



M 1 : 1000

Die Gemeinde Airing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 12.07.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung.

**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- WH 9/25** Wandhöhe in Meter, z. B. 9/25, als Höchstmaß. Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhenfestsetzung des Geländes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung wobei dann der Erdgeschossfußboden der geplanten Neubaumaßnahme max. 25 cm über der Achse der dauerhaften Erschließungstraße/Weg zu legen kommen darf. Das Gelände ist im Anschluss an das Gebäude mind. bis auf 20 cm unterhalb des fertigen Erdgeschossfußbodens heranzuziehen. Für die Abstandsfläche ist dann die Wandhöhe vom geplanten Gelände ausgehend zu berechnen.

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse
- GR1 = 130 m²** maximal zulässige Grundfläche des Wohngebäudes, z.B. 130 m², innerhalb des jeweiligen Baufensters
- GR2 = 200 m²** maximal zulässige überbaute Fläche (Summe der Grundflächen des Wohngebäudes der Garage und deren Zufahrt sowie bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne v. § 14 BauNVO) z.B. 200 m², innerhalb der jeweiligen Baulandflächen

- Baugrenze
- Fäche/Begrenzung für Garagen und Carports
- Fäche/Begrenzung für Tiefgaragen und deren Einhausung für Zu- und Abfahrten
- Fäche/Begrenzung für überdachte Fahrradstellflächen der Gemeinde Airing für die Bahnhaltestelle Airing
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenverkehrsfläche, privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgaragen bzw. Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung
- Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes "Bebauungsplanänderung Mitterfelder für Fl.Nr. 2197 2195 TL, FL."
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe
- Abgrenzung der Baulandflächen A, B, und C
- Gefährdungsbereich der 110kV Leitung
- Grundorientierung, gem. C.5.1 dieser Satzung
- Passiver Schallschutz, gem. C.5.2 dieser Satzung
- Größtkronige Laubbäume zu pflanzen
- Schmalkronige Säulenhäuser zu pflanzen
- Heimliche Blütensträucher zu pflanzen
- Bepflanzungsgürtel als Vogelnährgehölze zu pflanzen, max. Wuchshöhe 4,38,00 DNN

- S** Spielplatz
  - SD 22°30'** Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung, z.B. 22°30'
  - GD 16°22'** Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z.B. 16°22'
  - FD** Zulässig sind Flachdächer
  - Festfichtung
  - Bauflächennummer z.B. I
  - Baulandfläche z.B. A
  - Sichtfelder
- Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über eine Höhe von 0,80m freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m.

**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- vorgeschlagene Stellplätze
- Bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze aufzuheben
- Möglicher Standort Trafostation
- vorgeschlagene Bebauung
- Kirchenwegstraße
- Flurnummer z.B. 2194/2
- Hausnummer z.B. 17

- 110 kV Leitung
- Neuer möglicher Standort für Leitungsmaß der bestehenden 110 kV Leitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes "Bebauungsplanänderung Mitterfelder für Fl.Nr. 2197 2195 TL, FL."
- Baugrenze des gültigen Bebauungsplanes "Bebauungsplanänderung Mitterfelder für Fl.Nr. 2197 2195 TL, FL."
- Weiterführende Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereiches
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Höhenfestpunkt ü. NN, z.B. 444,50 mÜNN

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Abstandsflächen**  
Für die westliche Abstandsfläche der Baukörper auf dem Baufenster II finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung, d. h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Für alle anderen Abstandsflächen ist die Vorschrift des Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

**2. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude**  
a) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Neu zu errichtende Stellplätze sind nur mit sicherfähigen Belägen, nicht mit geschlossener Bodenverlegung (z.B. Asphalt) zulässig.  
b) Garagen, Tiefgaragen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.  
c) Werden Tiefgaragenabfahrten schutzbedürftigen Räumen zugewandt, sind die TG-Einhausungen auf ihrer Innenseite hoch absorbierend zu verkleiden. Die Ausführung der Zufahrtstrasse ist dem Stand der Lärmreduzierungstechnik entsprechend auszuführen.  
d) Bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu insgesamt max. 80 m² Grundfläche jeweils pro Baulandfläche zulässig.

**3. Bauform und Baugestaltung**  
a) Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseiten wenigstens 1/5 länger sein müssen als die Giebelseiten. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzurichten.  
b) Dachaufbauten sind nur in Baulandfläche C zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf max. 2/5 der Traufhöhe betragen. Zu den Orgängen ist ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten. Die Oberkante des Dachaufbaus muss min. 50cm unter der Firstlinie des Hauptbaukörpers zu liegen kommen.  
c) Die Dächer neuerlicher Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen als begrünte Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer ausgeführt werden.

**3 a. Gebäudehöhen im Gefährdungsbereich der Bahn**  
Gebäude einschließlich der An- und Aufbauten innerhalb des Gefährdungsbereiches (je 16 m beidseits der Leitungstrasse) dürfen eine Höhe von 438,5 Meter über NN nicht überschreiten.

**4. Spielplatz**  
Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist ein Kinderspielplatz mit einer Mindestfläche von 50 m² anzulegen und zu unterhalten. Er ist mit einem Sandspielfeld, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

**5. Schallschutz**  
**5.1 Grundisorientierung**  
Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) von dem Schlofen dienenden Aufenthaltsräumen, die in den gekennzeichneten Fassaden (abschnitten) zu liegen kommen, sind entweder als Festverglasungen auszuführen oder durch bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente) so abzusichern, dass der nachts geltende Immissionsgrenzwert (GI<sub>W, Nacht</sub> = 49 dB(A) der 1s. BmSchV) vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird. Zusätzlich sind die Schallschirme mit Belüftungsanlagen auszustatten. Dem Schallschutz dienende vorgehängte, verglaste Balkone an der Ostfassade Baufenster II dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5m überschreiten.

**5.2 Passiver Schallschutz**  
Alle dem Schlofen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden der Gebäude auf den Parzellen II - V belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalgedämmten automatischen Belüftungsführungen/Systemen/Anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lüftungsmassnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

**5.3 Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018-01**  
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen.

**4. Grünordnung**  
**4.1 Pflanzenmaßnahmen**  
Private Gärten sind mit heimischen Gehölzen zu begrünen, auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. In den Gartenflächen der Baulandflächen A, B und C ist zumindest je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau heimischer Art zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die zeichnerische Darstellung ist jedoch vorrangig. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend standortheimische Gehölze der Pflanzenz. (Zif. 6.6) zu verwenden. Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot sind daher kleinwüchsige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonderen beantragten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großbäume zum Einsatz kommen.

**4.2 Flächenbefestigung**  
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagmaterial zu verwenden.

**4.3 Abwasserentsorgung**  
Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind möglichst auf den jeweiligen Grundstücken flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Eine Ableitung auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen und Dachflächen ist im jeweiligen Grundstück entsprechend den geltenden Vorschriften zu versickern. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beteiligung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfähige Versickerung möglich ist. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestlegungsverordnung (NWFestV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRNGW) bzw. in das Grundwasser (TRNGW) sind dann einzuhalten. Andernfalls ist eine wesentliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt zu beantragen.

**4.4 Errichtung**  
Errichtungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten (Trennwandung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

**4.5 Geländeveränderungen, Stützmauern**  
Geländeveränderungen können in Abtimmung mit der Gemeinde zugelassen werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig und aus Natursteinmaterial herzustellen. Höhere Stützmauern können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden. Die Höhenfestsetzung unter Teil "A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG" bleibt unberührt.

**4.6 Gehölzartliste**  
**Größtkronige Laubbäume**  
Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtbollen  
Spitzahorn 'Deborah' (Acer platanoides 'Deborah')  
Oregon-Blut-Ahorn (Acer platanoides 'Royal Red')  
Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia)

**Schmalkronige Säulenhäuser**  
Hochstamm, Kronendurchmesser 30 - 40 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtbollen  
Säulen-Eiche-Kastanien (Quercus robur Fastigiata Kastanien)  
Rote Säulenhäuser (Fagus sylvatica 'Dawydck Purple')

**Heimliche Blütensträucher / Vogelnährgehölze**  
Pflanzqualität: 60-100 cm, Verpflanzte Sträucher, Mindestlebenszeit 3 Jahre.  
Pflanzabstand 150 x 150 cm, mehrreihig, Gewässerabstand zum Bahnhof ca. 2 Meter

z.B.:  
Roter Hartriegel (Cormus sanguinea)  
Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hasel (Corylus avellana)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
Gemeine Schneeball (Viburnum opulus)  
Berberitze (Berberis vulgaris)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)

**7. Fernwärme**  
Das Gebiet ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde Airing anzuschließen.

**D. HINWEISE**  
Siehe gesonderte Textfassung.

- VERFAHRENSVERMERK**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Airing hat in der Sitzung vom 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.03.2018 öffentlich bekannt gemacht. Auf den Verzicht auf eine Umweltprüfung wurde gem. § 3a Abs. 3 Nr. 1 BauGB hingewiesen.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 erste Alternative BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2018 bis 25.04.2018 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Befragung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 erste Alternative und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2018 bis 25.04.2018 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 zweite Alternative und § 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2018 bis 30.07.2018 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 sowie § 13 Abs. 2 Nr. 3 zweite Alternative und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2018 bis 30.07.2018 beteiligt.
  - Zu den II. Beschluss vom 2.5.2018 vorgenommenen Änderungen erteilten die beteiligten Öffentlichkeit gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 erste Alternative und § 4 Abs. 3 BauGB sowie die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 erste Alternative und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.8.2018 bis 14.9.2018 Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme.
  - Die Gemeinde Airing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2018 den Bebauungsplan mit Begründung vom 18.9.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2018 als Sitzung beschlossen.

Mitterfelder, den 20.09.2018  
Gemeinde Airing  
  
Hans Eschberger  
Erster Bürgermeister

8. August 2018  
Mitterfelder, den 21.09.2018  
Gemeinde Airing  
  
Hans Eschberger  
Erster Bürgermeister

9. September 2018  
Mitterfelder, den 29.09.2018  
Gemeinde Airing  
  
Hans Eschberger  
Erster Bürgermeister

Mitterfelder, den 29.09.2018  
Gemeinde Airing  
  
Hans Eschberger  
Erster Bürgermeister



**Gemeinde Airing**  
Landkreis Berchtesgadener Land

**NEUAUFSTELLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES/  
GRÜNORDNUNGSPLANES**  
"Am Bahnhof in Mitterfelder"  
nach § 13b BauGB

M 1 : 1000  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung  
nach § 2 Abs. 4 BauGB

Aufgestellt, den 27.02.2018  
geändert, den 07.05.2018  
geändert, den 06.08.2018  
zuletzt geändert, den 18.09.2018

**magg architekten**  
Partnerschaft mbB  
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner  
Nikolaus Magg, Architekt  
Stephanie Magg, Architektin  
Lautener Straße 25 83395 Freising  
nichlomagarchitekten.de  
www.maggarchitekten.de  
Tel +49 (0)8854 63604 Fax +49 (0)8854 63529