

Gemeinde Ainring

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Saalachau Nord“
umfassend Teilflächen der Fl.Nr. 1943/18 sowie Fl.Nr. 1943 der Gemarkung Saalachau.

Die Gemeinde Ainring erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text und die Begründung als Satzung.

A.1 Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.1 **WA 1** Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnr. z.B. 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe B.1.1)
- 1.2 Fassaden mit Immissionsschutzauflagen gem. B.6
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 GR 184 max. zulässige Grundfläche, z.B.: 184 m²
- 2.2 GF 308 max. zulässige Geschossfläche, z.B.: 308 m²
- 2.3 Wh = 6,50 m höchste, zulässige Wandhöhe über der festgesetzten Bezugshöhe, z.B.: 6,50 m, (Definition siehe Ziff. B.3)
- 2.4 festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN, z.B.: 429,70
- 3.0 Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3.2 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.3.4 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- 4.0 Dachgestaltung
- 4.1 SD 22° - 29° Satteldach, Dachneigung zwischen 22° und 29° (siehe B.4.3(2))
- 4.2 vorgeschriebene Firstrichtung
- 4.3 Bauräume deren Dachkonstruktionen besondere Vorkehrungen gegen Naturgewalten (Baumwurf) erfordern (siehe B.4.3(6))

- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.0 Sonstige Festsetzungen
- 6.1.1 Fläche für Garagen
- 6.1.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen (Zuordnung siehe B.)
- 6.1.3 Fläche für Stellplätze
- 6.1.4 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Zuordnung siehe B.)
- 6.2 Fläche für Trafostation
- 6.3 Maßzahl in m, z.B. 11 m
- 6.4 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- 7.0 Grünflächen
- 7.1 öffentliches Grün, Straßenbegleitgrün
- 7.2.1 bestehende, zu erhaltende Bäume
- 7.2.2 zu pflanzende Bäume - als kleinkronige Bäume, siehe Pflanzenliste in B.5.2.1 und 5.2.2
- 7.3 öffentlicher Kinderspielfeld für Kinder von 3 bis 6 Jahren,
- 7.4 von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen
- 7.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- 1. bestehende Gebäude
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. 1943 Flur Nummer, z.B. 1943
- 4. Vorschlag Gebäudeform, mit Bauraumindex, z.B. 3
- 5. Teilungsabsicht
- 6. zu fällende Bäume
- 7. Wald mit besonderer Bedeutung als Biotop
- 8. Fläche, die für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen geeignet ist
- 9. mittlere Straßenhöhe geplant in m ü. NN, z.B. 429,90

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans „Saalachau Nord“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 44 vom 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 09.11.2022 mit 12.12.2022 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 09.11.2022 mit 12.12.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 15.03.2023 bis 17.04.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2023 den Bebauungsplan „Saalachau Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2023 als **Satzung** beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Saalachau Nord“ i. d. F. vom 20.06.2023 wurde am **1.2.07.23** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB **ortsüblich bekannt gemacht**. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



ausgefertigt
Ainring, den **1.0.07.23**
Martin Öttl, Erster Bürgermeister



Ainring den **1.3.07.23**
Martin Öttl, Erster Bürgermeister



GEMEINDE AINRING
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
SAALACHAU NORD

FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE
DURCH PLANZEICHEN

M = 1:1000

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/295674



Fassung vom: 20.06.2023



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan SAALACHAU NORD

BEGRÜNDUNG

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 20.06.2023

Gemeinde Ainring Bebauungsplan Saalachau Nord Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Trotz der Anstrengungen der Gemeinde Ainring, durch entsprechende Bebauungspläne (Perach, Feldkirchen, Mitterfelden) in bestehenden Wohngebieten, die Nachverdichtung zu fördern, reicht das damit eröffnete Potential zur Bildung zusätzlichen Wohnraums nicht aus, um die zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können. Aus diesem Grund weist die Gemeinde zusätzlich in verschiedenen Bereichen der Gemeinde, wo durch städtebauliche Verträge oder Erwerb von Grundstücken, Bauland für Einheimische geschaffen werden kann, neue Siedlungsflächen aus, um für die anhaltenden Baulandnachfrage ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Saalach Nord“ beschlossen und einen ersten Entwurf in der Bauausschuss-Sitzung am 06.07.2021 gebilligt.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Aussagen des Regionalplans

Der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern beschreibt in seiner Begründung die Gemeinde Ainring als Teil des Verdichtungsraums um das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing. „Er ist grenzüberschreitend eng siedlungsstrukturell und funktional mit den Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, insbesondere mit dem „Oberzentrum“ Salzburg (Zentraler Ort der Stufe A gemäß LEP Salzburg) verflochten.

Diese grenzüberschreitenden Verflechtungen erstrecken sich auf die verschiedensten Lebensbereiche und es ist zu erwarten, dass diese weiter zunehmen. Dieser Raum profitiert von seiner Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg, welche als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum fungiert und weitere Anziehungskraft durch ihr Arbeitsplatzangebot, ihre Hochschulen und kulturelle Einrichtungen hat. Die positiven Auswirkungen und Impulse gehen aber zugleich mit negativen Auswirkungen bzw. Belastungen in den Bereichen Wohnen/Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaft und Natur/Landschaft einher“.

2.2 Ziele des Regionalplans

„Siedlungsgebiete gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist den größten Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein kleinerer Teil ist als Fläche für den Wald dargestellt. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist ein Bereich gekennzeichnet, der sich laut Flächennutzungsplan als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ eignet. Die Fläche für den Wald ist als „Wald mit besonderer Bedeutung“ und als „Biotop“ gekennzeichnet.

Südlich des Geltungsbereichs schließt ein Wohngebiet an, das sich beidseits der Straße „Saalachau“ erstreckt und den Ortsteil Saalachau bildet.

2.4 Bedarfsermittlung und Sozialraumanalyse

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Datum vom 31.10.2022 eine Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Ainring vorgenommen, welche u. a. auch auf der Sozialraumanalyse des Büros Demosplan, Dr. Tekles fußt und als Anlage der Begründung beigefügt ist.

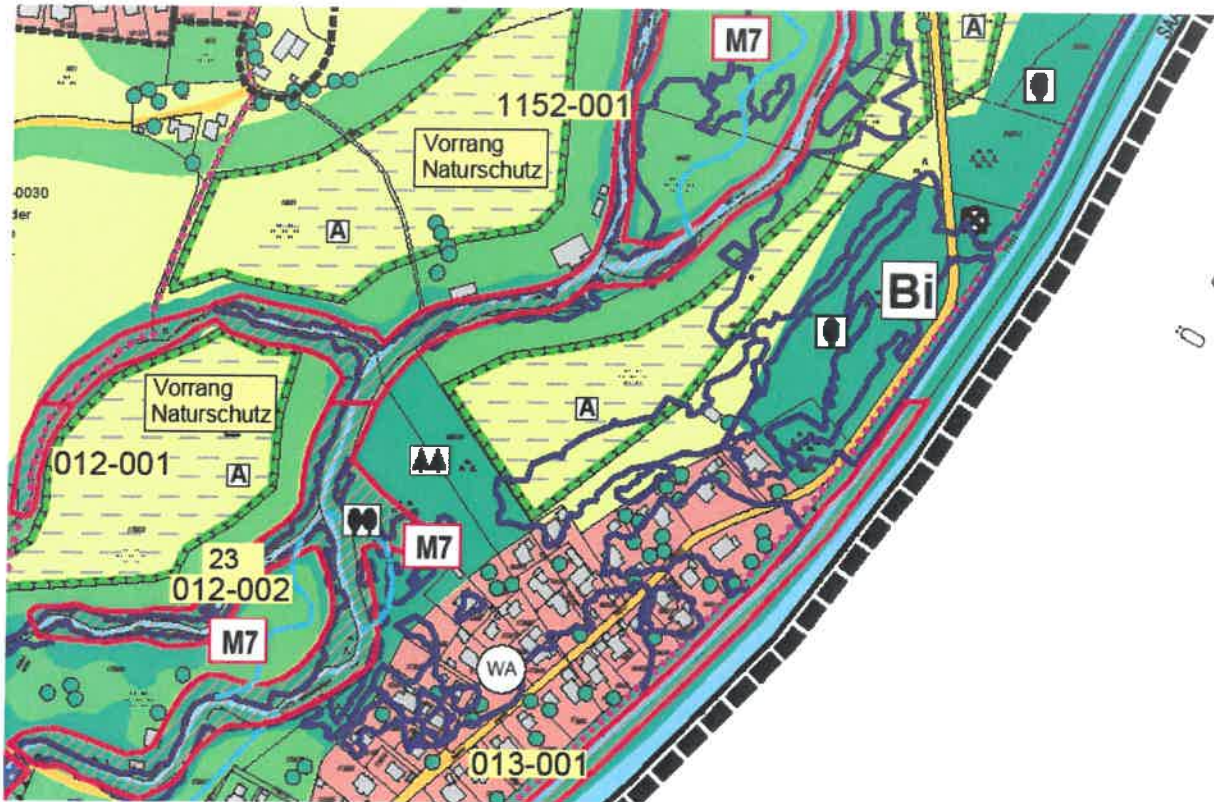


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

3) Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch das Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen, welches durch das jüngst verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz, bis 31.12.2022 verlängert wurde. Das Verfahren soll angewandt werden, da der Geltungsbereich im Süden an eine bestehende im Zusammenhang bebaute Wohnsiedlung anschließt, keine größere Grundfläche als 10.000 m² im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB vorsieht und primär der Wohnnutzung dient. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird zeitnah erfolgen.

In wie weit notwendige Eingriffe in die Natur eine erhebliche Bedeutung haben, wurde in einem zur Planung erstellten Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung vom 10.11.21, geändert am 14.02.23, bewertet.

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereichs, bauliche Umgebung

Der winkelförmige Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf einer Art Rodungsinsel im Ortsteil Saalachau der Gemeinde Ainring, im grenznahen Bereich zwischen den Ortsteilen Hammerau und Feldkirchen. Südlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine bestehende Siedlungsfläche, die beidseits von der Straße „Saalachau“ erschlossen wird, die parallel zur südöstlich fließenden Saalach verläuft, welche die Landesgrenze zwischen Österreich und Deutschland markiert.

Ein Schenkel des Geltungsbereichs schließt im Nordosten mit einer kleinen Waldfläche an die Straße „Saalachau“ an. Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche an, die ihrerseits weiter nordwestlich durch den Hammerauer Mühlbach und Hammerauer Graben begrenzt wird.

Die bauliche Umgebung des südöstlich angrenzenden Siedlungsbereichs ist durch eine relativ lockere Einfamilienhausstruktur mit max. 2-geschossigen Gebäuden mit geneigten Satteldächern geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen beschränkt sich die Nutzung des Bestands auf das Wohnen.

4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße „Saalachau“ von der aus ein Straßenstich die künftige Siedlungsfläche erschließen soll.

Die Straße „Saalachau“ weist einen relativ schmalen Querschnitt auf und führt Richtung Norden über die Kugelmühlstraße zum Ortsteil Feldkirchen und von dort über die Gumpinger Straße zur Bundesstraße 20 (Distanz ca. 1,1 km).

Nach Süden führt die Straße „Saalachau“ über den Walsenweg zum Ortsteil Hammerau und von dort zur Bundesstraße 20 (Distanz ca. 1,6 km).

Eine weitere, untergeordnete Verbindung führt über den Fischerweg nach Westen und von dort zu einem inoffiziellen Anschluss an die B 20 (Distanz ca. 1,2 km).

Sämtliche Verbindungen zur B 20 führen über den Hammerauer Mühlbach, wobei jedoch nur die südliche und westliche Verbindung über eine für Schwerlastverkehr ausreichend belastbare Brücke führt, die Bachüberquerung zur Kugelmühlstraße kann nur durch PKW befahren werden.

4.3 Mögliche Immissionsbelastungen

Mögliche Immissionen aus Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm könnten vom Flughafen Salzburg im Süden, einem Fußballplatz im Westen und von einem kleinen Sägewerk im Norden auf den Geltungsbereich einwirken.

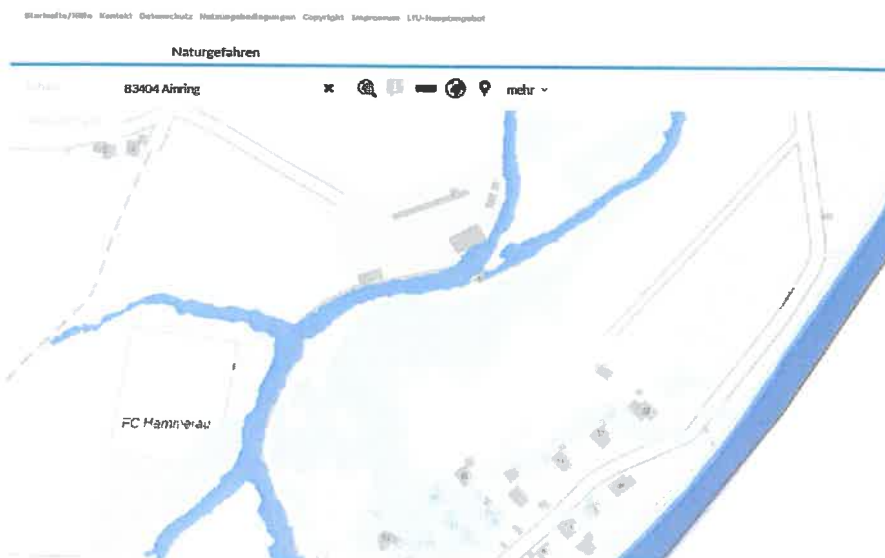
Die Start- und Landebahn des Flughafen Salzburg liegt etwa 3 km vom Geltungsbereich entfernt.

Ein Fußballtrainings- und Ausweichplatz mit Flutlichtanlage befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum westlichst gelegenen Bauraum im Baugebiet.

Das Sägewerk hat eine Entfernung von ca. 120 - 130 m zu den nördlichen Bauräumen und wird derzeit nur temporär betrieben.

4.4 Beeinträchtigung durch Hochwasser

Dem Umweltatlas Bayern ist zu entnehmen, dass nur für randliche Bereiche des Geltungsbereichs ein Hochwasserrisiko kartiert ist, welche auch nur bei extremem Hochwasser (1 x in 1000 Jahren) spürbar wäre. In der Hochwassergefahrenkarte für extremes Hochwasser werden für diese Bereiche Überflutungstiefen von 0- 0,5 m angegeben. Um sämtliche Risiken auszuschalten, sollen entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Planung der Kellergeschosse getroffen werden.



4.5 *Altlastenverdachtsfläche*

Das Grundstück Fl.Nr. 1943/18 wird derzeit noch im Altlastenkataster ABuDIS Nr. 17 200 068 als Verdachtsfläche geführt. Die Gemeinde hat deshalb eine orientierende Untersuchung veranlasst, ob dieser Verdacht begründet ist. Das Ergebnis der Untersuchung ergab, dass weder für den Wirkungspfad Boden-Gewässer noch für den Wirkungspfad Boden-Mensch Handlungsbedarf besteht. Die Untersuchung kam deshalb zu der Empfehlung, die Fläche aus dem Altlastenkataster zu entlassen.

4.5 *Topographische Situation*

Für den Geltungsbereich wurde ein Höhennivellement durchgeführt, welches als Grundlage für die Festsetzung der Straßenhöhen und Bezugshöhen der Gebäude dient. Der Planungsbereich ist im Wesentlichen als eben zu betrachten und fällt von Nordwesten zum bestehenden Siedlungsrand im Südosten um ca. 0,5 m ab. Von dort fällt das Gelände zur Straße „Saalachau“ um weitere 0,7 m. Innerhalb der Fl.Nr. 1643/18 befindet sich eine ca. 2 m tiefe Mulde, welche im Rahmen der Erschließung des Geltungsbereichs aufgefüllt werden soll.

4.6 *Bodendenkmale*

Das Bodendenkmalkataster der Geodaten Bayern weist keine Vorkommen von Bodendenkmalen aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5) **Erläuterung der Festsetzungen**

5.1 *Planungsziel allgemein*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Saalachau Nord“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, durch eine kleine Erweiterung des bestehenden Ortsteils Saalachau, Einheimischen Bauland für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen wenigen freistehenden Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Dabei soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden möglichst vielen Bauwerbern die Möglichkeit eines Grunderwerbs bieten.

6.2 *Planungsrechtliche Festsetzungen*

6.2.1 *Erschließung, ruhender Verkehr*

Wie bereits in der Erläuterung des bestehenden Straßennetzes ausgeführt, wird von der Straße „Saalachau“ ein 6 m breiter Wohnstraßenstich unter Berücksichtigung erhaltenswerter Laubbäume durch das kleine Waldstück auf Fl.Nr. 1943/18 nach Nordwesten auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 1943 geführt und endet nach einem Knick im Südwesten in einem zweiseitigen Wendehammer, der für die Umkehr von Fahrzeugen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geeignet ist. Die neu geschaffenen Bauräume liegen beidseits dieser Erschließungsstraße und orientieren sich mit ihren Freibereichen allesamt nach Südwesten. Der ruhende Verkehr wird auf offenen Stellplätzen und Garagen im direkten Anschluss zur Straße nachgewiesen, um möglichst geringe Flächen für Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten zu erzeugen.

Diese Erschließungsform lässt die langfristige Option offen, den Straßenstich weiter nach Südwesten zu verlängern und ggf. mit dem bereits vorhandenen Straßenende im Schnittpunkt des Fischerwegs mit der Straße „Saalachau“ zu verknüpfen. Zusätzlich besteht die Option für eine Verbindung zum Fußgänger-Steg über den Hammerauer Mühlbach im Nordwesten. Es ist beabsichtigt, die Wohnstraße verkehrsrechtlich als Tempo-30-Zone auszuschildern.

6.2.2 *Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten*

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nur Speise- und Schankwirtschaften sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die festgesetzten überbaubaren Flächen für Stellplätze und Garagen für die realisierbaren Wohneinheiten auch ausreichen.

6.2.3 Maß der Nutzung, Bauräume

Da es sich um die Neuplanung einer städtebaulichen Struktur handelt, wurden eng gefasste Bauräume entwickelt, deren Maß der Nutzung über die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt wird. Dabei weist die Grundfläche jeweils eine Mehrfläche von ca. 20 % gegenüber der maximal zulässigen Geschossfläche pro Geschoss auf, da in ihr auch nicht geschossflächenrelevante bauliche Anlagen wie Terrassen und Balkone enthalten sind. Letztere dürfen die festgesetzten Bauräume bei Beachtung gewisser Abmessungen überschreiten.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. 2.2(1) für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Gartengerätehäuschen festgesetzt, da insbesondere bei kleinen Grundstücken (im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze) die 50-prozentige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Gesamt-GRZ aus den Anlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO, soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

6.2.4 Wandhöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachkonstruktionen in Waldnähe

Als Wandhöhe wurde eine maximale Höhe von 6,5 m bei maximal 2 Vollgeschossen über einer jeweils festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt, die etwa dem natürlichen Gelände an dieser Stelle entspricht. Mit dieser Höhe wird einerseits der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung Rechnung getragen und andererseits zusammen mit der maximal zulässige Dachneigung von 29° eine ausreichende Ausbaumöglichkeit der Dachgeschosse ermöglicht. Die Bezugshöhe dient nur der Ermittlung der maximalen Wandhöhen über NN. und stellt nur die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens dar, von der gemäß B.4.4 nach oben bis zu 0,3 m abgewichen werden kann.

Zur Belichtung der traufseitig orientierten Dachräume wurde bei den Mittelhäusern der Hausgruppen die Anordnung von Gegengiebeln zugelassen. Die Eckhäuser können jeweils über eine normale Fensterung der Giebelflächen belichtet werden.

Um im Nahbereich zum Waldrand und zu erhaltenden Bestandsbäumen dem Risiko eines Baumwurfs zu begegnen, wurde in Ziff. A.4.3 und B.4.3(6) eine Festsetzung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) getroffen, die für die betroffene Bauräume eine verstärkte Dachkonstruktion fordert, welche auf Grundlage eines entsprechenden statischen Nachweises zu erstellen ist.

6.2.4 Gartenbegrünung, Pflanzgebot

Der Charakter eines gut durchgrünten Einfamilienhausquartiers erfordert eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen. Ausschluss von bestimmten Gehölzen und Festsetzung heimischer Pflanzarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Bauräume unter der Maßgabe einer ausreichenden Belichtung und Besonnung aller Bauräume festgesetzt. Diese weisen deshalb zum Teil größere Abstände untereinander auf, als dies die Abstandsflächenregelung der novellierten Bayerischen Bauordnung erfordert.

6.3.2 Gestaltungsregeln

Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude sicherzustellen wurden einige wenige Gestaltungsregelungen festgesetzt, die für das Erscheinungsbild eines Gebäudes bedeutend sind. Diese beschränken sich hauptsächlich auf die Gebäudeproportion sowie die Form und Deckung der Dachflächen sowie der zulässigen Dachaufbauten.

7) Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich eines Ausweichsportplatzes, eines genehmigten Sägewerks, das derzeit nur sporadisch betrieben wird, sowie des Flughafens Salzburg und soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die *C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von der Gemeinde Ainring beauftragt, die zu erwartende Immissionsbelastung aus der westlich gelegenen **Sportanlage** (Fußballplatz) und dem nördlich gelegenen **Sägewerk** zu berechnen und zu beurteilen. Zudem sollte auf Grundlage der Fluglärmkarte für den **Flughafen Salzburg** abgeleitet werden mit welcher Immissionsbelastung im Plangebiet zu rechnen ist und ob gesonderte Maßnahmen notwendig werden. Die schalltechnische Untersuchung vom 03.11.2021 ist Teil der Begründung.

Fluglärm

Gemäß Fluglärmkarte (g) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Grenzwertlinie, d.h. auch außerhalb der Bauverbotszone, und in einem Bereich mit einer Immissionsbelastung unter 55 dB(A). Bei dem genannten Pegel handelt es sich um einen über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel inkl. Zuschlägen für den Abend und die Nacht. Gemäß Lärmbericht (i) liegt der durch den Flugverkehr verursachte A-bewertete Beurteilungspegel für Fluglärm inkl. Zuschlag für die Nacht in Ainring bei bis zu 42 dB(A). Auf dem Plangebiet ist aufgrund der Flugrouten (h) mit einer vergleichbaren Immissionsbelastung zu rechnen.

