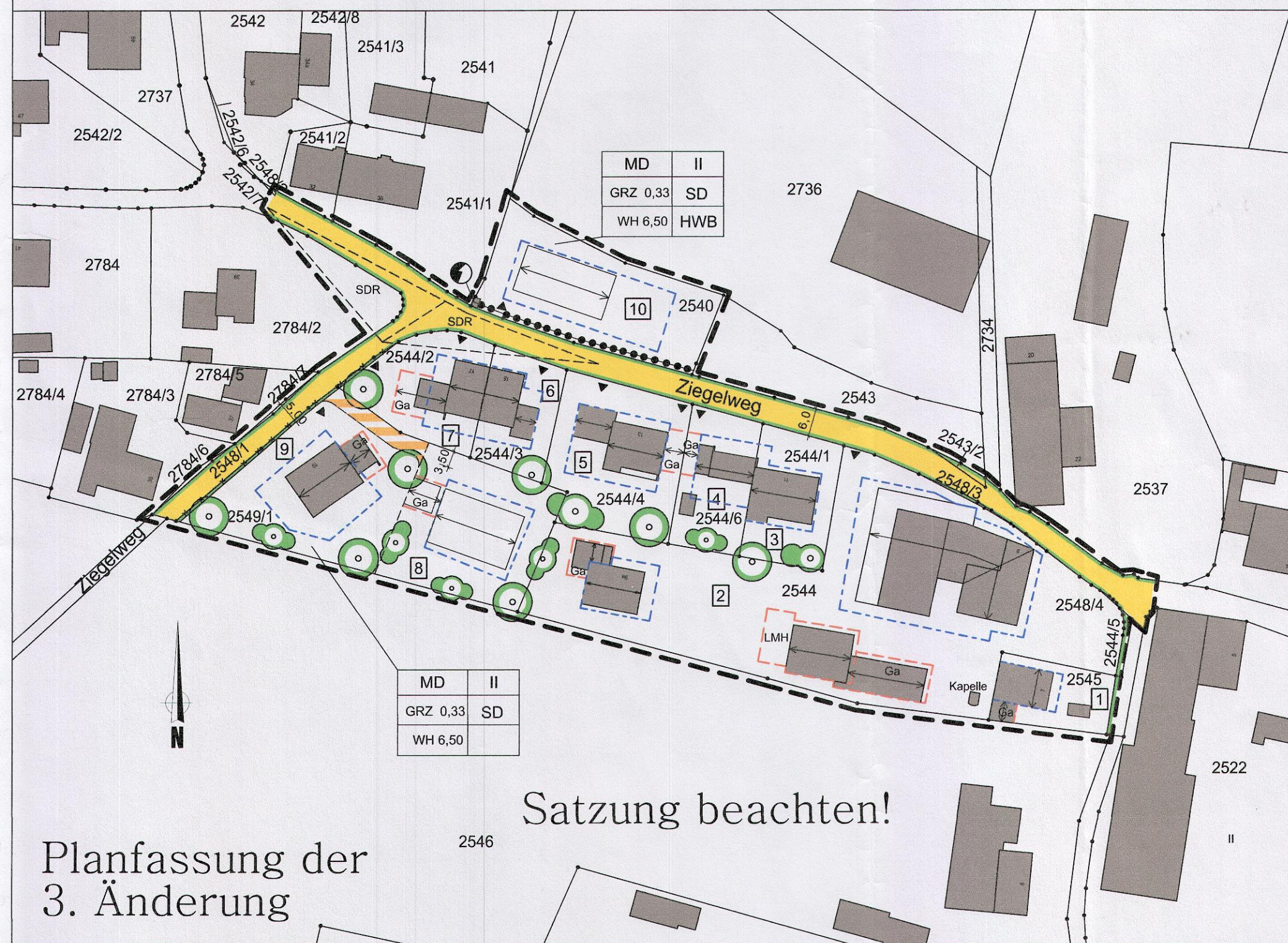
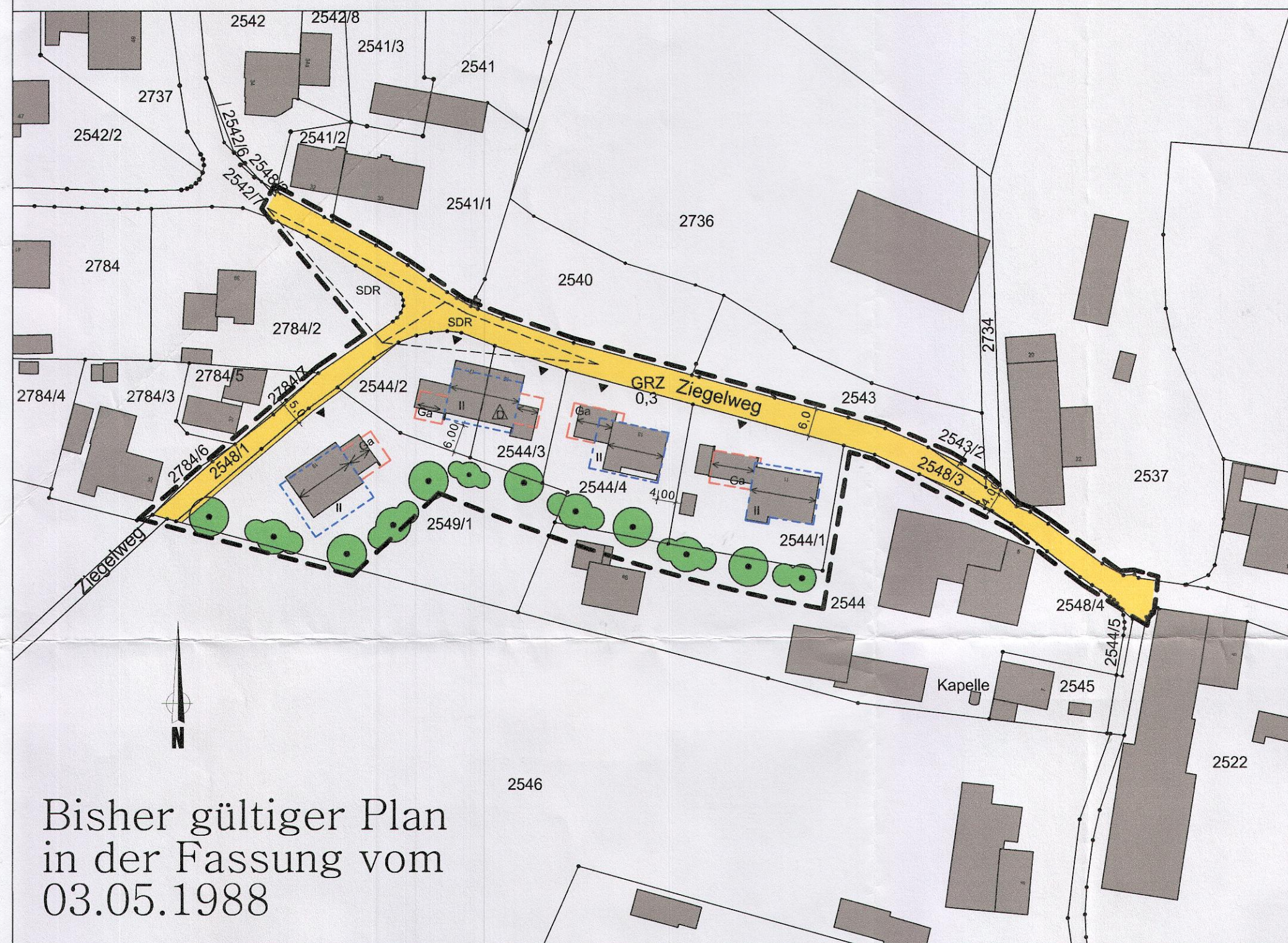




LEGENDE:

A) PLANLICHE FESTSETZUNG

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- - - BAUGRENZE
- UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN
- UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR ERDGESCHOSSIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE MASCHINENHALLE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MD DORFGEBIET
- II 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GRZ 0,33 GRUNDFLÄCHENZAHL
- SD SATTELDACH MIT EINER DACHNEIGUNG FÜR WOHNHÄUSER VON 22° BIS 32°
- HWB HANDWERKS BETRIEB MIT MAX. EINER BETRIEBSLEITERWOHNUNG
- WH 6,50 MAX. WANDHÖHE IN M z. B. 6,50 M
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT
- DIE FERTIGE ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE DER GEBÄUDE DARF MAX. 40cm ÜBER DER HÖHE DER ZUGEHÖRIGEN ERSCHLIESSUNGS-STRASSE LIEGEN.
- ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- SICHTDREIECK

B) PLANLICHE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDE HAUPT- u. NEBENGEBÄUDE
- ERSCHLIESSUNG MITTELS GEH- UND FAHRTRECHT FÜR FLUR-NR. 2549/TEIL
- z.B. 2544 FLURNUMMER
- - - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- x x x AUFGZUEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE LAGE DER GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GRUNDSTÜCKSEINFAHR
- z.B. MASSKETTEN, -ZAHLEN (HIER z. B. 3,00 m)
- VORSCHLAG ZUR PFLANZUNG VON BÄUMEN
- VON STRÄUCHERN
- TRAFOSTATION
- PARZELLENUMMER z. B. 1

C) Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 13.04.15 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Perach West beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung wurde am 13.04.15 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.15 hat in der Zeit vom 21.04.15 bis 23.05.15 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.15 hat in der Zeit vom 21.04.15 bis 23.05.15 stattgefunden.
- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 01.08.16 den Entwurf in der Fassung vom 04.10.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.10.2016 beschlossen.
- Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.10.2016 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2016 bis einschliesslich 15.11.2016 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2016 bis 25.11.2016 beteiligt.
- Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.11.2016 die 3. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2016 als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt:

Ainring, den 06.11.2016



Hans Eschlberger
1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 3. Bebauungsänderung wurde am 20.11.2016 gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ainring, den 21.12.2016



Hans Eschlberger
1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES PERACH WEST

GEMEINDE AINRING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
GEMARKUNG AINRING
GEMEINDETEIL PERACH

FLURNR. 2540, 2543/2, 2544
2544/1, 2544/2,
2544/3, 2544/4, 2544/6
2545, 2548/3, 2548/4
2549/1, 2784/6, 2784/7
2548/1, 2784/2 (TEILFL.)

MASS-STAB: M 1 : 1000

ANGER, 24.09.2015
geändert: 01.02.2016
geändert: 04.10.2016
geändert: 05.12.2016

LERACH PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
SCHRATTENBACHSTRASSE 11
83434 ANGER

ARCHITEKT

3. Änderung des Bebauungsplanes Perach West

Die Gemeinde Ainring erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.12.2012, der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus Zeichnung und Textteil als

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet „Perach-West“ gilt der von der Lerach Planungs-GmbH am 04.10.2016 gefertigte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der bisher gültige Bebauungsplan incl. Zeichnung und Textteil wird aufgehoben.

§ 2

Für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Grundstücke wird eine Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgelegt.

§ 3

1. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

3. Für Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen etc. können gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 1 m zugelassen werden.

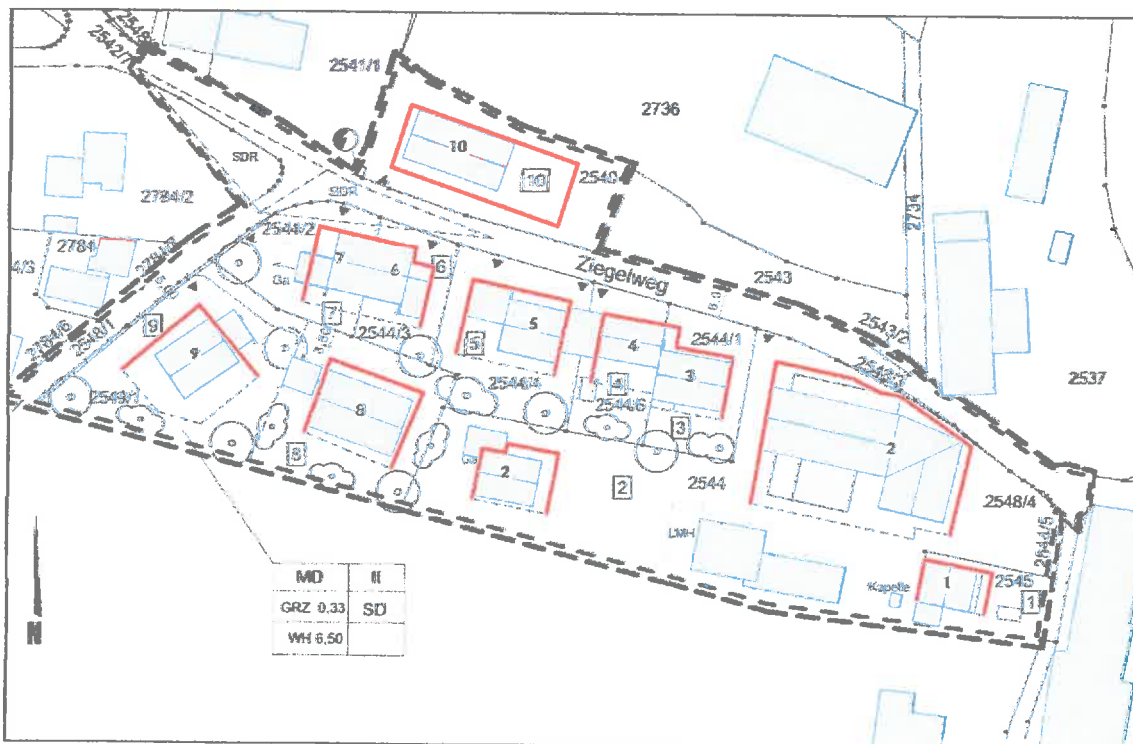
4. Untergeordnete Nebenanlagen, wie Sichtschutzmauern oder Pergolen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muss den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.

5. Je Parzellennummer werden Gartengerätehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 2,50 m x 3,00 m und einer Traufhöhe von 1,80 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 23° zugelassen.

§ 9

• Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume von Neu- oder Ersatzbauten, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{Aeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und 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.



§ 10

• Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- oder Ersatzbauten müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Dies gilt auch bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohnbaukörpern. Die jeweils herrschenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem folgenden Plan zu entnehmen.

§ 4

1. Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{4}$ länger ist als die Breitseite.

Die Dachform ist als Satteldach mit Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszubilden.

2. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 22 – 32 Grad.
3. Die Dachüberstände der Hauptgebäude dürfen an den Giebelseiten zwischen 0,70 m und 1,10 m und an den Traufseiten zwischen 0,70 m und 0,90 m betragen.
In den Bereichen von Balkonen können die Dachüberstände bis max. 0,50 m vor die Balkonvorderkante gezogen werden.
4. Die Dächer sind mit rotbraunem Deckmaterial (Ziegel) einzudecken.
5. Zier- und Manierputze sowie Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff, kleinflächigen Asbestzementplatten oder ähnlichem Material sind nicht erlaubt.

§ 5

1. Freistehende Nebengebäude (Garagen, Holzlegen) sind innerhalb der im Plan eingezeichneten überbaubaren Flächen oder auf den mit dem Planzeichen für „Garagen“ festgesetzten Flächen zu errichten und haben sich in Form und Größe dem Hauptbau anzupassen.
2. Die Errichtung von freistehenden Kleintierställen ist unzulässig.

§ 6

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m – gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte – freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§ 7

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen sowie die Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Mindestens ist jedoch je 150 qm Fläche des Baugrundstückes an geeigneter Stelle ein Baum oder Strauch bodenständiger Art zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

§ 8

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes die Kellergeschosse unter Umständen abgedichtet werden müssen.

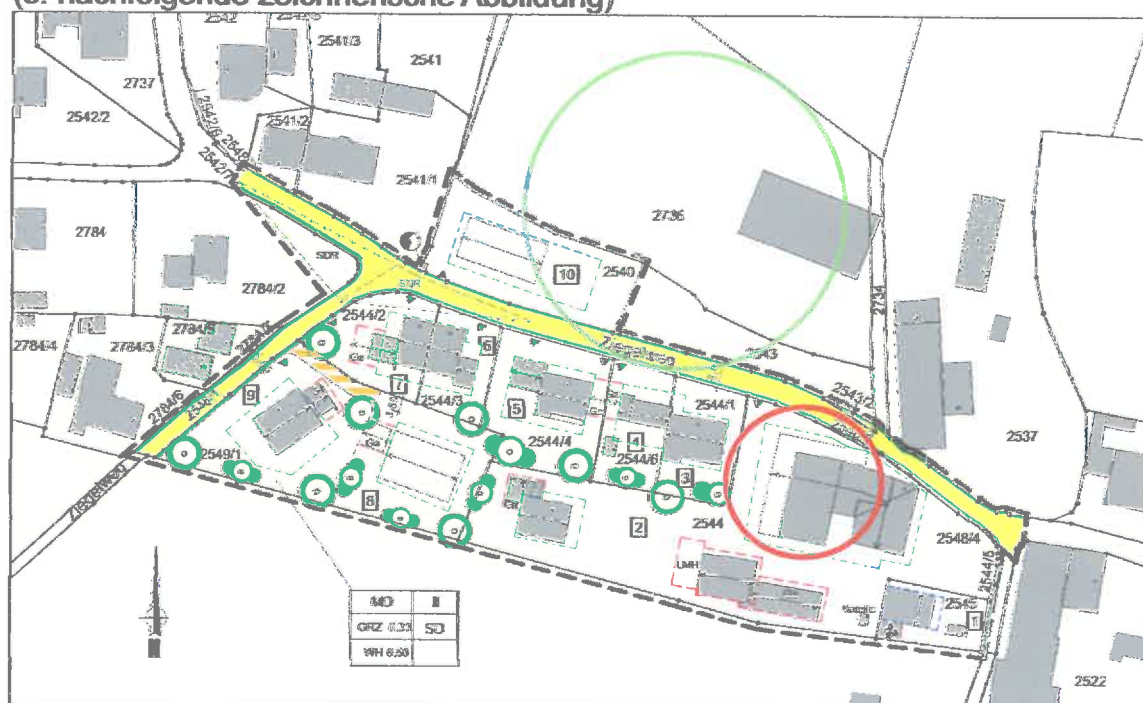
"Maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem folgenden Plan zu entnehmen.



§ 11

Erfordernisse zum Schutz vor erheblichen Geruchsimmissionen

(s. nachfolgende zeichnerische Abbildung)



Zu Parzelle 1

Innerhalb der erweiterten Baugrenze darf keine schutzwürdige Nutzung entstehen, die weiter nach Osten an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt.

Zu Parzelle 2

Innerhalb der erweiterten Baugrenze im Westen des Stallgebäudes dürfen keine Betriebsteile und Anlagen entstehen, die mit Lärm- oder Geruchsemissionen verbunden sind. Innerhalb der östlichen Baugrenze des Wohnhauses darf keine schutzwürdige Nutzung entstehen, die näher an das Fahrsilo heranrückt.

Zu Parzelle 3

Innerhalb der erweiterten Baugrenzen im Süden darf keine schutzwürdige Nutzung entstehen, die näher an das Fahrsilo des landwirtschaftlichen Betriebes heranrückt.

Zu Parzelle 10

Das Betriebsleiterwohnhaus ist in der westlichen Hälfte des Baufensters zu errichten.

Hinweise:

Neu- und Ersatzbauten auf den Fl.Nrn. 2544/1 (Parzelle 3) und 2545 (Parzelle 1) können nur errichtet werden, wenn die dann vorherrschende Geruchsituation hinsichtlich einer Genehmigungsfähigkeit von Wohnnutzungen gutachterlich überprüft wird.

☐ Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

☐ Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

☐ Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

☐ Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

☐ Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der

Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

□ Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Zusätzliche Hinweise

Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. 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.

Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ainring, 05.12.16


Hans Eschlberger
(1. Bürgermeister)



Gemeinde Ainring
Landkreis Berchtesgadener Land

3. Änderung des Bebauungsplanes Perach West

B E G R Ü N D U N G

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe:

Der Bebauungsplan „Perach-West“ wurde vor 33 Jahren aufgestellt und beschlossen.

Der bisher gültige Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet als MD = Dorfgebiet fest.

Außer Wohnbauten sind z.Zt. weder landwirtschaftliche Betriebsstätten noch Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Bedingt durch die augenblicklich vorhandene Nutzungsart ist das Plangebiet eher als „Allgemeines Wohngebiet“ zu bezeichnen und es droht dadurch die Funktionslosigkeit der bisherigen Festsetzung.

Es ist deshalb angebracht, den Bebauungsplan dermaßen zu ändern, dass seine ursprünglich festgelegte Bestimmungsart als Dorfgebiet beibehalten und gefestigt werden kann.

Um das Konzept eines Dorfgebietes weiter zu verfolgen, ist es begrüßenswert, wenn ein handwerklicher Betrieb – in diesem Fall eine Zimmerei – nördlich des Ziegelweges in den Planungsumgriff aufgenommen wird.

Genauso zielführend zu einer wirklichen Dorfgebietsausweisung ist die Aufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes in den Bebauungsplan „Perach-West“.

Die landwirtschaftlichen und handwerklichen Betriebe unterstreichen zusammen mit der kleinformrigen Wohnbebauung den dörflichen Charakter. Dazu passend unterstützt die 2-geschoßige Bauweise das Bestreben, den ländlichen Bereich baulich darzustellen und baulich zu formen.

Diese städtebaulich geordnete Weiterentwicklung mit baulich geringfügiger Ausweitung wird aus der 50. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes übernommen und in den in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan aufgenommen.

Ein weiteres Ärgernis kann durch die angestrebte Bebauungsplanänderung zusätzlich aus der Welt geräumt werden:

Die ursprünglich angegebene zulässige Grundflächenzahl 0,30 konnte bei allen Grundstücken nicht erreicht werden, da die vorhandenen Baugrenzen (Baufenster) einschränkende Wirkungen erzielt haben.

Eine Begründung, warum die bebaubare Fläche innerhalb sämtlicher Baufenster im krassen Widerspruch zur angegebenen max. zulässigen GRZ steht, liegt nicht vor.

Nahezu jegliche sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung scheitert bisher an den in den Baufenstern zu gering ausgewiesenen Flächen.

Es ist daher nachvollziehbar, wenn mit der Änderung des Bebauungsplanes eine maßvolle Erweiterung und Nachverdichtung sowie eine Anpassung an die bestehenden Gegebenheiten der näheren Umgebung angestrebt wird.

2. Veränderungen und die dazugehörigen Begründungen

2.1. Veränderungen im Zusammenhang mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde in Verbindung – jedoch zeitlich verschoben – mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring entwickelt.

Zur Zeit ist eine Neuaufstellung des besagten Flächennutzungsplanes in Bearbeitung. In diese Neuaufstellung wird auch die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes einfließen bzw. eingearbeitet werden. Die 50. Änderung betraf auch Teile des Bebauungsplanes „Perach-West“.

Die daraus resultierenden Änderung betrafen

- a) Fl.Nr. 2540
- b) Fl.Nr.2544
- c) Fl.Nr. 2549/1

Zu a)

Das im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Grundstück ist in das Dorfgebiet mit einbezogen worden.

Somit kann darauf ein Zimmereibetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Bei allen dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen wird „passiver Schallschutz“ gefordert.

Schallschutznachweise bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen erbracht werden.

Dies wird auch in der neuen Satzung des Bebauungsplanes verankert.

Zu b)

Der größte Teil der Fl.Nr. 2544 wurde im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet, der westliche Teil dieser Flurnummer aber als landwirtschaftlich zu nutzende Fläche ausgewiesen.

Dies widersprach aber der tatsächlichen Nutzung, da in diesem Bereich schon vor Jahrzehnten ein Austraghaus für das bäuerliche Anwesen errichtet wurde.

Die Ausweisung dieses westlichen Teils des Grundstücks als Dorfgebiet war daher in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes angebracht.

Die Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes und die Aufnahme der tatsächlichen Gegebenheiten in den Bebauungsplan ist daher zielführend und stärkt sicherlich den angestrebten Dorfcharakter.

Zu c)

Auf der Fl.Nr. 2549/1 war der östliche Teil des Grundstücks im bisher gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich zu nutzende Fläche ausgewiesen.

Tatsächlich wurde aber diese Fläche noch nie landwirtschaftlich genutzt.

In der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dann diese Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der bisher gültige Bebauungsplan hat bewirkt, dass das 2.057 qm große Grundstück wenig sinnvoll zerschnitten wurde. Eine vernünftige Bebauung konnte deshalb nicht durchgeführt werden.

Die Zuordnung zum Dorfgebiet gewährleistet nun, dass ein weiteres Wohngebäude im östlichen Flurstücksteil errichtet werden kann.

Die Aufgliederung in zwei Wohngebäude verhindert einerseits eine nicht gewollte Aufblähung eines Baukörpers, andererseits wird dadurch die Angleichung an die Bebauung der näheren Umgebung erzielt.

Zusätzlich wird durch diese Planungsmaßnahme die bauliche Abrundung des Ortsteiles Perach erreicht.

2.2. Veränderungen zur Erzielung einer maßvollen Nachverdichtung

Die Flurnummern 2544/1, 2544/2, 2544/3, 2544/4 sowie 2549/1, also

sämtliche bebaubaren Grundstücke des bisher gültigen Bebauungsplanes können – bedingt durch die geringen Flächenausweisungen in den einzelnen Baufenstern – die max. zulässige GRZ nicht erzielen.

Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum überhaupt eine GRZ festgesetzt wurde.

Um eine vernünftige und erstrebenswerte Nachverdichtung zu erzielen, ist es notwendig, bei genannten Grundstücken die bisherigen Baugrenzen auszuweiten, d.h. neue Baufenster anzulegen.

Es wird darauf geachtet, dass die max. zulässige GRZ auch bei jedem Grundstück erzielt werden kann.

Die maßvolle Erhöhung der max. zulässigen GRZ ist in Anbetracht der in der näheren Umgebung vorhandenen dichteren Bebauung nachvollziehbar.

2.3. Veränderungen von Festsetzungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan

2.3.1. Zur Änderung des Bebauungsplanes „Perach-West“ wird eine neue Satzung aufgestellt.
Die bisherige Satzung ist ungültig.

2.3.2. GRZ:
Die bisher max. zulässige Grundflächenzahl von 0,30 wird auf 0,33 erhöht.
Begründung siehe Punkt 2.2. (Veränderungen zur Erzielung einer maßvollen Nachverdichtung).

2.3.3. W.H. 6,50 m
Die Wandhöhenangabe in der 3. Bebauungsplanänderung ist präziser gefasst als die ursprüngliche Höhenangabe von Erdgeschoßfußboden bis O.K. Fußpfette.
Die vorhandenen Wandhöhen an bestehenden Bauten wurden überprüft und sind mit der Wandhöhenangabe vereinbar.

2.3.4. LMH:
Bedingt durch die Aufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes (Fl.Nr.2544) in die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Perach-West“ wurde eine planliche Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige landwirtschaftliche Maschinenhallen notwendig.

2.3.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Bedingt durch Aufnahme eines handwerklichen Betriebes mit nur einer zulässigen Betriebsleiterwohnung und Einschränkungen bedingt

durch Immissionsschutzmaßnahmen wurde eine planliche Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung erforderlich.

2.3.6. Pflanz- und Unterhaltungsgebot für Bäume und Sträucher.

Das Pflanzgebot wurde aufgehoben und durch einen Vorschlag zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt.

Begründung: Im bisherigen Bebauungsplan wurden z.T. Pflanz- und Unterhaltungsgebote für Bäume und Sträucher auf Nachbargrundstücke übertragen.

Diese Grundstücke haben aber mit dem eigentlichen Baugebiet keinen wirklichen Zusammenhang. Dies ist auch der Grund, warum bis heute diese Pflanzungen nie ausgeführt wurden.

B) Aufstellungsverfahren

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahre 1983. Er wurde zweimal geändert. Die letztgültige Fassung stammt aus dem Jahre 1988.

Durch die 3. Änderung kommt nun die BauNV 1990 zur Anwendung. Hieraus bedingt ist die Erhöhung der GRZ.

Der räumliche Geltungsbereich wird um weitere Grundstücke erweitert.

Daraus folgt das Landratsamt, dass Grundzüge der Planung berührt werden und deshalb das Regelverfahren anzuwenden ist.

C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich erfasst die Flurnummern:

2540; 2543/2; 2544; 2544/1; 2544/2; 2544/3; 2544/4; 2544/6; 2545; 2548/3; 2548/4; 2549/1; 2784/6; 2784/7; 2548/1 und 2784/2 (Teilfläche).

Lt. Aussage und Berechnung der Regierung von Oberbayern weist die Bebauungsplanänderung eine Größe von 1,2 ha auf.

Das Plangebiet darf als eben bezeichnet werden.

Nördlich schließt an das Planungsgebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Das südlich angrenzende Gebiet wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Sowohl im Osten wie auch im Westen wird das Planungsgebiet durch Dorfgebiete begrenzt.

D) Flächennutzungsplan - Raumordnung

Das Baugebiet liegt – bedingt durch die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes – voll im Dorfgebiet (MD).

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in den in der Neuaufstellung befindlichem Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das hier vorliegende Bebauungsgebiet wurde aus der erwähnten Flächennutzungsplanänderung abgeleitet und weiterentwickelt.

Wie von der Reg. v. Obb. im Änderungsverfahren zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt, steht die 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Perach West“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

E) Geplante bauliche Maßnahmen und deren Merkmale

Entsprechend und abgeleitet aus dem Entwicklungskonzept wird angestrebt, den Charakter eines Dorfgebietes (MD) beizubehalten.

Wie bereits aufgeführt, dient hierzu die Einbeziehung eines landwirtschaftlichen Anwesens wie auch die Neuaufnahme eines handwerklichen Betriebes in den Bebauungsplan.

Die bereits vorhandene kleinflächige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unterstreicht zusätzlich die dörfliche Bauweise.

In gleichem Maße passt sich die höchstmögliche Zweigeschossigkeit der Baukörper dem Ortsbild an.

In der Baugrundrissform eines Rechteckes, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{4}$ länger ist als die Breitseite (s. auch Satzung § 4 Punkt 1) wird die ländliche Bauform unterstützt.

Die seitlichen Wandhöhen der vorhandenen Gebäude wurden vor der Aufstellung des Bebauungsplanes gemessen bzw. aus vorhandenen Plänen

abgeleitet.

Die Möglichkeit einer energetischen Ertüchtigung und somit eine Erhöhung der Dachkonstruktion ist möglich und wurde bei den Angaben zur Festsetzung der höchstmöglichen Wandhöhe berücksichtigt.

Da der bisher gültige Bebauungsplan von Grundflächenzahlen (GRZ) ausgegangen ist, wurde die Regelung beibehalten.

Die weiterhin zu beachtenden Grundflächenzahlen dienen vor allem einer Gleichbehandlung der einzelnen Grundstücke in der Bewertung untereinander.

F) Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird festgesetzt, dass je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum oder Strauch bodenständiger Art zu pflanzen ist (s. Satzung § 7).

G) Verkehrserschließung

Seit Anfang der achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts, also seit das Gebiet westlich des Ortskernes von Perach bebaut wurde, dient der Ziegelweg als öffentliche Erschließungsstraße.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nur die Erweiterung um zwei bebaubare Grundstücke vorsieht ist zu erwarten, dass das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich verändert wird.

Somit ist die vorhandene Fahrbahnbreite als ausreichend anzusehen.

Außerdem liegt keine Meldung vor, dass es in diesem Bereich des Ziegelweges je zu einem Verkehrsunfall gekommen wäre.

In Anbetracht der vorhandenen tauglichen Verkehrserschließung ist keine zusätzliche Bodenversiegelung notwendig.

Ein weiteres Merkmal zur sinnvollen Nachverdichtung eines Ortsbereiches ohne großartigen finanziellen Erschließungsaufwand.

H) Erschließung (Wasser-Abwasser-Strom)

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch das bestehende gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation. Das Oberflächenwasser ist nach den gültigen Vorschriften vom Eigentümer selbst zu beseitigen. Nur die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation.

Die Stromversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunal bestellte Müllabfuhr.

Die Löschwasserversorgung ist über eine ausreichende Anzahl von Hydranten gesichert.

I) Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans "Perach West" durch die Gemeinde Ainring wurde durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure" aus Landshut mit Datum vom 19.09.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden unter anderem Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der im Norden in teilweise lediglich 80 m Entfernung vorbeiführenden Bahnlinie Traunstein - Freilassing hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 2012" auf Grundlage derjenigen Frequentierungen durchgeführt, die die Deutsche Bahn AG im Schreiben vom 03.06.2016 für das Prognosejahr 2025 auf dem fraglichen Streckenabschnitt angegeben hat.

Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart (hier: Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber in einem Dorfgebiet (MD) anzustrebende Orientierungswert $OW_{MD,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ wird größtenteils eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Lediglich auf Teilflächen der Parzelle 10 im Norden des Geltungsbereichs ist mit Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Diese Teilflächen müssen jedoch nicht zwingend als schutzbedürftige Außenwohnbereiche dienen, sondern stattdessen können unmittelbar südlich des auf dieser Parzelle geplanten Baukörpers (Zimmerei

mit Betriebsleiterwohnhaus) ausreichend ruhige Außenwohnbereiche verwirklicht werden.

Die Verkehrslärmbelastung stellt sich während der Nachtzeit auf Höhe der Obergeschosse merklich ungünstiger dar, als tagsüber in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen: Nahezu das gesamte Plangebiet ist hier von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{MD,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ um bis zu 15 dB(A) betroffen. Ursächlich hierfür ist hauptsächlich der hohe Anteil an Güterverkehr auf der Strecke Traunstein - Freilassing. Diesbezüglich ist im Prognosejahr 2025 von 35 Fahrten im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auszugehen. Auf den Parzellen 5 – 7, 9 und 10 wird der Orientierungswert nicht einmal vor den von der Bahnlinie

abgewandten Südfassaden der bestehenden bzw. geplanten Wohngebäude eingehalten. Auf den übrigen Parzellen ist hingegen aufgrund der größeren Entfernung zur Bahnlinie bzw. der Abschirmung durch die auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Baukörper zumindest vor den südlichen Längsfassaden eine Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele festzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Norden des Geltungsbereichs sind nicht realisierbar bzw. zielführend, weil für eine effektive Abschirmung der verlärmten Obergeschosse nicht einmal eine acht Meter hohe Lärmschutzwand ausreichen würde und derart umfangreiche Schallschutzmaßnahmen zudem aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar wären. Gemäß den Ergebnissen diesbezüglich durchgeführter Variantenberechnungen kann eine Einhaltung des nachts anzustrebenden Orientierungswertes vielmehr nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn unmittelbar südlich der Bahnlinie eine ca. 500 m lange und 5 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden würde – was aufgrund der Tatsache, dass das relevante Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs und im Eigentum der Deutsche Bahn AG liegt, ebenfalls nicht in Frage kommt.

Aufgrund der an den Gebäuden teilweise allseitig auftretenden Orientierungswertüberschreitungen wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die Nachtaufenthaltsräume der betroffenen Wohnbaukörper im Plangebiet zurückgegriffen werden. Vor dem *Hintergrund*, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen und Schienenwegen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an den maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, werden in Analogie dazu passive Schallschutzmaßnahmen nur an denjenigen Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten festgesetzt, die von Überschreitungen des nachts in einem Dorfgebiet geltenden Immissionsgrenzwertes $IGW_{MD,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ betroffen sind. Außerdem wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, sodass

sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Wohngebäude (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

05.12.16


Eschlberger
1. Bürgermeister