



- 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, 2907/11-31, 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), 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 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 (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 Geltungsbereichs den seit dem 01.09.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden A“ inkl. dessen Änderungen.
- A) Festsetzungen durch Planzeichen**
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** **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 Fläche für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.: 3 St
- 3.2.2 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Ang. der Anzahl, z.B.: 3
- 3.2.3 Fläche für Carports mit Angabe der Anzahl, z.B.: 5
- 3.3.1 Fläche für Garagen mit Angabe der Anzahl, z.B.: 6
- 3.3.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Ang. der Anzahl, z.B.: 6
- 3.4.1 Fläche für Tiefgarage
- 3.4.2 Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
- 3.4.3 Fläche für TGA-Rampe
- 3.5 Gemeinschaftsparkdeck
- 3.6 Fläche für Nebenanlagen (Müll, Fahrräder, Packstation)
- 3.7 Fläche für Trafostation
- 3.8 Abgrenzung abweichender Bauweise (a1, a2, a3)
- 3.8.1 a1 einseitiger Grenznbau ans Nachbargebäude zwingend
- 3.8.2 a2 zweiseitiger Grenznbau an die Nachbargebäude zwingend
- 3.8.3 a3 dreiseitiger Grenznbau an die Nachbargebäude zwingend
4. **Baugestaltung**
- 4.1 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 öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.: 5 Parkplätze
6. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 6.1 Maßzahl in Meter, z.B.: 10 m
- 6.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
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 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. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom2025 mit2025 stattgefunden.
4. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom2025 mit2025 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2025 wurde mit Begründung gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** in der Zeit vom 2025 bis einschließlich2025 **öffentlich ausgelegt**.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2025 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom2025 bis2025 beteiligt.
7. 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 vom2025 bis zum2025**.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom2026 den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte III“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom2026 als **Satzung** beschlossen.
- ausgefertigt
Ainring, den
- Siegel Martin Öttl, Erster Bürgermeister
- Ainring den
- Siegel Martin Öttl, 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: **16.09.2025**