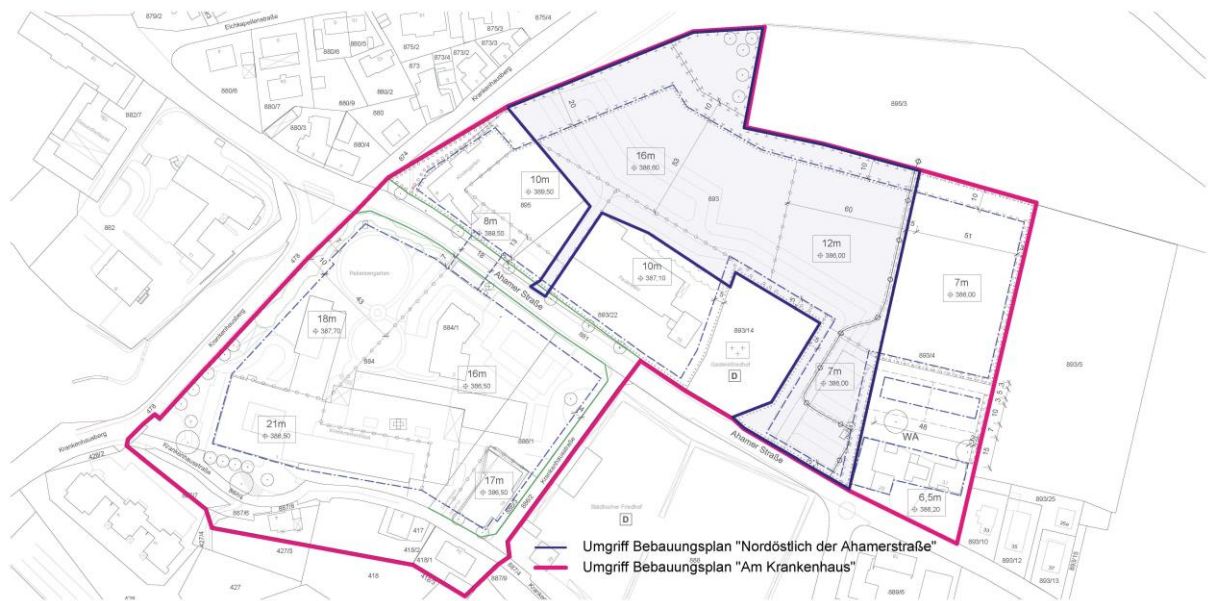


KREISSTADT MÜHL D O R F a. I N N - Landkreis Mühldorf a. Inn

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Krankenhaus“ M 1:1000

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs.1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr.5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g



Lage der Erweiterung des Bebauungsplanes

Fertigungsdaten:

1. Fertigung vom 06. Oktober 2015
2. Fertigung vom 15. Mai 2018
3. Fertigung vom 20. Dezember 2018

Ausgefertigt am:

Mühldorf, den:

.....
Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser :
Bebauungsplanung:

Architektin und Stadtplaner
im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Bearbeitung: Susanne Rentsch

.....
Jochen Gronle

Landschaftsplanung / Umweltbericht:

Köppel Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

.....
Barbara Grundner-Köppel

A) FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

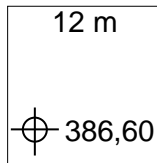
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1



Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Klinikgebiet

1.2



maximal zulässige Wandhöhe
z.B. maximale Wandhöhe 12 m

Für die Baugebiete werden die Wandhöhen von der in der Planzeichnung angegebenen Bezugshöhe gemessen.
z.B. 386,60 m ü. NN
Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen
Nutzungsabgrenzung

1.4

Im Sonstigen Sondergebiet sind die Obergrenzen des §17 BauNVO einzuhalten. Zulässig ist eine maximale GFZ von 2,4.

1.5

Für die Flächen für Gemeinbedarf wird eine maximale zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

1.6

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.6.1

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,35 festgesetzt.
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50m.

1.6.2

E, D

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung

1.7

Einfriedungen

Einfriedung sind mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten, um eine Zerschneidung von Lebensräumen und Isolation der Arten zu vermeiden.
Bei Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Einfriedung bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. Diese sind mit Hecken zu hinter pflanzen. Die Höhe der Einfriedungen und der Hecken werden im Bereich von Sichtdreiecken auf 0,80 m begrenzt.
Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Im Bereich des Eigentümerwegs auf Fl. Nr. 893/29 ist der Vorgartenbereich im WA von Einfriedungen frei zu halten.

- 3 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

1.7.1 Im Bereich für Kindergarten und Kinderkrippe kann ausnahmsweise auf den Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun verzichtet werden.

2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.1  Baugrenze

Mindestens 15% der Fläche innerhalb der Baugrenze des Sondergebietes und der Flächen für Gemeinbedarf ist von Versiegelung freizuhalten. Diese ist gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

2.2  Bereich für unterirdische bauliche Anlagen

Zulässig ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer maximalen Breite von 18 m, die exakte Lage ist im Rahmen der Objektplanung zu bestimmen

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet WA)

Die bereits bestehenden, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind in ihrem Bestand und in ihrer Nutzung als Hausgarten inkl. Eingrünung zu erhalten.

Der Nussbaum nord-östlich der bestehenden Bebauung auf Fl.Nr. 893/4 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der restliche Gehölzbestand (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten) ist nicht zwingend zu erhalten.

Die neuen nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesen sind je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 2 heimische Laubbäume 2. Wuchsordnung oder 3 Obstbäume sowie ist im Osten eine Eingrünung aus heimischen Sträuchern laut Artenliste in einer Mindestbreite von 3,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit der Wohnbebauung zu erfolgen.

2.4 In Abweichung zur Bayerischen Bauordnung Art.6 Abs.9 sind nördlich der Ahamer Straße in Bereichen für medizinische Versorgungsdienste Garagen als Grenzbebauung bis zu 4,75 m Höhe und bis zu 70 m Gesamtlänge innerhalb der Baugrenzen ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

3. nicht zutreffend

- 4 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1 Tiefgaragen, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Sondergebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind sämtliche Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die genaue Lage und Darstellung der Verkehrsflächen sowie PKW-Stellplätze werden im Freilächengestaltungsplan festgelegt.

4.2 In der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Ahamer Straße ist bei je 5 angefangener aneinander geplanten Senkrechtparkständen oder bei mehr als 3 aneinander geplanten Längsparkern 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum der 2. Wuchsordnung laut Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken werden festgesetzt. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern (siehe Ziffer 14).

4.4 Bei der Errichtung von Gebäuden sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher
1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 St. je 3 Betten	60%
2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 St. Je 5 Betten	60%
3	Büro- und Verwaltungsräume in Krankenanstalten	1 Stellplatz je 30m² Nutzfläche	
4	Behandlungsräume für stationäre Behandlung	1 Stellplatz je 100m² Nutzfläche	
5	Behandlungsräume für ambulante Behandlung	1 Stellplatz je 30m² Nutzfläche	
6	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 25 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	
7	Wohnungen im Bereich des WA	2 Stellplätze je Wohnung	
8	sonstige Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 30m² Nutzfläche	

4.5 **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.**

5. Flächen für den Gemeinbedarf


5.1 folgende Nutzungen sind zulässig:
 Kindergarten/ Kinderkrippe, Klinik, Medizinische Versorgungsdienste, Feuerwehr, Parken


6.-10. Nicht zutreffend

- 5 -


Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen


11. Verkehrsflächen

11.1  Straßenbegrenzungslinie


11.2  öffentliche Verkehrsfläche

11.3  private Verkehrsfläche


11.4  öffentliche Verkehrsfläche inkl. Parkierungs- und Versickerungsflächen, die im Rahmen der Projektplanung konkretisiert wird
Auf der Westseite dieser Fläche im Nord-Süd-Verlauf sind mind. 4 Bäume 1. Wuchsordnung mit einem Abstand von max. 15 m (von Stammmitte zu Stammmitte) gem. Artenliste **A 25.5** zu pflanzen. Bei Stellplatzflächen sind bei Baumpflanzungen die Abstände gemäß Pkt 4.1 zu berücksichtigen und auszuführen. Die Baumstandorte sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen oder mit standortgerechter Ansaat zu begrünen.
Alle Oberflächen sind funktionsabhängig gemäß Pkt 4.2 zu befestigen.

 öffentliche Verkehrsfläche inkl. Parkierungs- und Versickerungsflächen, die im Rahmen der Projektplanung konkretisiert wird
Zur Überwindung des vorhandenen Höhenunterschiedes im Gelände zum bestehenden Kindergarten im Westen sind erforderliche Geländeabfangungen bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 2,50 m zulässig und entsprechend nach den aktuellen Regeln der Technik zu erstellen.

11.5  Zu- und Ausfahrten

 RF
Zufahrt / Ausfahrt nur für Rettungsfahrzeuge

12. Versorgungsflächen

 Elektrizität, Trafostation

13. Versorgungsanlagen und -leitungen

 Mittelspannungskabel
mit Schutzstreifen, **Breite 1m**

14. Versickerung von Niederschlagswasser

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und TRENGW versickert werden kann. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen.

Hangwasser ist so abzuleiten, dass Schäden Dritter vermieden werden.

- 6 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

15. Grünflächen

15.1  Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Friedhof

Die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche mit o.g. Zweckbestimmung ist als solche zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Bei Ausfall von Bestandsbäumen ist entsprechender Ersatz gem. Artenliste zu erbringen.
Die Ersatz- und Pflegemaßnahmen sind vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf sowie mit der Stiftung Bayerische Gedenkstätten abzustimmen.

15.2  Private Grünfläche

15.2.1



Zweckbestimmung: Erhalt der Grünvernetzung, Pufferzone

Die auf den Flächen bestehende Vegetation aus Bäumen, Sträuchern oder Wiesenflächen ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz bzw. Nachsaat zu erbringen gem. Artenliste.
Die Ersatz- und Pflegemaßnahmen sind vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf abzustimmen.
Eingriffe in das Erdreich sowie Lagerungen und Verdichtungen im 5,00m Sicherheitsbereich um den Gedenkfriedhof sind, vor allem auch während der Bauausführung, unzulässig.

Nachfolgende Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den 10,00 m-Bereich nördlich der Gemeinbedarfsfläche auf Fl.Nr. 893/28:

Die Nutzung der bestehenden Wiesenfläche ist durch die geplante Einrichtung möglich. Versiegelungen und Befestigungen, z.B. für Wege usw. sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Am nord-westlichen Randbereich ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen für die Einrichtung zulässig, welche gem. Pkt 4.2 auszuführen sind

15.2.2



Zweckbestimmung: Schaffung Eingrünung

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Randeingrünung in einer Breite von 3,00 m bestehend aus einer mind. 1,50 m breiten heimischen Strauchpflanzung/ Hecke und Wiesenfläche östlich und südlich der Fl.Nr. 893/28 anzulegen.

Ausnahme hiervon bildet der südliche Grundstücksbereich auf der West-, Süd- und Ostseite. In diesem Bereich ist statt einer Eingrünung eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 1,80 m, die mit Kletterpflanzen gem. Artenliste zu begrünen ist, sowie ein Gerätehaus an der Süd-Ost Ecke als Einfriedung zulässig.

Zu Gunsten des Winterräumdienstes sind sowohl Lärmschutzwand, als auch Gerätehaus 50 cm von der Grundstücksgrenze auf das Grundstück des Bauvorhabens einzurücken. Der 50 cm - Streifen kann aus Pflegegründen als Kiesbeet ausgebildet werden.

Die Grünfläche westlich der Fl.Nr. 893/4 ist in einer Breite von 5,00 m bestehend aus einer mind. 3,00 m breiten heimischen Strauchpflanzung/Hecke und Restfläche als Wiese anzulegen.

Die Pflanzungen sind gem. Artenliste aus heimischen Sträuchern auszuführen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bestehende Zufahrten haben Bestandsschutz und sind weiterhin zulässig.

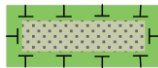
15.3 **Alle Flachdachflächen, die nicht für Technische Aufbauten und Kliniknutzungen notwendig sind, sind extensiv zu begrünen.**

16.- 19. Nicht zutreffend

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

20.1



Ausgleichsfläche Nr. 1 - Bestand

Die bereits vorhandene Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 893(T) ist in seinem Bestand mit Bewuchs und Gewässermulden zu erhalten und zu pflegen.

Insgesamt sind für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Am Krankenhaus“ **11.236 m²** an Ausgleichsfläche erforderlich und nachzuweisen.

Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden im Plangebiet Flächen in Größe von insgesamt **649 m²** zusätzlich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

20.2



Ausgleichsfläche intern (649 m²)

Auf o.g. Fläche ist eine extensive, artenreiche Wiese durch Ansaat von autochthonem, standortgerechtem Saatgut mit mind. 50% Blumenanteil zu entwickeln (z.B. Rieger & Hofmann. 01 Blumenwiese).

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind punktuell Steinhaufen, Totholz und Wurzelstöcke einzubringen sowie vereinzelt heimische Wildrosen zu pflanzen.

Hinsichtlich der Pflege ist eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr vorzusehen (je nach Nutzung und Witterungsverlauf); das Mahdgut ist abzuräumen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Die Neupflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

20.3

Ausgleichsfläche extern

Der noch offene Ausgleichflächenbedarf **10.587 m²** wird aus dem Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn auf 2 unterschiedlichen Flächen nachgewiesen.

1. Flur Nr. 1156 der Gemarkung und Gemeinde Mühldorf: 4.440 m²



Südöstlich der Lohmühlsiedlung wurden folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen umgesetzt

- Anlage einer Streuobstwiese durch Anpflanzung alter lokale Obstsorten
- Extensivierung Intensivgrünland

Pflege:

1 bis 2malige Mahd pro Jahr, dabei muss das Mahdgut abgefahren werden. In den ersten 3-4 Jahren sollte eine 2 bis 3malige Mahd (Sonderfall: bei besonders nährstoffreichen Boden sogar 4x) pro Jahr stattfinden, um den Boden schneller zu extensivieren. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli. Bei den Bäumen sind mind. alle fünf Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen (ab 15. Juli). Anfallendes Material muss abgefahren werden.

2. Flur Nr. 990/2 der Gemarkung Flossing, Gemeinde Mühldorf: 4.613 m²



Entwicklungsziele:
Extensives Grünland

Pflege:
2-malige Mahd pro Jahr ab **01. Juli** (Wiesenbrütermahd) inkl. Entnahme des Mähguts; kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

3. Flur Nr. 1015 der Gemarkung Mößling, Gemeinde Mühldorf: 1.534 m²



Entwicklungsziele:
Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung
Waldbestand

Pflege:
max. zweischürige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni und Abfuhr des Mähguts;
keine Düngung; Verzicht auf Pestizideinsatz

Innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind die Ausgleichsflächen intern herzustellen.

20.4 Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

20.5 **Artenschutz:**
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in worst-case-Betrachtung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt - nachfolgende Maßnahmen hieraus werden zur Durchführung festgesetzt:

Maßnahmen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

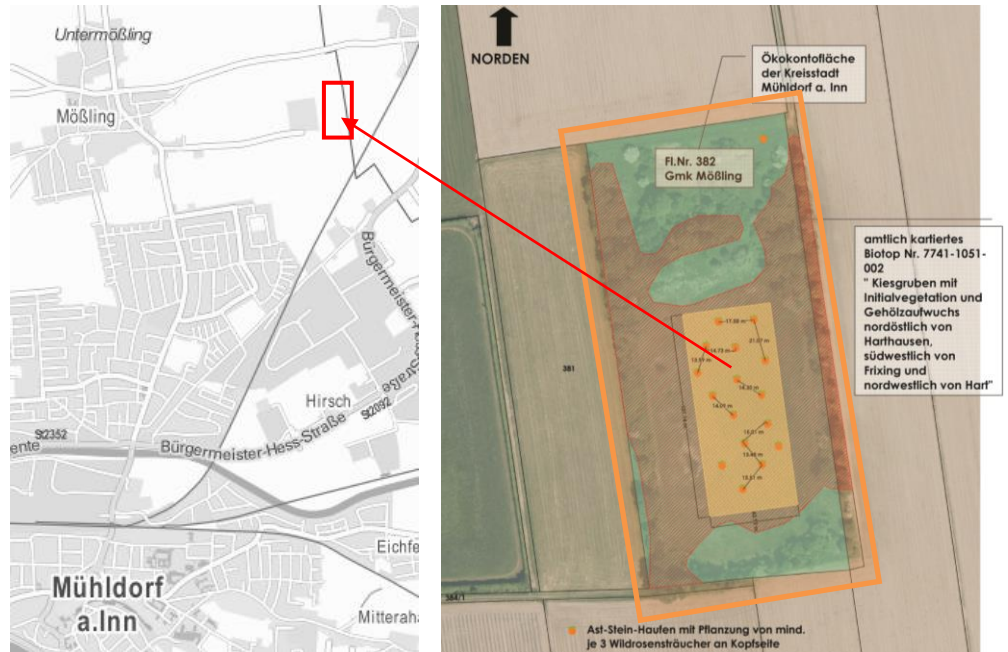
- **V 1 Vermeidung direkter Eingriffe in Waldbereich und Erhaltung von Höhlenbäumen aufgrund senkrechten Baugrubenaushub durch Spundung**

- **V 2** Sicherung der Höhlenbäume durch dauerhafte Markierung zum Ausschluss versehentlicher Fällungen
- **V 3** Im Falle in den nächsten Jahren erforderlich werdender Eingriffe in den Baumbestand aufgrund der Verkehrssicherungspflicht, östlicher Waldrand in 3,00-5,00 m breiten Streifen: Schnittmaßnahmen Gehölze und Fällung von vereinzelt Bäumen mit und ohne Höhlen knapp über dem Boden aufgrund Verkehrssicherungspflicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht zwischen 01.03. bis 30.09. und nur außerhalb des Wochenstubenzeitraums der Fledermäuse, also nicht von Mitte Mai bis Mitte August; falls im Zuge der Maßnahme Eingriffe in den Waldrand erfolgen müssen, so werden Sträucher sowie die Krautschicht unmittelbar Anfang Oktober entfernt, um ggf. anwesende Haselmäuse vor dem Winterschlaf zu vergrämen
- **V 4** Restlicher Waldbereich bis zur Eichkapellenstraße:
Im Falle in den nächsten Jahren erforderlich werdender Eingriffe in den Baumbestand aufgrund der Verkehrssicherungspflicht, Kappung von vereinzelt Bäumen mit und ohne Höhlen in ca. 3,00 - 5,00 m Höhe (je nach Zugänglichkeit) und bei Höhlenbäumen ca. 1,00 m über Höhle nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht zwischen 01.03. bis 30.09. und nur außerhalb des Wochenstubenzeitraums der Fledermäuse, also nicht von Mitte Mai bis Mitte August
- **V 5** Entfernung der potentiellen Lebensraumstrukturen stufenweise z. T. im Winter und z. T. im Frühjahr ab April, d.h.
Stufe 1: Entfernung oberirdischer Vegetationsstrukturen (z.B. Altgras), einzelne Äste und Stämme außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht zwischen 01.03. bis 30.09.
Stufe 2: Vorsichtiger Abbau von großen Holz- und Asthaufen bis auf ca. 50 cm Höhe Ende Februar (um keine Nistanreize für Vögel zu bieten, am Grunde des Haufens überwinterte Tiere aber zu schonen)
Stufe 3: Sukzessive Entfernung der restlichen Holz- und Asthaufen ab April (in Wärmeperioden zur Vergrämung von Tierarten wie der Zauneidechse [ZE] aus dem Eingriffsbereich)
- **V 6** Vermeidung der weiteren Entstehung von für die ZE attraktiven Randbereichen, wie Übergang von hoher Vegetation zu freien, unversiegelten Bereichen bis Beginn der Baumaßnahmen
- **V 7** Ökologische Baubegleitung

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

- **CEF 1** Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen im Winter 2016/2017
je 23 Stück Höhlennistkästen gemischter Bauart für Fledermäuse und Vögel
6 Stück Flachkästen für Fledermäuse

Weitere Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind auf **Fl.Nr. 382 Gmk Mößling** (Frixinger Kiesgrube) durchzuführen:



Entwicklungsziel:

- **FCS** Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten zur Stärkung der externen Population in der Frixinger Kiesgrube Mößling bei Mühldorf durch Einbringen von durch Ast-Steinhaufen, Sand-Kieslinsen und punktueller Bepflanzung

Maßnahmen:

- **Einbringen und Errichtung von Ast-Stein-Haufen**
 - mind. 17 Stück auf ebener Fläche
 - bestehend aus frostsicheren Steinkern und Abdeckung mit Astmaterial
 - Größe (LxBxH) ca. 3,00 x 3,00 x 1,50 m
 - Abstand zwischen den Haufen mind. 6-10 m, so dass Mahd bzw. Beweidung möglich
 - Ausrichtung der Haufen mit maximaler Besonnung
- **Pflanzung von je mind. 3 Wildrosen am Nordrand der Haufen**
- **Anlage von besonnten Eiablageplätzen**
 - grabbarer Boden aus Kies- und Sand, Stärke ca. 10-15 cm
 - 5 Stück in einer Größe von je 5 m²
- **Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist auf die Dauer von mind. 10 Jahre sicher zu stellen**

Dezember 2018

W:\Mühldorf\MÜ18222\2245\181220-
MÜ18.2_2245-SR-Festsetzungen_farbig.doc

- 12 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

21.bis 23. Nicht zutreffend




24. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz oder zur Vermeidung vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Von den nachfolgenden Anforderungen kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind (dies ist bei von der Ahamer Straße abgewandten Fassaden in der Regel der Fall).

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen. Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

- 24.1  Für Fassadeabschnitte zwischen Ahamer Straße und diesem Planzeichen:
erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$
- 24.2  Für Fassadeabschnitte zwischen Planzeichen 24.1 und diesem Planzeichen:
erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
- 24.3  Für Fassadeabschnitte zwischen Planzeichen 24.2 und diesem Planzeichen:
erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
- 24.4 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einem der in Ziffer 24.1 bis 24.3 genannten Bereiche, für die Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt sind, belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Diese Einrichtungen müssen gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. (Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a).
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 25 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
- 24.5 Luftwärmepumpen
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $LWA = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

Dezember 2018

W:\Mühldorf\MÜ18222\2245\181220-
MÜ18.2_2245-SR-Festsetzungen_farbig.doc

- 13 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

25. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Pflanzungen

25.1



Baum, neu zu pflanzen

Pflanzung von heimischen Laubbäumen der 1. Wuchsordnung gem. Artenliste. Der genaue Standort kann in Abhängigkeit von Zufahrten verändert werden. Diese sind fachgerecht zu pflanzen - auf ausreichenden Wurzelraum ist zu achten (siehe Pflanzhinweise).

25.2



zu erhaltender Baumbestand

Die festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten.

Zu erhaltende Baumbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS LP 4 zu schützen. Bei Ausfall von Bestandsbäumen ist entsprechender Ersatz zu erbringen gem. Artenliste.

25.3



zu erhaltender Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Baum- und Strauchbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS LP 4 zu schützen.

Die festgesetzte Bestandsvegetation aus Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu erbringen gem. Artenliste.

Die Ersatz- und Pflegemaßnahmen sind vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf abzustimmen.

25.4

Pflege und Unterhalt:

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 und 18917 auszuführen und in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste -und der Pflanzhinweise zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen. Um die Ziele der grünordnerischen Festsetzungen sicher zu stellen, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

25.5

Pflanzhinweise:

Pflanzenqualität für Bäume:

Mindestqualität: H 3x verpflanzt, mit Ballen,
12-14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Sträucher:

Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum gem. FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen sicherzustellen.

Mindestmaß Baumgruben: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

Artenliste

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Malus, Pyrus, Prunus	Wildobstsorten heimisch
Heimische Obstbäume in Sorten	

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Wildrosen in Arten	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis i.Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Lonicera henrii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Gast- und Ziergehölze sowie alle buntlaubigen und panaschierten Formen von Gehölzen und Koniferen sind unzulässig.

26. Nicht zutreffend

Dezember 2018

W:\Mühldorf\MÜ18222\2245\181220-
MÜ18.2_2245-SR-Festsetzungen_farbig.doc

- 15 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

27. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

28. Bauliche Gestaltung

28.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzung getroffen:

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie bedürfen, mit Ausnahme von Anlagen gem. Art.57 Abs.1 Ziff. 12a, c, d, e und g BayBO, der Einzelbaugenehmigung.

Weitere zusätzliche großflächige Werbeanlagen mit Ausnahme des Bestandes sind unzulässig.

28.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 35° zulässig.

28.3 Technische Aufbauten und Aufzugsüberfahrten dürfen mit angegliedertem Treppenhaus die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,0m überschreiten.

28.4 An den Gebäuden sind Vorrichtungen für Gebäudebrüter anzubringen.

Gebäudebrüter - Schlüssel für Vorrichtungen:

Bei Wohn- und Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6 m Wandhöhe sind mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge vorzusehen.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1.1  bestehende Grundstücksgrenze

1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. 414/1 bestehende Flurnummer, z.B. 414/1


3.1  bestehende Bebauung


3.2  bestehende Hubschrauberlandestelle

4.1  bestehende Zu- und Ausfahrten

- 16 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

- 4.2  Geplante Verkehrsführung
- 5.1 Zu erhaltender Baumbestand
Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden. Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind unzulässig.
- 5.2 Die Baugrenzen berücksichtigen den Abstand zu den forstwirtschaftlichen Flächen nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erhöhte Baumwurf- und Baumfallgefahr besteht. Sollte der fachlich erforderliche Mindestabstand zum Waldrand von 20,00 m nicht eingehalten werden, werden technische Maßnahmen zur Verhinderung von Durchschlag empfohlen.

Ebenso können im Zuge des Bauantrages zu geplanten Baumaßnahmen Pflege- und Rückschnittarbeiten am Waldrand erforderlich werden, welche vor Durchführung mit den Fachbehörden abzustimmen sind.
- 5.3 Entlang des Krankenhausberges befindet sich eine abfallende Böschung zum Klinikgelände mit Vegetationsbestand. Sofern durch die Baumaßnahmen ein Eingriff in den Böschungsbereich erforderlich wird ist vorab eine Prüfung hinsichtlich Standsicherheit durchzuführen.
- 5.4 Baum, neu zu pflanzen
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.
- 5.5 Die Ausgleichsflächen werden von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet (Art.9 BayNatSchG). Eine gemeinsame Abnahme nach Herstellung der Flächen wird mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn erfolgen (Art.8 Abs.1 BayNatSchG).
- 5.6 Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Zäune sind sockelfrei auszuführen sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten.
6. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Bedarf können vor Genehmigung ergänzend fachliche Stellungnahmen bezüglich städtebaulicher und landschaftsbildnerischer Integration eingefordert werden.
7.  Vermaßung in Metern

Dezember 2018

W:\Mühldorf\MÜ18222\2245\181220-
MÜ18.2_2245-SR-Festsetzungen_farbig.doc

- 17 -

Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen

8. Abwasserbeseitigung:
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird für neue Bauten und Straßen im Trennsystem ausgeführt. Im Zuge von Umbauten des Bestandes wird nach Möglichkeit von Mischsystem auf Trennsystem umgestellt. Neu anzulegende Straßen und Wege werden mittels Rigolen entwässert. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser und die Elementarversicherung www.elementar-versichern.de wird verwiesen
- Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.*
9. Denkmalgeschützte Anlage, KZ-Friedhof, Gedenkfriedhof
D-1-83-128-300
KZ-Friedhof, angelegt unter der amerikanischen Militärregierung im Mai/ Juni 1945 für Opfer aus den KZ-Außenlagern um Mühldorf, 1959 zur parkartigen Grab- und Gedächtnisstätte umgestaltet, mit unregelmäßig gesetzten Grabkreuzen und Grabstelen, Gedenkstein und im darauf zuführenden Weg eingelassener Inschriftplatte.
- Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art.6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
10. Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen, eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.
11. Im Geltungsbereich bestehen 2 Plakatiertafeln und 2 Litfaßsäulen für Werbezwecke, die unverändert bleiben.
12. Im Geltungsbereich (Einmündungsbereich der Krankenhausstraße in den Krankenhausberg) befindet sich ein überdachter Wartebereich. Dieser bleibt in Lage und Ausführung durch die Planung unberührt.
13. Altlasten:
Derzeit sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn keine Altlasten bekannt

14. **Lärmschutz:**
Für alle Bauvorhaben ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
15. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
16. Bezugnehmend auf Festsetzung Pkt 20.3 kann der Schnitzeitpunkt (01.07.) auf der Ausgleichsfläche 2 - Fl.Nr. 990/2 Gemarkung Moos in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn - untere Naturschutzbehörde vorgezogen werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus: Planteil, Festsetzungen, Begründung inkl. Anlage und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP).