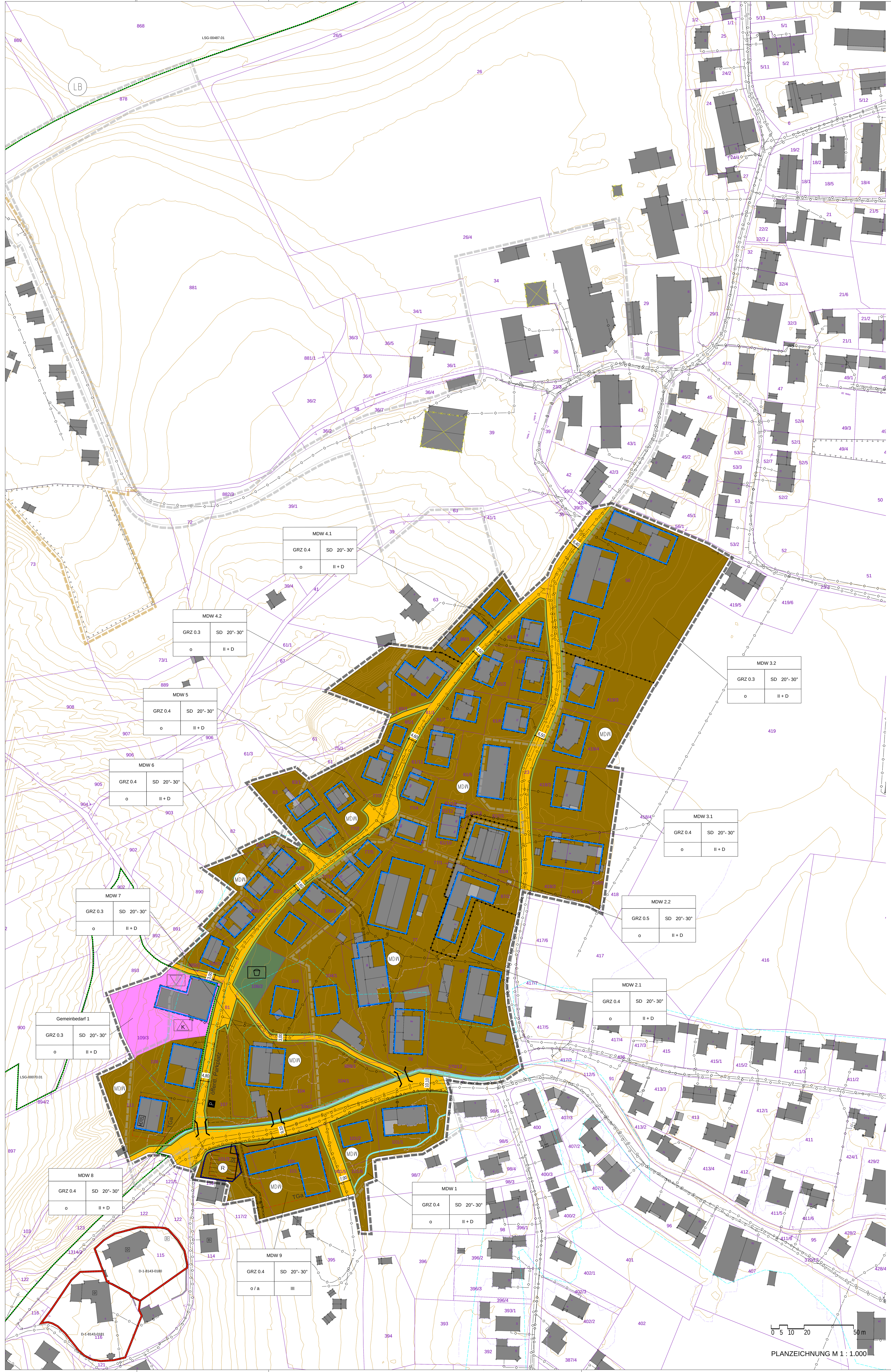


PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ainring A Süd" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage
Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ainring A Süd" besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen (Fassungsdatum 03.12.2024),

der Begründung (Fassungsdatum 03.12.2024),

der Schalltechnischen Untersuchung (Fassungsdatum 16.11.2023),

der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassungsdatum 10.11.2023).

§ 3 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Ainring A Süd" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

MDW — Dörfliche Wohngebiete nach § 5a Abs. 1 BauNVO. Bauliche Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nummer 1 und 2 BauNVO. Die in § 5a Abs. 3 Nummer 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB

Zweckbestimmung
K — Kindergarten
Kulturelle Einrichtungen

§ 6 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 17 bis 20 BauNVO)

Teilbaugebiet	
Grundflächenzahl	Dachform und Dachneigung
Bauweise	Geschossigkeit

Nutzungsschablone

GRZ 0,3 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

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

Baugrenze
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise hier: Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von über 50 m
II — max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen, z.B. II
D — Dachgeschoss

§ 8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Mit Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Gemeinde Ainring zu belastende Flächen
P — Öffentliche Parkflächen

§ 9 Wasserflächen
(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

§ 10 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Spielplatz

§ 11 Gestalterische Festsetzungen

SD — Dachform Satteldach
FD — Dachform Flachdach
12° - 35° — Dachneigung, z.B. 12° - 35°
HOTEL — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

§ 12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

§ 13 Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
TGa — Tiefarage
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 14 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird nach § 5a Abs. 1 BauNVO als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.
Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nummer 1 und 2 BauNVO. Die in § 5a Abs. 3 Nummer 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinerei im MDW auf Fl.Nr. 87/2 allgemein zulässig.
Bei gewerblichen Nutzungen im MDW ist darauf zu achten, dass zusammen mit dem Lärmeintrag weiterer im MDW vorhandener gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und beim nächstgelegenen MDW von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

(2) Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

§ 15 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl(GRZ) in Verbindung mit der Geschossigkeit.

§ 16 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 5 m und duch Balkone um maximal 3 m überschritten werden.

(3) Garagen und Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Abstandsflächen: Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

(5) Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet.

§ 17 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich überbauter Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Auf Fl.Nr. 101/3 sind flächige Geländeveränderungen zur Herstellung von Retentionsflächen zulässig.

(3) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

(4) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden, ausgenommen es handelt sich um hangintegrierte bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer oder mehreren hangabgewandten Fassaden, die der Belichtung und / oder Entlüftung dienen.

§ 18 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Die zulässige Geschossigkeit der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf, in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über der vorhandenen natürlichen oder bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes natürliches Gelände ist so aufzufüllen, dass nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum maximal 40 cm unter der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen.

(3) Bei Gebäuden ohne Zulässigkeit eines Dachgeschosses sowie bei Nebenanlagen darf die Oberkante der Fußpfette höchstens 0,40 m über der Oberkante der Rohdecke liegen.

(4) Bei Gebäuden mit Zulässigkeit eines Dachgeschosses darf die Kniestockhöhe maximal 1,60 m betragen.

Dächer:
(5) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.

(6) Dacheindeckungen sind nur in naturroten Farbtönen zulässig.

Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen (Vegetationstragschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(7) Die Vegetationstragschicht für unterbaute Grünflächen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(8) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(9) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.

(10) Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

Fassaden:
(11) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen sowie in untergeordnetem Umfang Glas und Sichtbeton.
Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen:
(12) Einfriedungen an oder entlang öffentlicher (Straßen-)Verkehrsflächen sind als farblich unauffällige Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind als farblich unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter und waagrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Breite der Bretter darf bei waagrechter Lattung höchstens 16 cm betragen.
Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

(13) Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen.
Zauntore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

(14) Abweichend von den Festsetzungen in § 18 Abs. 12 und Abs. 13 gilt für Fl.Nr. 101:
Zum Zweck des Hochwasserschutzes sind geschlossene Mauern aus verputztem Beton bzw. Sichtbeton und verputztem Mauerwerk in Weiß- und Grautönen bis zu einer Höhe von 1,0 m, im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m, zulässig.

(15) Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.

(16) Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

§19 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind auf ganzer Länge der den öffentlichen (Straßen-) Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen zulässig.

(2) Die Länge der Zu- / Abfahrten zwischen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen und den öffentlichen (Straßen-) Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

(3) Die Flächen öffentlicher und privater Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen.

(4) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§20 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Baumpflanzungen
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. / II. / III. Ordnung bzw. ein regionaltylischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 16-18 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II. und III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm):
Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten.

Auf öffentlichen Grundstücksflächen sind autochthone Pflanzen (Herkunftsregion "Alpenvorland") zu verwenden.

(2) Alle zum bestehenden oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

(3) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(4) Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nach-zuweisenden Pflanzungen angerechnet.

(5) Nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen.

(6) Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

Pflanzliste 2
Sträucher (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):
Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Auf öffentlichen Grundstücksflächen sind autochthone Pflanzen (Herkunftsregion "Alpenvorland") zu verwenden.

(7) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

§ 21 Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

(1) Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures" – vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem.§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Minimierungsmaßnahmen M 01 bis M-11:

Minimierungsmaßnahme M-01: Verbindlicher Einsatz einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung für den Artenschutz.

Minimierungsmaßnahme M-02: Allgemeine Vorgaben für Baumaßnahmen im Geltungsbereich.

Minimierungsmaßnahme M-03: Vorgaben zur Gehölzentfernung.

Minimierungsmaßnahme M-04: Minimierung von anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahme M-05: Sicherung von Habitaten und Lebensstätten vor temporären, baubedingten Eingriffen und Störungen.

Minimierungsmaßnahme M-06: Schutz von Lebensräumen vor betriebsbedingten Lichtemissionen.

Minimierungsmaßnahme M-07: Vorgaben zur Minimierung von Individuenverlusten gebäudebewohnender Feldermausarten und Gebäudebrütern beim Rückbau von Gebäuden.

Minimierungsmaßnahme M-08: Minimierung von Quartiersverlusten für gebäudebesiedelnde Fledermausarten.

Minimierungsmaßnahme M-09: Vorgaben zur Minimierung von Vogelschlag.

Minimierungsmaßnahme M-10: Minimierung von Individuenverlusten des Springfroschs.

Minimierungsmaßnahme M-11: Sicherung von wertgebenden Totholzstrukturen.

Vorgenannte Minimierungsmaßnahmen werden detailliert in Kapitel 7.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan dargestellt, welche Bestandteil der Satzung ist.

Folgende Hinweise zur Minimierungsmaßnahme M-06 sind zu beachten:

- Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.
- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K) liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen

§ 22 Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.

(2) Bei dem Neubau oder einer baulichen Änderung eines Gewerbebetriebes gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm) in der Fassung vom 09.06.2017.
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und somit die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung schalltechnisch nachzuweisen.

§ 23 Hochwasserschutz / Schutz vor extremen Regenereignisse

In den gem. Planzeichnung dargestellten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mind. 28 m³ Rückstauvolumen für den schadlosen Rückhalt von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. für den Ausgleich von verlorengehendem Retentionsraum bei baulichen Entwicklungen auf Fl.Nr. 101 und 101/2 nachzuweisen.

§ 24 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd" treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ainring „A" in der Fassung vom 20.12.1994, in Kraft getreten am 08.08.1995, einschließlich dessen rechtskräftiger Änderungen, im Geltungsbereich der Neuaufstellung außer Kraft.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand
1790/1 — Flurstücksnummern
Bestandsgebäude
Gebäudeabbruch
10,00 — Maße in Metern
Höhenschichtlinien Abstand 1m
Brücke
Stützmauer (Abweiser Hochwasser)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Landschaftsschutzgebiet
LSG-00070.01 "Schutz des Ulrichshögl, Gemeinde Ainring"
LSG-00487.01 "Ainringer und Peracher Moos"
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
D-1-8243-0003 — Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Bestand
SW — Schmutzwasser-Ableitung
RW — Regenwasser-Ableitung
W — Wasserversorgung
Überschwimmungsbereiche gem. FNP
Faktisches Überschwimmungsgebiet Mühlstätter Graben bei HQ100 gem. Gutachten IB aquasoli vom 10.08.2023
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Ainring „A"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das „Sondergebiet Campingplatz Moos"

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz
Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

2. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

3. Altlasten
Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

4. Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

5. Entwässerung / Versickerung
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und abzuleiten oder, sofern möglich zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen auch in Hinblick auf die Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

6. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden. Selbiges gilt auch ggf. für Schicht- oder Dränagewasser.
Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet können im Hochwasserfall Grundwasserstände bis zu Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden.
Die Bauwerke sind so auszuführen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserabfluss ergeben.

7. Regenwassernutzung
Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

8. Wasserrechtliche Genehmigung
Für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie des Mühlstätter Grabens befinden, ist eine Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen.
Beidseits des Mühlstätter Grabens ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - zur Böschungsoberkante von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig.
Damit wird sichergestellt, dass die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird.

Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 226-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht an Gewässern III. Ordnung vom 13.02.2014 aufgelistet. Der Mühlstätter Graben wird mit der laufenden Nr. 386 in der Bezirksverordnung aufgeführt.
Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, usw.. Eine Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

9. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt teilweise im faktisch ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ 100) des Mühlstätter Grabens. Es können Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Die Überschwemmungsgebietsflächen entlang des Mühlstätter Grabens sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Veränderung der Geländeoberfläche z.B. durch Auffüllungen ist in diesen Bereichen unzulässig. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden, der Verlust von verlorenem Retentionsraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen ist hier darauf zu achten, dass kein Querriegel zur Fließrichtung entsteht, welcher den Hochwasserabfluss negativ für Ober- und Unterlieger beeinflusst. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben im Bereich von Überschwemmungsgebieten in hochwasserangepasster Bauweise herzustellen.

Die südlichen Teilflächen des Plangebiets sind entsprechend auch bei einem Extremhochwasser (HQextrem) von Überflutung durch Ausuferungen des Mühlstätter Grabens betroffen. Es können auch für diesen Fall Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Das Freihalten geeigneter Hochwasser-Abflusskorridore für ein HQextrem, z.B. entlang des Mühlstätter Grabens, ist zu berücksichtigen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Deshalb wird in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird hingewiesen.

Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu informieren und einzubeziehen.

10. Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist in Teilen des Plangebiets mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z. B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

11. Bodenschutz
Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

12. Landwirtschaftliche Immissionen
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

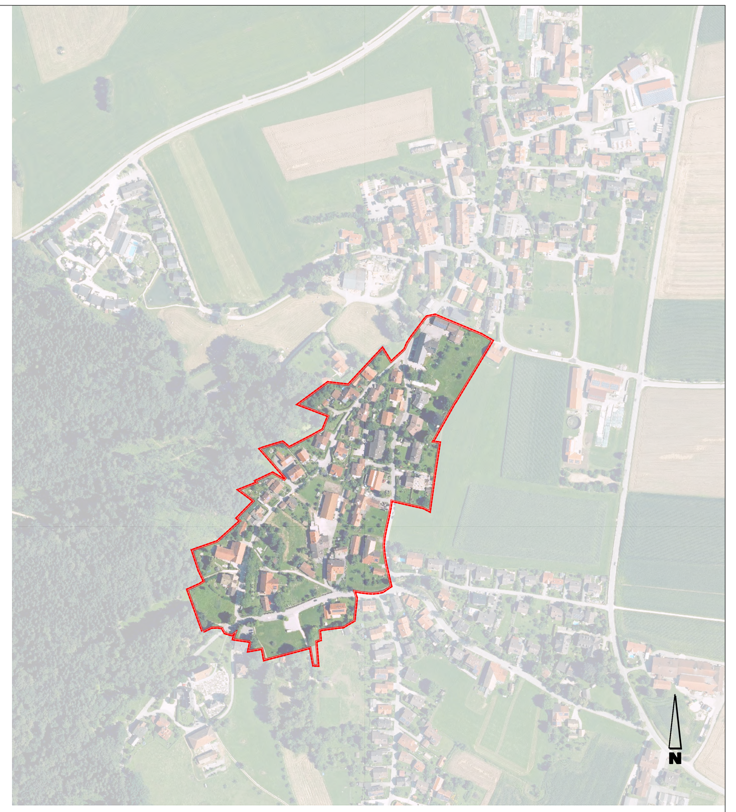
13. Energie
Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237), verwiesen.

14. Baumschutz
Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen. Die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

15. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen.
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.
Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, Spiegel, Ausschluss von Fahrbeziehungen) erforderlich.

16. Freiflächengestaltung
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

17. DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ainring eingesehen werden.



LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH M 1 : 5.000

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ainring A" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ainring A" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.11.2023 hat in der Zeit vom 06.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ainring A" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.11.2023 hat in der Zeit vom 06.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 03.12.2024 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.12.2024 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.204 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ainring, den ....

(Siegel)

....
(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

8. Ausgefertigt

Ainring, den ....

(Siegel)

....
(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

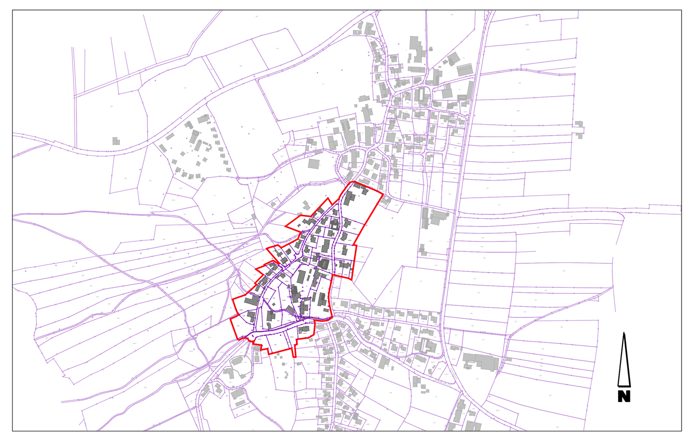
Ainring, den ....

(Siegel)

....
(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan "Ainring A Süd" Gemeinde Ainring

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Übersichtslageplan M 1: 10.000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Landshut, den 29.11.2023, geändert am 03.12.2024