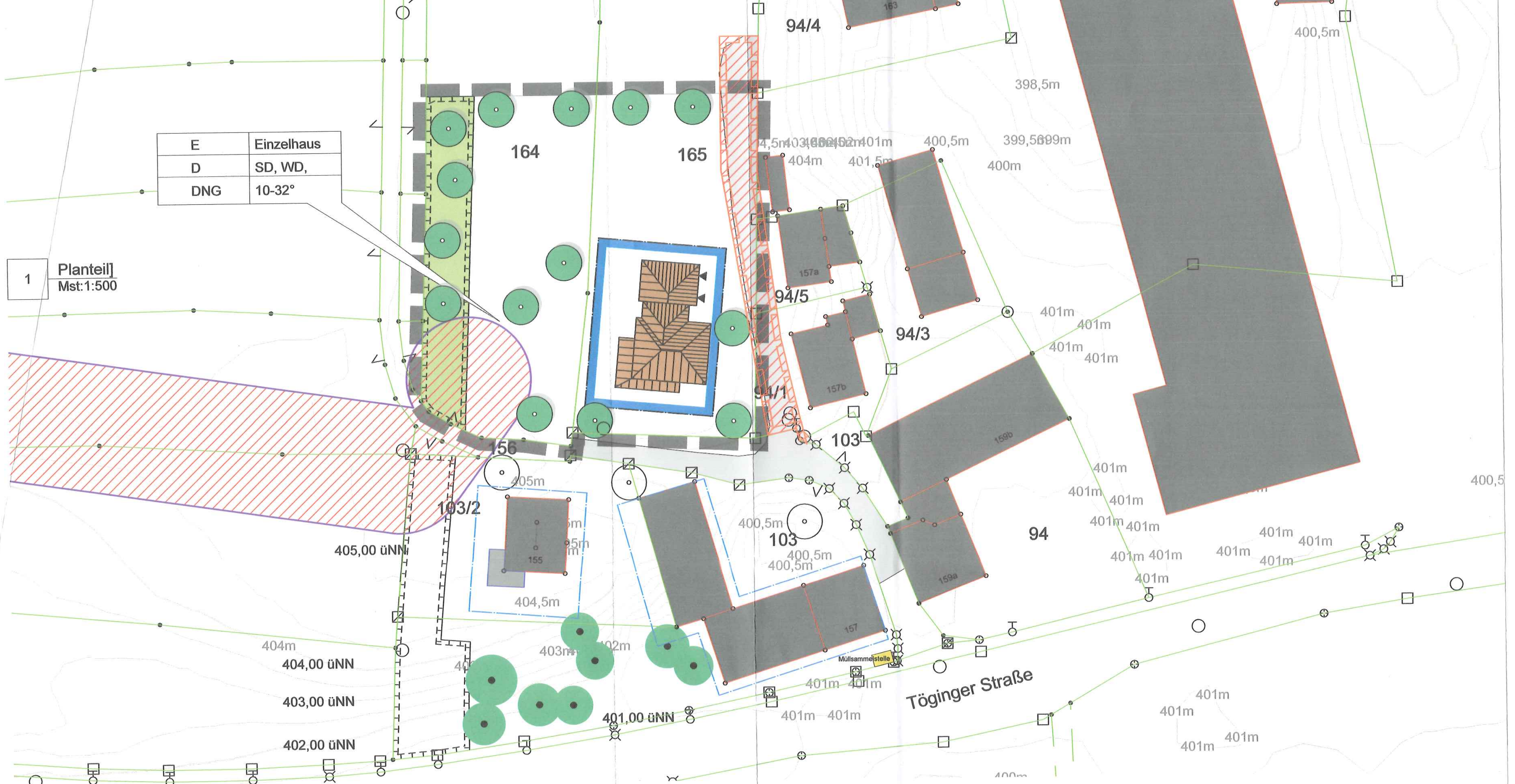
ERGÄNZUNGSSATZUNG "Haberger Hof Teil 2"



PRÄAMBEL

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt folgende Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

"Haberger Hof Teil 2"

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhaus zulässig

Baugrenze

D — zulässige Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach

DNG 10°-32° — zulässige Dachneigung, hier 10° bis 32°

A.2 Verkehrsflächen

Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

Garagenzufahrt

A.3 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 5.1

Ausgleichsfläche, hier Anlage einer Heckenpflanzung, mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 6.1

A.4 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal

B. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurgrenze

bestehendes Haupt/Nebengebäude

740 — bestehende Flurnummer

35 — bestehende Hausnummer

Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

zu pflanzender Baum außerhalb des Geltungsbereiches

442,00 — Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 442,00 üNN

auf Dauer zu erhaltender Baum, außerhalb des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone	
E	Zulässige Bauweise
DNG	zulässige Dachneigung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

1.1 Bauliche Anlagen auch Garagen& Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen zulässig.

2. Wohneinheiten

2.1 Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Bauliche und städtebauliche Gestalt

3.1 Zulässige Dachneigung und -form

3.1.1 es sind nur symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10°- 32° zulässig.
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

- Zulässige Dachaufbauten:
  Es ist nur ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig. Der Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Zwerchgiebel/Standgiebel oder Giebelgauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Zwerchgiebel/Standgiebel:
- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00 m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Aussenwand max. 15% bezogen auf die Gebäudebreite auskragen.
- darf in der Breite max. 40% der Gebäudelänge betragen.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

3.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

3.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

3.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

4. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
Dächer sind als Sattel- oder als Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 32° zulässig, hier ist die Dacheindeckung ist wie beim Hauptgebäude auszuführen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

4.3 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

5. Grünordnung

5.1 Zu pflanzende Bäume:
Es sind die durch Planzeichen neu zu pflanzenden Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist in der Vegetationsperiode nach dem Ausfall in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind jeweils Baumarten gemäß der Artenlisten C.Festsetzungen durch Text Pkt. 5.11.1 bis 5.11.2 zu wählen.

5.2 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

5.3 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

5.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

5.5 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

5.6 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder singemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

5.7 Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED "Warmweiß" mit max. 2. 700 K) zu verwenden.
Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
Werbeanlagen: Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage vorzusehen und diese kann mit Strahler (Licht Warmweiß, max. 2. 700 K) beleuchtet werden."

5.8 Bei landwirtschaftlichen Gebäuden ab 4 m Wandhöhe sind je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere vorzusehen, für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist jeweils aufzurunden.
Die Anbringung der Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

5.9 Kellerfenster, Kelleraufgänge, Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken.

5.10 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen mit Darstellung der Geländehöhen, versiegelten Flächen, der begrünten Flächen und der erforderlichen Bepflanzung

5.11 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen
Art der Bäume und Sträucher:

5.11.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde

5.11.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere.			

5.11.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Salix in Arten	–	Sal-Weide
Corylus avellana	–	Haselnuss	Sambucus nigra	–	Holunder
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsch.	Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.
Prunus spinosa	–	Schlehe			

5.12 Es sind die Grünflächen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. 20-30% des Staudenbewuchses soll den Winter über belassen werden.

6. Ausgleichsflächen

6.1 Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 2.173,5 Wertpunkte.
Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und der Ergänzungssatzung "Haberger Hof Teil 2" zugeordnet. Nachstehende Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Flurnummer(n):	164/165 jeweils Teilfläche		
Gemarkung:	Hart		
(Teil-)Flächen:	362,5 qm		
BNT Bestand:	Acker	A 11	2 WP
BNT Ziel:	mesophile Hecke	B 112	10 WP
time lag:	0 WP		
Kompensationsfläche:	362,5 qm * (10 - 2 - 0) = 2.900 Wertpunkte		
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines mesophilen Heckengebüsches auf einer bisher als Acker genutzter Fläche		

Erstgestaltungsmaßnahmen:
Innerhalb der Flächen ist jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (C.Festsetzungen durch Text Pkt.5.11.1 oder 5.11.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C.Festsetzungen durch Text Pkt.5.11.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als dreireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, mit einer Breite von 7,0m zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen.
Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.
Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig.
Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
Der Krautsaum an der Außenseite der Hecke ist mit Pflöcken von der angrenzenden Landwirtschaftlichen-Nutzfläche abzugrenzen.

7. Einfriedung

7.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Zwischen dem Gelände und der Unterkante des Zaunes sind mindestens 10cm Abstand freizuhalten.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

8.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller - soweit geplant - wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

8.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.
Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.
Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG ist entsprechend zu Berücksichtigen.

8.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

8.5 Im Planungsgebiet ist eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb ist ausschließlich ein Versickerung zulässig.

8.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben von NWFreiV/TRENGW auf dem Grundstück zu versickern.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf a.Inn in der zu beantragen.

8.7 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Kreisstadt Mühldorf a.Inn ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

8.8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a.Inn zu beantragen.

8.9 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem Regenwasserkanal zugeleitet.

8.10 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte in einer Regenwasserzisterne zwischengespeichert als Brauchwasser genutzung werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Keisstadt Mühldorf a.Inn gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.3.4 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: **www.fib-bund.de/Inhalte/Themen/Hochwasser**
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: **www.elementar-versichern.de**)

1.3.5 Es wird empfohlen Nebengebäude aus gründen der Regenwasserrückhaltung mit begrünten Flachdächern zu errichten.

1.3.6 Die Erschließung des Grundstücks ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Ist im Rahmen der Erschließung der vorliegenden Parzelle ein Kanalausbau und / oder Straßenausbau erforderlich,so hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Abstimmung zwischen Vorhabensträger und Spartenträger zu erfolgen.

1.4 Sparten

1.4.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.4.2 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

2. Verkehr

2.1 Flächen für die Feuerwehr:
Die Feuerwehrzufahrten sind entsprechend der Richtlinien Flächen für die Feuerwehr auszugestalten.

3. Immissionsschutz

3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

3.2 Die südlich vorbeiführende Töginger Straße weist ein starkes Verkehrsaufkommen auf. Bei der Planung sind deshalb die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen. Es wird für Wohn- und Schlafräume die Verwendung schallgedämmter automatischer Belüftungssysteme empfohlen. Deren Betrieb sollte in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. 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. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

4.5 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. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

5. Denkmalschutz

5.1 Im Vorhabensbereich ist mit Archäologischen Bodenfunden zu rechnen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen früh zeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen

6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

Für geplante Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

7. Abfallentsorgung

7.1 Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

7.2 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.

7.3 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

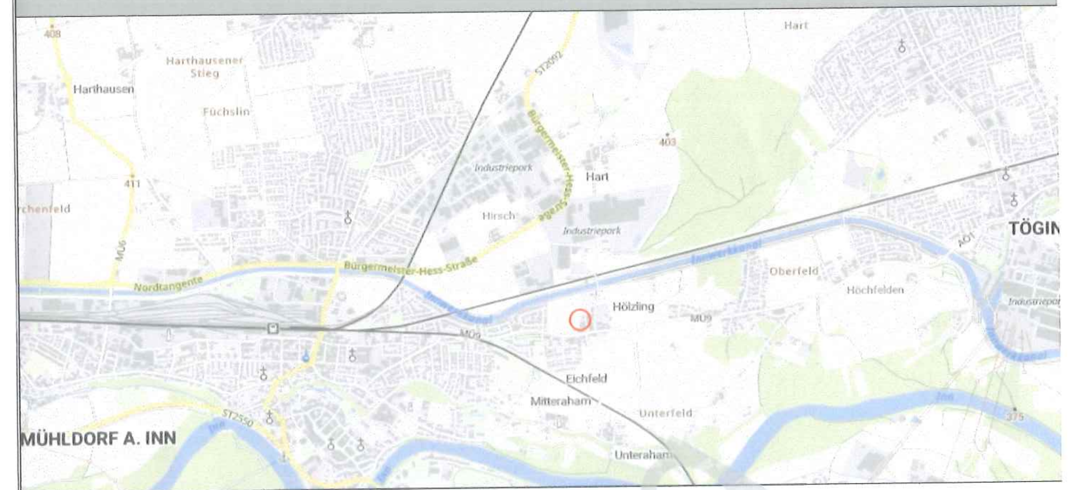
7.4 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Nachhaltigkeit / Nutzung solarer Energie

Es sollen auf der Ost-, Süd- und Westseite Fotovoltaikanlagen und eine angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren errichtet werden. Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte je Wohneinheit ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung).

PLANINHALT

ERLASS EINER SATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR.3 BAUGB "Haberger Hof Teil 2"



VORHABENSTRÄGER
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

PLAN		PLANNUMMER
1		Lay-1
Projektnummer		MASSSTAB
		1:500
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
08.06.2021	22.04.26	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
fb		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
1047-25 2026.03.10 Satzung Haberger_Hof_Teil_II 01_PLAN.vwx		1,06 / 0,594

Satzung 10.03.2026

N

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung
florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl
industriestraße 7
94419 reisbach
www.breinl-planung.de
telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de
Breinl Florian 753

Kreisstadt Mühldorf a.Inn 12. MAI 2026

Claudia Hungerhuber
1.Bürgermeisterin

Satzung