



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN MITTE III

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 01.12.2025

.....

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.

1.2 WA Senioren gem. § 9 Abs.1 Nr. 8 BauNVO

(1) In dem mit WA Senioren gekennzeichneten Baugebiet sind nur für ältere Menschen geeignete Wohngebäude mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen zulässig. Die Wohnungen müssen barrierefrei zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissgestaltung gemäß DIN 18040-2 aufweisen.

(2) Im Erdgeschoss sind ausschließlich auf den durch Planzeichen A.1.3 gekennzeichneten Bereichen, die der Versorgung der Bewohner dienenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 (1) Die durch die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 beschränkte Grundfläche darf, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

(2) Die durch die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 beschränkte Grundfläche darf im WA 2 - WA 6 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.

2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Süden, Osten und Westen durch überdeckte Terrassen mit maximal 3 m Tiefe auf der gesamten Länge der dahinterliegenden Außenwand überschritten werden, wenn die höchstzulässige GRZ eingehalten wird.

2.3 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind im WA 1.1-1.4 Gerätehäuschen von max. 4 m² Grundfläche die die festgesetzte max. Grundfläche überschreiten dürfen. Vorgärten sind von Gartengerätehäuschen freizuhalten.

2.4 Gemeinschaftsflächen

(1) Gemeinschaftsflächen der Fl.Nr. 495/1, 2906/16 und 2906/26 werden im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche anteilig hinzugerechnet.

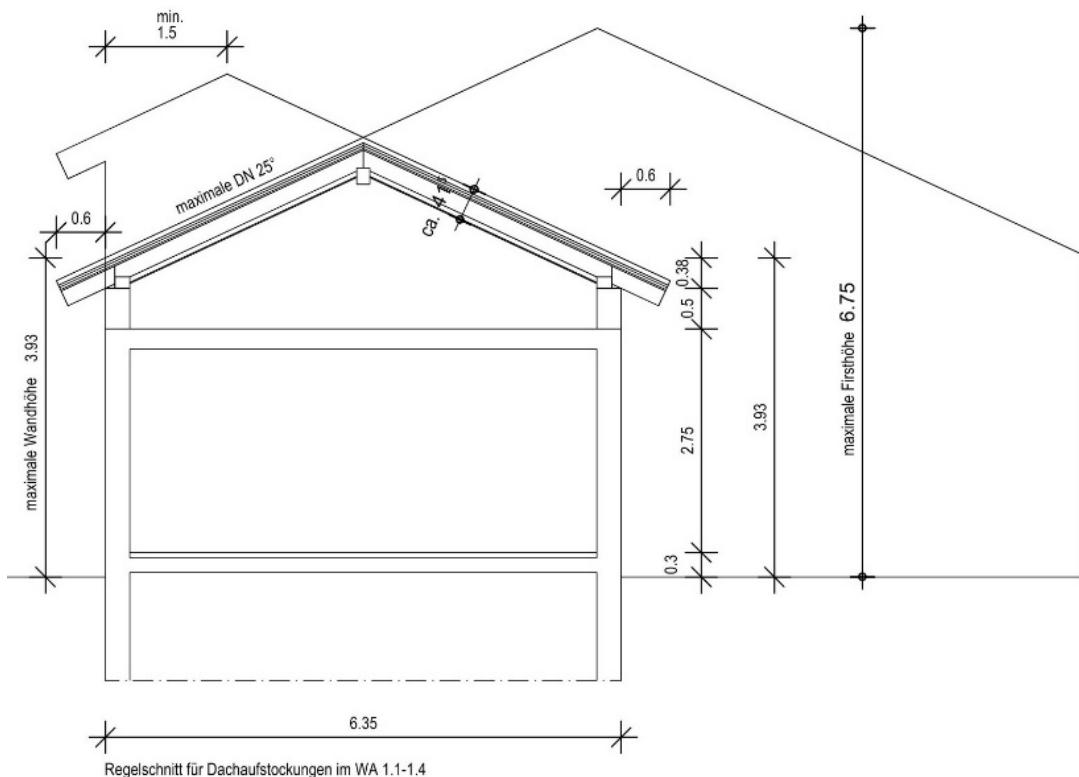
- 2.5 (1) In den Bereichen der Bauräume, in denen derzeit eine Fernwärmeleitung verläuft, ist eine Bebauung mit Gebäuden erst zulässig, wenn die Fernwärmeleitung aufgrund einer koordinierten Neuordnung des Fernwärmennetzes durch die Gemeinde aus dem Bauraum verlegt wurde (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). Der maßgebliche Bereich ist mit dem Planzeichen A.6.3 markiert und betrifft die folgenden Flur-/Hausnummern:

Flur Nr.	Adresse
2906	Ludwig-Thoma-Str. 19+21
2906/5	Salzstraße 68
2906/12	Salzstraße 56
2906/13	Salzstraße 52
2906/38	Salzstraße 26
2906/39	Salzstraße 28
495/6	Salzstraße 10a
495/7	Salzstraße 25
495 Tfl.	zwischen Salzstr. 21 und Salzstr. 17

3. Wandhöhe, Firsthöhe, Kniestöcke

- (1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Straßen- bzw. Gehwegoberkante von der das Gebäude erschlossen ist, bis zur Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand, gemessen an der Außenkante der Außenwand. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen. Im Sondergebiet ist die Oberkante Gehweg beim Haupteingang an der Salzstraße 1 heranzuziehen.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.
- (3) Im WA 1.1-1.4 darf der Kniestock bei Dachaufstockungen ein Maximalmaß von 0,50 m von Ok. Rohboden des Dachgeschosses bis Uk. Sparren an der Außenkante der unverputzten Außenwand aufweisen. Dabei ist eine maximale Wandhöhe von 3,93 m zu beachten. Bei asymmetrischen Dächern, darf die festgesetzte Wandhöhe auf der höheren Wandseite maximal um 1,56 m überschritten werden.
- (4) Überschreitungen der festgesetzten Maximalmaße sind nur dann zulässig, wenn dies ein profilgleicher Anschluss an eine bereits bestehende Dachfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze erfordert. (siehe B.4.3 (2)).

(5) Wand- und Firsthöhe im WA. 1.1 - 1.4:



(6) Im Sondergebiet sind die maximalen Wandhöhen den Planeinträgen gem. A.2.6 zu entnehmen

(7) Im WA 2-6 werden die maximalen Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

WA 2

III Vollgeschosse = 10,0 m

IV Vollgeschosse = 13,0 m

V Vollgeschosse= 16,0 m

WA 3

V Vollgeschosse= 15,5 m

VI Vollgeschosse= 18,5 m

WA 4

III Vollgeschosse= 9,3 m

IV Vollgeschosse= 12,3 m

V Vollgeschosse= 15,3 m

WA 5

III Vollgeschosse= 9,0 m

V Vollgeschosse= 15,0 m

WA 6

III Vollgeschosse= 9,0 m

IV Vollgeschosse= 12,0 m

V Vollgeschosse= 15,0 m

VI Vollgeschosse= 18,0 m

(8) Brüstungen von Terrassengeschossen dürfen die darunterliegende Wandhöhe um bis zu 1 m überschreiten, wenn diese eine transparente Bauart (Glas, Gitter) aufweisen.

4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

4.1 Abstandsflächen

(1) Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu beachten.

4.2 Gebäudeform

(1) Die Wohngebäude im WA 1.1-1.4 sind entsprechend den festgesetzten Bauräumen in Winkel- bzw. U-Form zu errichten.

4.3 Dächer

(1) Werden die Hauptgebäude im WA 1.1-1.4 mit geneigten Dächern aufgestockt, sind diese als winkelförmig zusammengesetzte, mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel auszuführen. Ihre Dachneigung darf maximal 25° betragen.

(2) Kommun zusammengebaute Gebäude mit gleicher Firstrichtung sind profilgleich auszubilden.

(3) Giebelseiten sind mit min. 60 cm und max. 1,00 m Dachüberstand, Traufseiten mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen.

(4) Auf Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung von 22° Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Gauben und Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge aufweisen. Die Dachneigung der Dachgauben und Zwerchgiebel muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

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 1,6 m überschritten werden.

(5) Mischung und Material der Dachaufbauten

Gauben und Zwerchgiebel dürfen auf einer Dachseite nicht miteinander kombiniert werden. Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

(6) Garagen, sind mit begrüntem Flachdach auszuführen sind (siehe B.3 (4)).

(7) Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. 4.3 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand dient oder zur Lösung einer Bauaufgabe mit besonderem Nutzungs- zweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

(8) Im WA 2-6 sind die Gebäude zwingend mit Flachdach auszuführen. Festgesetzte Flachdächer ohne Aufenthaltsnutzung sind zu begrünen.

(9) Technisch notwendige Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungskamine usw.) sind bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2 m über Ok. Attika zulässig.

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 im WA 1.1-1.4 darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante im Sinne von Ziff. B.3 (1) liegen. Davon ausgenommen sind Bestandsgebäude.

4.5 Abgrabungen

(1) Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Die Abgrabungen dürfen maximal auf einem Drittel der dahinterliegenden Außenwand bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK erfolgen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss min. 3 m betragen.

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.

4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

(1) Oberirdische Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn Sie max. in 5,0 m Entfernung zur öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche angeordnet werden. Überquerungen von Gehwegen entlang der Salzstraße oder Ludwig-Thoma-Straße sind hierfür unzulässig. Die bestehenden, mit Planzeichen A.5.6 festgesetzten Stellplatzzufahrten im WA Senioren, im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6, sind hiervon ausgenommen.

(2) Tiefgaragen sind, soweit keine planzeichnerische Festsetzungen getroffen wurden, auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn deren Außenwände einen Mindestabstand von 60 cm zur Nachbargrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(3) Im WA 1.1 - 1.4 sind, soweit keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze der privaten Erschließungsfläche je Baugrundstück zulässig:

- die Anordnung von max. 2 nebeneinanderliegenden Senkrechtstellplätzen oder Garagenzufahrten mit Toröffnung zur Straße, oder
- 1 parallel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze der privaten Erschließungsfläche angeordneter Längsstellplatz.

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

(5) 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.

4.8 Einfriedungen

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

5. Grünordnung

5.1 Gartenbegrünung

(1) Je angefangene 300 m² 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 Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

5.2 Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten

(1) Sämtliche Pflanzungen sind in den unter B.5.3 genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Gütekasse 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 sowie bereits bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsklasse und Biodiversität in den nachgenannten Mindestgrößen 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

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

6. Immissionsschutz

- 6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4 1 09-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
- 6.2 Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 an den durch Planzeichen A.1.4 gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hauseite belüftet werden können.
- 6.3 Tiefgaragenrampen sind einzuhauen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

C. Hinweise durch Text

1. Grünordnung, Artenschutz, Mutterboden

1.1 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.

1.2 Pflanzliste:

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Aesculus carnea</i>	- rotblühende Kastanie
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde (nicht über Stellplätzen)
<i>Tilia tomentosa „Brabant“</i>	- Silberlinde
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre Elsrijk</i>	- Feldahorn
<i>Alnus spaethii</i>	- Erle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Gleditschie 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 Schneeball

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:

<i>Clematis paniculata</i>	- Oktoberwaldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein, selbstkletternd Engelmannii

1.3 Pflanzabstände

- (1) 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.
- (2) Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

1.4 Baumschutz

- (1) 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.
- (2) Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden.

1.5 Oberboden

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

1.6 Artenschutz

- (1) Die Zulassung des Bebauungsplans und damit die Umsetzung des konkreten Vorhabens zieht evtl. den Abriss und Umbau von Bestandsgebäuden nach sich, welche potentiell als Habitat für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten geeignet sind. Um einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzung- o. Ruhestätten) zu vermeiden, bedarf es einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in welcher geprüft werden soll, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.
- (2) Um die Habitatempignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

1.7 Beleuchtung

- (1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- (2) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- (3) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- (4) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- (5) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- (6) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Grundwasser / Wasserversorgung

2.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Gestattungen einzuholen.

2.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen wurde von den Gemeindewerken bestätigt.

2.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

2.2.1 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 wurden vom Tiefbauamt bestätigt.

2.3.3 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 Niederschlagswasser sollte daher entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik versickert werden. Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und

Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrrasen, 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 < 50m² 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 (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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 allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Sofern zutreffend, wird empfohlen, gedeckte Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

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

2.3.4 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach ABWasserV 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 arganaleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

3. Technische Erschließung

3.1 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 Wasserleitungs-

recht einzutragen.

3.2 Wärmeversorgung

Grundstücke, die im Geltungsbereich des überplanten Bebauungsplans Mitterfelden A angeordnet sind, liegen im Bereich der "Satzung für die öffentliche FernwärmeverSORGUNGseinrichtung der Gemeinde Ainring" (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. Laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungzwang an die FernwärmeverSORGUNG. Die Regelungen der Fernwärmesatzung sind zu beachten. Die Satzung kann auf der Homepage der Gemeinde Ainring und in der Rubrik „Satzungen“ unter Fernwärme abgerufen werden.

3.3 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 Verlegung 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.

3.4 Sparten

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

4. 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.

5. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6. 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 oder weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen an einem Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandschutz.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/Entladungen, Rangieren etc.) für das Seniorenwohnheim sind möglichst lärmarm (z.B. Verwendung von Rollcontainern mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelägen (PU/PE, sog. Leise Laufrollen) und nicht während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gem. 6.5 der TA Lärm durchzuführen, um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am eigenen Gebäude zu verhindern.
Die Benutzung der 6 Stellplätze im Westen der kleingewerblichen Betriebe ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr 06:00 Uhr) organisatorisch zu unterbinden, da sonst durch kurzzeitige Geräuschspitzen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am angrenzenden Seniorenwohnheim auftreten.
- 7.2 In der Umgebung des Bebauungsplans liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

8. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen können bei der Gemeindeverwaltung Ainring zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Solarenergie

Art. 44a Abs. 4 der BayBO fordert, „dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden“.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 10.09.2024 die **Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte III“** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.01.2025 - 26.02.2025 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit Begründung gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** in der Zeit vom 23.07.2025 bis einschließlich 25.08.2025 **öffentliche ausgelegt**.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die **Behörden und sonstigen Trägeröffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 beteiligt.
5. Mit der Bebauungsplanfassung vom 16.09.2025 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** gem. **§ 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom 01.10.2025 bis zum 17.10.2025.
6. Mit der Bebauungsplanfassung vom 11.11.2025 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** gem. **§ 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom2025 bis zum2025.
7. Mit der Bebauungsplanfassung vom 01.12.2025 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** gem. **§ 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom2025 bis zum2025.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom2026 den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte III“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom2026 als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Ainring, den

Siegel

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte III“ i. d. F. vom wurde am gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB** **ortsüblich bekannt** gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ainring den

Siegel

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister