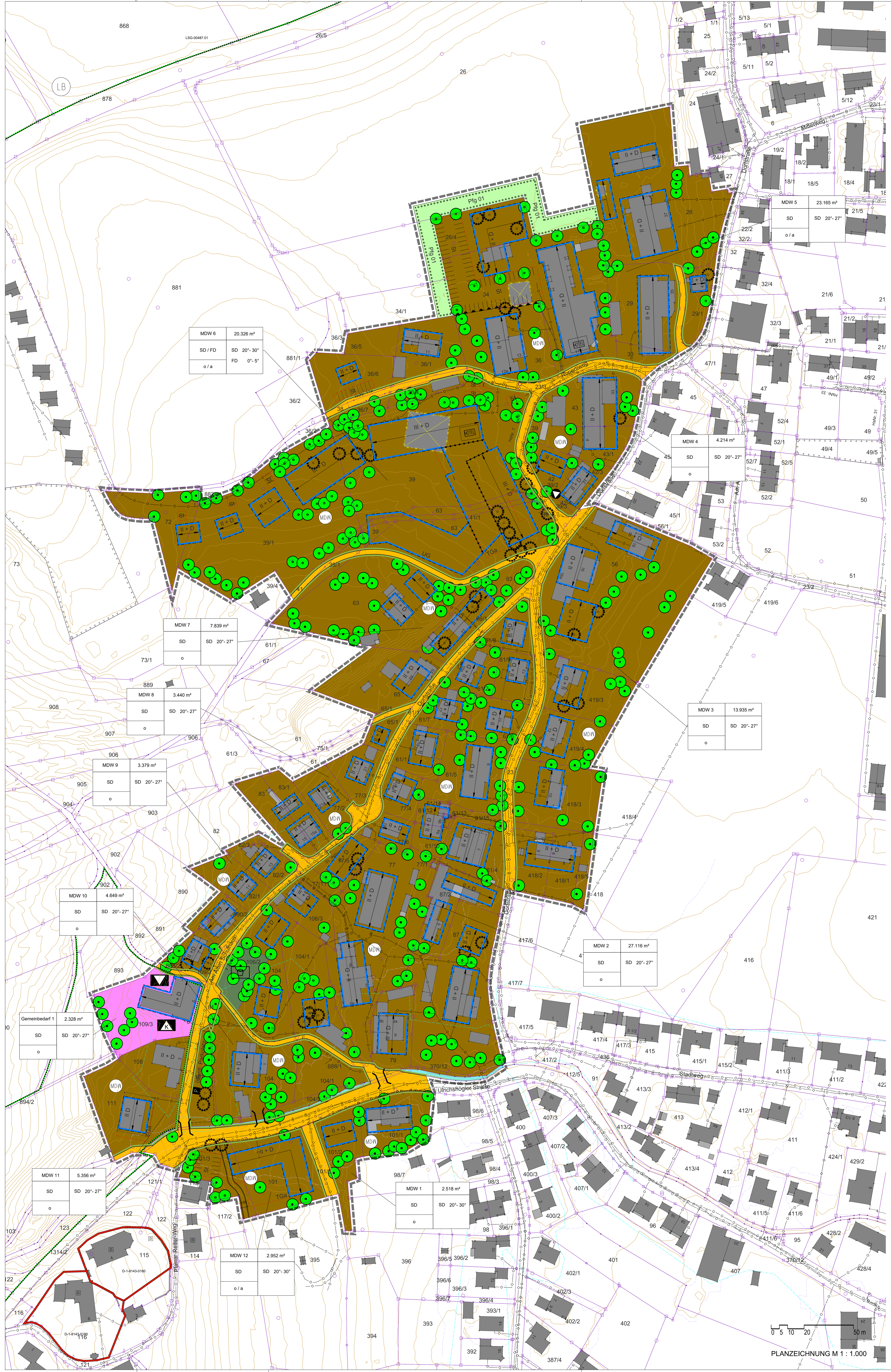


PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

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" 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" besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen (Fassungsdatum 29.11.2023),

der Begründung mit Umweltbericht (Fassungsdatum 29.11.2023),

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" ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 3 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 und § 35 BauGB.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 5 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).

§ 6 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
Kindergarten
Kulturelle Einrichtungen

§ 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
Hauptfirstrichtung
II – max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen, z.B. II
D – Dachgeschoss

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: Abgrenzung von Teilflächen überbaubarer Grundstücksflächen / Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für öffentliche Parkflächen

§ 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 Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abfall- / Wertstoffsammelplätze

§ 10 Wasserflächen

(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen (Mühlstätter Graben)

§ 11 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)

private Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Pflanzgebot
Pfg 01 Strukturreiche Heckenpflanzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum zu pflanzen
Baum zu erhalten

§ 12 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

§ 13 Sonstige Planzeichen

Nutzungsart	Fläche in m²
Dachform	Dach-neigung
Bauweise	

Nutzungsschablone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St – Stellplätze
Ga – Garagen
TGa – Tiefarage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand Höhe 2,0 m

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 13 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).

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

§ 14 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

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

(2) Die Baugrenzen dürfen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO 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 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.

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

Bauweise:
[Anmerkung: Regelung zur Grenzständigkeit?]

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

(6) Abweichend hiervon sind in den Teilbaugebieten MI 5 und MI 6 gemäß§ 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 15 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.

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

(2) 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.

§ 16 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Für überbaubare Grundstücksflächen mit der Geschossfestlegung UG sind ausschließlich eingeschossige, vollständig hangintegrierte bauliche Anlagen zulässig, es gelten ergänzend die Festsetzungen unter § 15 Abs. 2.

(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 sowie die Hauptfirstrichtung 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 § 16 Abs. 12 und Abs. 13 sind zum Zweck des Hochwasserschutzes 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.

§17 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.

§18 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. bzw. III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Können im Einzelfall Baumpflanzungen in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Sonstige Baumpflanzungen
Auf privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. 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.

Strauchpflanzungen gemäß Planzeichnung
In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Sträuchern dargestellten Lage sind je Plansymbol mindestens sieben standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Können im Einzelfall Strauchpflanzungen in der gemäß Planzeichnung d argestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Sträucher in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 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).

(2) Pflanzgebot (Pfg) 1
Die mit Pflanzgebot Pfg 1 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür sind 5 Reihen standortgerechter, heimischer Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Abstand
der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

Ergänzend ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Fläche des Pflanzgebots zu pflanzen.

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Untersaat bzw. Saumansaat für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut, Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
Die Pflege der Ansaatflächen erfolgt bedarfsgerecht über eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September). Das Mähgut ist grundsätzlich nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbi
ziden oder Düngemitteln sind unzulässig. Bei flächigem Aufkommen von Problempflanzen, z.B. Wurzelunkräutern oder Neophyten, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abweichende Pflege zulässig (zusätzliche Schröpfschnitte etc.).

(3) Alle zum Erhalt 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 Ersatzp
flanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

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

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

(6) Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.

(7) Einfriedungen im Bereich privater Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

(8) 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 wer
den.

§ 19 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.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

(2) Als „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität" („continuous ecological functionality measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen bezeichnet, die synonym zu den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen" entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu verstehen sind.
Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der betroffenen Art an und dienen dazu, Funktion und Qualität des konkret betroffenen (Teil)-Habitats für die lokale Population der betroffenen Art(en) zu sichern.
Die folgenden Maßnahmen CEF-01 bis CEF-04 betreffen die Teilvorhaben „Neubau Hotel" und „Rupertihof".

CEF-Maßnahme CEF-01: Struktureller Ausgleich für gebäudebesiedelnde Fledermäuse

CEF-Maßnahme CEF-02: Kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich für natürliche Quartiere besiedelnde Fledermäuse und Höhlenbrüter

CEF-Maßnahme CEF-03: Langfristige Sicherung von Habitatstrukturen für Fledermäuse und Höhlenbrüter

CEF-Maßnahme CEF-04: Funktioneller Ausgleich für den Springfrosch

Vorgenannte CEF-Maßnahmen werden detailliert in Kapitel 7.2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan dargestellt, welche Bestandteil der Satzung ist.

§ 20 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.

§ 21 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A" 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, außer Kr
aft.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand
1790/1 – Flurstücksnummern
Bestandsgebäude
Gebäudeabbruch
10,00 – Maße in Metern
Höhenschichtlinien Abstand 1m
Baum zu entfernen
Die gekennzeichneten Baumfällungen kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn bauliche Veränderungen innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.
Brücke

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

Überschwemmungsbereiche gem. FNP

Faktisches Überschwemmungsgebiet Mühlstätter Graben bei HQ100 gem. Gutachten IB aquasoli vom 10.08.2023

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. Sep-tember 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 zu ständigen 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 Voraus-setzungen 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. Regenwassernutzung
Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserver-sorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

7. Wasserrechtliche Genehmigung
Für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie des Mühlstätter Grabens befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis 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.

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.

8. 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.

9. 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..

10. 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.

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

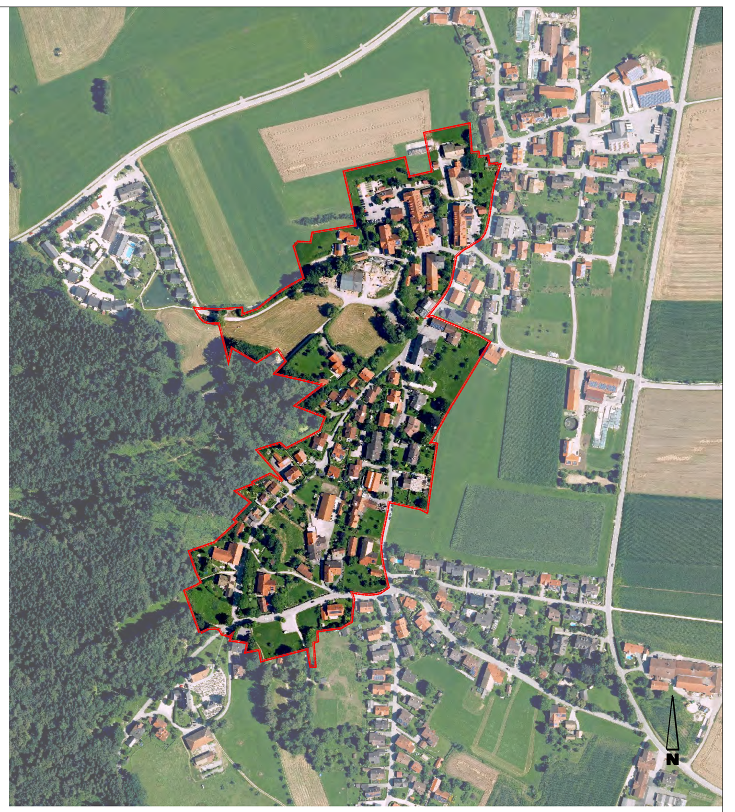
12. Energie
Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel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

13. 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 RAS LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" ist zu beachten.

14. 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.

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

16. 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 .... 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 .... hat in der Zeit vom .... bis .... 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 .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

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

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom .... 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" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom .... 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" 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" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Ainring A" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

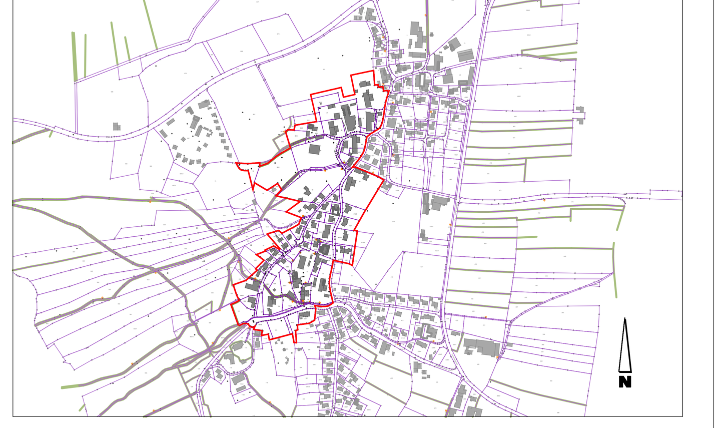
Ainring, den ....

(Siegel)

....
(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan "Ainring A" Gemeinde Ainring

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000

Planung

Logo verde Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736
84028 Landshut

T 0871-89090
F 0871-89008

kulak@logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Landshut, den 29.11.2023

H/B = 841 / 1510 (1.27m²)