



**GEMEINDE AINRING**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**PERACH**

**FESTSETZUNGEN UND**  
**HINWEISE DURCH**  
**TEXT**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 18.01.2022



## **Präambel**

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Baulinienplans „Perach“ vom 25.05.1957, in Kraft getreten am 25.11.1959, zuletzt geändert durch die Satzung der Gemeinde Ainring vom 27.04.2016 sowie die Bebauungsplanänderungen Nrn. 001, 002, 004 - 013, 015 – 042.

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der Baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

(1) Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.

(2) Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nutzungen der Nr. 1, 4 und 5 unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

2.1 (1) Die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 darf, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO) im WA 1, 2, 9 und 11 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 und im WA 3, 4, 5, 6, 7, 8, und 10 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 überschritten werden.

(2) Die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 und GR gem. A.2.2 darf durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,60 m durchwurzelbarer Erddeckung versehen werden.

(3) Die max. zulässige GR und GF im WA 7.1 ist auf 5 Baukörper gleicher Grund- und Geschossfläche zu verteilen.

(4) Die max. zulässige GR im WA 7.1 gem. A.2.2 darf abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO) um 75 v.H. überschritten werden.

2.2 Die Nettogrundfläche von nicht grenzständigen Garagen, die im Hauptgebäude integriert sind, darf beim Nachweis der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben. Sie ist jedoch bei der Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

#### **2.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind im WA 1 - 11 Gerätehäuschen von max. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche je Wohneinheit mit Anschluss an eine Gartenfläche bei Beachtung der Obergrenzen der Ziff. B.2.1. Sie sind jeweils im zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten

Gartenteil zu errichten.

#### 2.4 Mindestgrundstücksgrößen

(1) Die Größe eines Grundstücks muss für ein Einzelhaus (ausgenommen Fl.Nr. 2579/1) mindestens 400 m<sup>2</sup>, für ein Doppelhaus (ausgenommen Fl.Nr. 2613/6-8) mindestens 600 m<sup>2</sup> und für ein Reihenhaus min. 900 m<sup>2</sup> betragen.

(2) Gemeinschaftsflächen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO werden zur Grundstücksfläche mit angerechnet.

### 3. **Wandhöhe**

(1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Straßenoberkante der durch Hausnummer zugeordneten Straße bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

(2) Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m

(3) Für Garagen (ausgenommen Duplex-Garagen gem. Ziff. 4.6 (3)) und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

### 4. **Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen**

#### 4.1 Abstandsflächen

Es ist die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 anzuwenden.

Davon ausgenommen sind Grenzgaragen, die als Doppelstockgaragen gem. Ziff. 4.6(3) ausgeführt werden.

#### 4.2 Gebäudeproportion

Als Grundrissform der Wohngebäude ist ein Rechteck (oder aus Rechtecken zusammengesetzter Baukörper) zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Die Firstrichtung des Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.

#### 4.3 Dächer

(1) Sämtliche Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken. Ausgenommen sind grenzständige Doppelstockgaragen (siehe B.4.6(3)).

(2) Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22°-29° auszuführen. Carports und Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-27° auszuführen. Giebelseiten sind mit min. 60 cm und max. 1,00 m Dachüberstand, Traufseiten mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, davon ausgenommen sind grenzständige Garagen und Carports.

(3) Auf Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung von 22° Satteldachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Satteldachgauben und Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Reihenhäusern) aufweisen. Satteldachgauben und Zwerchgiebel müssen eine Dachneigung von 22°-29° aufweisen.

Der Abstand von Gauben und Zwerchgiebeln zur Giebelwand sowie der Abstand zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerchgiebel um 2,0 m überschritten werden.

(4) Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (z.B. bei Doppelhaushälften) betragen. Gauben und Zwerchgiebel dürfen auf einer Dachseite nicht miteinander kombiniert werden.

Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

#### 4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

(1) Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

(2) Die Höhe des Fertigfußbodens des EG darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante im Sinne von Ziff. B.3 liegen. Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden. Entsteht dadurch ein Höhensprung zu benachbarten Grundstücken kann dieser durch eine begrünte Stützwand abgefangen werden. Auf die abstandsflächenrelevante Wirkung von Stützwänden ist bei der Planung zu achten.

#### 4.5 Abgrabungen

(1) Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind im WA nur auf der von den Erschließungsstraßen abgewandten Hausseite zulässig. Die Abgrabungen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK. und bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

#### 4.6 Garagen - und Stellplatznachweis

(1) Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl ist entsprechend der Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

(2) Beim Stellplatznachweis wird ein Stellplatz im Stauraum vor der Garage auf dem Baugrundstück mit angerechnet, sofern der Garagenstellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

(3) Für Doppelstockgaragen ist, abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO, bei grenzständiger Bebauung eine Wandhöhe von max. 3,80 m zulässig, wenn diese mit einem Flachdach ausgeführt werden.

#### 4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

(1) Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, je Baugrundstück zulässig:

- die Anordnung von max. 4 nebeneinanderliegenden Senkrechtstellplätzen oder Garagenzufahrten mit Toröffnung zur Straße,
- die Anordnung von Garagen ohne direkte Straßenzufahrt, wenn deren Seitenwand einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält,
- parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze, wenn diese gegenüber der Straße durch einen min. 1,0 m breiten Heckenstreifen auf ganzer Länge abgetrennt sind.

(2) Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

(3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dabei sind vorrangig begrünte Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zu verwenden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(5) Tiefgaragen sind, soweit keine planzeichnerische Festsetzung getroffen wurde, auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn deren Außenwände einen Mindestabstand von 60 cm zur Nachbargrenze und zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Private Grünflächen gem. A.6.2.1 dürfen nicht unterbaut werden.

#### 4.8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als hinterpflanzter, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe von 1,0 m auszuführen.

(2) Entlang der Westgrenze sind diese Zäune als Holzstaketenzäune auszuführen.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Gartenbegrünung

(1) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

(2) Entlang der westlichen Ortsrandgrenze ist auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot (A.6.2.1) sowie der Gartenfläche mit Pflanzgebot (A.6.2.2) eine dichte Strauch- und Obstbaumpflanzungen in einer Gesamtbreite von min. 5 m vorzusehen, die eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je 4 m<sup>2</sup> aufweist.

#### 5.2 Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten

(1) Sämtliche Pflanzungen sind in den unter B.5.3 genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Dabei sollten die unter den Hinweisen in Ziff. D.1.2

empfohlenen Pflanzenarten Anwendung finden.

(2) Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sind unzulässig.

(3) Sämtliche als zu pflanzen festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

### 5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

(1) Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

(2) Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

(3) Obstbäume

Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm

(4) Sträucher

2 x verpflanzt, 100-125 cm

### 5.4. Befestigungsflächen, Tiefgaragen

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelungsfähigen Mindestüberdeckung von 0,6 m zu überdecken.





### 5.5 Ausgleichsflächen

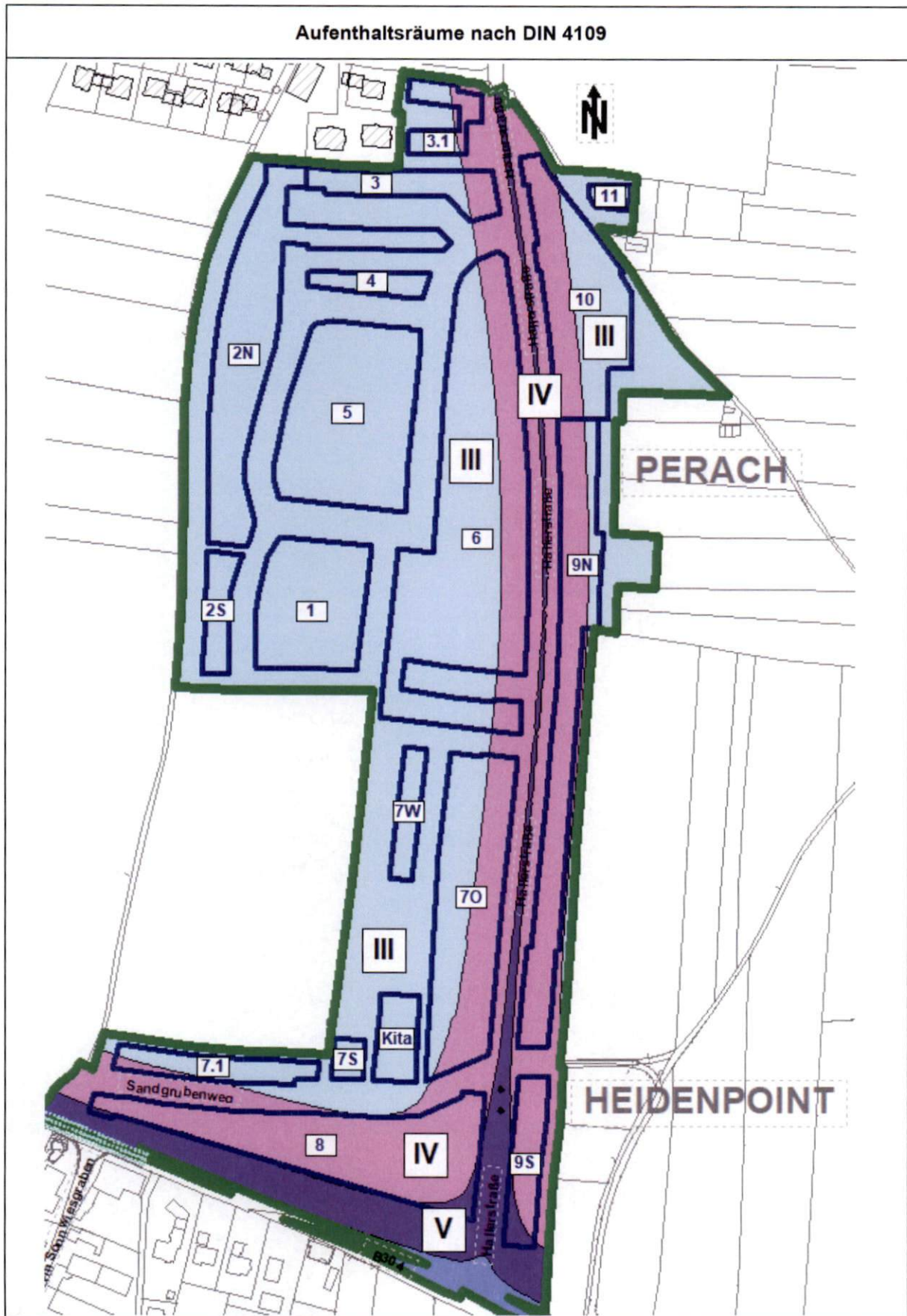
Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2791, Gemarkung Ainring statt. Ziel ist die Schaffung einer extensiven Wiesenfläche. Die konkrete Ausführung der Maßnahmen sind Kapitel 3.9.2 des Umweltberichts zu entnehmen. Eine entsprechende Ausgleichsflächendienstbarkeit wurde mit Urkunden Nr. 804/2011 am 29.06.2011, Notariat Hönle, Tittmoning beurkundet.

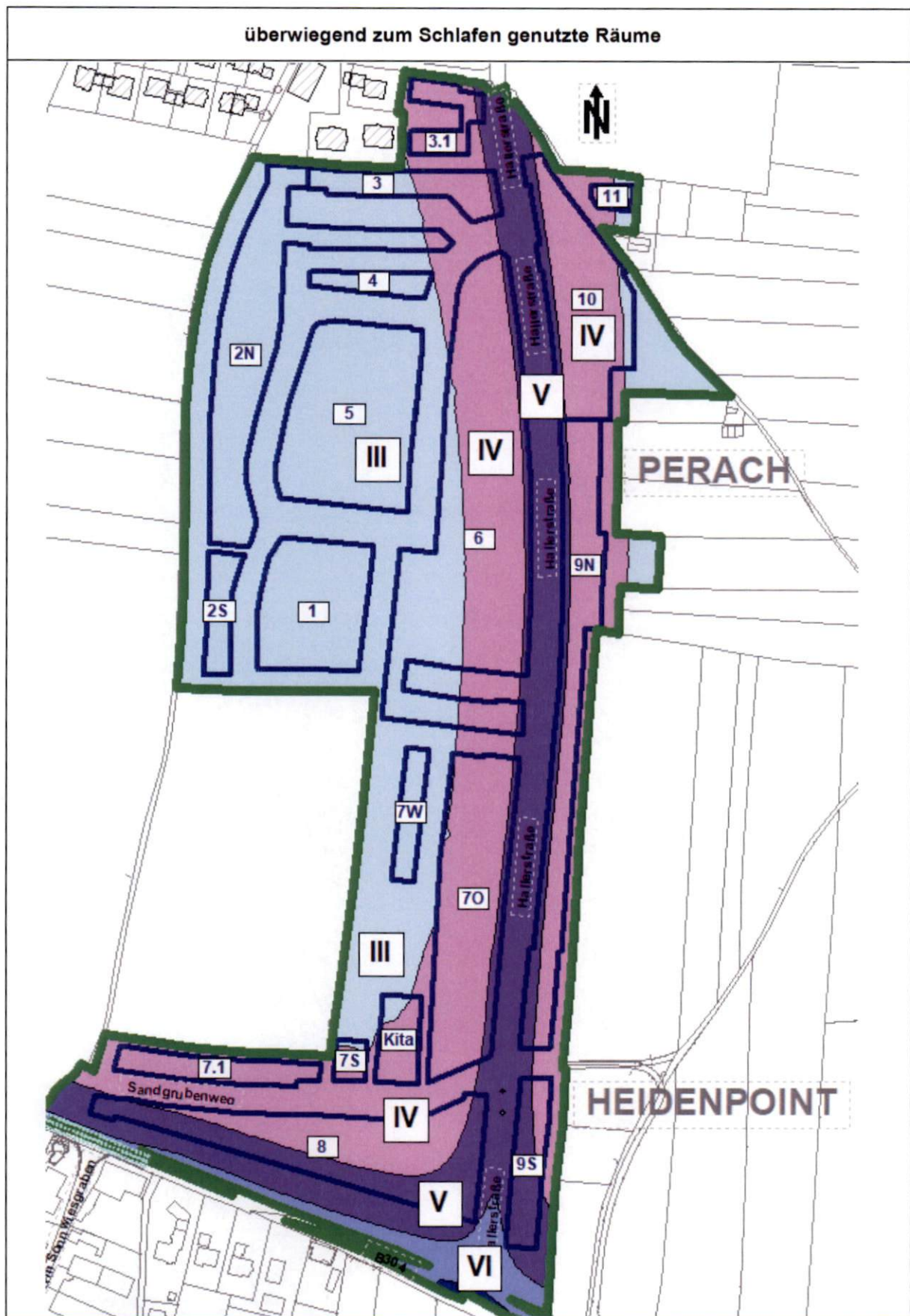
## 6. Immissionsschutz (siehe auch schalltechnische Untersuchung Nr. 2209-2021 SU V01\_2 vom März 2021 (redaktionell überarbeitet am 07.12.2021) der Hentschel Consult.

### 6.1 Bau-Schalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom auf Seite 27 und 28 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereich mindestens folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen:

	Lärmpegelbereich III $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
	Lärmpegelbereich IV $R'_{w,ges} \geq 40$ dB
	Lärmpegelbereich V $R'_{w,ges} \geq 45$ dB
	Lärmpegelbereich VI $R'_{w,ges} \geq 50$ dB







## 6.2 Grundrissorientierung ( $\triangleq$ Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen

6.2.1 Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über eine Fassade mit einer Immissionsbelastung  $\leq 59 \text{ dB(A)}$  tags bzw.  $\leq 49 \text{ dB(A)}$  nachts belüftet werden können. Der angegebene Immissionspegel nachts gilt für Schlaf- und Kinderzimmer. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält – in den Vorbauten bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von  $59 \text{ dB(A)}$  tags bzw.  $49 \text{ dB(A)}$  nachts nicht überschritten werden – oder
- b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  nachts nicht überschritten wird.
- c) Falls nachweislich eine Maßnahme nach a. oder b. nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Lüftungseinrichtung in Aufenthaltsräumen von Tag / Nacht  $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$  muss eingehalten werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Fassaden mit Außenlärmpegeln  $> 60 \text{ dB(A)}$  nachts, siehe Punkt 6.2.2.

Nebenträume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

6.2.2 In den durch Planzeichen A.1.3 gekennzeichneten Bereichen im östlichen WA 8 und südlichen WA 9 sind Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

## 6.3 Grundrissorientierung für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche

6.3.1 Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 64 \text{ dB(A)}$  zu situieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, etc.) oder Lärmschutzwände vorzusehen, die gewährleisten, dass ein Verkehrslärmpegel von  $64 \text{ dB(A)}$  am Tag nicht überschritten wird.

## 6.4 Neubau einer Tiefgarage

6.4.1 Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt, d.h. ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten und es ist Schrittgeschwindigkeit anzuordnen.

6.4.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

6.4.3 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen und auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiaagonale absorbierend auszukleiden (bew. Absorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0,5$ ).

## C. Hinweise durch Text

## 1. Grünordnung, Artenschutz, Mutterboden

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen (bei Tiefgaragen ist ein Systemschnitt mit Angaben zum Aufbau der Überschüttung darzustellen). Auf dessen Grundlage können nicht in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführte Pflanzarten genehmigt werden, wenn der Ausschluss von Nadelgehölzen als Grundstückseinfassungsentlang gem. B.5.2.(2) beachtet wird. Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsklasse und Biodiversität nachzupflanzen.

### 1.1 Pflanzliste:

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Aesculus carnea</i>	- rot blühende Kastanie
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde (nicht über Stellplätzen)
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	- Silberlinde
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-

hasel zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i> Elsrijk	- Feldahorn
<i>Alnus spaethii</i>	- Erle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	- Gleditschie
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere

Sträucher / Hecken

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhut
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schnee-

ball Obstbäume – empfohlene Sorten

Äpfel

Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Birnen

Trevoux, Phillipsbirne, Charneux, Schweizer Wasserbirne, Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger  
Zwetschge, Althans Reneklode

#### Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis paniculata	- Oktoberwaldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia terned Engelmannii	- Wilder Wein, selbstklet- ternd

#### 1.2 Pflanzabstände

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten.  
Zum benachbarten privaten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.

Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

1.3 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

1.4 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

#### 1.5 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

#### 2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

##### 2.1 Höchster Grundwasserstand, Bauwasserhaltung

2.1.1 Als HHW kann ca. 2,0 m unter natürlichem Gelände als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse angenommen werden. Genaue Angaben als Planungsgrundlage müssen von einem fachkundigen Ingenieurbüro durch ein Gutachten ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Berchtesgadener Land erforderlich.

Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von mindestens 0,3 m über HHW auszugehen.

##### 2.1.2 Über dem Grundwasser liegende Keller

Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Dränagen gem. DIN 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

##### 2.1.3 Im Grundwasser liegende Keller

Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

## 2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

### 2.2.1 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

### 2.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

### 2.2.4 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

## 2.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Es darf nur Schmutzwasser in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Dach- und Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück in privaten Anlagen versickert werden

### 2.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Nieder-

schlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, wird empfohlen, gedeckte Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen können keine Verwendung finden, wenn der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu gering ist.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

### 2.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

## 2.4 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

## 2.5 Immissionen

2.5.1 Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Ainring eingesehen werden.

2.5.2 Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Ainring unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 1, 2 und 3 der Festsetzung vorzulegen.

2.5.3 Von der Festsetzung Punkt 1 kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

- 2.5.4 Die durch den öffentlichen Verkehr zu erwartende Immissionsbelastung an der bestehenden und geplanten Bebauung ist informativ der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung CHC Pr.Nr. 2209-2021 vom März 2021 (redaktionell überarbeitet am 12.10.2021) zu entnehmen.
- 2.5.5 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der Fassung DIN 4109-1:2016-07 umzusetzen und zu beachten.
- 2.5.6 Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016-1 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.
- 2.5.7 Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:  
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die TG-Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) – „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen“ ist, ebenso wie die E-DIN 45680:2020-06 hinsichtlich tieffrequenter Geräusche zu beachten.
- 2.5.8 Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$ . Der Korrekturwert „C<sub>tr</sub>“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts  $C_{tr}$  erreicht wird.
- 2.5.9 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der westlich und östlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

## 2.5 Technische Erschließung

### 2.5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch das gemeindliche Wasserwerk versorgt werden. Versorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Bei Anschluss eines geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, haben die Bauwerber die nach der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) entstehenden Kosten zu tragen. Soweit Versorgungsleitungen in nicht öffentlichen Straßengrund verlegt werden, ist für das Versorgungsunternehmen ein Anschluss- und Wasserleitungsrecht einzutragen.

### 2.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.  
Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplanten Bauvorhaben sind die Ver-

legung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Geltungsbereiches erforderlich. Für die zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe benötigt.

### 2.5.3 Sparten

Es wird empfohlen, die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

## 2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von allen öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

## 2.8 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche WA 7.1, WA 8 und WA 9 sowie Bereich der Kita) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 2.9 Bestandsschutz

Bestandsgebäude inkl. bestehender Balkone, Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1-3 BauNVO, welchen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, genießen bis zum Abriss und Neubau bzw. bis zu weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen am Gebäude, die einem Neubau gleich kommen, Bestandsschutz.

## 3.0 Fundstellen

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereit gehalten.

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 08.12.2020 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Perach“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2021 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 08.12.2020 hat in der Zeit vom 13.01.2021 mit 15.02.2021 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 08.12.2020 hat in der Zeit vom 13.01.2021 mit 15.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 02.06.2021 bis 05.07.2021 **beteiligt**.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 wurde mit Begründung **gemäß § 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom 02.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021 **öffentlich ausgelegt**.
6. Mit der Bebauungsplanfassung vom 12.10.2021 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 10.11.2021 bis 01.12.2021.
7. Mit der Bebauungsplanfassung vom 07.12.2021 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 22.12.2021 bis 12.01.2022.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.01.2022 den Bebauungsplan „Perach“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom 18.01.2022 als **Satzung** beschlossen.

Siegel



ausgefertigt  
Ainring, den

13.01.2022

.....  
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Perach“ i. d. F. vom 18.01.2022 wurde am 25.01.2022 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel



Ainring den

26.01.2022

.....  
Martin Öttl, Erster Bürgermeister