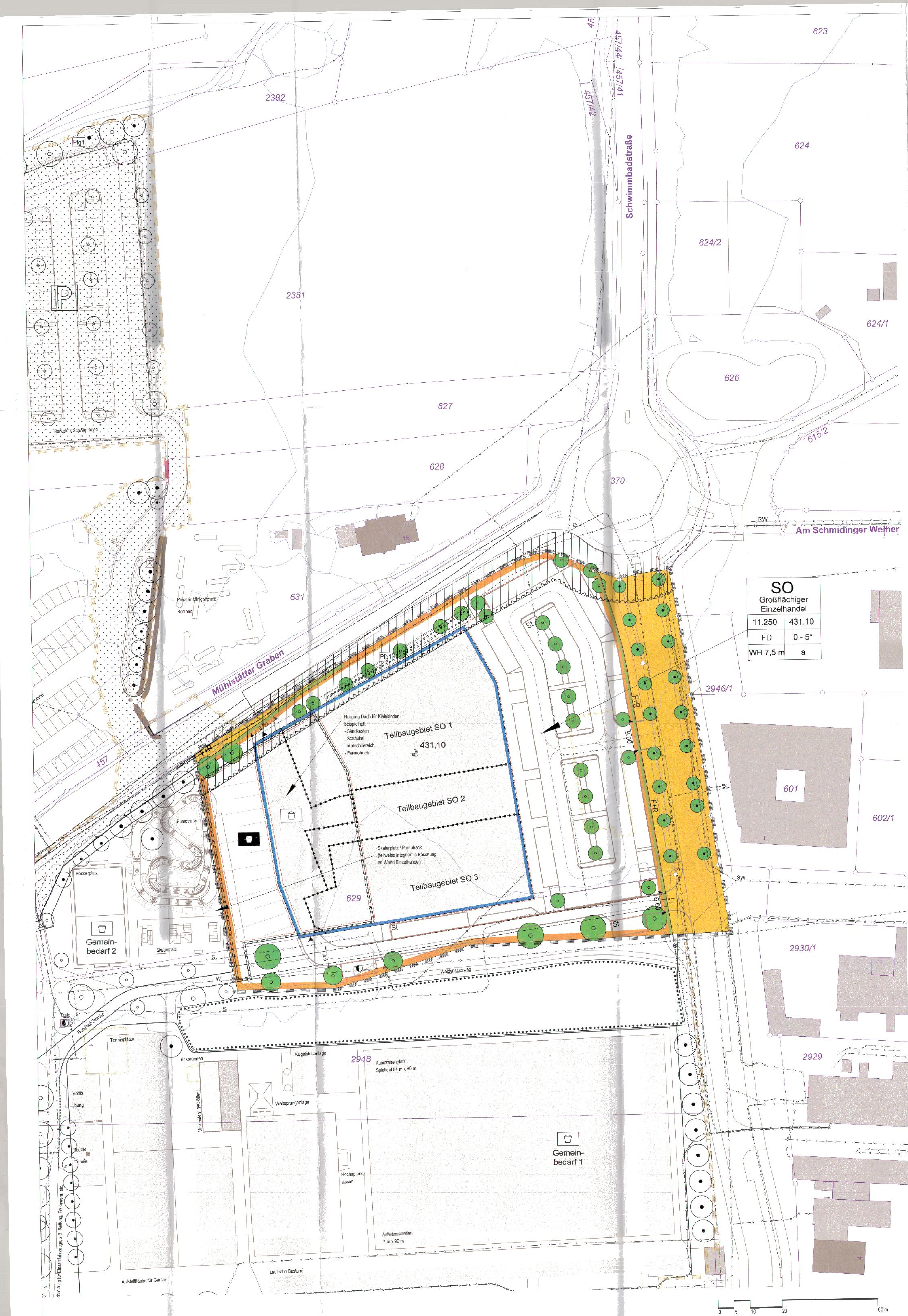


PLANZEICHNUNG 1. ÄNDERUNG M 1 : 500

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und des § 12 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage
Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile
Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen,

der Begründung mit Umweltbericht,

dem Schalltechnischen Gutachten,

der speziellenartenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit ergänzendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Im Bereich der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel"" gem. Ziff. 2. A. § 4 stellt die Planzeichnung gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

§ 3 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

(SO) Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", gleichzeitig Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Baugebiet	
Grundfläche	Höhenbezugspunkt
Dachform	Dachneigung
Wandhöhe in m	Bauweise

Nutzungsschablone

11.250 — max. zulässige Grundfläche (GR), z.B. 11.250 m²

431,10 — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NN., z.B. 431,10

WH 7,5 m — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern z.B. 7,5 m über dem Höhenbezugspunkt

WH — Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika.

§ 6 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichend offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) maximal 90 m betragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier: Abgrenzung Teilbaugebiete

§ 7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung
F + R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrt- und Ausfahrtsbereich

Ein- / Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Pflanzgebot

Pfg 1 — Pflanzgebot Pfg 1:
- strukturreiche 3-reihige Hecke (heimische und standortgerechte Gehölze)

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum Bestand, zu erhalten

Baum 1. Ordnung Planung, zu pflanzen

Baum 2. Ordnung Planung, zu pflanzen

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

FD — Dachform Flachdach

0° - 5° — Dachneigung, z.B. 0° - 5°

§ 10 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Gemeinde Ainring für die Allgemeinheit, auch auf begehbaren Dachflächen

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ainring

4,0 — Maß in Metern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Freizeit- und Sportflächen auf begehbaren Dachflächen sowie Abgrenzung der begehbaren Dachflächen

Umgrenzung von Flächen für Freizeit- und Sportflächen

Umgrenzung von Flächen für Trafostationen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 11 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Zulässig sind
- in Teilbaugebiet SO 1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche,
- in Teilbaugebiet SO 2 ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriemarkt mit max. 800 m² VKF,
- in Teilbaugebiet SO 3 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.100 m² VKF.

(2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 12 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe.

(2) Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + / - 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

§ 13 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. Dachüberstände, Kamine) um maximal 1,5 m, durch Vordächer um maximal 3,0 m überschritten werden. Balkone und Erker sind unzulässig.

(3) Behälter für Abfall und Reststoffe sind in Gebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

(4) Überdachte und nicht überdachte (Fahrrad-)Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswägen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (überdachte) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 13 Abs. 4 anderweitig geregelt.

(6) Überdachte (Fahrrad-)Stellplätze, überdachte Abstellflächen für Einkaufswägen sowie überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
Sofern als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kommen, kann ausnahmsweise eine abweichende Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Überdachung erfolgen.

Abstandsflächen:

(7) Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 23. Dezember 2024 (Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) 0,4 H) wird angeordnet.

Bauweise:

(8) Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) maximal 90 m betragen.

§ 14 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.

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.
Als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze sind auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für diese gelten vorstehende Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung nicht.

(2) Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist ausnahmsweise zulässig.
Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von Nebenanlagen, ausgenommen Einkaufswagenstellboxen, 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.

(3) Dachterrassen und intensive Dachbegrünungen können innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationstragschicht für Grünflächen mit einer Dicke von mindestens 40 cm auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Die nicht begehbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern sowie als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(5) 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.
Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

(6) Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

Fassaden:
(7) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichtetem Metall, Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen:
(8) Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Hiervon nicht betroffen sind Absturzsicherungen auf Dachflächen. Diese sind bis zu einer maximalen Höhen von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen:
(9) Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m und beleuchteten Pylonen mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer Grundfläche von max. 1,0 m² in den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

(10) Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Anbringung muss unterhalb der Dachkante erfolgen. Akustische Außenwerbung und Leuchtreklamen mit grellem Licht sowie Blink- und Wechsellicht sowie laufenden Schriften sind unzulässig.

(11) Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig.

(12) Einfahrtskennzeichnungen sind nur in Form von Einfahrtsstelen mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Grundfläche von max 1,0 m² in den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

§16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.

(2) Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze.

(3) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§17 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

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

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

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Sophora japonica (Schnurbaum), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling).

(2) Pflanzgebot (Pfg) 1
Die mit Pflanzgebot Pfg 1 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 2 pro m² Pflanzgebot zu pflanzen. Die Pflanzen sind versetzt zueinander zu pflanzen (Dreiecksverband).

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Untersaat für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.

(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 in der Vegetationsperiode nach Abgang durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.
Die Ersatzpflanzung 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 von Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.

(7) 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 werden.

§ 18 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung
Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und 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 Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1
Eingriffe in bestehende Gehölzbestände finden nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht von 01.03. bis 30.09. (§ 39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG) statt.

Vermeidungsmaßnahme V2
Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen findet mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08. statt. Zu beachten ist auch, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung beginnen sollte, um eine spätere Besiedlung ausschließen zu können.

Vermeidungsmaßnahme V3
Der benötigte Arbeitsraum für bauliche Maßnahmen ist auf ein bautechnisches Mindestmaß zu begrenzen, angrenzende Vegetationsbestände sind zu erhalten. Insbesondere im Bereich von Gehölzflächen und im Bereich von Lebensräumen wertgebender Arten ist besondere Vorsicht geboten.
Die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen, einschließlich Gehölze und potenzielle Brutplätzen, entlang der südlichen Grenze des Plangebiets auf Grundstück Fl.Nr. 2948 werden vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend der RAS-LP 4 bzw. R SBB und DIN 18920 durch das Aufstellen von Bauzäunen / Baumschutzzäunen geschützt. Die zu schützenden Bereiche sind so groß wie möglich zu halten, wobei ein Richtwert von 1,50 m über die Kronenbreite des Baumes eingehalten werden sollte.
Im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist darauf zu achten, dass keine Handlungen mit schwerem Gerät durchgeführt werden. Ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen werden während der Baumaßnahme vor mechanischer Belastung, Abgrabung oder Überfüllung geschützt. Lagerflächen müssen außerhalb von Biotop- und Gehölzflächen und fern von Lebensräumen geschützter Arten errichtet werden.

Vermeidungsmaßnahme V4
Die Rodung von Gehölzen am westlichen Rand des bestehenden Parkplatzes und die Baufeldfreimachung im Plangebiet müssen außerhalb der sensiblen Brutvogelzeit und der Winterquartierszeit von Fledermäusen von September / Oktober bis Februar durchgeführt werden.
Um den Lebensraum für den Zeitraum der Baumaßnahmen unattraktiv als Brutstandort für den Turmfalken zu gestalten, ist der Beginn der baulichen Tätigkeit in die Herbst- / Wintermonate zu legen.
Der Gehölzriegel entlang der südlichen Grenze des Plangebiets auf Grundstück Fl.Nr. 2948 ist zu erhalten.

(2) Außerhalb des Baustellenbetriebs die Beleuchtung auf den für die Arbeits- und Verkehrssicherheit notwendigen Umfang zu beschränken. Es sind insektenfreundliche LED-Beleuchtungskörper zu verwenden, um die Anlockung von Insekten weitestgehend zu reduzieren. Das Anstrahlen von Bannern zu Werbezwecken ist unzulässig.

(3) Baubedingte Lärmentwicklungen sind auf ein Minimum zu reduzieren, (Bau-)Arbeiten sind während der Tagesstunden durchzuführen, um Beeinträchtigungen von mobilen Arten (Vögel, Fledermäuse) zu vermeiden.

§ 19 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 Anlagenlärm vorzusehen.

(2) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das festgesetzte Basis-Schallemissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 von 59/46 dB(A) weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente:

Zusatzsektor A:	Zusatzkontingent Tag = +11 dB(A)	Zusatzkontingent Nacht = +14 dB(A)
Zusatzsektor B:	Zusatzkontingent Tag = +3 dB(A)	Zusatzkontingent Nacht = +1 dB(A)

Der Bezugspunkt (X = 346707.814; Y = 5298384.7) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung Nr. 1. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

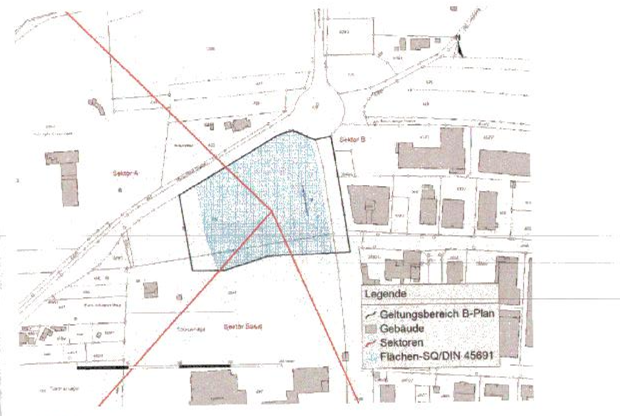


ABBILDUNG NR. 1

§ 20 Außerkrafttreten des Bebauungsplans
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" in der Fassung vom 31.05.2022 in Kraft getreten am 28.06.2022 im Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand

629 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

Gebäude geplant

Freizeit- / Sportanlagen geplant

Gebäude Abbruch

Planliche Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne (außerhalb Geltungsbereich)

Gemeinbedarf 1 — Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen, einschließlich Baugebietsbezeichnung

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Freizeit- und Sportanlagen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt- und Ausfahrtsbereich mit Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

Baum Bestand, zu erhalten

Baum zu pflanzen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot

Trafostation Bestand

Anbauverbotszone Kreisstraße K BGL18, Breite 15 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn

Sichtdreiecke Kreisstraße (BGL18)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden.
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen auf den Flächen genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen"
2. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" in Aufstellung

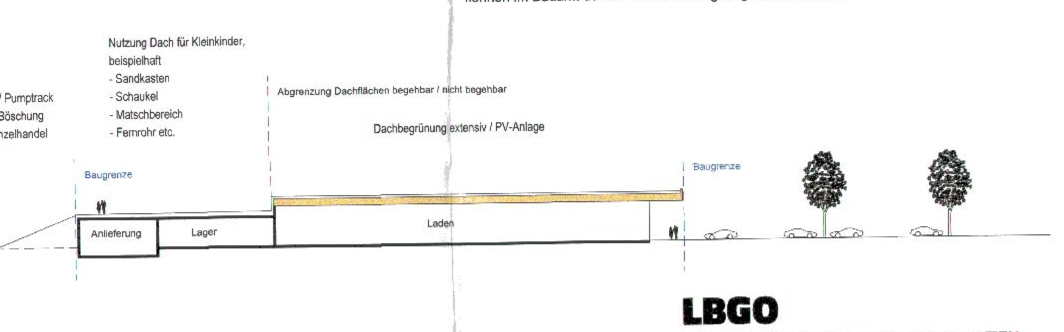
B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestand / Planung unterirdisch

SW	Schmutzwasser-Ableitung
RW	Regenwasser-Ableitung
W	Wasserversorgung
S	Strom

G — Gashochdruck mit Schutzstreifen (4 m)



SCHEMASCHNITT GEBÄUDE PLANUNG (HINWEIS) M 1 : 500

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. September 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
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 so wie 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 nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und 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 Voraussetzungen 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 § 8 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 Wasserversorgungsunternehmen 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. Starkniederschläge / Hochwasserschutz
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..

In den Hochwassergefahrenflächen des HQextrem ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

9. 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.

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

11. 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 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

12. 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 R SBB „Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen" sind zu beachten.

13. 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.

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

15. 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 : 2.500

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~19.12.2024~~ 15.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 27.05.2025 wurde vom Bauauschuss in seiner Sitzung am 27.05.2025 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.205 bis 14.07.2025 beteiligt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.205 bis 14.07.2025 öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ~~in der Zeit vom .... bis ....~~ *) erneut beteiligt.
*) mit Schreiben (Mail) v. 16.10.2025

8. Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2025 als Satzung beschlossen.

Ainring, den 07.04.2026

(Siegel)

(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

9. Ausgefertigt

Ainring, den 07.04.2026

(Siegel)

(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 07.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" in der Fassung vom 31.05.2022 im Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

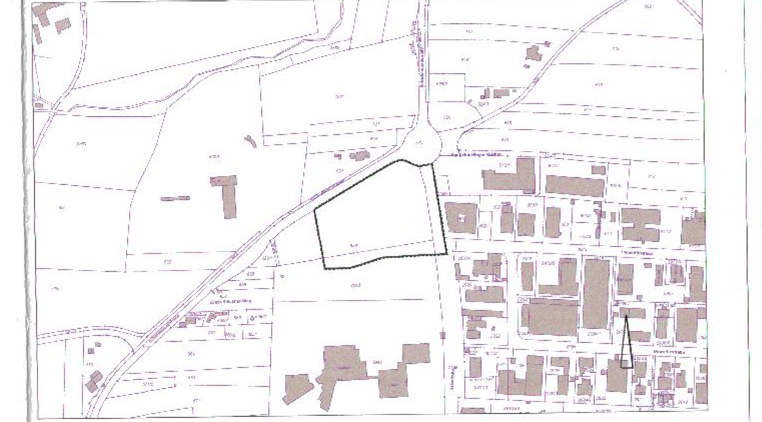
Ainring, den 07.04.2026

(Siegel)

(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

1. Änderung BBP "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" Gemeinde Ainring

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Landshut, den 04.04.2025, geändert am 27.05.2025 / 22.07.2025 / 10.10.2025

H/B = 841 / 1520 (1,28m²)