



PRÄMBEL

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

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

- § 1 Rechtsgrundlage**

Für den im Umfang der Planung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.
- § 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Airing A Süd“ besteht aus der Planung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachfolgenden Überschriften (Fassungsdatum 03.12.2024), der Begründung (Fassungsdatum 03.12.2024), der Sachverständigen Untersuchung (Fassungsdatum 16.11.2023), der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassungsdatum 10.11.2023).
- § 3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Airing A Süd“ ergibt sich aus der Planung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die baulichen Nutzungen 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).
- (2) 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

- (1) Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB
- (2) Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB

Zweckbestimmung Kindergarten

Kulturelle Einrichtungen

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
- (2) GRZ 0,4 SD 20°-30°

§ 7 Bauweise, Baugrenzen

- (1) Baugrenze
- (2) offene Bauweise
- (3) abweichende Bauweise

§ 8 Verkehrsflächen

- (1) öffentliche Straßenverkehrsflächen
- (2) Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Wasserflächen

- (1) öffentliche Grünflächen
- (2) Wasserflächen

§ 10 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) öffentliche Grünflächen
- (2) Zweckbestimmung Spielplatz

§ 11 Gestalterische Festsetzungen

- (1) Dachform Satteldach
- (2) Dachform Flachdach
- (3) Dachneigung: z.B. 12° - 35°

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

- (1) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

§ 13 Sonstige Planzeichen

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- (3) Stellplätze
- (4) Tiefgarage

§ 14 Grünflächen

- (1) Grünflächen
- (2) Grünflächen

§ 15 Wasserflächen

- (1) Wasserflächen

§ 16 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) öffentliche Grünflächen
- (2) Zweckbestimmung Spielplatz

§ 17 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses

- (1) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

§ 18 Sonstige Planzeichen

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- (3) Stellplätze
- (4) Tiefgarage

§ 19 Wasserflächen

- (1) Wasserflächen

§ 20 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) öffentliche Grünflächen
- (2) Zweckbestimmung Spielplatz

§ 21 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses

- (1) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

§ 22 Sonstige Planzeichen

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- (3) Stellplätze
- (4) Tiefgarage

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 14 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planung 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).
- (2) In dem im Planzeichen mit MDW gekennzeichneten Bereich sind in der Planung festgesetzte Nutzungen zulässig. 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).
- (3) Der in der Planung 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).
- (4) Der in der Planung 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).
- (5) Der in der Planung 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).
- (6) Der in der Planung 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).
- (7) Der in der Planung 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).
- (8) Der in der Planung 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).
- (9) Der in der Planung 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).
- (10) Der in der Planung 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).

§ 15 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planung 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 § 22 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BauYO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 0,5 m und durch 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 unterteilt wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 17 Abgrabungen / Aufschüttungen

- (1) Flächige Geländeveränderungen (Auflüfflungen 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. 101/13 sind flächige Geländeveränderungen zur Herstellung von Retentionsflächen zulässig.
- (3) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei Übergangsweise hergestellt werden.
- (4) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden, ausgenommen es handelt sich um hangseitige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer oder mehreren hangtangenten Fassaden, die der Belichtung und / oder Erfüllung dienen.

§ 18 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die zulässige Geschossigkeit der baulichen Anlagen ist in der Planung festgesetzt.
- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über der vorhandenen natürlichen oder der Schrägniveauoberfläche festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein enegiertes natürliches Gelände ist so aufzufüllen, dass nach Bezugsfestigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum maximal 40 cm unter oder über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt. Die Aufzufüllungen sind tangenzial und dem natürlichen Gelände anzuschließen.
- (3) Bei Gebäuden ohne Zulässigkeits eines Dachgeschosses sowie bei Nebenanlagen darf die Oberkante der Fußplatte höchstens 0,40 m über der Oberkante der Rodedeck liegen.
- (4) Bei Gebäuden mit Zulässigkeits eines Dachgeschosses darf die Kriestochhöhe maximal 1,60 m betragen.
- (5) Dachform und Dachneigung sind in der Planung festgesetzt. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zulässig sein, wenn die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Für überdeckte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.
- (6) Dachdachsneigung sind nur in naturhemmten Dachformen zulässig.

§ 19 Abstandsflächen

- (1) Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüftung- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer externen Dachbegrenzung (Kraut- und / oder Graspavimente) auszuführen. Die Vegetationsanforderung muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauebenen (Vegetationsgeschicht) kombiniert mit Sicken und Filterschicht ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.
- (2) Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüftung- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer externen Dachbegrenzung (Kraut- und / oder Graspavimente) auszuführen. Die Vegetationsanforderung muss mindestens 8 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

§ 20 Abstandsflächen

- (1) Die Mindestabstände sind im gesamten Plangebiet zulässig, auch auf Dächern.
- (2) Bei dem Neubau oder einer baulichen Änderung eines Gewerbetriebes gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Schalle Äquivalente Verallgemeinerung) in der Fassung vom 06.06.2017. Die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm und somit die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung schalltechnisch nachzuweisen.

§ 21 Abstandsflächen

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1 „Januar 2018“, Schaltnicht im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzuziehen.
- (2) Bei dem Neubau oder einer baulichen Änderung eines Gewerbetriebes gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Schalle Äquivalente Verallgemeinerung) in der Fassung vom 06.06.2017. Die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm und somit die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung schalltechnisch nachzuweisen.

§ 22 Hochwasserschutz / Schutz vor extremen Regenereignisse

- (1) In dem in der Planung dargestellten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mind. 20 m Rückstaumauern in den schadlosen Rückhalt von wild abfließendem Oberflächenwasser, für den Ausgleich von verbleibendem Restwasser bei baulichen Entwürfen in F.Nr. 101 und 101/2

§ 23 Abwehrmaßnahmen des Hochwasserschutzes

- (1) Inkrafttreten des Bebauungsplans „Airing A Süd“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Airing A“ in der Fassung vom 20.12.1994, in Kraft getreten am 08.08.1995, einschließlich dessen nachträglicher Änderungen, im Geltungsbereich der Neuaufstellung außer Kraft.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

- (1) Grundstücksgrenze Bestand
- (2) Flurstücksnummer
- (3) Bestandsgebäude
- (4) Gebäudeabdicht
- (5) Maße in Metern
- (6) Höhenanschriften Abstand 1m
- (7) Brücke
- (8) Stützmauer (Abwehr Hochwasser)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- (1) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (2) Landschaftsschutzgebiet LSG-0007/01 „Schutz des Uchirngsdg. Gemeinde Airing“ LSG-0487/01 „Airingring und Peracher Moos“
- (3) Flächennutzungsplan
- (4) Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- (5) Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)
- (6) Hauptortsgrenze und Hauptwasserschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- (7) Bestand
- (8) SW Schmutzwasser-Ableitung RW Regenwasser-Ableitung W Wasserversorgung
- (9) Überschwemmungsbereiche gem. FNP
- (10) Geoplin (z.B. etwa vom 10.08.2023)
- (11) Pflanzliste 1: Baum I Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Draht-Bällen, Stammumfang 16-18 cm): Acer platanoides (Platan-Ahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).
- (12) Pflanzliste 2: Baum II und III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Draht-Bällen, Stammumfang 14-16 cm): Acer campestris (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche).
- (13) Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Draht-Bällen, Stammumfang 14-16 cm): Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten.

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

2. Alle zu bestehenden oder zur Planung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgangigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese durch einen standortgerechten Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im Flächenplan vorzuzichnen.

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 Planung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die Flächenbezogen nach-zuschneidenden Pflanzungen angeordnet.

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

6. Entwürfen sind mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu hinterplanen.

7. Die vorhandenen Festsetzungen der Grünordnung können aus Gründen der Verträglichkeit erst dann zum Tragen kommen, wenn Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. antragserhebige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

8. Artenschutz

- (1) Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“) –vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorübergehende Schädigungs- oder Störungsebenen von gemeinschaftlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1, v. m. Abs. 5 BfNatSchG zu vermeiden oder abzumildern. Die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen (M 01 bis M 11):

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

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

Minimierungsmaßnahme M-03: Vorgaben zur Geländeerfüllung.

Minimierungsmaßnahme M-04: Minimierung von abtrag- 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 Fledermausarten (M 07-1 bis M 07-3).

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

Minimierungsmaßnahme M-09: Vorgaben zur Minimierung von Vogelgehalt.

Minimierungsmaßnahme M-10: Minimierung von Individuenverlusten des Sprunggros.

Minimierungsmaßnahme M-11: Sicherung von wertvollen Totholzstrukturen.

Vorgemerkte 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 (warmweiß) 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 Faltenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Die Beleuchtung ist an Berührschichten (Gehäuse, Arbeitsfeld) anzuweisen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmerkmale der Bauwerke sind zu vermeiden.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmengen mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale ausstrahlen).
- Röhre-Fühlerbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmerkmaldimmern umzusetzen.

§ 22 Immissionschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1 „Januar 2018“, Schaltnicht im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzuziehen.
- (2) Bei dem Neubau oder einer baulichen Änderung eines Gewerbetriebes gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Schalle Äquivalente Verallgemeinerung) in der Fassung vom 06.06.2017. Die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm und somit die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung schalltechnisch nachzuweisen.

§ 23 Hochwasserschutz / Schutz vor extremen Regenereignisse

- (1) In dem in der Planung dargestellten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mind. 20 m Rückstaumauern in den schadlosen Rückhalt von wild abfließendem Oberflächenwasser, für den Ausgleich von verbleibendem Restwasser bei baulichen Entwürfen in F.Nr. 101 und 101/2

§ 24 Abwehrmaßnahmen des Hochwasserschutzes

- (1) Inkrafttreten des Bebauungsplans „Airing A Süd“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Airing A“ in der Fassung vom 20.12.1994, in Kraft getreten am 08.08.1995, einschließlich dessen nachträglicher Änderungen, im Geltungsbereich der Neuaufstellung außer Kraft.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz

- Auf Grund der geltenden Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts durch die Baueinfriedung nach Art. 10 Abs. 1 BfNatSchG anfallen, also nur zwischen 30. September und 31. März, Anstandslos ist für die Einbauarbeiten bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 44 Abs. 1 Satz 3 BfNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BfNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BfNatSchG zu stellen.
- (2) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (3) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher bzw. in der Planung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die Flächenbezogen nach-zuschneidenden Pflanzungen angeordnet.
- (4) Nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen.
- (5) Entwürfen sind mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu hinterplanen.

2. Denkmalschutz

- Birdenkmale jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Ausweisung als ein denkmalschutzrechtlich geschütztes Denkmal gem. Art. 7 Abs. 1 BauDG notwendig, die in einem eigenständigen Erläuterungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Baulichem Zustand, die bei der Verwirklichung von Bauarbeiten zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 2 DSchG.

3. Altland

- Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

4. Abfallbeseitigung

- Die Abfallbeseitigung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landdeponie. Am Tag der Lieferung ist die Abfallart der nachfolgenden, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern die Abfallart nicht aus dem Behälter entnommen wird.

5. Entwässerung / Versickerung

- Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstücken zurückhalten und abzuliefern, sofern möglich zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung oder eine beliebige Oberbodenstärkung anzustreben. Die Eignung der Nutzung zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Infiltrationsversickerung z.B. mittels Mülden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

6. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

7. Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstücken zurückhalten und abzuliefern, sofern möglich zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung oder eine beliebige Oberbodenstärkung anzustreben. Die Eignung der Nutzung zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Infiltrationsversickerung z.B. mittels Mülden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

8. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

9. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

10. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

11. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

12. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

13. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

14. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

15. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen demnach Bodenschadstoffe festgestellt werden, welche z.B. auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgaden oder Land des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

16. Wassermittel im Plangebiet sind nicht im Altlandkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenunters