



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

PERACH

BEGRÜNDUNG

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 18.01.2022

Gemeinde Ainring Bebauungsplan Perach Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Im Gemeindegebiet Ainring existieren mehrere Bebauungspläne und Baulinienpläne, die zum Teil schon sehr alt sind und aus einer Zeit stammen, in der Bauland- und Wohnraummangel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung von Versiegelung sowie Nachverdichtungsbestrebungen noch keine große Bedeutung hatten.

Dies gilt auch für den Baulinienplan „Perach“, der aus dem Jahre 1957 stammt, also noch vor dem erstmaligen Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes.

Dieser Baulinienplan wurde durch verschiedene planerische und textliche Verordnungen in den Jahren 1959 und 1984 ergänzt. Diese Ergänzungen befassten sich aber im Wesentlichen mit gestalterischen Festsetzungen, Aussagen zur max. zulässigen Baudichte oder der Zulässigkeit von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO fehlten.

In den vergangenen Jahren sah sich die Gemeindeverwaltung deshalb zunehmend mit Neubau- und Nachverdichtungswünschen konfrontiert, die der rechtskräftige Baulinienplan nicht zuließ, so dass bis heute 40 Änderungsverfahren (siehe Anlage 1 sowie Präambel Satzung) durchgeführt werden mussten, um diesen Bauwünschen entgegen kommen zu können.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Nachverdichtungsmöglichkeiten, will die Gemeinde mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplans „Perach“ ein Planwerk schaffen, das einerseits die Vielzahl der Nachverdichtungswünsche erfüllt, aber andererseits die baulichen Maßnahmen planungsrechtlich so steuert, dass der ländliche Gebietscharakter des Ortsteils erhalten wird.

Aus diesem Grund fasste der Bauausschuss der Gemeinde Ainring in seiner Sitzung vom 14.01.2019 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Perach“, der den bisherigen Baulinienplan „Perach“ nebst den gesamten Bebauungsplanänderungen ersetzen soll. Die Änderungen Nr. 3 und Nr. 14 sind davon ausgenommen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde seitens des Landratsamts Berchtesgadener Land angeregt, den seit 2004 in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan „Sandgrubenweg“ als eigenen Bebauungsplan aufzuheben und dessen Geltungsbereich in den Bebauungsplan „Perach“ einzugliedern. Der Bauausschuss der Gemeinde fasste deshalb am **08.12.2020** einen neuen Aufstellungsbeschluss, um den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Perach“ mit der vorbezeichneten Flächen zu erweitern.

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“.

Der Ortsteil Perach grenzt dabei im Westen an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit darin ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten (siehe Ausschnitt aus der Karte 3 des RP 18 Südostoberbayern)

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.“

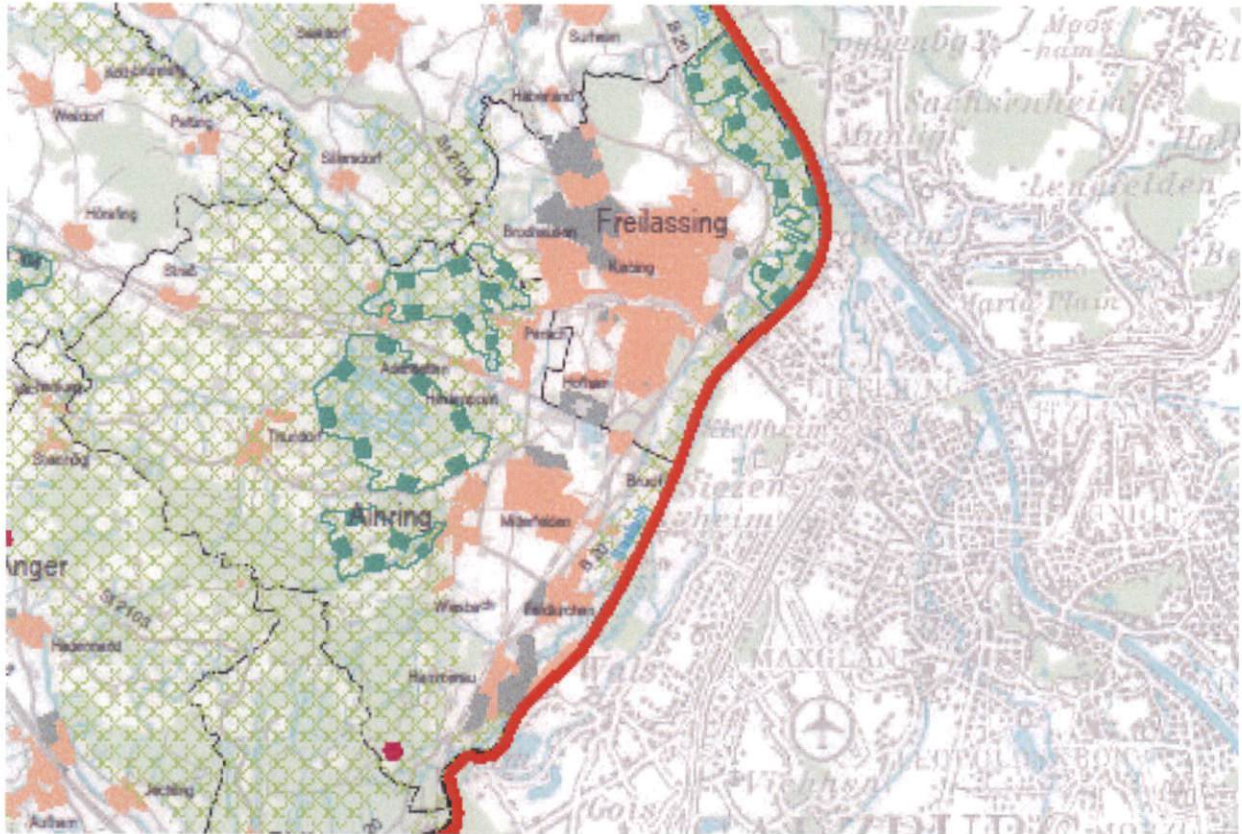


Abb. 1 Ausschnitt aus der Karte 3 des RP 18 Südostoberbayern

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der seit kurzem genehmigte neue Flächennutzungsplan der Gemeinde (siehe Abb. 2) stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dar. Einige Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft und als allgemeine Grünflächen dargestellt, welche auch künftig als solche festgesetzt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot des Bauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

Die im Westen des Ortsteils Heidenpoint, außerhalb des Geltungsbereichs liegende landwirtschaftliche Freifläche, ist an ihrem Süd- und Nordende mit einer Markierung „aus landschaftlichen Gründen von Bebauung freizuhalten“ gekennzeichnet. Nachdem diese Fläche an drei Seiten von Bebauung eingefasst ist, muss diese als Außenbereich im Innenbereich betrachtet werden, auf dem langfristig durchaus eine Bauleitplanung vorstellbar ist.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, sind geringfügige Abweichungen von dessen Darstellungen tolerierbar. Dies betrifft den Nordteil der Fl.Nr. 2605, welche ins WA 6 aufgenommen wurde, sowie die Darstellung der Ostseiten der Fl.Nrn. 2598/1 und /2 als private Grünflächen im Außenbereich, welche der FNP noch als Wohngebiet darstellt.

