Gemeinde Ainring,
BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan „MITTERFELDEN MITTE III“

beschränkt auf die Fl.Nrn. 352/1, 472 Tfl., 472/4 Tfl., 491/1-5, 491/7, 493/1, 537/10, 537/207, 495 Tfl., 495/1-8, 2905 Tfl., 2906, 2906/1-31, 2906/33-48, 2907/1-31, 2907/38 sowie 2908.

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 Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) , 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-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 2 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 Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text und die Begründung als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den seit dem 01.09.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden A“ inkl. dessen Änderungen.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der Nutzung

1.1 WA1 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Index, z.B.: WA 1 (siehe auch B.1.1)

1.2 $WA_{Senioren}$, gem. § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB, siehe auch B.1.2

1.3 Bereiche, in denen im Erdgeschoss Läden, Dienstleistungseinrichtungen, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

1.4 Gebäudeseiten mit Immissionsschutzauflagen (siehe auch B.6)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 GRZ 0,30 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze, ohne Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B.: 0,30 (siehe auch B. 2.1.1 u. 2.1.2)

2.2.1 GFZ 1,0 — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, z.B.: 0,55

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauquartiere und Nutzungen

2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

2.5 II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: II

2.6 Wh.= 7,00 — max. zulässige Wandhöhe in m, z.B.: 7,00 m (siehe auch B.3)

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

3.1.2 Baugrenze

3.1.2 Baulinie

3.2.1 3 St — Fläche für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.:3

3.2.2 3 GSt — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Ang. der Anzahl, z.B.: 3

3.2.3 5 CSt — Fläche für Carports mit Angabe der Anzahl, z.B.: 5

3.3.1 6 Ga — Fläche für Garagen mit Angabe der Anzahl, z.B.: 6

3.3.2 6 GGa — Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Ang. der Anzahl, z.B.: 6

3.4.1 TGa — Fläche für Tiefgarage

3.4.2 GTga — Fläche für Gemeinschaftstiefgarage

3.4.3 Fläche für TGa-Rampe

3.5 GPd — Gemeinschaftsparkdeck

3.6 N — Fläche für Nebenanlagen (Müll, Fahrräder, Packstation)

3.7 T — Fläche für Trafostation

3.8 Abgrenzung abweichender Bauweise (a1, a2, a3)

3.8.1 a1 — einseitiger Grenzanbau ans Nachbargebäude zwingend

3.8.2 a2 — zweiseitiger Grenzanbau an die Nachbargebäude zwingend

3.8.3 a3 — dreiseitiger Grenzanbau an die Nachbargebäude zwingend

4. Baugestaltung

4.1 DN 20°-25° — zulässige Dachneigung. z.B.: 20° - 25°

4.2 FD — Flachdach

4.3 Haupt-Firstrichtung

5. Verkehrs- und Grünflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2. öffentliche Verkehrsfläche

5.3 öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich

5.4 öffentliches Grün; Kinderspielplatz

5.5 5 P — öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.: 5 Parkplätze

5.6 zulässiger privater Ein- u. Ausfahrtsbereich von der Salzstraße und Ludwig-Thoma-Straße

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1 10.0 — Maßzahl in Meter, z.B.: 10 m

6.2 Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

6.3 bestehende Fernwärmeleitung innerhalb des Bauraums, siehe auch B.2.5

7. Grünordnung

7.1 Bäume zu erhalten

7.2 Bäume zu pflanzen

C) Hinweise durch Planzeichen

1.1 474/1 — Flurnummern, z.B.: Flur Nr. 474/1

1.2 bestehende Grundstücksgrenze

1.3 Gebäude bestehend

2. Teilungsabsicht

3. vorgeschlagene Form der Bebauung

4.1 vorhandener Baum, außerhalb des Geltungsbereichs

4.2 vorhandener Baum, zu entfernen

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 10.09.2024 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Mitterfelden Mitte III“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.01.2025 - 26.02.2025 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit Begründung gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** in der Zeit vom 23.07.2025 bis einschließlich 25.08.2025 **öffentlich ausgelegt.**

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die **Behörden und sonstigen Trägeröffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 beteiligt.

5. Mit der Bebauungsplanfassung vom 16.09.2025 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom 01.10.2025 bis zum 17.10.2025.

6. Mit der Bebauungsplanfassung vom 11.11.2025 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom ……..2025 bis zum ……..2025.

7. Mit der Bebauungsplanfassung vom 01.12.2025 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom ……..2025 bis zum ……..2025.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom …...2026 den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte III“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom …….2026 als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Ainring, den ……..

……
Siegel — Martin Ottl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte III“ i. d. F. vom …….. wurde am …….. gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ainring den ……

……
Siegel — Martin Ottl, Erster Bürgermeister

GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
MITTERFELDEN MITTE III

FESTSTZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
M = 1: 1000
Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 01.12.2025

……

H/B = 594 / 970 (0.58m²)