

Bebauungsplan "Am Wasserturm"

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen

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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baumzuchtungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensvermerke
- V Begründung

jeweils in der Fassung vom 08.01.2019.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

I Planzeichenerklärung

Planzeichen nach der PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baumzuchtverordnung BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GR Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
WH Wandhöhe in Metern über Höhenbezugs punkt als Höchstmaß
FH Firsthöhe in Metern über Höhenbezugs punkt als Höchstmaß
A Höhenbezugs punkt über NHN, z.B. 412,0 m ü. NHN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baulinie
— Baugrenze

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

— St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
— TGa — Umgrenzung von Flächen für Zufahrten zu Tiefgaragen

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Private Grünfläche
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
— Anpflanzen: Bäume

- Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

← Vorgeschiebene Firstrichtung
WD Walmdach
SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach

- Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
— Flächen für Vorgärten

Hinweise

— bestehende Gebäude
718/11 Flurstücke
— Vorschlag Grundstücksteilung
— Böschung
— Stützmauer
— Bäume Bestand
— 3,00 — Maßangabe in Metern (z.B. 3,00 m)
— D Baudenkmal - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

II Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) sowie zur Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.
Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten und den Baugrundstücken nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkten:

Höhenbezugspunkt A (410,3 m ü. NHN.): Flurstück Nr. 718/12 (Bahnhofstraße 8)
Höhenbezugspunkt B (411,1 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/69 (Moltkestraße 7)
Höhenbezugspunkt C (411,9 m ü. NHN.): Flurstück Nr. 718/53 (Moltkestraße 5)
Höhenbezugspunkt D (412,0 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/38 (Sedanstraße 1)
Höhenbezugspunkt E (409,3 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/13 (Bahnhofstraße 6)
Höhenbezugspunkt F (410,9 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/61 (Bahnhofstraße 6 Rückgebäude)
Höhenbezugspunkt G (408,4 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/67 (Bahnhofstraße 2)
Höhenbezugspunkt H (407,4 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/11 (Innere Neumarkter Str. 1 und 5)
Höhenbezugspunkt I (408,4 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/11 (Innere Neumarkter Straße 3)
Höhenbezugspunkt J (409,8 m ü. NHN): Flurstück Nr. 718/15 (Innere Neumarkter Straße 7)
Höhenbezugspunkt K (411,7 m ü. NHN): Flurstück Nrn. 718/37 und /54 (Am Wasserturm 1).

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohninheit zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Für alle weiteren Arten der baulichen Nutzung ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Auf den Flurstücken mit der Nummer 718/12 und 718/69 sind Stellplätze in den hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (St) zulässig.
- Die Breite der Grundstückszufahrten für Ein- und Ausfahrten zu den oberirdisch gelegenen Stellplätzen und den Tiefgaragen wird auf maximal 5,0 m festgesetzt.
- Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- Werden die Tiefgaragen vollständig mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht bedeckt, sind diese nicht auf die GRZ anzurechnen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Werden die Tiefgaragenrampen überdacht, sind diese mit einem begrünten Flachdach (durchwurzelbare Mindestdicke von 10 cm) zu errichten.
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den Baugrundstücken allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die Vorgärten der Baugrundstücke an der Moltkestraße.

- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Eine Versickerung über Röhren kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden.
- Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen, darf keine Bepflanzung erfolgen.

- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 15, 22 und 25a BauGB und Art. 81 BayBO)

- Bestehende Grünstrukturen wie z.B. Bäume, Sträucher usw. können auf folgende Festsetzungen mit angerechnet werden.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen/ Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweis Pkt. III.7.) und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit flächigen Gehölzpflanzungen (inkl. Hecken) zu bepflanzen. Hecken sind aus Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.
Des Weiteren sind 20% der nicht überbauten Flächen mit Staudenpflanzungen anzulegen. Diese können auch kombiniert mit der Gehölzfläche angelegt werden. Diese sind zu 80% mit mehrjährigen Stauden auszuführen.
- Die Flächen für Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Die Geländeoberfläche muss dabei zu 80% in verrottbaren Materialien ausgeführt werden, d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 20% der Fläche für Vorgärten zulässig. Für Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken dürfen die Vorgärten auf einer Breite von max. 5,0 m sowie für Zuwegungen zu Gebäuden unterbrochen werden.
- Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).
- Je Baugrundstück ist mindestens ein Nistkasten für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter (siehe unter Hinweise Pkt. III.6.3.).
Auf günstige An- und Abfluggöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Marder ist zu achten bzw. mit vorzusehen.
- Je 250 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder alternativ vier Kleinbäume oder Obstbäume (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.7.) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III.7.) sind planungsbedingte Abweichungen entlang / parallel der benachbarten Straßenachse zugelassen. Die Bäume müssen untereinander Abstände zwischen 12,0 m und 27,0 m aufweisen.

- Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Dachformen das Sattel- und das Walmdach.
- Auf den Baugrundstücken an der Moltkestraße sind auch Pultdächer zulässig. Gebäude mit einem Pultdach sind mit der niedrigeren Wandhöhe zur Straße zu errichten.
- Flachdächer sind für Nebengebäude sowie für das mit einer Wandhöhe von 3,50 m festgesetzte Gebäude auf dem Flurstück mit der Nr. 718/67 zulässig. Diese sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdicke von 10 cm vorzusehen.
- Die vorgeschriebene Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 30° - 40°, Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
- Die Summe der Breitenmaße der Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/3 der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen mindestens im Abstand von 2,0 m von der Außenwand errichtet werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.
- Die Farbgestaltung der Baukörper ist in den Hellkeitsstufen von größer als 30, Dacheindeckungen sind mit Blech- oder Ziegeldeckung auszuführen. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

- Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie sind in Größe und Farbgebung auf das Gebäude abzustimmen und sind auf insgesamt maximal 3 m² beschränkt.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegendes Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- Einfriedung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- Entlang (parallel) der Moltkestraße dürfen diese nur auf oder in Verlängerung der festgesetzten Baulinie errichtet werden. Entlang der übrigen Straßenzüge sind Einfriedungen nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur dem Grundstück vorgelagerten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Geländestützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Für die durch Planzeichen hinweislich dargestellte Stützmauer ist eine maximale Höhe von 3,5 m zulässig.

- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die im Anschluss an die in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Fassaden von Neu- und Ersatzbauten entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente, erhöhte Brüstungen oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA, Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV in einem von der dazugehörigen Wohnungsgröße abhängigen Teilbereich nachweislich eingehalten wird.
- Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten, die durch Außenwandöffnungen in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten.

Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

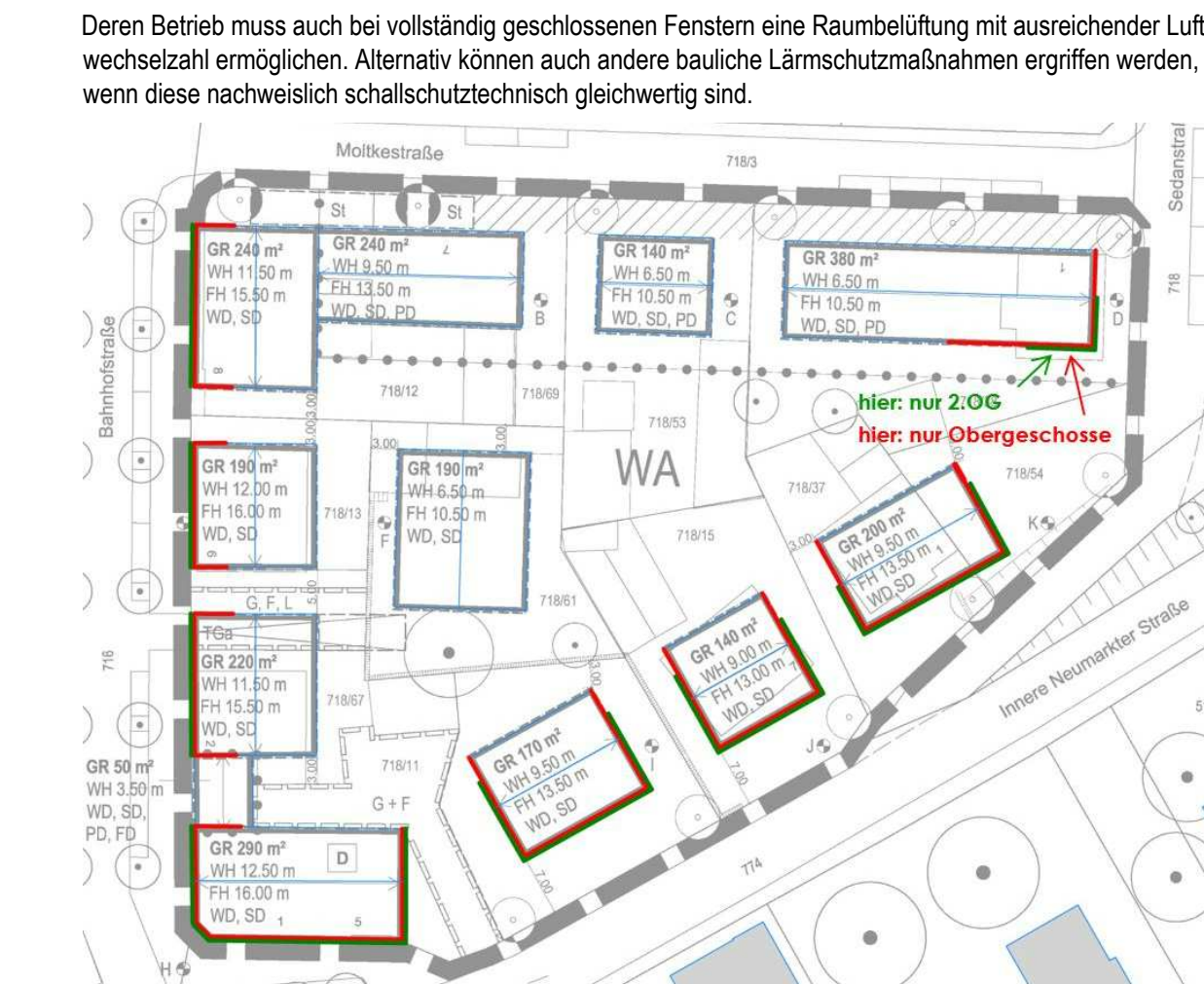


Abbildung 1: Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, o.M.

- In den in Abbildung 2 blau gekennzeichneten Bereichen von Neu- und Ersatzbauten dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von den dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zu liegen kommen.

Öffnenbare Fenster sind in derartigen Räumen nur dann zulässig, wenn diese durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. vorgehängten Glasfassaden bzw. -elemente) so abgeschirmt werden, dass der geltende Immissionsgrenzwert IGWWA, Nacht = 49 dB(A) der 16. BImSchV im Freien vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird.



Abbildung 2: Bereiche mit nicht zu öffnenden eingerichteten Außenbauteilen, o.M.

- Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu erfüllen. Die Lärmbelastungskarten mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 können dem schalltechnischen Gutachten Nr. MU-4652-01 der hooock rary ingenieure vom 10.12.2018 entnommen werden.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bestandschutz**

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandenschutz bis zur Neubeauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

- Brandschutz**

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

- Denkmalpflege**

- Auf folgendes, im Plangebiet liegendes, Baudenkmal wird hingewiesen:
- D-1-83-128-220 „Wohn- und Geschäftshaus“, Innere Neumarkter Straße 1
- Das Denkmal ist in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

- Technische Infrastruktur**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Ortskanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

- Die Entwässerung erfolgt gemäß der Entwässerungsplanung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.
- Alle privaten Einfahrtsbereiche, Vorplätze, etc., bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin, müssen mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) zur Oberflächenentwässerung ausgestattet sein.

- Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem. DIN 1998 ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Bei der Erschließung sind die nachstehenden technischen Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserleitungen", DVGW-Hinweise GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", DVGW-Hinweise GW 315 "Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merckblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

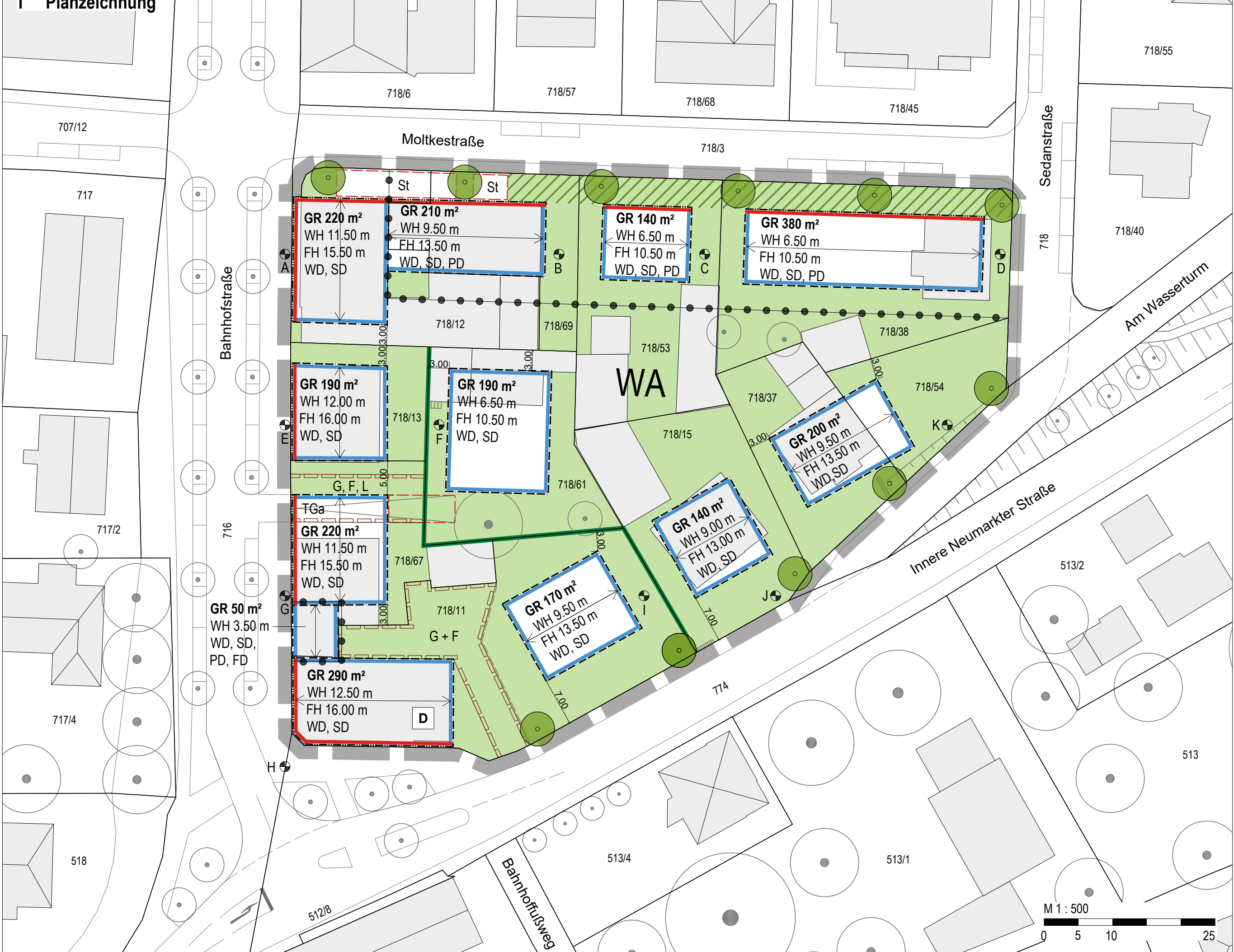
- Niederschlagswasser**

- Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern und darf nicht in die Kanäle der Kreisstadt Mühldorf a. Inn eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen.
- Aufgrund nicht ausschließbaren flächendeckenden Starkregenereignissen wird zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge auf die "Hochwasserschutzbibel" (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Stand August 2016) hingewiesen.

- Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom halten wird.

I Planzeichnung



| | |
|--|-------------------|
| 24.11.2016 (GVBl. S. 318) zu beachten. | |
| 6.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Bau-/ Freistellungsantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. | |
| 6.3. Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter gemäß Festsetzung III.7.5. berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn. | |
| 6.4. Weiterhin ist gem. BNatSchG §39 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Baustelleneinrichtung, Baumfällungen und Vorbereitungen wie z.B. Oberbodenabzug außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 01.03. - 30.09.) erfolgen. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen. | |
| 7. Artenliste | |
| 7.1. Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung in Verkehrsrumräume auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten. | |
| 7.2. Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen. | |
| 7.3. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wird folgende Auswahl empfohlen. | |
| Mittelbäume (II. Wuchsordnung) | |
| geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK | |
| Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm | |
| Acer campestre und i.S. | Feldahorn |
| Carpinus betulus und i.S. | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus in Arten | Weißdorn |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Ginkgo biloba i.S. | Fächerbaum |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehelbeere |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata i.S. | Linde |
| Mittelbäume (II. Wuchsordnung) | |
| geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK | |
| Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm | |
| Acer campestre und i.S. | Feldahorn |
| Alnus cordata | Italienische Erle |
| Carpinus betulus und i.S. | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Ginkgo biloba i.S. | Fächerbaum |
| Juglans regia | Walnuss |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata i.S. | Linde |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus i.A. | Zierkirschen |
| Pyrus i.A. | Birnbäume |

Kleinbäume (III. Wuchsordnung)
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Amelanchier laevis kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne

Kleinbäume (III. Wuchsordnung)
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Amelanchier laevis kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
Catalpa bignonioides gew. Trompetenbaum
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus in Arten Weißdorn
Magnolia i.A. u. S. Magnolie
Sorbus aria Mehlbeere
Prunus i.A. Zierkirschen
Prunus padus gew. Traubenkirsche
Salix caprea i.A. Palm-Weide
Salix purpurea i.A. Purpur-Weide
Obstbäume i.S. (bevorzugt heimische lokale Sorten)

Hecken
Pflanzqualität: Hecke 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 80-100

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguineum Roter Harttriegel
Fagus sylvatica Gewöhnl. Buche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus laurocerasus Kirschlorbeer

IV Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wasserturm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (Weitere werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