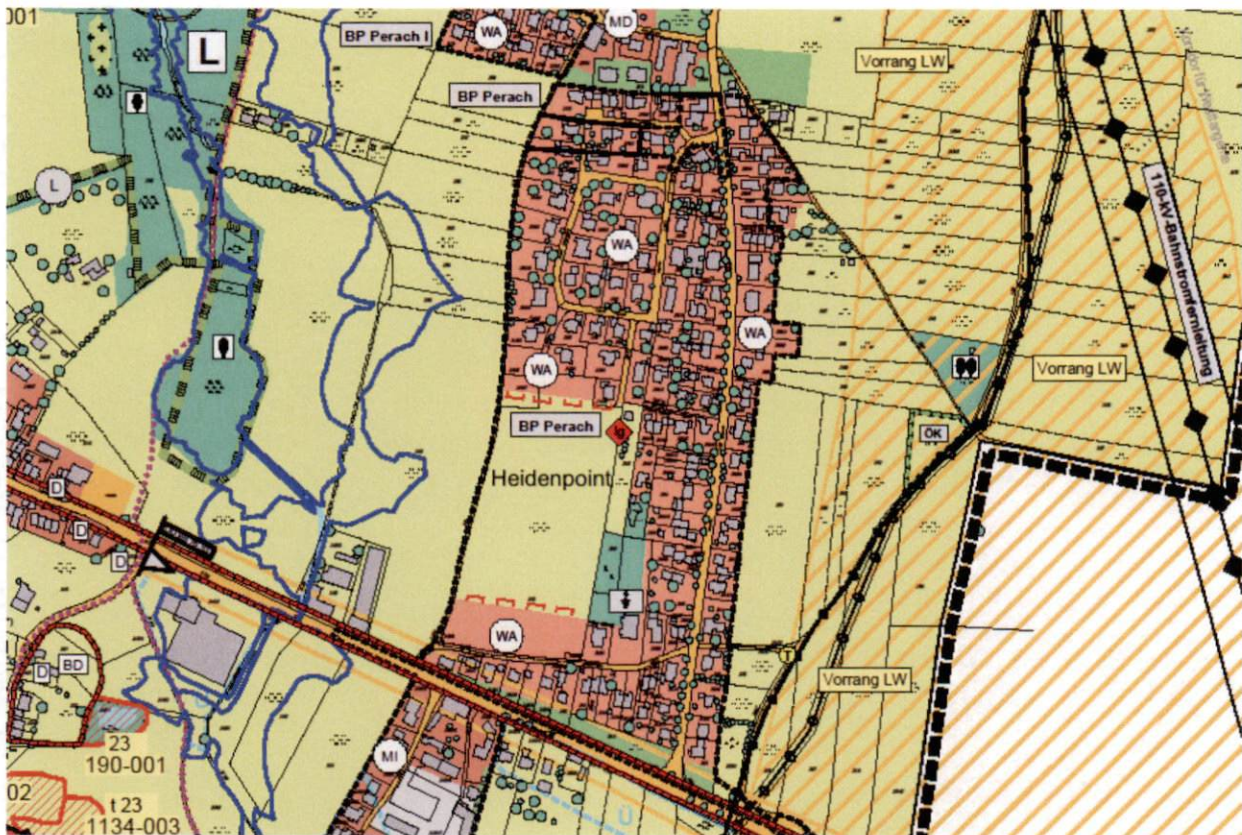


Abb. 2 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainning

3) Verfahren

Bis auf den Bereich auf Fl.Nr. 2430 Tfl. nördlich des Sandgrubenwegs (WA 7.1) und einen kleinen Bereich am Südrand des WA 1 und WA 2, handelt es sich beim Planungsgebiet um ein vollständig bebautes Gebiet, in dem der Bebauungsplan nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung in Teilbereichen) vorsieht. Da der Bebauungsplan auf Grund seiner Größe jedoch künftig eine etwas größere Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO als 20.000 m² festsetzt, muss der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 3 und 4 BauGB aufgestellt werden.

Mit der Erstellung eines Umweltberichts ist nachzuweisen, dass die planerischen Festsetzungen im Bestandsbereich keine spürbare Verschlechterung für die zu berücksichtigenden Schutzgüter auslösen und sich der Nachweis einer Ausgleichsfläche auf die neu ausgewiesenen Flächen beschränken kann.

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Perach und dem Nordteil des direkt südlich daran anschließenden Ortsteil Heidenpoint. Die vom Geltungsbereich umfassten Ortsteile liegen zwischen der Stadt Freilassing und dem Ortsteil Mitterfelden, bzw. zwischen der Bahnlinie Mühldorf – Freilassing im Norden und der B 304 im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst dabei im Wesentlichen die Grundstücksflächen beidseits der Hallerstraße und des Sandgrubenwegs, welche im Süden durch die B 304 begrenzt werden und im Norden bis an die Bebauung südlich des Berger-Steig-Wegs reichen. Die westliche Grenze bildet der Geh- und Radweg, der vom Berger-Steig-Weg nach Süden auf den Sandgrubenweg führt, bzw. die landwirtschaftliche Fläche, die östlich des dieses Geh- und Radwegs liegt.

Die östliche Grenze endet am Feldweg, der im Norden von der Hallerstraße nach Südosten über den Mühlstätter Graben führt, bzw. an den landwirtschaftlichen Flächen, die westlich dieses Feldwegs liegen.

4.2 Topographie

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs kann als eben bezeichnet werden und weist von Süden (ca. 428 m ü.NN) nach Norden (ca. 427 m ü.NN) einen Höhenunterschied von ca. 1 m auf. Eine topographische Abweichung (Abb. 3) liegt jedoch im Bereich der Althofstelle auf Fl.Nr. 2608 und der westlich angrenzenden Freifläche des Kindergartens am Sandgrubenweg vor. In diesem Bereich existiert eine ca. 3 m tiefe Senke, die offenbar aus einer ehemaligen Kies- bzw. Sandausbeute herrührt, worauf schon der Name „Sandgrubenweg“ und die topographische Karte von 1970 im Bayernatlas hindeutet.

Bei den an Fl.Nr. 2608 nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken wurde das Niveau bereits auf Höhe der Hallerstraße angehoben und der Höhengsprung zum Kindergartengrundstück über Stützmauern abgefangen. Dies wurde auch notwendig, da nach Starkregenereignissen in der Senke immer wieder Grundwasser zu Tage trat und zu Überschwemmungen führte.

Da für das Flurstück Nr. 2608 derzeit eine bauliche Entwicklung geplant ist, wird auch dort eine Anhebung des Geländes auf Höhe der südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke erforderlich werden und der Niveaueausgleich zur tieferliegenden Freispielfläche des Kindergartens ebenfalls über eine Stützmauer abgefangen werden müssen.

Das Freispielgelände des Kindergartens wird auch künftig auf dem niedrigeren Niveau bleiben, da dort keine bauliche Entwicklung geplant ist und eine sehr große ortsbildprägende Eiche steht, die absolut erhaltenswert ist.



Abb.3 3D-Modell des südlichen Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas des Landesamts für Breitband, Digitalisierung und Vermessung)

4.3 Erschließung des Geltungsbereichs

Die primäre Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Hallerstraße, die über den Instruktionbereich hinaus eine wichtige Nord-Süd Verbindung zwischen der B 304 im Süden und der St 2104 im Norden darstellt. Der Anschluss der Hallerstraße an die B 304 ist durch eine Ampelanlage geregelt. Von der Hallerstraße werden nicht nur die direkt daran angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich erschlossen, sondern z.T. auch Grundstücke in zweiter Reihe, die über private Stichwege erreicht werden.

Für die weiter westlich liegenden Wohnquartiere zweigen von der Hallerstraße folgende Anliegerstraßen nach Westen ab:

- Im Süden der Sandgrubenweg, der nach ca. 250 m in die B 304 mündet,
- Im Norden die Bergstraße, welche zusammen mit der Birkenstraße einen Erschließungsring bildet und durch den Lindenweg (einen Straßenstich mit Wendeanlage der von der Bergstraße abzweigt) ergänzt wird.
Derzeit zweigen von dem vorgenannten Erschließungsring zwei kleine Straßenstiche nach Süden ab, die künftig zu einem weiteren Erschließungsring zusammengeführt werden sollen.
- Zusätzlich zweigt, etwa im Bereich der Ortsteilgrenze zwischen Perach und Heidenpoint, ein kleiner Stichweg von der Hallerstraße nach Westen ab, um den Binnenbereich zwischen der Hallerstraße und der Bergstraße zu erschließen. Dieser Straßenstich endet ca. 19 m vor der westlich gelegene Bergstraße, so dass der gesamte Anliegerverkehr der südwestlichen Wohnquartiere über die Bergstraße zu deren nördlichen Anschluss an die Hallerstraße geführt werden muss.



Abb. 4 Wohnstraße im Westteil des Geltungsbereichs

- Etwas weiter südlich ist geplant, den bisher auf Fl.Nr. 2604/15 verlaufenden Wohnweg von der Hallerstraße nach Westen um 50 cm auf 3,0 m Breite zu vergrößern und als Eigentümerweg öffentlich zu widmen, damit die Erschließung des Flurstücks 2604/7 als gesichert betrachtet werden kann.

Ergänzend zu den vorgenannten Straßen existieren noch kleinere Geh-, Rad-, und Feldwege, die vom Plangebiet in die freie Flur (Fl.Nr. 2612) bzw. an den Ortsrand (Fl.Nr. 2430/2) führen.

Bis auf die Hallerstraße, welche zwei Fahrspuren und einen schmalen einseitigen Gehweg mit Hochbord aufweist, sind alle sonstigen Straßen verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit schmalen, ca. 3,5 m breiten Fahrbahnen, die (ausgenommen der Lindenweg) beidseits einen Rasen- oder Großsteinpflasterstreifen unterschiedlicher Breite aufweisen, welche bei Begegnungsverkehr eine Ausweichmöglichkeit darstellen (Abb. 4). Für sämtliche Straßen wurde eine Tempo-30-Zone verkehrsrechtlich angeordnet.

4.3 Gliederung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird in folgende unterschiedliche Quartiere gegliedert:

- WA 1, Bebauung zwischen den südlichen Straßenstichen der Ringerschließung aus Bergstraße und Birkenstraße, welche im Süden zu einem Ring zusammengeschlossen werden sollen; im Norden begrenzt durch die Bergstraße, im Süden begrenzt durch die bestehende landwirtschaftliche Fläche,
- WA 2, westliche, einzeilige Ortsrandbebauung entlang des Geh- und Radwegs, der vom Berger-Steig-Weg zum Sandgrubenweg führt, östlich begrenzt durch die Birkenstraße,
- WA 3, Bebauung nördlich des Lindenwegs, im Osten begrenzt durch die Haller- und Bergstraße, im Westen an das WA 2 angrenzend,
- WA 4, Bebauung zwischen Lindenweg im Norden und Birkenstraße im Süden, östlich begrenzt durch die Bergstraße, im Westen an das WA 2 angrenzend,
- WA 5, Bebauung innerhalb des Straßenrings der Bergstraße und Birkenstraße,
- WA 6, Bebauung zwischen der Hallerstraße im Osten und der Bergstraße im Westen, im Süden mit der Bebauung südlich der Stichstraße von der Hallerstraße nach Westen endend, im Norden bis zum Anschluss der Bergstraße an die Hallerstraße reichend,
- WA 7 mit Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, Bebauung zwischen der Hallerstraße im Osten und der landwirtschaftlichen Fläche im Westen, im Süden durch den Sandgrubenweg begrenzt, im Norden an das WA 6 grenzend,
- WA 7.1, Neubebauung nördlich des Sandgrubenwegs, im Osten an das WA 7 angrenzend,
- WA 8, Bebauung südlich und östlich des Sandgrubenwegs, östlich durch die Hallerstraße, südlich durch die B 304 begrenzt,
- WA 9, östliche, einzeilige Ortsrandbebauung östlich der Hallerstraße, im Süden an die B 304, im Osten an die landwirtschaftliche Fläche grenzend, im Norden bis zur Südgrenze der Hausgruppe auf den Fl.Nrn. 2595/2 - 2595/5 reichend,
- WA 10, dreieckförmiges Bauquartier östlich der Hallerstraße, begrenzt durch die verlängerte Nordgrenze der Fl.Nr. 2595 im Süden und dem Feldweg zum Mühlstätter Graben im Osten, der im Norden in die Hallerstraße einmündet.

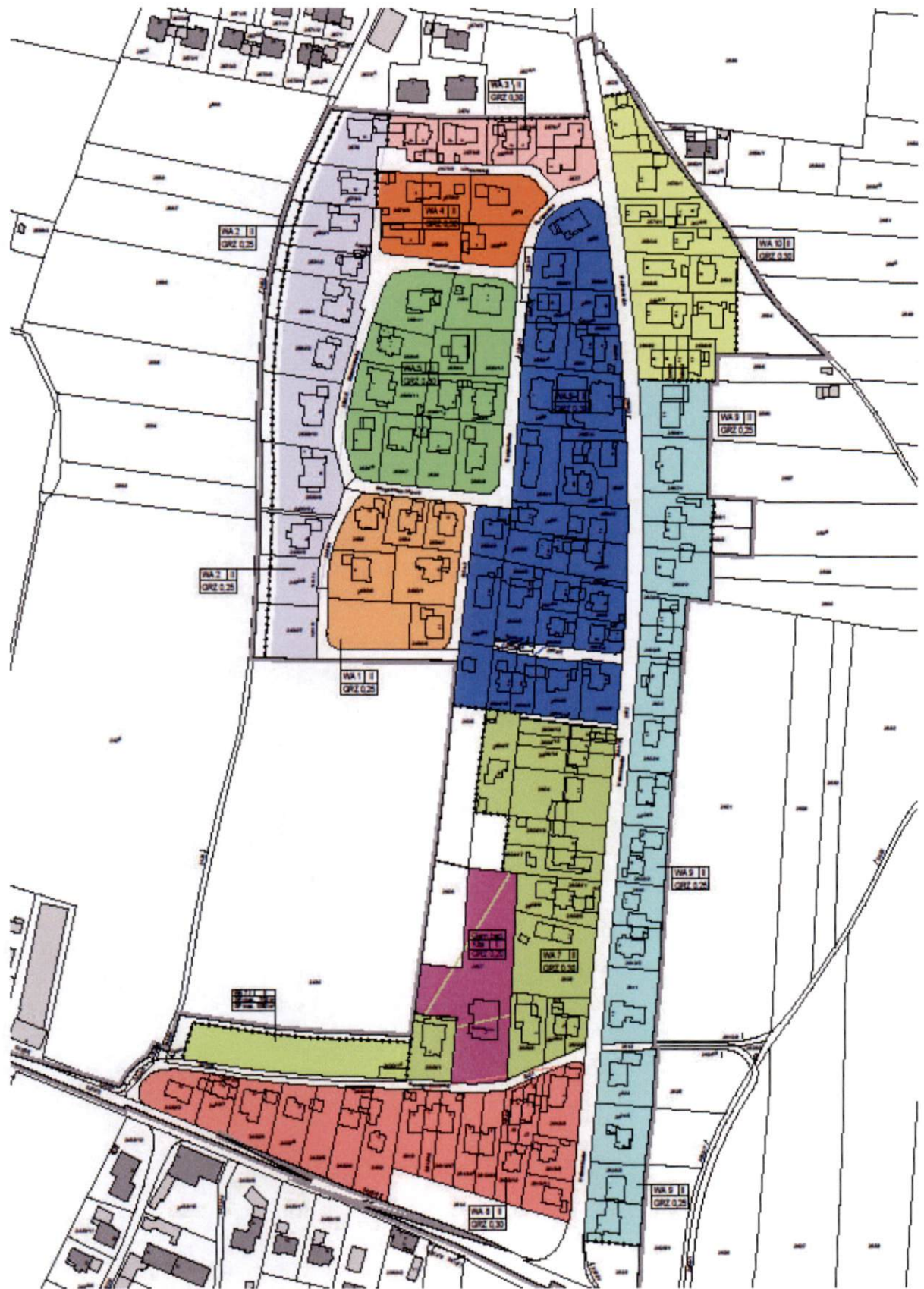


Abb. 5 Übersicht der verschiedenen Bauquartiere

4.4 *Bodendenkmale*

Von der Planung ist im Bereich der Sichtdreiecke zur B 304 das Bodendenkmal Nr. D-1-8143-0094 – Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke betroffen. Im Verfahren ist deshalb das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

5) **Analyse der derzeit vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich**

5.1 *Bauweise, ruhender Verkehr*

Die derzeit vorhandene Bebauung im Geltungsbereich ist, abgesehen von einigen wenigen Mehrfamilienhäusern, überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und (vereinzelt) Reihenhäusern geprägt.

Der ruhende Verkehr ist größtenteils auf offenen Stellplätzen und oberirdischen Garagen untergebracht, bei den Mehrfamilienhäusern sind auch Tiefgaragen vorzufinden.

Aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte ist das Parken für Besucher stark eingeschränkt und nur an wenigen Stellen möglich.

5.3 *Überbaute Grundstücksflächen, Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit*

Während der rechtskräftige Baulinienplan aus 1959 noch das Ziel eines locker bebauten Wohngebietes verfolgte, hat sich im Laufe der Jahrzehnte eine zunehmende Verdichtung der Bebauung ergeben, die in dichten Quartieren - wie im WA 10 - bereits an der Grenze des Möglichen angelangt ist und sich u.a. in extrem geringen Grundstücksflächen unter 400 m² für ein Einzelhaus, wie bei Fl.Nr. 2579/1, zeigt.

Andererseits gibt es Quartiere, bei denen durch mögliche Anbauten oder Aufstockungen noch ein großes Nachverdichtungspotential besteht

Auffallend ist der teilweise sehr hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen), der vielfach ein Mehrfaches der Überbauung durch die Hauptanlagen ausmacht und überwiegend daher rührt, dass Garagen nicht nah an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sondern in die rückwärtigen Grundstücksteile gesetzt wurden, was zu flächenintensiven Zufahrten führt (siehe Anlage 3 zur Begründung).

In der Anlage 2 zur Begründung befindet sich eine Zusammenstellung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke mit Angaben zu den Nettobaulandgrößen, Grundstücksgrößen, den Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (ohne Terrassen und Balkone) und den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Dabei sind die niedrigsten und höchsten GRZ-Zahlen eines Quartiers, ohne die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, grün bzw. rot markiert.

Aus der nachfolgenden zusammenfassenden Tabelle ist das Spektrum der vorhandenen Grundflächenzahlen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (ohne Terrassen und Balkone) in den einzelnen Quartieren zu entnehmen sowie der Anteil der jeweiligen Geschossigkeit, die von 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dach (1+D) bis zu 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dach reicht.

Dabei ist festzustellen, dass bezüglich der baulichen Dichte eine sehr große Heterogenität besteht, die sich oft auch im unterschiedlichen Alter der Gebäude niederschlägt.

Etwas einheitlicher stellt sich die jeweilige Höhenentwicklung der Bauquartiere dar. Hier überwiegen bei den Quartieren am Ortsrand (WA 1, 2 und 9) die eingeschossigen Gebäude mit kleinem Kniestock.

Zusammenfassende Tabelle der bestehenden Bauquartiere

Bauquartier	GRZ-Spreizung	Anteil der Geschossigkeit	Geschossigkeit
WA 1	0,13 – 0,21	100%	1 + D
WA 2	0,14 – 0,24	78%	1 + D
WA 3	0,21 – 0,29	100%	II
WA 4	0,11 – 0,21	100%	1 + D
WA 5	0,13 – 0,29	54 %	1 + D
WA 6	0,14 – 0,25	72%	II
WA 7	0,09 – 0,29	94 %	II
WA 8	0,17 – 0,29	100 %	II
WA 9	0,10 – 0,25	71%	I + D
WA 10	0,13 – 0,34	90%	II

5.2 *Dachlandschaft, Dachstruktur, Dachfarben, Wandhöhen*

Die bestehende Bebauung weist eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich der Gebäudeproportionen, Dachformen und Dachneigungen auf, die aus flach geneigten (ca. 25°) Satteldächern auf einfachen rechteckigen Baukörpern bestehen. Darüber hinaus gibt es einige wenige zusammengesetzte Dächer über winkelförmigen Gebäudegrundrissen. Diese Einheitlichkeit ist Ergebnis der bisherigen Bebauungsplanverordnungen, welche hierzu schon früh entsprechende Festsetzungen trafen.

Bis auf wenige Ausnahmen (Fl.Nr. 2602, 2583/11) sind auch keine Dachgauben vorhanden. Die Belichtung ausgebauter Dachräume wurde bisher über die Giebelflächen, und wo nötig, über Gegengiebel bewältigt.

Ebenso einheitlich sind durchgängig vorhandene Pfannendeckungen im Erscheinungsbild naturroter, brauner oder anthrazitfarbener Ziegeldächer festzustellen, welche vereinzelt insbesondere auf den Südseiten durch Sonnenkollektoren unterbrochen werden.

Der bisherige Baulinienplan mit der zuletzt gültigen Satzung regelte die max. Höhe der Wohngebäude, abweichend von der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 4 S.2 BayBO, mit max. 5,90 m für die Oberkante der Fußpfette über dem Erdgeschossfußboden, wobei letzterer nicht höher als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen durfte. Eine Regelung der Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4, S.2 BayBO war nicht vorhanden.

6) Erläuterung der Festsetzungen

6.1 *Planungsziele*

Planungsziel des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Perach“ **im Bereich der bestehenden Bebauung** ist, vorhandene Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen, ohne den Charakter des Baugebietes als ländlich geprägtes Siedlungsgebiet zu verändern. Dabei sollen vor allem grundflächenschonende Maßnahmen, wie Aufstockungen bisher eingeschossiger Gebäude sowie kleinere Anbauten an bestehende Gebäude, ergriffen werden.

Hierzu wurden planungs- wie bauordnungsrechtliche Festsetzungen mittels Planzeichen und Satzungstext getroffen, welche die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches steuern sollen.

Planungsziel **im neu ausgewiesenen Bereich des WA 7.1** ist, ein moderates Angebot für 5 neue Einzelhausparzellen zu schaffen, deren Bebauung sich der Typologie der vorhandenen Bebauung anpasst. Damit erhält der Sandgrubenweg eine durchgängig 2-hüftige, wirtschaftliche Erschließungsfunktion.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Perach“ soll der Bauverwaltung künftig ein rechtssicheres Instrument an die Hand gegeben werden, mit dem Bauanträge innerhalb des Geltungsbereiches auf ihre Genehmigungsfähigkeit beurteilt werden können.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring dargestellt.

Das Grundstück mit dem Kindergarten nördlich des Sandgrubenwegs wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, innerhalb dessen sich private Grünflächen befinden, die als Außenspielbereiche genutzt werden können. Das daran westlich angrenzende Grundstück mit der Fl.Nr. 2606 wird als Fläche für den Wald festgesetzt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

6.2.2 Maß der Nutzung, Bauräume

Das Maß der Nutzung wird **im Bereich der bestehenden Bebauung** über die maximal zulässige GRZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) festgesetzt, da diese beiden Parameter letztendlich das Erscheinungsbild eines Bauquartiers prägen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße (und nicht als Grundflächenzahl) scheint hier sinnvoll, um in dem bereits bebauten Gebiet einheitliche und gerechte Verhältnisse für alle Grundstücke innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen.

In der GRZ sind neben dem Hauptgebäude auch Anlagen wie Terrassen, Loggien, Balkone usw. zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der GRZ-Größe wurde in der Regel von der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Darüber hinaus war die 42. Bebauungsplanänderung für Fl.Nr. 2581 im WA 5 aus dem Jahre 2016 wegweisend, bei der die Gemeinde eine GRZ von 0,30 bei einer Wandhöhe von 6,30 über Straßenmitte zuließ. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde deshalb bei vergleichbaren Bauquartieren die gleiche GRZ und eine neue Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

An den Ortsrändern wurde eine Reduzierung der Grundflächenzahlen auf 0,25 vorgenommen, um städtebaulich auf die sensibleren Randlagen zu reagieren. Dort wird künftig jedoch ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise mit 6,5 m Wandhöhe über Straßenmitte zugelassen, da die Aufstockung bislang eingeschossiger Gebäude eine sehr flächenschonende Nachverdichtungsmöglichkeit darstellt.

Vereinzelte, wenige Grundstücke mit dichter Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird. Dadurch soll einerseits ein gewisses Nachverdichtungspotential der Grundstücke mit überaltertem Baubestand ermöglicht werden und andererseits negative Entwicklungen von Grundstücksüberbauungen, die fast keine Grünflächen und Pflanzungen mehr aufweisen, langfristig gestoppt werden.

Bei einigen Grundstücken wurden in Teilbereichen private Grünflächen festgesetzt, die sich außerhalb des Nettobaulands befinden. Dies ist dort der Fall, wo sich Grundstücksteile im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden (Fl.Nr. 2593, 2594, 2598/1, 2598/2, 2623) oder bereits im Flächennutzungsplan nicht als Bauland dargestellt sind und über keine ausreichende Erschließung verfügen (Fl.Nr. 2605; 2604/7).

Entlang des westlichen Ortsrands wurden ebenfalls private Grünflächen mit 5 m Tiefe festgesetzt und mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen kombiniert, um dort einen ausreichend eingegrünten Abstand zur

künftig 2-geschossigen Bebauung sicherzustellen. Diese Maßnahme trägt auch dem Umstand Rechnung, dass dort landschaftliche Vorbehaltsflächen (siehe Abb. 1) direkt an den Geltungsbereich grenzen.

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 Überschreibungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO bei weitem 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.

Die Ausnahmeregelung für Tiefgaragen in Ziff. 2.2(2) wurde als Bonusregelung festgesetzt, um diese ortplanerisch wünschenswerte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu fördern. Eine Kompensation der erhöhten Grundflächen erfolgt in diesen Fällen durch die durchwurzelbare Überdeckung der unterirdischen Anlagen.

Die Festsetzung der Bauräume verfolgt das Ziel, einerseits eine einheitliche Regelung der Gebäudeabstände zur Straße und den Ortsrändern zu erhalten und andererseits möglichst große Spielräume bei der Planung zuzulassen. Aufgrund der bereits vielfach vorhandenen Bebauungen in 2. Reihe wurde bei der überwiegenden Zahl der Bauquartiere nur die Baugrenze zur Straße und dem Ortsrand festgesetzt und auf eine rückwärtige Baugrenze verzichtet.

Im Bereich der neu entstehenden Bebauung WA 7.1 wird die Bebauung zusätzlich zur maximal zulässigen Grundfläche und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) auch durch die zulässige Geschossfläche festgesetzt, da diese eine Feinsteuerung der Baukörpergröße erlaubt.

Diese Festsetzungsart wurde auch deshalb gewählt, da im WA 7.1 die geplanten Parzellen unterschiedlich groß werden, aber gleich große Gebäude erhalten sollen. Da mit dem über alle Parzellen durchlaufenden Bauraum ein gewisser Planungsspielraum geschaffen werden soll, wurde festgesetzt, dass die höchstzulässige GR und GF gleichmäßig auf 5 Baukörper zu verteilen ist.

Der im Plan dargestellte Teilungsvorschlag würde zu folgenden Parzellengrößen führen:

Parzelle	Nettobaulandfläche ca.	private Grünfläche ca.	Grundstücksfläche ca.
1	453 m ²	248 m ²	701 m ²
2	527 m ²	76 m ²	603 m ²
3	537 m ²	77 m ²	614 m ²
4	510 m ²	74 m ²	584 m ²
5	<u>400 m²</u>	<u>75 m²</u>	<u>475 m²</u>
	2.427 m ²	550 m ²	2.977 m ²

6.2.3 Baukörpervorschläge

Vorschläge für die Bebauung beschränken sich auf jene Flächen, die bislang unbebaut waren, da im Bereich der bestehenden Bebauung der tatsächliche Bedarf nicht bekannt ist.

6.2.4 Wandhöhe, Dachneigung

Die bisherige Regelung der Gebäudehöhe wird durch die gesetzlich definierte Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4, S.2 BayBO ersetzt. Dabei wird als Bezugspunkt nicht das natürliche Gelände (welches ggf. verändert werden kann) herangezogen, sondern die Straßenoberkante der die das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche.

Um eine bessere Nutzung des Dachraums in den Gebäuden zu ermöglichen, wurde die Wandhöhe auf 6,50 m erhöht und die max. zulässige Dachneigung von derzeit 25° auf 29° angehoben.

Analog dazu möchte die Gemeinde die bisherigen Einschränkungen für Dachaufbauten beseitigen und die Anordnung von Gauben (jeglicher Form) und Gegengiebeln zulassen.

6.2.5 *Mindestgrundstücksgröße*

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die verschiedenen Gebäudetypen soll eine bereits begonnene Entwicklung hin zu Minimalgrundstücken unterbunden werden, die den Charakter eines gut durchgrünten Einfamilienhausgebiets auf Dauer negativ verändern würde.

6.2.6 *Gartenbegrünung, Pflanzgebot*

Um den Charakter des gut durchgrünten Wohnquartiers zu erhalten wurde eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen je m² Grundstücksfläche festgesetzt. Ausschluss und Empfehlung gewisser Pflanzarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

6.2.7 *Bestandsschutz*

Eine wesentliche Rolle bei Überplanungen in Bestandsgebieten spielt der Bestandsschutz für bauliche Anlagen, die den getroffenen Festsetzungen nicht entsprechen. Ein Bebauungsplan muss aus heutiger Sicht nicht zwingend falsche bauliche Entwicklungen früherer Jahre aufgreifen und legitimieren, wenn diese künftig nicht mehr gewünscht sind. Das bedeutet, dass wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen wird und durch einen Neubau ersetzt wird, für den Neubau die neu festgesetzten Baugrenzen gelten. Im Falle eines untergeordneten Anbaus an ein Bestandsgebäude genießt das Bestandsgebäude nach wie vor Bestandsschutz, der Anbau muss sich hingegen nach den festgesetzten Baugrenzen richten.

Eine substanzverändernde Maßnahme an einem Bestandsgebäude, die einem Neubau gleichkommt, kann sich jedoch nicht mehr auf den Bestandsschutz berufen.

6.3 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

6.3.1 *Abstandsflächen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abstandsflächenregelung der novellierten Bayerischen Bauordnung. Von dieser darf bei grenzständigen Doppelstockgaragen abgewichen werden (siehe auch 6.3.3).

Die Novellierung des Abstandsflächenrechts reduziert die bisher gültige Tiefe der Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H und unterschreitet damit sogar die Tiefe von 0,5 H, die bisher beim 16-m-Privileg angewandt werden konnte. Die Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt jedoch unabhängig von der neuen Regelung immer 3,0 m.

Durch die verkürzten Abstandsflächen können die Wohngebäude nun sehr viel enger zueinander errichtet werden. Dies kann an den Grundstücksgrenzen künftig zu Gebäudeabständen von nur 6 m untereinander führen.

Die Zulassung grenzständiger Doppelstock-Garagen bis zur Höhe von 3,80 m beeinträchtigt die jeweiligen Nachbarn, da von den abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO abgewichen wird. Diese Beeinträchtigung erscheint im Hinblick auf die verkürzten Abstandsflächen jedoch geringfügig und aus dem verfolgten Zweck hinnehmbar, dass durch die „Privilegierung“ von Doppelstock-Garagen der Flächenversiegelung durch Stellplätze entgegengewirkt wird. Die Höhe von 3,80 m ist notwendig, um die doppelstöckige Nutzung der Garage zu ermöglichen.

Um die nachbarlichen Belange trotzdem weitmöglich zu wahren, sind diese Doppelstockgaragen mit Flachdach auszuführen, um die Belastung der Nachbarn nicht noch durch Giebel von Satteldächern zu erhöhen.

6.3.2 *Gestaltungsregeln*

Die bisher schon gültigen Gestaltungsregelungen werden in aktualisierter Form wieder aufgenommen, um auch in Zukunft ein homogenes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen.

6.3.3 *Ruhender Verkehr*

Der vorliegende Bebauungsplan bietet verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb und außerhalb der Bauräume an. Damit für das vorhandene Nachverdichtungspotential auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, wurde u.a.

die Maßnahme ergriffen, die eine Komprimierung der Stellplatzflächen zulassen (Parken im Stauraum vor Garagen, Zulässigkeit von Doppelstockgaragen an der Nachbargrenze usw.).

Die Gemeinde schöpft damit die Gestaltungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO aus, Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze durch Bebauungsplansatzung zu regeln ohne die vorhandene örtliche Stellplatzsatzung ändern zu müssen.

7) Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan wird eine bestehende Bebauung überplant und geordnetes Baurecht geschaffen. Das Plangebiet, das eine Gemeinbedarfsfläche (hier: Kindertagesstätte (Kita)) beinhaltet und im Übrigen flächendeckend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der nördlich verlaufenden Bahnstrecke 5703 München-Freilassing sowie der südlich verlaufenden Bundesstraße B 304 und der durch das Plangebiet verlaufenden Hallerstraße.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Hentschel Consult eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr berechnet und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung Nr. 2209-2021 SU V01_2 vom März 2021 (redaktionell überarbeitet am 07.12.2021) der Hentschel Consult ist Bestandteil der Begründung.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet im nordwestlichen Bereich des BP Perach und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau von öffentlichen Verkehrswegen, von 59 dB(A) tags im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des BP Perach eingehalten wird. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts wird auf dem gesamten Plangebiet überschritten, wohingegen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts zumindest im nordwestlichen Bereich des BP Perach eingehalten werden kann. Mit Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung entstehen durch die abschirmende Wirkung der näher an den Verkehrswegen gelegenen Gebäude lärmabgewandte Fassaden, an denen die Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts und die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts eingehalten werden können.

Da es sich um eine bestehende Bebauung handelt, deren Grundstückszufahrt über die Hallerstraße erfolgt, kann weder durch ein Abrücken der Bebauung noch mit einer Schallschutzwand für die II+D-geschossige Bebauung entlang der Hallerstraße ein wirksamer aktiver Schallschutz geschaffen werden. Entlang der B 304 und im Kreuzungsbereich B 304/Hallerstraße ist zudem eine Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG ausgewiesen. Ein Schallschutz entlang der Bahn steht im Rahmen des Bebauungsplans nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Im Bereich der Ausbaustrecke der B 304 wurde bereits ein lärmindernder Fahrbahnbelag (Asphaltbeton 0/8) aufgebracht. Da mit Ausnahme der Gebäude im Kreuzungsbereich B 304/Hallerstraße sämtliche Bauräume mit Berücksichtigung einer Bebauung auf dem Plangebiet über ausreichend ruhige Außenbereiche verfügen und über eine straßenabgewandte Fassade belüftet werden können, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt.

Gemäß Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26. Februar 2021, Az. 28-4130-3-6 samt Anlage BayTB Ausgabe April 2021 ist die DIN 4109-1 mit Stand 2018 baurechtlich eingeführt. Die in der schalltechnischen Untersuchung CHC 2209-2021 SU V01_2 vom März 21 (redaktionell überarbeitet am 07.12.2021) dargestellten Berechnungsergebnisse gem. DIN

4109 Stand 2016 liegen auf der sicheren Seite, da für die Berechnung gem. DIN 4109 Stand 2018 Folgendes gilt:

„Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern.“

Diese Minderung wird in Fachkreisen diskutiert und als zu hoch eingeschätzt.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

8) Baumbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es zum Teil sehr schönen Baumbestand, der auf den öffentlichen Flächen hinsichtlich seiner Standorte erfasst wurde.

Hierzu zählen auch zahlreiche alte Alleebäume auf der Westseite der Hallerstraße, die jedoch den dort vorhandenen Gehweg stark einengen und deren Wurzelwuchs bereits zu Schäden im Geh- und Fahrbahnbelag geführt hat (Abb.5). In diesen Bereichen wird die Gemeinde den alten Baumbestand entfernen und wo möglich, durch Neupflanzungen ersetzen.

Dort, wo vom Baumbestand keine Gefährdung für die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeht, wurde dieser als zu erhalten festgesetzt.



Abb. 6 Blick nach Süden auf Gehsteig Hallerstraße

9) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund des Baubestandes im Planungsgebiet ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke bereits sichergestellt.

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

10) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Perach“ ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage zum einen Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und zum anderen in Bereichen geringer Geschossigkeit von Bestandsgebäuden, eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung zu ermöglichen. Nur im Bereich des WA 7.1 entstehen neue Gebäude auf bisher unbebautem Gelände.

Im überwiegenden Fall, wird die Nachverdichtung durch Aufstockung erfolgen, zumal knapp die Hälfte der im Geltungsbereich vorhandenen Baukörper eine erdgeschossige Bauweise mit kleinem Kniestock aufweisen. Diese Art der Nachverdichtung stellt die grundflächenschonendste aller Möglichkeiten dar. Zusätzlich sind kleinere Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude denkbar, oder im Falle überalterter Bausubstanz, Abriss und Neubau möglich.

Zusätzliche zum Bestand hinzukommende Gebäude werden außerhalb des WA 7.1 hauptsächlich auf noch vorhandenen Baulücken und auf gering bebauten Grundstücken (wie z.B. auf Fl.Nr. 2624/2 im WA 9) erwartet. Ein spürbarer Zuwachs an Haushalten ist damit aber nicht verbunden.

Aus diesem Grund wird deshalb auch kein spürbarer Bedarf an sozialer Infrastruktur erwartet. Die vorhandene technische Infrastruktur reicht für die Nachverdichtungsprojekte aus und muss im Bereich neu hinzukommender Gebäude (wie am Südrand des WA 1 und WA 2 sowie im WA 7.1) erweitert werden.

Mit den Sonderregelungen, welche für den ruhenden Verkehrs getroffen wurden, wird den angebotenen Nachverdichtungsmöglichkeiten eine adäquate Regelung zur Komprimierung der notwendigen Stellplätze zur Seite gestellt, da innerhalb der zum Teil sehr engen Straßen so gut wie keine Parkmöglichkeiten bestehen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurde mittels Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Institut für ökologische Forschung vom 16.03.2021 untersucht, welcher Anlage und Bestandteil der Begründung wird.

11) Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans		128.796 m ²
davon bestehende öffentliche Erschließungsflächen und neue öffentliche und öffentlich gewidmete Erschließungsflächen		16.160 m ²
Private und sonstige Grünflächen außerhalb des Nettobaulands	7.973 m ²	
Öffentliche Grünflächen	2.324 m ²	
Gesamt		10.297 m ²
Nettobauland		102.339 m ²

Teilgebiet	Größe Teilgebiet in m ²	Festgesetzte GRZ	GR in m ²
WA 1	5.681 m ²	0,25	1.420 m ²
WA 2	10.792 m ²	0,25	2.698 m ²
WA 3	3.108 m ²	0,30	932 m ²
WA 4	4.009 m ²	0,30	1.203 m ²
WA 5	9.449 m ²	0,30	2.835 m ²
WA 6	18.310 m ²	0,30	5.493 m ²
WA 7	11.583 m ²	0,30	3.475 m ²
Gem.bedarf	3.959 m ²	0,20	792 m ²
WA 7.1	2.516 m ²	0,43	1.082 m ²
WA 8	11.757 m ²	0,30	3.527 m ²
WA 9	13.947 m ²	0,25	3.487 m ²
WA 10	7.228 m ²	0,30	2.168 m ²
Gesamt	102.339 m ²		29.112 m ²

München, den 18.01.2022

Der Planer, Rudi Sodomann

Rudi Sodomann



Begründung i. d. F. v. 18.01.2022

Ainring, den 18.01.2022

Der erste Bürgermeister, Martin Öttl

Martin Öttl

Anlage 1 zur Begründung, bisher erfolgte Änderungen des Bebauungsplans, M = 1 : 2.500



Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
WA 1	2430 Tfl.	1207						nicht bebaut
WA 1	2430/1	1076	142	63	I+D	0,13	0,19	EH
WA 1	2430/4	963	126	66	I+D	0,13	0,20	EH
WA 1	2430/6	560	113	74	I+D	0,20	0,33	EH
WA 1	2584	569	120	112	I+D	0,21	0,41	EH
WA 1	2584/1	537	112	80	I+D	0,21	0,36	EH
WA 1	2585	769	133	96	I+D	0,17	0,30	EH
		5681						
WA 2	2430/3	697	144	74	I+D	0,21	0,31	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 838 m ²
WA 2	2430/5	713						nicht bebaut, Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 873 m ²
WA 2	2430/7	821						nicht bebaut, derzeit nicht erschlossen, F inkl. privater Grünfl. 1000 m ²
WA 2	2576	922	145	131	II	0,16	0,30	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 1115 m ²
WA 2	2579/4	782	127	153	II	0,16	0,36	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 919 m ²
WA 2	2580/1	1054	136	106	I+D	0,13	0,23	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 1202 m ²
WA 2	2581/2, 2580/9	692	113	27	I+D	0,16	0,20	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 779 m ²
WA 2	2583/1	1315	202	193	I+D	0,15	0,30	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 1476 m ²
WA 2	2583/2	1142	147	51	I+D	0,13	0,17	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 1319 m ²
WA 2	2583/9	1328	219	75	I+D	0,16	0,22	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 1548 m ²
WA 2	2583/10	1326	193	71	I+D	0,15	0,20	EH am Ortsrand, F inkl. privater Grünfl. 1555 m ²
		10792						
WA 3	2576/4	614	154	145	II	0,25	0,49	EH mit 2 WE
WA 3	2576/5	665	180	91	II	0,27	0,41	EH mit 2 WE
WA 3	2576/8				II			DHH angebaut an /6, Grundstücksgröße 275 m ²
WA 3	2576/6				II			DHH angebaut an Fl.Nr. /8, Grundstücksgröße 394 m ²
WA 3	Gesamt	669	142	150		0,21	0,44	
WA 3	2576/7				II			DHH angebaut an Fl.Nr. 2577, Ga im Hauptgeb. integr., Grst.g. 498 m ²
WA 3	2577				II			DHH angebaut an Fl.N. 2576/7, Ga im Hauptgeb. Integ., Grst.g. 662 m ²
WA 3	Gesamt	1160	337	88		0,29	0,37	
		3108						
WA 4	2579	1020	113	87	I+D	0,11	0,20	EH
WA 4	2579/2	701	78	59	I+D	0,11	0,20	DHH zu /3
WA 4	2579/3	691	94	141	I+D	0,14	0,34	DHH zu /2
WA 4	2580/2	849	175	92	I+D	0,21	0,31	EH, Garage im Hauptgebäude integriert
WA 4	2580/3	748	121	40	I+D	0,16	0,22	EH
		4009						

Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
WA 5	2581	1050	259	45	II	0,25	0,29	MFH mit Tga
WA 5	2581/1	1222	157	97	II	0,13	0,21	EH
WA 5	2583	796	135	138	I+D	0,17	0,34	EH
WA 5	2583/3	761	118	76	I+D	0,16	0,25	EH
WA 5	2583/4	579	159	111	II	0,27	0,47	EH erschlossen über Fl.Nr. 2583/13
WA 5	2583/5	532	153	87	II	0,29	0,45	MFH
WA 5	2583/6	925	149	178	I+D	0,16	0,35	EH
WA 5	2583/7	789	156	126	I+D	0,20	0,36	EH
WA 5	2583/8	715	110	104	I+D	0,15	0,30	EH
WA 5	2583/11	1013	256	35	I+D	0,25	0,29	EF, Garage im Hauptgebäude integriert
WA 5	2583/12	563	150	192	II	0,27	0,61	MFH mit Tiefgarage
WA 5	2583/13	504		70				unbebaut, erschlossen über Fl.Nr. 2583/4
		9449						
WA 6	2580	872	162	43	I+D	0,19	0,24	EH
WA 6	2584/2	534	97	105	I+D	0,18	0,38	EH
WA 6	2585/1	653	144	288	II	0,22	0,66	DHH angebaut an Fl.Nr. 2586/2
WA 6	2585/3	669	80	162	II	0,12	0,36	EH
WA 6	2586	536	73	45	I+D	0,14	0,22	EH
WA 6	2586/2	614	108	233	II	0,18	0,56	DHH angebaut an Fl.Nr. 2585/1
WA 6	2587	659	124	76	II	0,19	0,30	EH
WA 6	2587/1	1038	190	261	II	0,18	0,43	EH
WA 6	2587/3	701	176	131	I+D	0,25	0,44	EH mit 2 WE, Garage im Hauptgebäude integriert
WA 6	2587/4	217						private Verkehrsfläche für Fl.Nr. 2587/3
WA 6	2589, 2589/2	1819	446	77	II		0,29	2 MFH mit Tga, inkl. Fl.Nr. 2589/2
WA 6	2590				II			DHH, erschlossen über Fl.Nr. 2590/5, Grundstücksgröße 332 m ²
WA 6	2590/4				II			DHH angebaut an Fl.Nr. 2590, Grundstücksgröße 313 m ²
WA 6	2590/5							Zufahrt, Grundstücksgröße 104 m ²
WA 6	Gesamt	749	172	36		0,23	0,28	
WA 6	2590/2	600	114	60	II	0,19	0,29	EH
WA 6	2590/6	19						Garage für Fl.Nr. 2590/4
WA 6	2591	479	92	74	II	0,19	0,35	EH
WA 6	2591/3	450	109	65	II	0,24	0,39	EH mit 2 WE
WA 6	2593/1	536	125	25	I+D	0,23	0,28	EH über Fl.Nr. 2593/6 erschlossen, Garage im Hauptgeb. integriert
WA 6	2593/6	419		64		0,00	0,15	unbebaut, dient der Erschließung von vor
WA 6	2603	499	102	123	II	0,20	0,45	EH
WA 6	2603/2	421	85	84	I+D	0,20	0,40	EH
WA 6	2603/3	469	81	116	I+D	0,17	0,42	EH

Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
WA 6	2603/4	451	81	166	I+D	0,18	0,55	EH über Fl.Nr. 2603/5 erschlossen
WA 6	2603/5	78						private Verkehrsfläche für Fl.Nr. 2603/4
WA 6	2604/3 u. /19				II			DHH angebaut an Fl.Nr. 2604/8, Grundstücksgröße gesamt 702 m ²
WA 6	2604/8				II			DHH angeb. an vor, erschlossen über Fl.Nr. 2604/3 u./19, Grst.g. 271 m ²
WA 6	Gesamt	973	166	260		0,17	0,44	
WA 6	2604/4				II			DHH, Grundstücksgröße 388 m ²
WA 6	2604/18				II			DHH zu vor, Grundstücksgröße 415 m ²
WA 6	Gesamt	803	162	130		0,20	0,36	
WA 6	2604/5	806	134	107	II	0,17	0,30	
WA 6	2604/6	698	137	79	II	0,20	0,31	EH
WA 6	2605 Tfl.	638						derzeit nicht bebaut, Südteil private Grünfläche
WA 6	2605/2	910	159	180	II	0,17	0,37	EH über Straßenstich erschlossen
		18310						
WA 7	2604	1462	127	348	II	0,09	0,32	EH
WA 7	2604/7	1675	111	162	I+D	0,07	0,16	EH über Fl.Nr. 2604/15 erschlossen
WA 7	2604/12				II			RH, Grundstücksgröße 395 m ²
WA 7	2604/13				II			RH, Grundstücksgröße 386 m ²
WA 7	2604/14				II			RH, Grundstücksgröße 664 m ²
WA 7	Gesamt	1419	253	187	II	0,18	0,31	Reihenhausgruppe
WA 7	2604/16				II			DHH, Grundstücksgröße 846 m ²
WA 7	2604/17				II			DHH, Grundstücksgröße 847 m ²
WA 7	Gesamt	1693	207	628		0,12	0,49	
WA 7	2608	1858	156	262	II	0,08	0,22	alte Hofstelle
WA 7	2608/3	852	250	245	II	0,29	0,58	Garage im Norden des Gebäudes, lange Zufahrt
WA 7	2608/4				II			DHH, Grundstücksgröße 324 m ²
WA 7	2608/5				II			DHH, Grundstücksgröße 223 m ²
WA 7	2608/6							Gemeinschaftsfläche zu vor, Grundstücksgröße 159 m ²
WA 7	2608/7							Garage zu Fl.Nr. 2608/5, Grundstücksgröße 17 m ²
WA 7	Gesamt	723	135	193	II	0,19	0,45	DH
WA 7	2608/8				II			DHH, Grundstücksgröße 340 m ²
WA 7	2608/9				II			DHH, Grundstücksgröße 451 m ²
WA 7	2608/10							Garage zu 2608/9, Grundstücksgröße 30 m ²
WA 7	2608/11							private Verkehrsfläche, Grundstücksgröße 228 m ²
WA 7	Gesamt	1049	190	50	II	0,18	0,23	DH
WA 7	2606/1	852	192	188	II	0,23	0,45	
		11583						

Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m²	GR Hauptanlagen in m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
Gem.B.	2607 Tfl.	3959	323		I+D	0,08	0,08	Kindergarten mit Freispielfläche
WA 7.1	2430 Tfl.	2427	540	500	II	0,22		Neuausweisung von 5 Einzelhäusern. Grundstücksgröße 3.021 m²
WA 7.1	2430/10	89						Stellplätze für Kita am Sandgrubenweg
		2516						
WA 8	2432	1103	78	205	I+D	0,07	0,26	EH
WA 8	2432/2	813	119	136	II	0,15	0,31	EH
WA 8	2432/3	878	165	81	II	0,19	0,28	EH
WA 8	2432/4	814	103	153	II	0,13	0,31	EH
WA 8	2432/5	756		75		0,00	0,10	nicht mit Wohnhaus bebaut
WA 8	2432/6	797	97	10	II	0,12	0,13	EH, Garage auf 2432/5
WA 8	2432/7	549	74	82	II	0,13	0,28	EH
WA 8	2431/2	3						gehört zu 2432/7
WA 8	2613/2	550	93	27	II	0,17	0,22	EH
WA 8	2613/3	866	161	88	II	0,19	0,29	EH
WA 8	2613/6							Garage mit Zufahrt zu Fl.Nr. 2613/3, Grundstücksgröße 60 m²
WA 8	2613/7				II			DHH, Grundstücksgröße 292 m²
WA 8	2613/8				II			DHH, Garage liegt auf Fl.Nr. 2613/6, Grundstücksgröße 192 m²
WA 8	Gesamt	544	159	109		0,29	0,49	
WA 8	2613/9	128				0,00	0,00	Zufahrt zu 2613/10
WA 8	2613/10	542	91	70	II	0,17	0,30	EH
WA 8	2613/11	550	94	58	II	0,17	0,28	EH
WA 8	2613				II			RH, Garage im Hauptgebäude integriert, Grundstücksgröße 607 m²
WA 8	2613/46				II			RH, Garage im Hauptgebäude integriert, Grundstücksgröße 380 m²
WA 8	2613/47				II			RH, Garage im Hauptgebäude integriert, Grundstücksgröße 600 m²
WA 8	Gesamt	1587	322	116		0,20	0,28	RH-Gruppe
WA 8	2613/48				II			DHH, Garage im Hauptgebäude integriert, Grundstücksgröße 623 m²
WA 8	2613/49				II			DHH, Garage im Hauptgebäude integriert, Grundstücksgröße 654 m²
WA 8	Gesamt	1277	212	195		0,17	0,32	DH
		11757						
WA 9	2623 Tfl.	700	173	126	II	0,25	0,43	EH am Ortsrand, Garage im Hauptgeb. Integ., Grundstücksgr. 1456 m²
WA 9	2623/2	628	135	113	II	0,21	0,39	EH am Ortsrand, keine Garage vorhanden
WA 9	2624	925	124	128	II	0,13	0,27	EH am Ortsrand
WA 9	2624/2	980	99	57	II	0,10	0,16	
WA 9	2596/1	1163	180	224	II	0,15	0,35	MFH
WA 9	2597/1	1077	232	90	II	0,22	0,30	MFH mit Tga

Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
WA 9	2598/1	624	85	156	I+D	0,14	0,39	DHH am Ortsrand, Grundstücksgröße inkl. priv. Grünfläche 937 m ²
WA 9	2598/2	549	73	96	I+D	0,13	0,31	DHH am Ortsrand, Grundstücksgröße inkl. priv. Grünfläche 869 m ²
WA 9	2600/2	943	92	219	I+D	0,10	0,33	EH am Ortsrand
WA 9	2602	751	152	147	I+D	0,20	0,40	EH am Ortsrand
WA 9	2602/2	825	185	134	I+D	0,22	0,39	EH am Ortsrand
WA 9	2602/3	752	142	113	II	0,19	0,34	EH am Ortsrand, Garage im Hauptgebäude integriert
WA 9	2602/4	752	118	129	I+D	0,16	0,33	EH am Ortsrand
WA 9	2602/5	412	72	92	I+D	0,17	0,40	DHH
WA 9	2602/6	438	73	117	I+D	0,17	0,43	DHH
WA 9	2610	629	77	161	I+D	0,12	0,38	EH
WA 9	2610/2	632	141	116	I+D	0,22	0,41	EH
WA 9	2611	1166	199	55	II		0,22	EH
		13946						
WA 10	2575	736	214	266	II	0,29	0,51	MFH am nördlichen Ortsrand, Grundstücksgröße 983 m ²
WA 10	2578/1	997	127	200	II	0,13	0,33	EH
WA 10	2579/1	370	124		II/I	0,34	0,34	EH, Garage im Hauptgebäude integriert
WA 10	2579/6	437	109	58	II	0,25	0,38	EH mit 2 WE am Ortsrand, erschlossen über Fl.Nr. 2579/1
WA 10	2580/4	907	86	242	I+D	0,09	0,36	EH
WA 10	2593 Tfl.	531	108	48	II	0,20	0,29	EH über Fl.Nr. 2593/5 erschl., Grundstücksfl. inkl. priv. Grünfl. 725 m ²
WA 10	2593/5	698	144	263	II	0,21	0,58	EH, dient der Erschließung von Fl.Nr. 2594 Tfl.
WA 10	2594 Tfl.	711	144	177	II	0,20	0,45	EH, über Fl.Nr. 2594/1 erschl., Grundstücksfl. inkl. priv. Grünfl. 1763 m ²
WA 10	2594/1	803	245	247	II	0,31	0,61	EH mit 2 WE, dient der Erschließung von Fl.Nr. 2594
WA 10	2595/2-5	1038	281	371	II	0,27	0,63	RH-Gruppe, Stellplätze vor Haus oberirdisch, hohe Versiegelung
		7228						
Grünfl.	2430/7 Tfl.	180						
Grünfl.	2430/5 Tfl.	159						
Grünfl.	2430/3 Tfl.	142						
Grünfl.	2583/9 Tfl.	220						
Grünfl.	2583/10 Tfl.	228						
Grünfl.	2583/2 Tfl.	177						
Grünfl.	2583/1 Tfl.	160						
Grünfl.	2581/2 Tfl.	86						
Grünfl.	2580/1 Tfl.	148						
Grünfl.	2579/4 Tfl.	136						
Grünfl.	2576 Tfl.	193						
Grünfl.	2575 Tfl.	247						

Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
Grünfl.	2593 Tfl.	194						
Grünfl.	2594 Tfl.	1052						
Grünfl.	2598/1 Tfl.	313						
Grünfl.	2598/2 Tfl.	320						
Grünfl.	2605 Tfl.	1571						unzureichend über Fl.Nr. 2604/2 erschlossen, nicht bebaut
Wald	2606	1143						nicht erschlossen, nicht bebaut, mit Gehölzen überstellt
Grünfl.	2623 Tfl.	755						
Grünfl.	2428 Tfl.	80						öffentl. Feldhecke bei Einmündung Sandgrubenweg in die B 304
Grünfl.	2428/1 Tfl.	92						öffentl. Straßenbegleitgrün, Sichtfeld zur B 304
Grünfl.	2614	2152						öffentl. Immissionsschutzgrün an der B 304
Grünfl.	2430 Tfl.	549						Pflanzstreifen auf privatem Grün nördlich und westlich der Bebauung
	Gesamt	10297						
Straße	2430 Tfl.	628						Ringschluss Bergstraße neu
Straße	2577/2	747						Lindenweg
Straße	2581/3	1910						Bergstraße
Straße	2590/3	12						Bergstraße
Straße	2591/2	38						Bergstraße
Straße	2593/4	98						Bergstraße
Straße	2580/5	1573						Birkenstraße
Straße	2584/4	348						Verlängerung Birkenstraße
Straße	2584/3	464						Verlängerung Bergstraße
Straße	2592 Tfl.	6061						Hallerstraße
Straße	2604/2	345						Stichweg von der Hallerstr. nach Westen
Straße	2604/24	74						Stichweg von der Hallerstr. nach Westen
Straße	2604/15	134						öffentl. Gewidm. Eigentümerweg zur Erschließung von Fl.Nr. 2604/7
Straße	2604/12 Tfl.	26						öffentl. Gewidm. Eigentümerweg zur Erschließung von Fl.Nr. 2604/7
Straße	2430/2	74						F+R-Weg von der Birkenstr. nach Westen
Straße	2612 Tfl.	113						Feldweg von der Hallerstr. nach Osten
Straße	2431	1081						Teilfl. Sandgrubenweg
Straße	2430/8	325						Teilfl. Sandgrubenweg
Straße	2430/9	7						Teilfl. Geh- u. Radweg West
Straße	2428/2	78						Teilfl. Sandgrubenweg
Straße	2428/3	11						Teilfl. Geh- u. Radweg West
Straße	2404/2	816						Sichtfeld zur B 304
Straße	2429/3	25						Teilfl. Geh- u. Radweg West
Straße	2614/2 Tfl.	1098						Sichtfeld zur B 304
Straße	2592/1	44						Eckausrundung Hallerstraße zur B 304

Gebiet	Fl.Nr.	F Netto- bauland in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
Straße	2614/4 Tfl.	16						Sichtfeld zur B 304
Straße	2432/14	14						Teilfl. Sandgrubenweg
	Gesamt	16160						

Anlage 3 zur Begründung, Nettobaulandflächen und oberirdische Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, M = 1:2.500

