

**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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text und Begründung als Satzung.

**A.1 Festsetzung durch Planzeichen**

- 1.0 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnr. z.B. 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1)
- 1.2 Fassaden mit Immissionsschutzaufgaben gem. B.6
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 **GR 184** max. zulässige Grundfläche, z.B.: 184 m<sup>2</sup>
- 2.2 **GF 308** max. zulässige Geschossfläche, z.B.: 308 m<sup>2</sup>
- 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 **429,70** 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 Kinderspielplatz 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 am .....2020 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 ..... bis ..... **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 ..... bis einschließlich ..... **öffentlich ausgelegt**.
6. Mit der Bebauungsplanfassung vom ..... erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom .....bis .....
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan „Saalachau Nord“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom ..... als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt  
Ainring, den .....

Siegel .....

Martin Öttl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Saalachau Nord“ 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 Öttl, Erster Bürgermeister



**GEMEINDE AINRING**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**SAALACHAU NORD**

**FESTSETZUNGEN 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: 14.02.2023