



## Bebauungsplan

# „Höglstraße“ in Mitterfedern

### 1. Änderung für die Baufl. Nr. 1 - 6 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Die Gemeinde Ainring erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 diese Bebauungsplanänderung als

# Satzung:

Der vom Gemeinderat Ainring in seiner Sitzung am 14.6.2016 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Höglstraße“ wird für die Baufl.Nr. 1 – 6 entsprechend dem Geltungsbereichsplan des Architekturbüros Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing vom 28.05.2019, geändert 4.11.2019, der Bestandteil dieser Satzung ist, wie folgt geändert.

## § 1

Die Festsetzung der Satzung vom 14.6.2016

C/Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

wird für die Baufl.Nr. 1 – 6 aufgehoben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufl.Nr. 1 – 6 mit folgenden max. Flächen wie folgt neu festgesetzt:

§ 19 Abs. 2 BauNVO	Je Hauptgebäude (zusammengebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln)	165 m <sup>2</sup>
§ 19 Abs. 2 BauNVO	Terrassen	25 m <sup>2</sup>
§ 19 Abs. 2 BauNVO	Balkone, soweit sie nicht über den Terrassen liegen und die Fläche dort mitgerechnet wird	10 m <sup>2</sup>
§ 19 Abs. 4 BauNVO	Nebengebäude (z.B. Garagen mit ihren Zufahrten, Gartenhütten, Gebäude für Müllgefäße usw.)	100 m <sup>2</sup>

## § 2

Die Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ainring,  
Gemeinde Ainring

Eschlberger  
Erster Bürgermeister

Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing  
Aufgestellt: 28.05.2019  
geändert: 09.09.2019  
geändert: 04.11.2019

---

### Nachrichtlich:

Darstellung der nach der 1. Änderung weiter geltenden Festsetzung der Satzung zum Bebauungsplan vom 14.06.2016 (Satzungsbeschluss).

Die nicht mehr geltenden Festsetzungen sind im nachfolgenden Satzungstext durchgestrichen:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

Für die jeweiligen Parzellen wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO

~~GRmax.: maximal überbaubare Grundfläche als Höchstmaß je Gebäude~~

	GRZ	GRmax.
Parzellen 1—6	0,25	<del>145m<sup>2</sup> je Gebäude</del>
Parzelle 9	0,38	-
Parzellen 10, 11, 13 – 23 u. 25	0,28	-
Parzelle 24	0,41	-
Parzellen 27 – 29 und 31	0,28	-
Parzelle 30	0,36	-

#### 2. Bauform, Dachgestaltung

a) Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von wenigstens 4 : 5 zu errichten, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Maßgebend für die Breite des Gebäudes ist die Lage der äußersten Pfette.

b) Doppelhäuser sind profiligleich und möglichst gleichzeitig zu errichten und gleichartig zu gestalten.

c) Quergiebel sind erlaubt, die Breite des Quergiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten, die Oberkante des Quergiebels muss mind. 50 cm unter der Firstlinie des Hauptbaukörpers zu liegen kommen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 3. Abstandsflächen

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

### 4. Stellplätze und Garagen

a) Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, ansonsten bleiben die Vorschriften der BayBO unberührt. Die Staufläche vor dem Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen, gleiches gilt für Carports oder offene Garagen.

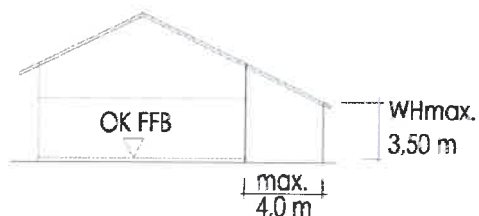
b) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der gemeindlichen Stellplatzverordnung auf dem Grundstück herzustellen.

c) Gemeinsame Grenzbebauung ist möglich, die Gebäude müssen profil-, und höhengleich mit gleicher Dachdeckung und Gestaltung ausgeführt werden.

d) Wasserdurchlässig hergestellte Stellplätze (z.B. Splitttrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine usw.) werden bei der zulässigen GRZ nicht angerechnet.

e) Die Wandhöhe der Garagen (Schnittpunkt Dachhaut mit traufseitiger Außenwand bis Oberkante Gelände) wird auf max. 3,0 m festgesetzt.

An das Wohnhaus angebaute Garagengebäude, bei denen die Dachfläche des Hauptdaches über das Garagengebäude abgeschleppt wird, dürfen eine max. Wandhöhe an der Traufe von 3,50 m und eine max. Anbaubreite von 4,0 m nicht überschreiten. Die Abstandsflächenregelung entsprechend Punkt 3 der textlichen Festsetzungen bleibt davon unberührt.



f) Garagen oder Carports sind mit geneigten Dachflächen bis max. 28° auszubilden.

### 5. Nebengebäude (§14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Je Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen ein Gartengerätehäuschen in Holzbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 2,50 x 3,0 m, einer Traufhöhe von max. 1,80 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von max. 23° zulässig.

## D. Hinweise

Mit Inkrafttretung dieses Bebauungsplanes wird der alte Bebauungsplan mit allen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Neuauflage außer Kraft gesetzt.

GEMEINDE AINRING 11. 12. 2019

  
Eschlberger  
1. Bürgermeister





## **Bebauungsplan**

### **„Höglstraße“ in Mitterfelden**

**1. Änderung für die Baufl. Nr. 1 - 6  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung**

# **B E G R Ü N D U N G**

Der Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 6. Mai 2019 den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höglstraße“ für die Bauflächen Nr. 1 - 6 zu ändern.

Der Geltungsbereichsplan des Architekturbüros

Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing  
in der Fassung vom 28.05.2019, zuletzt geändert 04.11.2019

ist Bestandteil dieser Begründung.

#### **I. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Mitterfelden. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „WA“ dargestellt.

#### **II. Anlass/Ziel der Änderung**

Im Rahmen des Neuerlasses des Bebauungsplanes „Höglstraße“ im Jahr 2016 war das städtebauliche Ziel, die Maßstäblichkeit dieser vorgezogenen Ortsrandbebauung der Baufl.Nr. 1 – 6 soweit wie möglich zu erhalten (s. Ziff. V/1 der Begründung zum Bebauungsplan v. 10.6.2013). Dieses Ziel sollte insbesondere dadurch erreicht werden, dass die max. Grundfläche der Hauptgebäude auf je 145 m<sup>2</sup> begrenzt wurde. Die Baugrenzen wurden im Bebauungsplan dabei großzügig festgesetzt, sodass auf mehreren Grundstücken im jetzigen Änderungsbereich zusätzliche, freistehende Wohngebäude errichtet werden könnten.

Im Rahmen eines Bauvorhabens hat sich gezeigt, dass die festgesetzte max. überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude von 145 m<sup>2</sup> Probleme verursacht, die nach den heutigen Anforderungen erforderliche Wohnfläche zu schaffen, wenn ein Anbau an ein bestehendes Wohngebäude erfolgen soll.

Seit dem Erlass des Bebauungsplanes „Höglstraße“ wurde östlich dieses Wohnquartiers (zwischen Kirchenwegstraße und der Bahnlinie Freilassing/Berchtesgaden) der Bebauungsplan „Am Bahnhof in Mitterfelden“ erlassen. Dieser Bebauungsplan beinhaltet insbesondere einen Geschoßwohnungsbau, der künftig den Abschluss der Bebauung Richtung Norden bringen wird (Gebäude bereits in Bau).

Diese neue Situation lässt es städtebaulich vertretbar erscheinen, die gewünschte, geringfügig größere Bebauung, im Bereich Höglstraße zu ermöglichen. Die Festsetzungen in der Satzung sichern dabei aber, dass im Änderungsbereich kein großer Geschoßwohnungsbau entstehen kann, der dort städtebaulich auch weiterhin nicht gewünscht ist.

**III. Festsetzungen**

Bei der Berechnung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sind z.B. Terrassen und Balkone als Teile der Hauptanlage mitzurechnen. Mit der jetzt gewählten Festsetzung der max. Grundflächen der einzelnen (Haupt)Nutzungen wird den Bedenken des Landratsamtes zur bisherigen Regelung mit einer Kombination aus GR<sub>max</sub> und GRZ Rechnung getragen.

Bei der gewählten Art der Festsetzung ist es aber auch erforderlich, die zulässigen Grundflächen für die Nebenanlage i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

Eine Gegenüberstellung der festgesetzten GR<sub>max</sub> mit den sich daraus ergebenden Nutzungszahlen zeigt, dass sich die Bebauung problemlos in die Festsetzungen zur den Baufl.Nr. 9 – 31 einfügt.

Parzelle Nr./ Fläche m <sup>2</sup>	GR § 19 Abs. 2 BauNVO	= GRZ	GR § 19 Abs. 2 + 4 BauNVO	= GRZ
1 / 670	205	<b>0,31</b>	305	<b>0,46</b>
2/ 775	205	<b>0,26</b>	305	<b>0,39</b>
3/ 840	205	<b>0,24</b>	305	<b>0,36</b>
4/ 908	205	<b>0,23</b>	305	<b>0,34</b>
5/ 1.092	205	<b>0,19</b>	305	<b>0,28</b>
6/ 1.177*	400	<b>0,34</b>	610	<b>0,52</b>

**IV. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird auf den Baufl.Nr. 1 – 6 eine dichtere Bebauung ermöglicht, als sie nach der bestehenden Festsetzung möglich wäre. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten.

**V. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient einer sinnvollen Nachverdichtung der Bebauung i.S. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die festgesetzte Grundfläche liegt weit unter der Obergrenze des Abs. 1 Nr. 2. Nachdem es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht zu befürchten.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist damit zulässig.

**VI. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Damit gelten Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

**VII. Erschließung**

Der Planbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Ainring, 11. 12. 2019

Gemeinde Ainring

Eschlberger  
Erster Bürgermeister



Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing

Aufgestellt: 28.05.2019

geändert: 09.09.2019

geändert: 04.11.2019