Sportlärm

Die schalltechnische Untersuchung kam in Kapitel 5.2 zu dem Ergebnis, dass der $IRW_{18,BlmSchV}$ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und in der übrigen Ruhezeit bzw. 50 dB(A) in der morgendlichen Ruhezeit auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden kann. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie beispielweise einem Schiedsrichterpfiff, ist mit keiner Überschreitung des $IRW_{18,BlmSchV}$ zu rechnen.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kam in Kapitel 6.2 zu dem Ergebnis, dass mit den in Kapitel 6.1 beschriebenen Emissionsansätzen für das Sägewerk auf dem Plangebiet mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm [5] für ein Allgemeines Wohngebiet von bis zu 3 dB(A) zu rechnen ist. An der bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs kann der $IRW_{TALärm}$ mit den o.g. Ansätzen eingehalten werden.

Streng nach TA Lärm [5] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. In Kapitel 6.3 wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

8) Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Durch diese Maßnahmen soll u. a. auch durch den Einsatz regenerativer Energieträger im Zusammenspiel mit entsprechenden technischen Anlagen (Wärmepumpen, Stromspeicher usw.) die Resilienz gegenüber Energieimporten erhöht werden.

Zu 6.1 Solarfestsetzung im Einzelnen: Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens die Hälfte der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem

Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind; erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Zu 6.2 Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauwerber bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

9) Beurteilung der Schutzgüter

Die Schutzgüter Vegetation und Fauna sind durch die Eingriffe in bestehende Waldbiotop- und Wiesenflächen betroffen. Die Auswirkungen bezüglich deren Erheblichkeit wurden durch den Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Pröbstl vom 14.02.2023 untersucht, der Bestandteil der Begründung ist.

Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klima/-wandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem durch die angrenzende Bebauung und einer geringen GRZ von max. 0,30, sowie der Unterbringung verhältnismäßig vieler Wohneinheiten durch die geschickte Mischung aus Einfamilien-/ Doppel- und Reihenhäusern. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Auf die schalltechnische Situation wurde durch entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen reagiert.

Der Ausgleichsbedarf für die Rodung (Rodungserlaubnis gem. Art. 9 Abs. 2 (BayWaldG)) wird außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe durch die Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzes auf Flurnummer 1943 Gemarkung Ainning auf 1.400 m² erbracht.

10) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsflächen in der direkten Nachbarschaft des Geltungsbereiches ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke durch entsprechende Erweiterung des Infrastrukturnetzes sichergestellt.

Zusätzlich besteht die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Fernwärmeversorgung.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

11) Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der in der Planung vorgesehenen Bebauung entstehen insgesamt 20 Wohneinheiten die sich auf 2 freistehende Einfamilienhäuser, 6 Reihenhäuser und 12 Doppelhaushälften verteilen. Mit der Realisierung des Baugebiets entsteht ein Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Weideflächen sowie in Waldbiotopflächen deren Erheblichkeit jedoch gering beurteilt werden (siehe Ziff.9)

§ 19 Abs. 4 BauNVO sieht vor, dass die dort genannten Anlagen die festgesetzte GR um 50 v.H. überschreiten dürfen. Nachdem die durchschnittliche GRZ des Baugebiets nur 0,264 beträgt, entspricht die gewählte Überschreitungsregelung mit 65 v.H. einer GFZ von < 0,3 und stellt damit (siehe Ziff. 12) nach wie vor einen geringen Versiegelungsgrad im Sinne des Leitfadens dar ($0,436 : 1,5 = 0,29$).

12) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	9.442 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	1.429 m ²
Öffentliches Grün/ Kinderspielplatz	639 m ²
Nettobaulandfläche gesamt	7.374 m ²
davon	
Im WA 1	2.885 m ²
Im WA 2	1.127 m ²
Im WA 3	3.362 m ²

Festgesetzte	GR	GF	GRZ	GFZ
Im WA 1	736 m ²	1.232 m ²	0,255	0,427
Im WA 2	302 m ²	504 m ²	0,268	0,447
Im WA 3	911 m ²	1.520 m ²	0,271	0,452
Im Mittel	1.949 m ²	3.256 m ²	0,264	0,442

München, den 20.06.2023

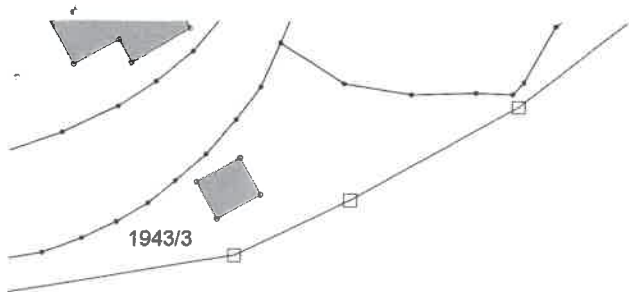
Der Planer



Ainring, den 20.06.2023

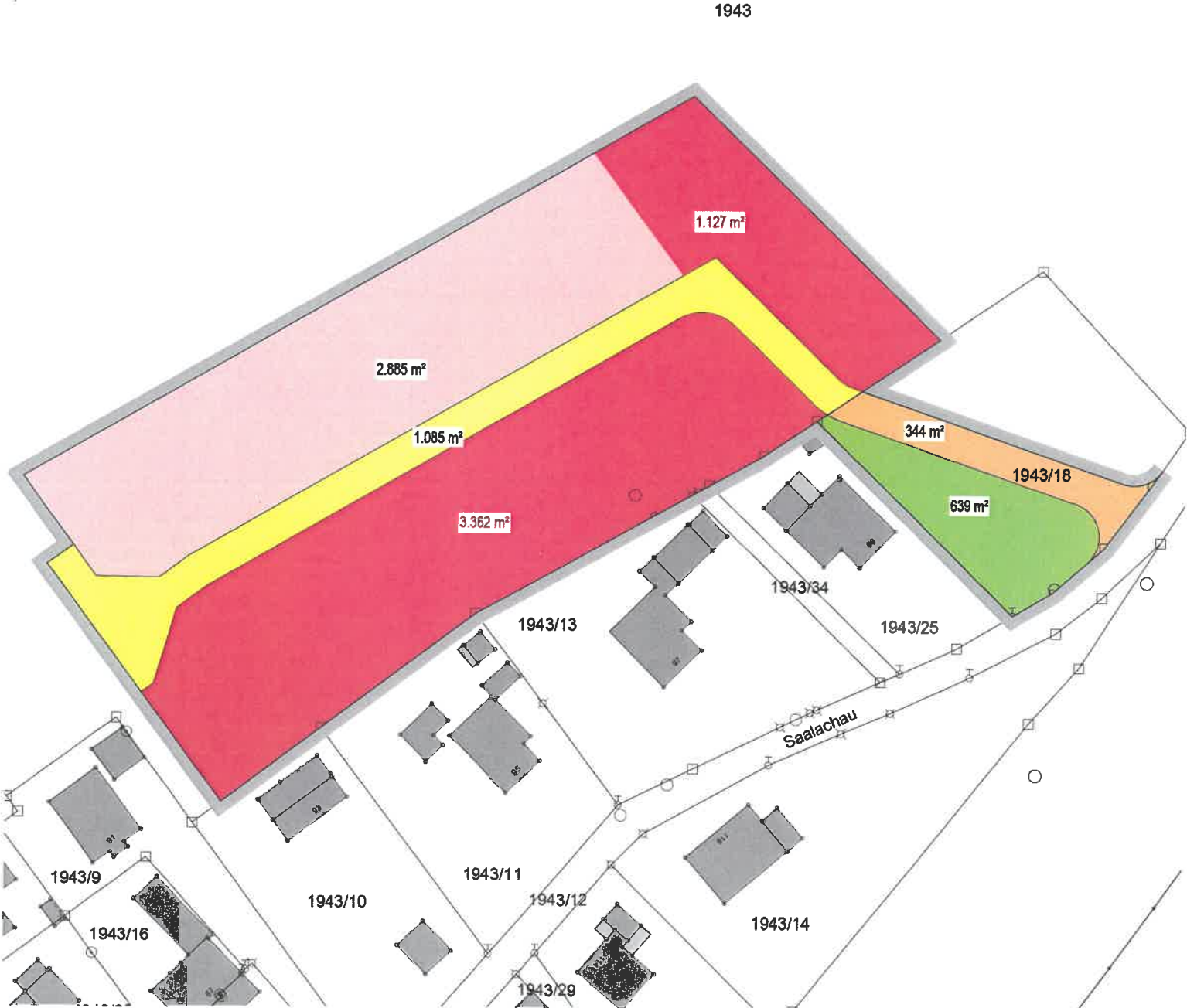
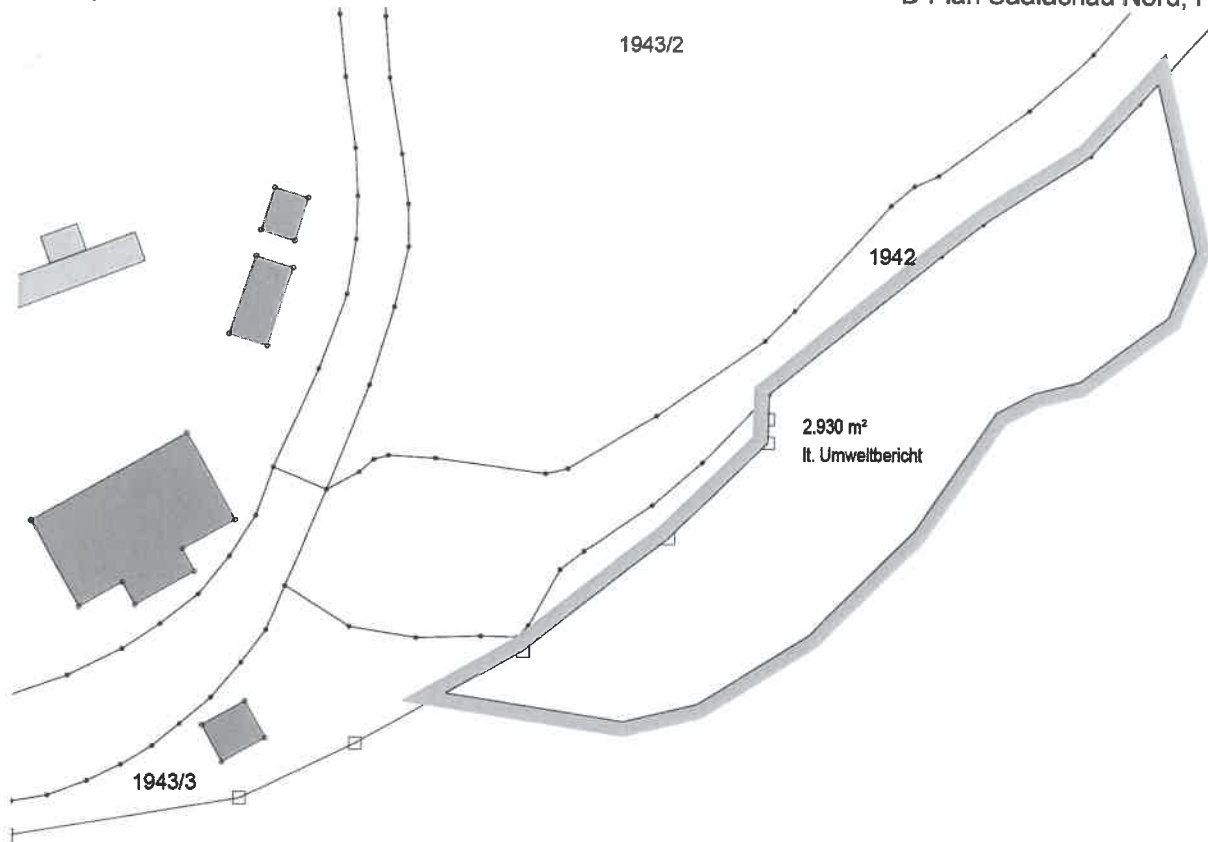
Der erste Bürgermeister, Martin Öttl





1943







GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan SAALACHAU NORD

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 20.06.2023



B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Zahl der Wohneinheiten

Im WA 1 und WA 3 ist je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenhaus nur eine Wohnung zulässig. Im WA 2 ist je Einzelhaus 1 Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im WA 1,2,3 dürfen die Baugrenzen gem. A.3.2 bei Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Fläche baulicher Anlagen im Sinne der Ziff. B.4.9 (Balkone), B.4.10 (Terrassen und Terrassenüberdachungen) sowie B.4.11 (Wintergärten) überschritten werden.

2.2. Die max. zulässigen Grundflächen gem. A.2.1 dürfen, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) um 65 v.H. überschritten werden.

2.3 Im WA 1,2 und 3 darf bei Beachtung der Obergrenze der Ziff. B.1.2, außerhalb der überbaubaren Fläche je Wohneinheit mit Anschluss an eine Gartenfläche, ein Gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 4 qm errichtet werden. Gerätehäuschen sind jeweils mit einem Mindestabstand von 6 m zur öffentlichen Erschließungsstraße zu errichten.

2.4 Bei Doppelhäusern ist die festgesetzte Grundfläche jeweils hälftig zu verteilen. Bei Hausgruppen ist die Grundfläche auf die jeweilige Anzahl der Häuser einer Hausgruppe gleichmäßig zu verteilen. Endhäuser dürfen aufgrund des höheren Außenwandanteils gegenüber Mittelhäusern eine um bis zu 5 % höhere Grundfläche aufweisen.

3. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Für Garagen wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe begrenzt. Ist in der Fläche für Garagen keine eigene Bezugshöhe festgesetzt, gilt dort die Bezugshöhe des Bauraums für das Hauptgebäude.

4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

4.1 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

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 Nebengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild hellroter, brauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken. Garagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt wurde, mit Satteldächern auszuführen. Der profilgleiche Einbau von Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen in die Dachfläche ist zulässig.

(2) Wohngebäude sind mit einer Dachneigung von 22°- 29° auszuführen. Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-24° auszuführen. Giebel- und Traufseiten sind mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen.

(3) Aneinandergebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen sind profilgleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Auf Dächern von Mittelhäusern von Hausgruppen sind ab einer Dachneigung von 27° Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel dürfen max. 1/2 der Hauslänge eines Mittelhauses aufweisen. Die Dachneigung der Zwerchgiebel muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerchgiebel um maximal 2,0 m überschritten werden.

(6) In den durch Planzeichen A.4.3 gekennzeichneten Bauräumen sind aufgrund des angrenzenden Baumbestands und dem davon ausgehenden Baumwurfrisiko die Dachkonstruktionen in verstärkter Konstruktion auf Grundlage eines entsprechenden statischen Nachweises auszuführen.

4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

(1) Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Die Höhe des Fertigfußbodens im EG darf max. 0,3 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

(2) Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden.

4.5 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind im WA nur auf der von den Erschließungsstraßen abgewandten Hausseite zulässig. 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 Stellplatzzufahrten

Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss, sofern nichts anderes maßlich festgesetzt wurde, ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.7.1 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils aktuellen gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen. Festgesetzte Garagen dürfen alternativ auch als Carport ausgeführt werden.

4.7.2 Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind jeweils dem direkt angrenzenden Bauraum zuzuordnen.

4.8 Einfriedungen, Sichtschutz

(1) Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,00 m) auszuführen.

Trennungen der Parzellen untereinander, können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun gleicher Höhe und Bauart vorgenommen werden.

(2) Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften, Hausgruppenhäusern sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinander-grenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

4.9 Balkone

Außerhalb des Bauraums dürfen je Parzelle auf der Südwestseite der Gebäude Balkone unbeschränkter Länge mit einer maximalen Überschreitungstiefe von 2,5 m errichtet werden. Balkone dürfen keine größere Einzelfläche als 12 m² aufweisen. Balkone sind entweder an der gemeinsamen Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Abstandsfläche von min. 2,0 m zu errichten (siehe B.2.1).

4.10 Terrassen

Je Parzelle dürfen auf der Südwestseite Terrassen und Terrassenüberdachungen außerhalb des Bauraums in max. Länge der dahinter liegenden Fassade mit max. 3,0 m Tiefe und max. 15 m² Grundfläche errichtet werden. Terrassenüberdachungen sind entweder an der Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Abstandsfläche von min. 3 m zu errichten (siehe B.2.1).

4.11 Wintergärten

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 Reneklude

Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis paniculata	- Oktoberwaldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia ternd Engelmannii	- Wilder Wein, selbstklet-

(2) Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sowie gelb- und rotlaubige Gehölze 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

(1) Bäume 1. Ordnung

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

(2) Bäume 2. Ordnung

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

(3) Obstbäume

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

(4) Sträucher

2 x verpflanzt, 100-125 cm

5.4 Verkehrsflächen; Befestigungsflächen, Vorgärten

5.4.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

- 5.4.2 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 Verkehrsfläche erfolgen.
- 5.4.3 Baumpflanzungen im Bereich befestigter Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
- 5.4.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist und eine Ausführung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü vorgenommen wird. Baumpflanzungen im Nahbereich zu Verkehrsflächen sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.
- 5.4.5 Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.
- 5.4.6 Gartenflächen sind vollständig zu begrünen. Flächen mit Kies, Schotter oder ähnlichem Belag, insbesondere mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Gärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 5.5 **Artenschutz**
Der bestehende Stadel muss vor Abriss auf das Vorkommen von Kleinsäugetern und Fledermäusen (Sommerquartier) hin überprüft werden (Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG berührt sind). Diese Prüfung darf erst kurz vor der Umsetzung erfolgen.
- 5.6 **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer 2.390 m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 1943 nördlich des Baugebiets, südlich des Hammerauer Mühlbachs wie folgt vorzunehmen:

- Erhaltung des Auwaldbestands (740 m²) - ohne Aufwertung (nicht angerechnet)
- Entwicklung gewässerbegleitender, standortgerechter Wald (900 m²) mit einer Breite von ca. 10 bis 15 m im Anschluss an den bestehenden Waldsaum (biotopkartiert) durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baumarten (Eiche, Linde, Spitzahorn), mit Aufkommen von Esche ist zu rechnen (zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial) Pflanzabstände 1,5 auf 1,5 m, Heister (150/200) mit Stammschutz
- Entwicklung eines 5 -10 Meter breiten Waldmantels (500 m²) autochthones Pflanzmaterial aus Bäumen II. Ordnung: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Feldahorn (*Acer campestre*), und Sträuchern Arten: Weiden (*Salix spec*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Qualität: Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100, Pflanzabstand 0,8 m, Bäume: Heister 150/200) ein Kleinbaum je 10 Sträucher.
- Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (250 m²) auf einer Breite von ca. 2 Metern entlang des Waldmantels extensive Pflege durch Mahd (durch einmalige Mahd nach dem 1.7. eines jeden Jahres und Abtransport des Mahdguts)

Ein Rückschnitt im Bereich des Waldmantels kann frühestens nach 15 Jahren erfolgen der Rückschnitt darf jedoch nur in Teilabschnitten im Abstand von 5 Jahren erfolgen. Die Bereiche des bestehenden standortgerechten Auwaldes entlang des Mühlbaches (740 m²) werden aufgrund ihrer hohen Vorwertigkeit nicht in die Ausgleichsbilanzierung aufgenommen. Außerdem bleibt die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland (ca. 250 m²) bei dem forstfachlichen Ausgleich unberücksichtigt. Die anrechenbare Fläche, auf denen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Waldgesetzes durchgeführt werden, beträgt 1.400 m².

6. Immissionsschutz

- 6.1 Bei den durch Planzeichen A.1.2 gekennzeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wegen Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet, unzulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind.
- 6.2 Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

C. Hinweise durch Text

1. Grünordnung, Artenschutz, Mutterboden

- 1.1** Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freifächengestaltungsplan 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 gebietseigener Herkunft genehmigt werden, wenn der Ausschluss der in B.5.2.(2) genannten Gehölze 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 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. Die Nordostgrenze des Baugebiets ist zum Schutz der verbleibenden Waldflächen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch einen 2 m hohen Bretterzaun abzugrenzen, der nach Abschluss der Maßnahmen wieder abgebaut werden soll.

- 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. 4 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 Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

2.2.1 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

2.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.2.4 Starkniederschläge

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

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

Im Zusammenhang mit Starkregen wird auch auf RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hingewiesen (RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBI. Nr. 782) - Bürgerservice (gesetze-bayern.de)).

2.2.5 Überschwemmungsbereiche

Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „Umweltatlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet www.umweltatlas.bayern.de (Stand 21.11.2022) bei HQ extrem von Überflutung betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei HQ extrem Wassertiefen in einer Größenordnung von bis zu 0,50 m im Bereich der Bebauung auftreten können. Deshalb wird dringend in den Überschwemmungsflächen des HQ extrem (für die noch unbebauten Bereiche) eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

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. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

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

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

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen. Soweit möglich sind die Rückhaltung, Reinigung und Versickerung des Oberflächenwassers in öffentliche Grünstreifen bzw. Grünflächen vorzusehen. Die Beachtung des Merkblattes „naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen“ des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft wird empfohlen.

2.3.3 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.

2.4 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).

2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der nördlich 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.

Von den Weidetieren ist entsprechend Abstand zu halten, Hunde sind an der Leine zu führen.

2.5 Technische Erschließung

2.5.1 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.

2.5.2 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2.5.3 Sparten

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

2.6 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.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans „Saalachau Nord“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 44 vom 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 09.11.2022 mit 12.12.2022 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 09.11.2022 mit 12.12.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 15.03.2023 bis 17.04.2023 **beteiligt**.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit Begründung **gemäß § 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom 15.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023 **öffentlich ausgelegt**.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2023 den Bebauungsplan „Saalachau Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2023 als **Satzung** beschlossen.



Siegel

ausgefertigt
Ainring, den 10. 07. 23

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Saalachau Nord“ i. d. F. vom 20.06.2023 wurde am 12. 07. 23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Siegel

Ainring den 13. 07. 23

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister