



Kreisstadt  
Mühldorf a. Inn

## Festsetzung

Aufstellung des Bebauungsplans „Mitteraham“, Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Mitterham, südlich der Ahamer Straße und Eichkapellenstraße: Grundstücke Flurnummern 257, 258 sowie eine Teilfläche aus Flurnummer 255, Gemarkung Hart.

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

Entwurf vom: 09.04.2024  
Ausgefertigt am:

Verfasser

**m · g · k**

mahl gebhard konzepte  
landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner  
partnerschaftsgesellschaft mbB  
Hubertusstraße 4  
80639 München

Tel. 089 / 96 160 89 0  
Fax. 089 / 96 160 89 69  
mail@mgk-la.com  
mahlgebhardkonzepte.com

## **PRÄAMBEL**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als


## **S a t z u n g.**

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**





- 1.1 **WA** Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 4 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 **GRZ 0,4** Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche des Baugrundstücks. Dies bedeutet, dass die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten bis zu 50% überschritten werden können, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.
- 2.2 **GFZ 0,6** Die maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß §20 BauNVO bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche des Baugrundstücks.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4  393,4m Angabe der Höhe ü. NN des geplanten Geländes zur Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe (FH) im Bauraum.
- 2.5 **TH 6,0m**  
**FH 8,0m** Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,0m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,0m.
- 2.6 Für Garagen beträgt die Wandhöhe von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum Abschluss der Attika maximal 3,20m.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ü. NN dürfen bis zu maximal 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.





### 3 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser bis maximal zwei Wohneinheiten, Doppelhäuser mit nur je einer Wohneinheit pro Haushälfte.
- 3.2  Dachform: Für die Hauptgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- 3.3  Dacheindeckung: Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Dächer müssen begrünt werden, sofern es sich um Flachdächer bis max. 10° Neigung handelt. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm auszuführen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in der Dachfläche in Kombination zur Dachbegrünung zulässig.
- 3.4 Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, diese Flachdächer sind wie in 3.3 beschrieben zu begrünen und können ebenfalls in Kombination mit Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ausgestattet werden. Die Garagen sollen eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude bilden.
- 3.5  Baugrenze
- 3.6 Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Dachüberstände überschritten werden. Für Vordächer und Dachüberstände ist eine maximale Überschreitung von 1,5 m zulässig.
- 3.7 Terrassen sind so zu gestalten, dass diese eine maximale Tiefe von 3,0 m ab Baukörper besitzen.

### 4 Abstandsflächen

- 4.1 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- 4.2 Im Bereich der Garagen greift Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO, mit einer Ausnahmeregelung bzgl. der maximalen mittleren Garagenwandhöhe. Dies bedeutet, dass die Garagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind und maximal 3,20m betragen dürfen, wie unter 2.6 festgesetzt.

### 5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenverkehrsfläche und Gehwege
- 5.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Straßenüberquerung, Lage variabel
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur im Bereich vor den Garagen zulässig.

### 6 Anzahl der Stellplätze

Innerhalb der jeweiligen Baugrenzen ist der Bau von Garagen möglich. Der Bereich vor den Garagen kann gem. der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ (Stellplatzsatzung) der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 06.05.2021 als Stellplatz genutzt werden.

### 7 Aneinandergebaute Gebäude

Als aneinander gebaute Gebäude sind Doppelhäuser in einem Bauraum bzgl. Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

Bei Hausnr. 110 und 112 kann von dieser Regelung abgewichen werden.

## **8 Nebenanlagen**

- 8.1 Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 Satz 1 und §14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind zulässig und müssen ab einer Größe von 10m<sup>2</sup> extensiv begrünt werden, sofern es sich um ein Gebäude mit Flachdach bis zu einer Neigung von 10° handelt.
- 8.2 Eine Kleinkläranlage muss temporär auf dem Grundstück Flurnummer 255 installiert werden, bis die Erschließung durch das Vorhaben Eichfeld V erfolgt ist.
- 8.3 Müllstandorte sind im Vorgartenbereich zu verorten und dürfen pro Wohneinheit maximal 4m<sup>2</sup> betragen.

## **9 Einfriedungen**

- 9.1 Es sind offene Einfriedungen aus Holz, Metallgitter oder -netzen erlaubt, Einfriedungen aus Gabionen und Mauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Fläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, zwischen privaten Gärten ist eine maximale Höhe von 2,00 m erlaubt. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen bzw. einzugrünen.
- 9.2 Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten, durchgehende Sockel sind unzulässig.
- 9.3 Sichtschutzelemente zwischen Terrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Länge von bis zu 0,50 m größer der Terrassentiefe zulässig. Diese sind aus Holz, Lehmstampfmauern oder verputztem Mauerwerk herzustellen.

## **10 Beläge**

Garagenzufahrten, Erschließungswege und Gartenterrassen und -wege sind wasserdurchlässig herzustellen. Erlaubte Belagsflächen sind Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Wegedecken, Schotterterrassen und Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau.

## **11 Geländeänderungen**

Für den Ausbau des Untergeschosses des Doppelhauses und der Terrassen ist eine Geländeabgrabung im Maße, wie die Geschosshöhe es erfordert, zulässig. Darüber hinaus sind Geländeänderungen unzulässig.

## 12 Immissionsschutz

12.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen gilt grundsätzlich: erf.  $R'_{w,ges} = 35$  dB

12.2 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

12.3 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel 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 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10$  m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

12.4 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

12.5 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel  $LWA = 50$  dB(A) nicht überschreitet.


## 13 Baumpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

13.1 Die privaten Grünflächen sind als standortgerechte Rasen- oder Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut herzustellen.

13.2 Befestigte Flächen und Gartenwege sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren und müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Erlaubte Belagsflächen sind Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau.

13.3 Die Vorgartenzone der Bebauung entlang der Erschließungsstraße ist zu mindestens 70% zu begrünen oder versickerungsfähig (bspw. Rasenwaben) zu gestalten. Stein- und Kiesgärten sind nicht als begrünte Flächen zulässig.

13.4 In den privaten Gärten sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches nicht zulässig.

13.5  Bestandsbaum zu erhalten

13.6 Je angefangenen 50 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche auf der vom Geltungsbereich einbegriffenen Fläche des Flurstücks 255 ist ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung gem. Artenliste zu pflanzen.

13.7 Es sind nur Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig, siehe hierzu die Artenliste unter Hinweise.

13.8 Die neu zu pflanzenden und erhaltenden Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Gehölze sind diese spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen.

13.9 Die Mindestpflanzgrößen für Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen sind, jeweils in 1 m Höhe:

1. Wuchsordnung I: große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 30 - 35 cm Stammumfang
2. Wuchsordnung II: mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang

13.10 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich der Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten herzustellen.

#### **14 Regenwassermanagement**

14.1 Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und in die Gestaltung der Freianlagen und Dachflächen einzubinden (bspw. über wechselfeuchte Standorte und Dachbegrünung).

14.2 Die notwendigen Versickerungsflächen sind als landschaftsgerechte Mulden herzustellen und mit Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Schilfen zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind technische Bauwerke zur Regenwasserversickerung (bspw. Sickerschächte) zulässig.

#### **15 Artenschutz**

15.1 Für geplante Beleuchtungen sind nur blendfreie, insektenfreundlich und energiesparende Leuchten zu verwenden.

15.2 Glasflächen

Größere Glasflächen sind so zu errichten, dass Vogelschlag mit ausreichender Sicherheit vermieden wird. Dafür ist der Hinweis „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt in der aktualisierten Auflage vom Dezember 2013 zu beachten. Größere Glasfassaden ohne entsprechende Schutzmaßnahmen sind nicht gestattet.


15.3 Tierfallen, Kellerfenster, Kelleraufgänge

Kelleraufgänge und Fensterschächte sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen können (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh etc.) Kellerschächte sind ggf. mit insektensicheren Gittern abzudecken.

#### **16 Sonstige Festsetzungen**

16.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

16.2 **GA** Garagen

16.3  Rückbau/Abriss Außenmauern des Bestandsgebäudes Nr. 110 zur Schaffung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Ahamer Straße.

## B HINWEISE

### 1 Hinweise durch Planzeichen



vorhandene Haupt- und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer, hier z. B. 112

255

bestehende Flurstücksnummer, hier z. B. 255

Ahamer Straße Straßenbezeichnung, hier z. B. Ahamer Straße

———— Grundstücksgrenzen

### 2 Hinweise durch Text

#### 2.1 Plangrundlagen

*Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.*

#### 2.2 Duldung von Emissionen

*Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm und Staub nicht ausgeschlossen werden, dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.*

#### 2.3 Beleuchtung

*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.*

#### 2.4 Wasserwirtschaftliche Belange

*Im Zuge der Eingabeplanung muss ein Überflutungsnachweis erstellt werden, um den Schutz vor Starkniederschlagsereignissen zu gewährleisten. Es ist sicher zu stellen, dass Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. nicht geflutet werden.*

*Planer\*innen und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.*

*Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: [www.bmub.bund.de/P3272](http://www.bmub.bund.de/P3272)*

*Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))*

*Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen*



## 2.5 Bodenschutz

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. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit gegeben werden, sowie die Hinweise in der DIN 19639 ist zu beachten.

## 2.6 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

Die empfohlene Mindestbreite nach RAST 06, Pkt. 6.1.6.1 ist einzuhalten.

Die Verkehrsflächen (Geh- und Radwege und öffentliche Straßen) im Bebauungsplan werden alle als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Die Breiten von Straßen, Geh- und Radwegen sowie Parkplätzen werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Im Bebauungsplan wird nur die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

## 2.7 Wege für kommunale Pflegefahrzeuge

Geh- und Radwege sind mit entsprechender Breite und Belastbarkeit für Kommunalfahrzeuge zur Pflege und Unterhaltung vorzusehen.

## 2.8 Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen 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 24.11.2016 (GVBI S. 318) zu beachten.

## 2.9 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

## 2.10 Artenliste

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standorttypische, heimische Arten empfohlen:

### Bäume der Wuchsordnung I (über 20m):

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fagus sylvatica- Rotbuche  
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche  
Pinus sylvestris - Waldkiefer  
Pinus nigra - Schwarzkiefer  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea -Traubeneiche  
Quercus cerris - Zerreiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

### Bäume der Wuchsordnung II (mittelgroß unter 20m):

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche

*Malus domestica spec.* - Kulturapfel  
*Prunus avium* - Vogelkirsche  
*Pyrus communis* - Holzbirne  
*Sorbus aria* - Mehlbeere  
*Corylus avellana* - Hasel  
*Prunus padus* - Traubenkirsche  
*Zelkova serrata* - Zelkove

Mindestqualitäten:

Obstbäume StU 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe

Bäume Hochstamm oder Halbstamm 3x v. mDb., StU 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe

Schutz nachtaktiver Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird auf Art. 9 des BayImSchG hingewiesen und empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.