



GEMEINDE AINRING

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
FELDKIRCHEN**

**FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH
TEXT**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 16.01.2024



Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt den seit dem 20.10.1958 rechtskräftigen Baulinienplan „Feldkirchen“, mit allen Bebauungsplanänderungen sowie die Bebauungspläne „Zellerhof“, rechtskräftig seit dem 17.01.2001 mit dessen 1. Änderung und den Bebauungsplan „Hammerbach Nord“ vom 22.06.2011 mit dessen 1. Änderung und Erweiterung vom 14.12.2016.

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

(1) Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- u. Speisewirtschaften in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen.

(2) Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nutzungen der Nr. 1, 4 und 5 unzulässig.

1.2 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO

(1) Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 5a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Schank- u. Speisewirtschaften im MDW 1.1 und 2.1 nicht zugelassen.

(2) Von den Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind außer der in Nr. 3 (Tankstellen) alle anderen Nutzungen regelmäßig zulässig.

(3) Bei gewerblichen Nutzungen im MDW ist darauf zu achten, dass zusammen mit dem Lärmbeitrag weiterer im MDW vorhandener gewerblicher Nutzungen die Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und beim nächstgelegenen MDW von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

(4) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinereien im MDW 2.3 sowie im MDW 3.2 allgemein zulässig.

1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die der Nr. 8 (Vergnügungsstätten) unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind unzulässig.

(2) Im MI 1.2 sind nur Wohnnutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

(3) Bei gewerblichen Nutzungen im MI 1.1 und MI 2.1 ist darauf zu achten, dass zusammen mit dem Lärmbeitrag weiterer im MI vorhandener gewerblicher Nutzungen die Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und beim nächstgelegenen MI bzw. MDW von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

(4) Lärmabstrahlende Anlagenteile sind im MI 1.1 auf der Westseite und im MI 2.1 auf der Ostseite anzuordnen.

(5) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen

der bestehenden Schreinerei im MI 2.1 allgemein zulässig.

1.4 Sondergebiet Sport und Vereine

Im Sondergebiet sind neben Vereinsnutzungen ausschließlich lärmabgeschirmte Sportnutzungen innerhalb von Gebäuden zulässig. Auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ist zu achten.

1.5 Gemeinbedarfsfläche Schule

In der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sind ausschließlich schulische Einrichtungen zulässig. Schulsportanlagen dürfen auch von Sportvereinen genutzt werden.

1.6 Gemeinbedarfsfläche Kirche

In der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ sind ausschließlich kirchliche Einrichtungen sowie Anlagen für Bestattungen aller Art (Friedhof) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 (1) Die max. zulässige GRZ gem. A.2.1.1 darf, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO) in Baugebieten mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,50 überschritten werden.

(2) Die max. zulässige GRZ gem. A.2.1.1 und GR gem. A.2.1.2 darf durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,60 m durchwurzelbarer Erdddeckung versehen werden.

2.2 Die Nettogrundfläche (§ 16 Abs. 5 u. 6 BauNVO) von nicht grenzständigen Garagen, die im Hauptgebäude integriert sind, darf beim Nachweis der GFZ nach § 20 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige GFZ überschreiten.

2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen von max. 4 m² Grundfläche je Baugrundstück bei Beachtung der Obergrenzen der Ziff. B.2.1. Sie sind jeweils im zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten Gartenteil zu errichten.

2.4 Mindestgrundstücksgrößen

(1) Die Größe eines Grundstücks muss für ein Einzelhaus mindestens 400 m² (ausgenommen der Bestand auf Fl.Nr. 1935/2 u. /3 u./13 sowie 1946/2), für ein Doppelhaus mindestens 600 m² (ausgenommen der Bestand auf Fl.Nr. 1937/13 u. 35 sowie 1973/7 u. /8) und für ein Reihenhaus min. 900 m² betragen.

(2) Gemeinschaftsflächen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO werden zur Grundstücksfläche mit angerechnet.

3. Wandhöhe, Firsthöhe, ausgebauter Dachgeschoss

3.1 (1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Gelände darf der bergseitige Anschnitt des Geländes mit dem Gebäude herangezogen werden. Liegt das Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf das Gelände bis Ok. Straße bzw. Gehsteig angehoben werden.

(2) Die maximale Wandhöhe darf im MDW 1.3, MDW 2.3 und im nördlichen MDW 2.4 bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss auf 7,25 m angehoben werden.

(3) Die maximale Firsthöhe darf (bei Einhaltung der max. zulässigen Dachneigung) die max. Wandhöhe höchstens um 3,6 m überschreiten. Hiervon ausgenommen sind öffentliche Gebäude (z.B.: Schule, Kirche) sowie davon abweichende Bestandsgebäude.

3.2 Für Garagen (ausgenommen Doppelstock-Garagen gem. Ziff. 3.3) und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

3.3 Abweichend von Ziff. B.3.2 ist für grenzständig errichtete Doppelstockgaragen, die mit einem begrünten Flachdach errichtet werden, eine Wandhöhe von 3,80 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante zulässig. Diese Garagen müssen gem. Art.6 Abs. 1 S.3 BayBO keine Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

4.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO sind zu beachten.

4.2 Gebäudeproportion

Als Grundrissform der Wohngebäude ist ein Rechteck (oder aus Rechtecken zusammengesetzter Baukörper) zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Die Firstrichtung des Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.

4.3 Dächer

(1) Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Garagengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken. Ausgenommen sind grenzständige Doppelstockgaragen (siehe B.3.3), welche mit begrüntem Flachdach auszuführen sind.

(2) Wohngebäude sind mit einer Dachneigung von 22°-29° auszuführen. Carports und Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-27° auszuführen. Giebelseiten sind mit min. 60 cm und max. 1,00 m Dachüberstand, Traufseiten mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, davon ausgenommen sind grenzständige Garagen und Carports.

(3) Andere Dachformen und Dachneigungen (z.B. Flachdächer) als in Ziff. 4.3 (1) und (2) vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung

des Gebäudes in den Baubestand dient oder zur Lösung einer Bauaufgabe mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Flachdächer sind generell min. extensiv zu begrünen.

(4) Auf Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung von 22° Zwerchgiebel und ab 27° Dachgauben und in analoger Form des Hauptdaches (Sattel- oder Walmdach) zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Reihenhäusern) aufweisen. Satteldachgauben und Zwerchgiebel müssen eine Dachneigung von 22°-29° aufweisen. Der Abstand von Gauben und Zwerchgiebeln zur Giebelwand sowie der Abstand zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerchgiebel um 2,0 m überschritten werden.

(5) Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (z.B. bei Doppelhaushälften) betragen. Gauben und Zwerchgiebel dürfen auf einer Dachseite nicht miteinander kombiniert werden.

Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

(1) Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

(1) Die Höhe des Fertigfußbodens des EG darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante im Sinne von Ziff. B.3 liegen. Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden.

4.5 Abgrabungen

(1) Kellergeschosse von Wohngebäuden dürfen maximal auf ein Drittel der Fassadenlänge durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind im nur auf der von den Erschließungsstraßen abgewandten Hausseite zulässig.

(2) Die Abgrabungen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK. und bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

4.6 Garagen - und Stellplatznachweis

(1) Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl ist entsprechend der Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

(2) Beim Stellplatznachweis von Wohngebäuden wird ein Stellplatz im Stauraum vor der Garage auf dem Baugrundstück mit angerechnet, sofern der Garagenstellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

(1) Stellplätze und Garagen sind straßennah innerhalb der Baugrenzen oder den dafür festgesetzten Flächen gem. A. 1.3 zu errichten. Darüber hinaus sind, soweit keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie je Baugrundstück zulässig:

- die Anordnung von max. 4 nebeneinanderliegenden Senkrechtstellplätzen oder Garagenzufahrten mit Toröffnung zur Straße,
- die Anordnung von Garagen ohne direkte Straßenzufahrt, wenn deren Seitenwand einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält,
- parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze, wenn diese gegenüber der Straße durch einen min. 1,0 m breiten Heckenstreifen auf ganzer Länge abgetrennt sind.

(2) Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

(3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dabei sind vorrangig begrünte Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.) zu verwenden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(5) Tiefgaragen sind, soweit keine planzeichnerische Festsetzung getroffen wurde, auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn deren Außenwände einen Mindestabstand von 60 cm zur Nachbargrenze und zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Private Grünflächen gem. A.6.2.1 dürfen nicht unterbaut werden.

4.8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als hinterpflanzter, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Holzstaketenzaun mit einer Maximalhöhe von 1,0 m auszuführen.

5. Grünordnung, Ausgleichsflächen

5.1 Gartenbegrünung

(1) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

(2) Entlang des westlichen Ortsrands sind in den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot (A.6.2.1) sowie entlang des östlichen Ortsrands in den Flächen zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot (A.6.2.3) dichte Strauch- und Obstbaum-pflanzungen vorzusehen, die eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je 4 m² aufweisen.

5.2 Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten

(1) Sämtliche Pflanzungen sind in den unter B.5.3 genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Dabei sollten die unter den Hinweisen in Ziff. D.1.2 empfohlenen Pflanzenarten Anwendung finden.

(2) Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sind unzulässig.

(3) Sämtliche als zu pflanzen festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

Obstbäume

Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm

Sträucher

2 x verpflanzt, 100-125 cm

5.4 Befestigungsflächen, Tiefgaragen

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

2) Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelungsfähigen Mindestüberdeckung von 0,6 m zu überdecken.

5.5 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2141/3, Gemarkung Ainring statt.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:

Entwicklung standortgerechter Wald mit Arten der Hartholzaue (373 m²) mit einer Breite von ca. 10 bis 15 m im Anschluss an den bestehenden westlichen Waldsaum durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baumarten: Eiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Ulme (*Ulmus glabra*), Zitterpappel (*Populus tremula*), mit Aufkommen von Esche ist zu rechnen (zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial) Pflanzabstände 1,5 auf 2,0 m, Heister (150/200) mit Stammschutz

Entwicklung eines 5 -10 Meter breiten Waldmantels (330 m²) in Richtung Osten, autochthones Pflanzmaterial aus Bäumen II. Ordnung: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), und Sträuchern Arten: Weiden (*Salix spec.*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) Qualität: Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100, Pflanzabstand 0,8 m, Bäume: Heister 150/200) ein Kleinbaum je 10 Sträucher.

6. Immissionsschutz

6.1 Bau-Schalldämm-Maß bei Neu- oder Anbauten

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in
Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.
für Büroräume und Ähnliches

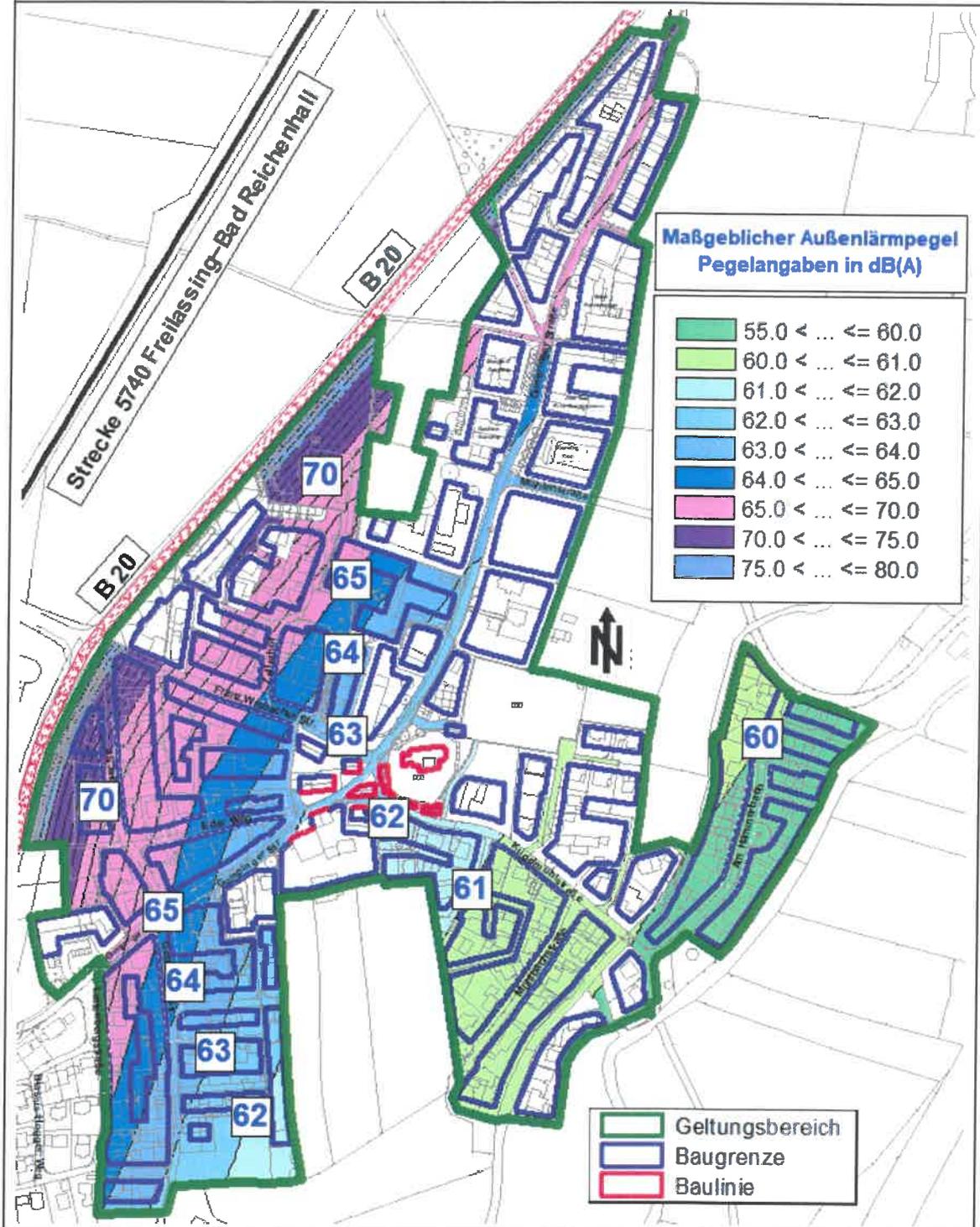
$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$$

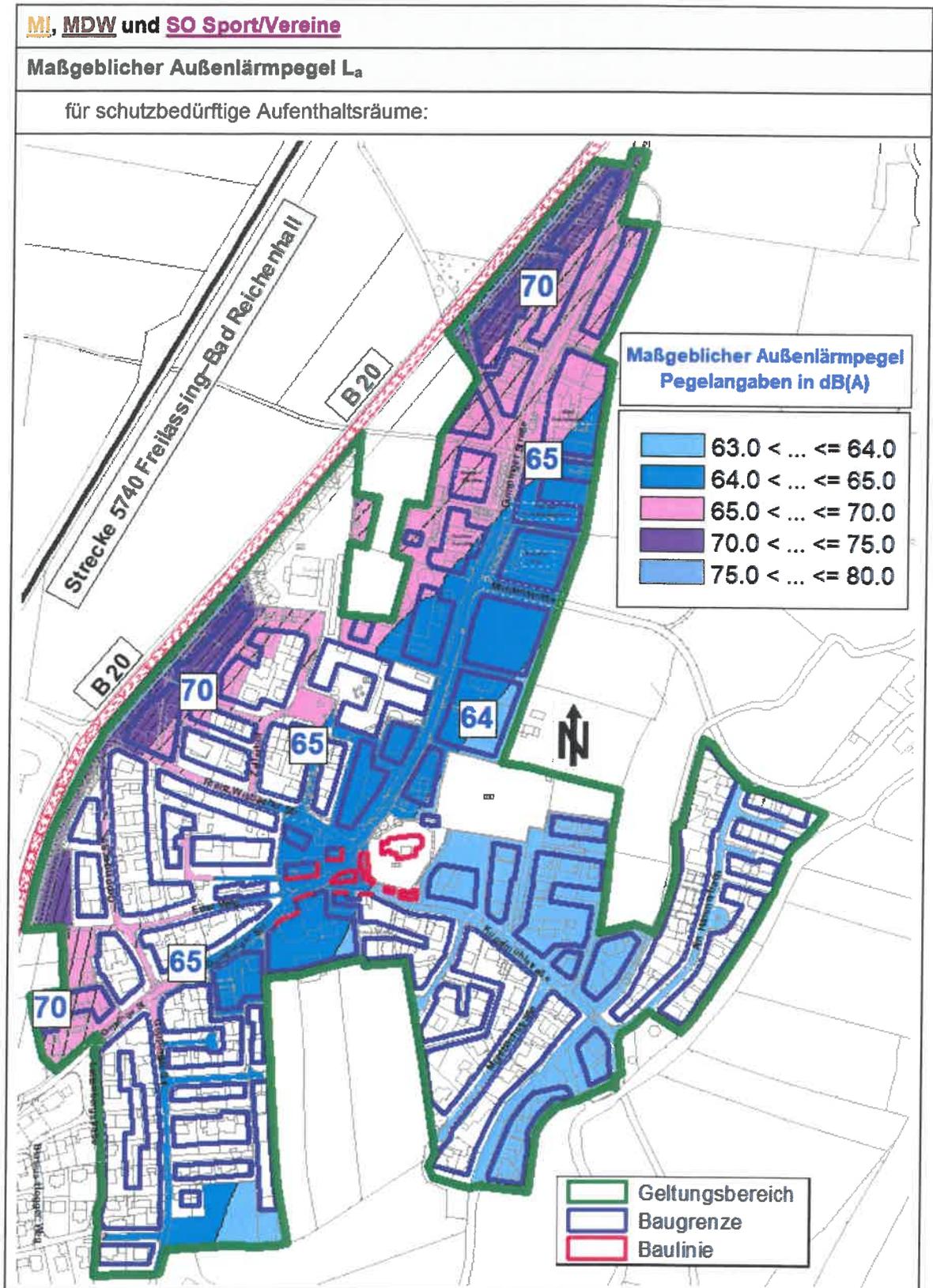
$$R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$$

WA und Gemeinbedarfsfläche Schule

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a

für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden:

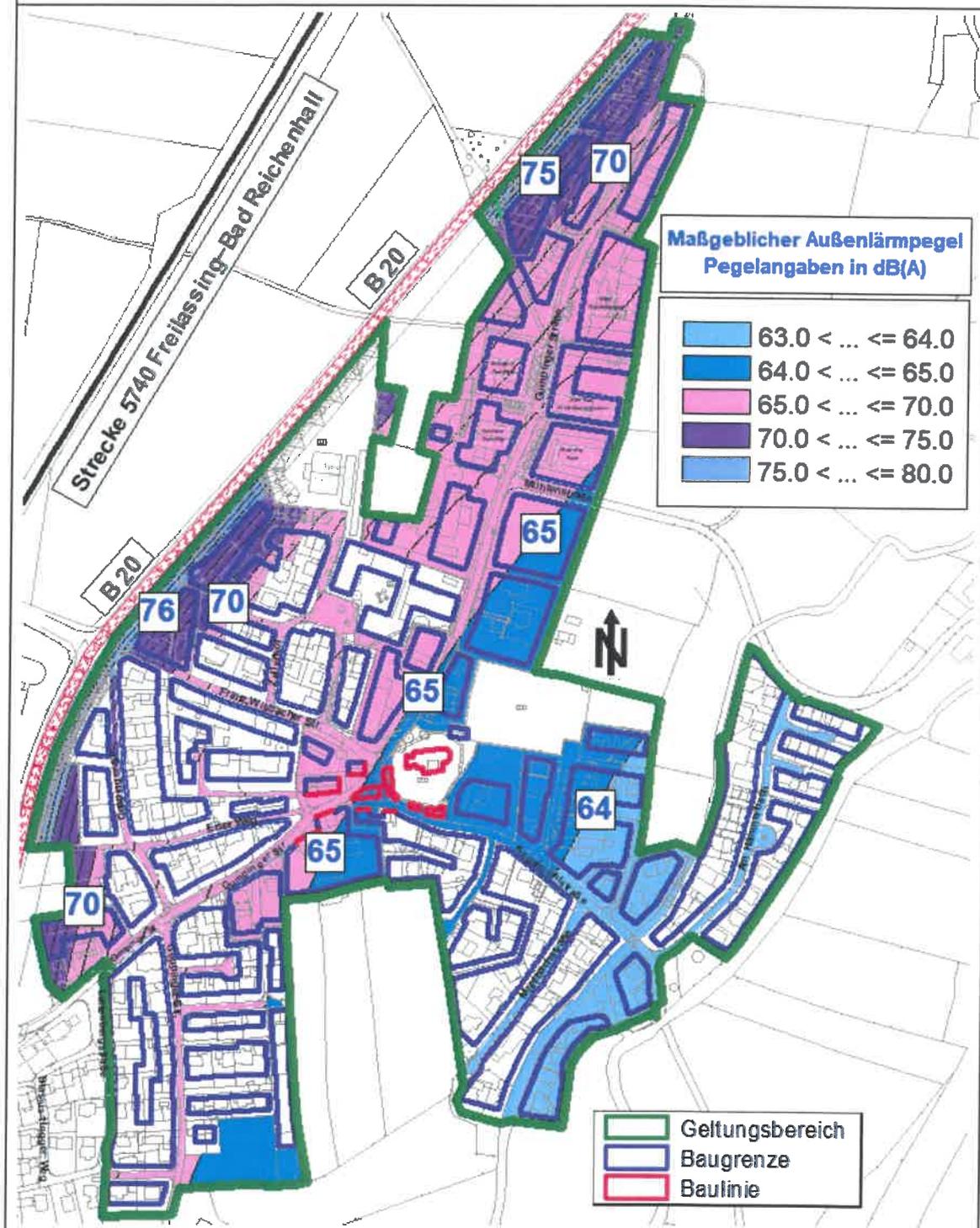




MI, MDW und SO Sport/Vereine

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a

für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden:



6.2 Grundrissorientierung und Lüftungsanlagen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei Neu- oder Anbauten hinsichtlich des Verkehrslärms

6.2.1 Wohnungen

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im WA in den mit Planzeichen   und , und im MI; MDW und SO Sport/Vereine mit Planzeichen  und  gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

Spalte A der nachfolgenden Abbildung gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume generell und Spalte B für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Alternativ besteht die Möglichkeit,

dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält

dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Falls eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, ist der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, welche bei geschlossenem Fenster einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellt. Der Innenraumpegel der Lüftungsanlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten. Die Ausnahme gilt nicht für die mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereiche.

In den Bereichen mit Planzeichen  sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, unzulässig. Ausnahmsweise sind Fenster zulässig, sofern diese über einen verglasten Laubengang abgeschirmt werden und es sich um durchgesteckte Grundrisse handelt, d.h. die Wohnung über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Die Maßnahme a. und b. sind so auszuführen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.

Nebenträume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

6.2.2 Büros

Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche über eine mit Planzeichen  und  in Spalte A gekennzeichnete Fassade belüftet werden, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

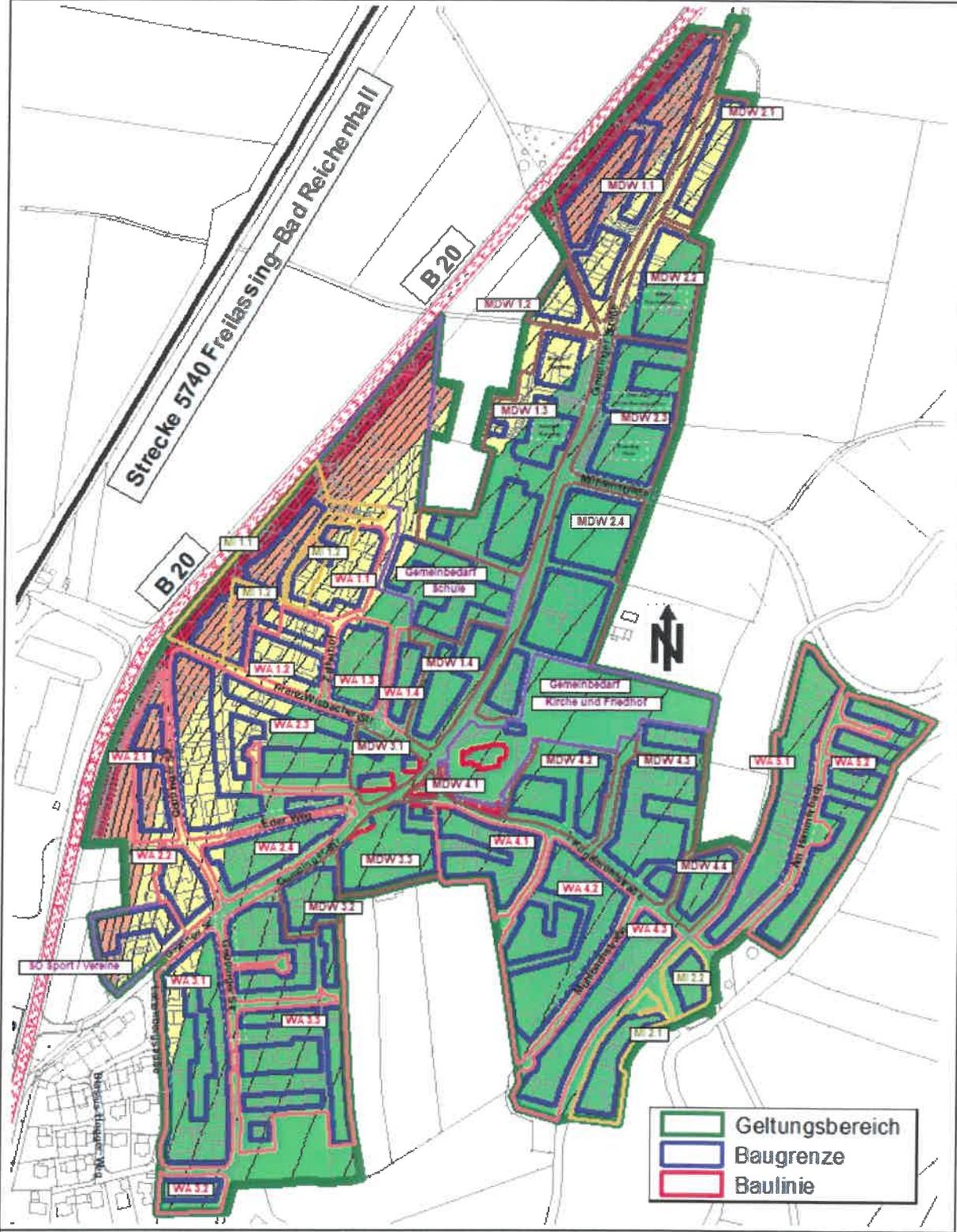
6.2.3 Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche

Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln tags von $L_{r, \text{tags}} > 64 \text{ dB(A)}$ (siehe Spalte A, Planzeichen  und ) straßenabgewandt zu situieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, etc.) oder Lärmschutzwände vorzusehen, die gewährleisten, dass ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Ausgenommen davon ist das Erdgeschoss von WA 2.1.

Spalte A

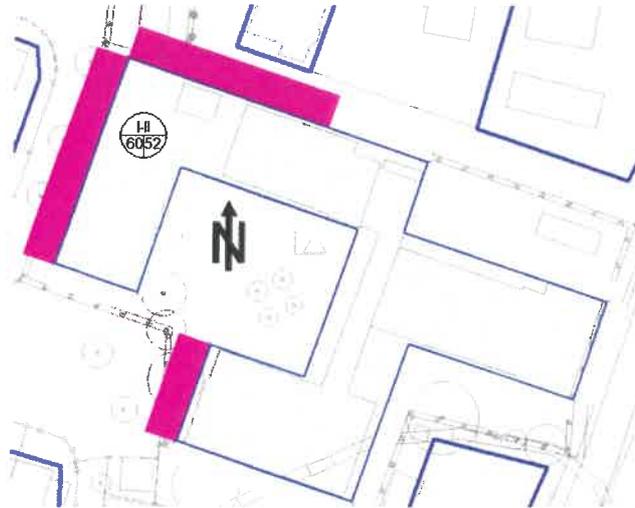
Aufenthaltsräume nach DIN 4109

< 55 dB(A) / > 64 dB(A) / > 70 dB(A)



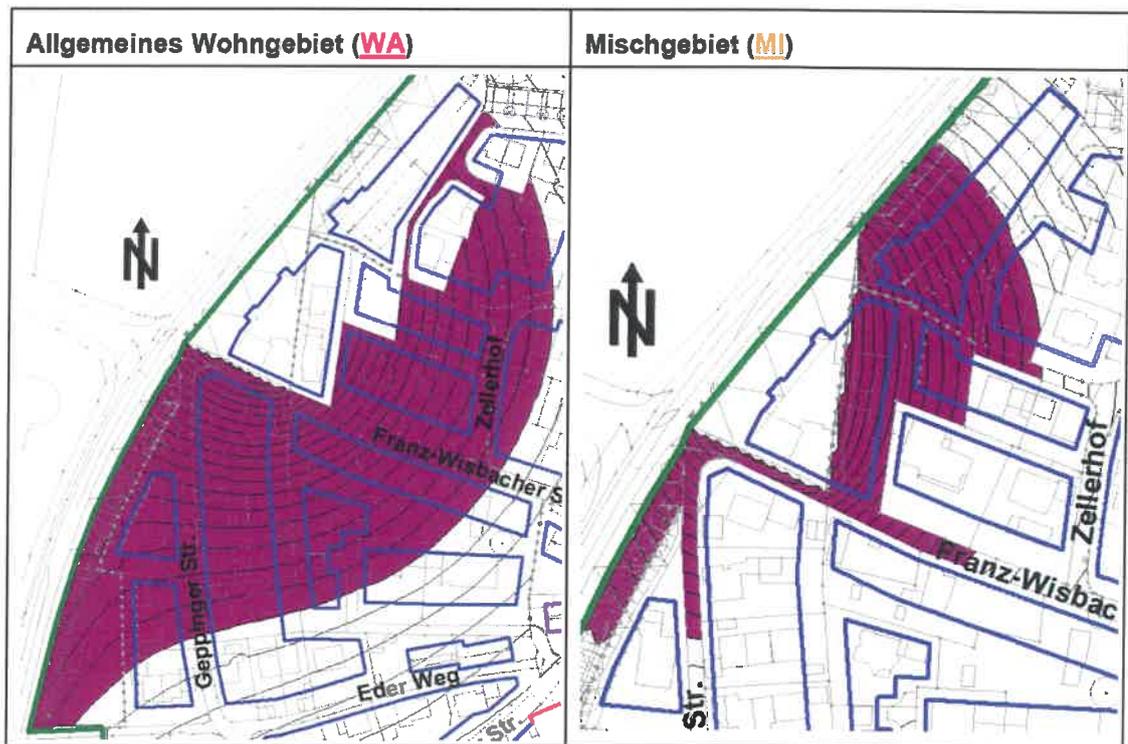
6.2.4 Gemeinbedarfsfläche Schule

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den mit Planzeichen  gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Alternativ muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

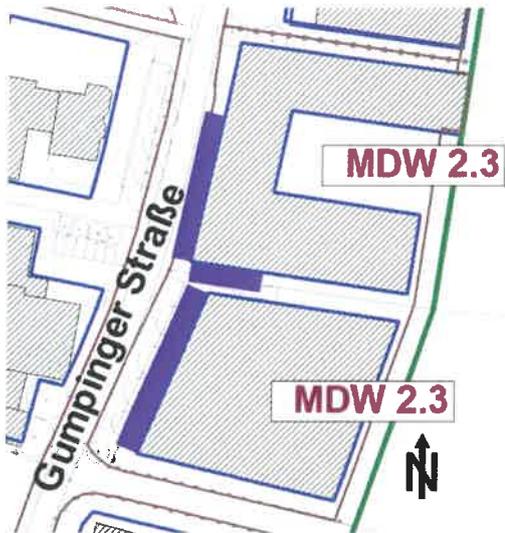


6.3. Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei Neu- oder Anbauten hinsichtlich des Gewerbelärms

6.3.1 In den mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereichen innerhalb der Baugrenzen sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen mit Blickrichtung zur Tankstelle auf Fl.Nr. 2075/1 der Gemarkung Ainning oder dem Betrieb Palfinger GmbH westlich der Bundesstraße 20 nicht zulässig.



- 6.3.2 An den mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden im MDW 2.3 sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen mit Blickrichtung zum Gasthaus auf Fl.Nr. 1980 der Gemarkung Ainring nicht zulässig.



- 6.3.3 Alternativ zu 3.1 und 3.2 kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von $> 0,5$ m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass $0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

6.4 Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei Neu- oder Anbauten hinsichtlich des Sportlärms

In den mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Bereichen innerhalb der Baugrenzen sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen mit Blickrichtung zur Stocksportanlage auf den Fl.Nrn. 2109/2, 2109/3 und 2109/4 der Gemarkung Ainring nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von $> 0,5$ m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass $0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.



6.5 Betriebe und Anlagen

Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

C. Hinweise durch Text

1. Grünordnung, Artenschutz, Mutterboden

1.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen (bei Tiefgaragen ist ein Systemschnitt mit Angaben zum Aufbau der Überschüttung darzustellen). Auf dessen Grundlage können nicht in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführte Pflanzarten genehmigt werden, wenn der Ausschluss von Nadelgehölzen als Grundstückseinfassungsentlang gem. B.5.2.(2) beachtet wird. Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsklasse und Biodiversität nachzupflanzen.

1.2 Pflanzliste:

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Aesculus carnea	- rot blühende Kastanie
Juglans regia	- Walnuss
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde (nicht über Stellplätzen)
Tilia tomentosa „Brabant“	- Silber-Linde
Corylus colurna	- Baumhasel zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre Elsrijk	- Feld-Ahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Gleditsia triacanthos „Skyline“	- Gleditschie
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Obstbäume	- empfohlene Sorten

Äpfel: Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambur,
Birnen: Trevoux, Phillipsbirne, Charneux, Schweizer Wasserbirne,
Pflaumen: Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge,
Althans Reneklode

Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis paniculata	- Oktoberwaldrebe
---------------------	-------------------

Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein, selbstkletternd Engelmannii

1.3 Pflanzabstände

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten.
Zum benachbarten privaten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.

Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

- 1.3 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

- 1.4 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

1.5 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Höchster Grundwasserstand, Bauwasserhaltung

- 2.1.1 Als HHW kann ca. 5,0 m unter natürlichem Gelände als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse angenommen werden. Genaue Angaben als Planungsgrundlage müssen von einem fachkundigen Ingenieurbüro durch ein Gutachten ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Berchtesgadener Land erforderlich.

Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von mindestens 0,3 m über HHW auszugehen.

2.1.2 Über dem Grundwasser liegende Keller

Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Dränagen gem. DIN 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

2.1.3 Im Grundwasser liegende Keller

Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen

- 2.3 Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

- 2.2.4 Starkniederschläge, Überflutungen

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

Teile des Planungsbereich sind gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren bei HQextrem von Überflutung betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei HQextrem Überflutungstiefen in einer Größenordnung von bis zu 0,50 Meter auftreten können. In diesen Bereichen wird deshalb in den Überschwemmungsflächen des HQextrem dringend (für die noch unbebauten Bereiche) eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

- 2.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Es darf nur Schmutzwasser in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Dach- und Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück in privaten Anlagen versickert werden.

- 2.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

- 2.3.2 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss 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. Schotterrassen, Pflasterrassen, 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 (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.

Sofern zutreffend, wird empfohlen, gedeckte Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen können keine Verwendung finden, wenn der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu gering ist.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

2.3.4 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AV-BWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

3. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

4. Immissionen

4.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der westlich und östlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

4.2 Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Ainring eingesehen werden.

- Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Ainring unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 1 bis 5 der Festsetzung vorzulegen.
- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035, Schiene Prognose 2030) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet.

- Von der Festsetzung Punkt 1 kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.
- Von der Festsetzung Punkt 2 kann abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass die Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm durch bereits realisierte Gebäude oder andere schallmindernde Maßnahmen vor Ort soweit reduziert wurde, dass der je nach Gebietseinstufung geforderte Beurteilungspegel eingehalten werden kann.
- Von den Festsetzungen Punkt 3 und Punkt 4 kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet sind oder Betriebsänderungen stattfanden und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Gewerbelärm, Punkt 3) bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV (Sportlärm, Punkt 4) nachgewiesen wird.
- Die durch den öffentlichen Verkehr zu erwartende Immissionsbelastung an der bestehenden Bebauung ist informativ der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung CHC Pr.Nr. 2488-2022 SU V01 vom 08.11.2022 zu entnehmen.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C; C_{tr}) = 37(-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

5. Technische Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch das gemeindliche Wasserwerk versorgt werden. Versorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Bei Anschluss eines geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, haben die Bauwerber die nach der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) entstehenden Kosten zu tragen. Soweit Versorgungsleitungen in nicht öffentlichen Straßengrund verlegt werden, ist für das Versorgungsunternehmen ein Anschluss- und Wasserleitungsrecht einzutragen.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus bestehenden Trafostationen. Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplanten Bauvorhaben sind die Verlegung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Geltungsbereiches erforderlich. Für die zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe benötigt.

5.3 Sparten

Es wird empfohlen, die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

6. Vorbeugender Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von allen öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

7. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche MDW 1.1, 1.4, und 2.1) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Bestandsschutz

Bestandsgebäude inkl. bestehender Balkone, Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1-3 BauNVO, welchen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, genießen bis zum Abriss und Neubau bzw. bis zu weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen am Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.

9. Höhennivellement

Für den Nachweis der Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen über dem natürlichen Gelände, ist mit dem Bauantrag ein Höhennivellement des bestehenden Geländes durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzulegen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 16.03.2021 die **Aufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 mit 05.01.2023 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 08.11.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 mit 05.01.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis beteiligt.

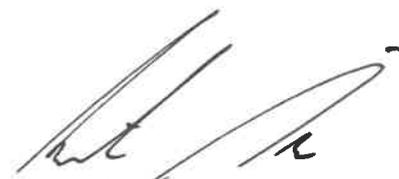
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 wurde mit Begründung **gemäß § 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom 01.11.2023 bis einschließlich 04.12.2023 **öffentlich ausgelegt**.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.01.2024 den Bebauungsplan „Feldkirchen“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom 16.04.2024 als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Ainring, den 15.02.2024

Siegel

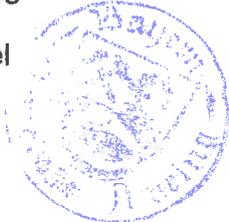



.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Feldkirchen“ i. d. F. vom 16.01.2024 wurde am 20.02.2024 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ainring den 21.02.2024

Siegel




.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister