



**GEMEINDE AINRING**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan  
MITTERFELDEN MITTE II**

**FESTSETZUNGEN  
UND HINWEISE  
DURCH TEXT  
Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 09.04.2024

.....

## **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. Hiervon ausgenommen sind die durch Planzeichen A.1.3 gekennzeichneten Bereiche im WA 1, WA 2.1 und WA 3.5 an der Salzburger Straße.

(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 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 (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO) im WA 7.1 und 7.3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6, im WA 7.2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 **und in den sonstigen WAs 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 1-2, **WA 3.4 - 3.5** und WA 6-7 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 (im WA 7.2 bis Gesamt-GRZ 0,85) überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,60 m durchwurzelbarer Erdeckung versehen werden.

2.2 Die festgesetzten Baugrenzen **dürfen im Süden, Osten und Westen** durch überdeckte Terrassen mit maximal 3 m Tiefe **auf der gesamten Gebäudelänge** überschritten werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen und die höchstzulässige GRZ eingehalten werden.

#### **2.3 Nebenanlagen**

(1) Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen im WA 3, 4, 5 und 8 von max. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche je Wohneinheit mit Anschluss an eine Gartenfläche, die die festgesetzte max. Grundfläche überschreiten dürfen. Vorgärten sind von Gartengerätehäuschen freizuhalten.

#### **2.4 Mindestgrundstücksgrößen im WA 3**

(1) Die Größe eines Grundstücks muss im WA 3 für ein Einzelhaus mindestens 400 m<sup>2</sup>, für ein Doppelhaus mindestens 600 m<sup>2</sup> und für eine Hausgruppe min. 900 m<sup>2</sup> betragen.

(2) Gemeinschaftsflächen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO werden im WA 3 zur Grundstücksfläche mit angerechnet.

### **3. Wandhöhe, Kniestöcke**

(1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Straßen-bzw.

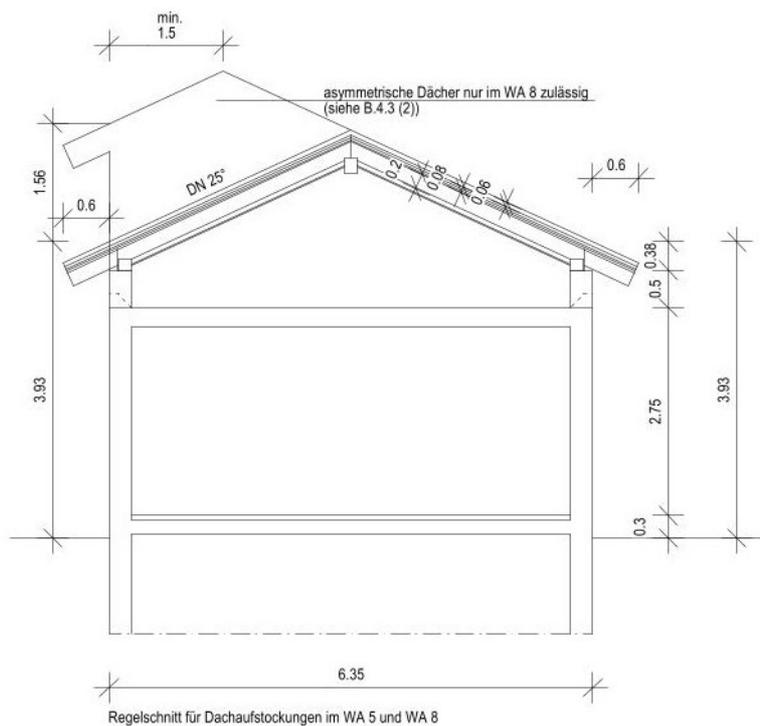
Gehwegoberkante von der das Gebäude erschlossen ist, bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

(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 Bereich des WA 4.1 - WA 4.3 ist unabhängig von der festgesetzten maximalen Wandhöhe darauf zu achten, dass zwischen Wh. 1 und Wh. 2 eine Mindestdifferenz von 0,5 m Höhe eingehalten wird.

(4) Im WA 5 und WA 8 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.

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) letzter Satz).



(5) Abweichend von Ziff. B.3.(2) ist für grenzständig errichtete Doppelgaragen, die mit einem begrünten Flachdach errichtet werden, eine Wandhöhe von 3,80 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante zulässig. Diese Garagen müssen gem. Art.6 Abs. 1 S.3 BayBO keine Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

## 4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

### 4.1 Abstandsflächen

- (1) Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu beachten.
- (2) Abstandsflächenunterschreitungen von Bestandsgebäuden zu bestehenden Grundstücksgrenzen im WA 7 und WA 8 sind zulässig.

### 4.2 Gebäudeproportion

- (1) Als Grundrissform der Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Die Firstrichtung des Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.
- (2) Baukörper können auch aus zusammengesetzten Rechtecken bestehen.
- (3) Andere Gebäudeformen als in Ziff. 4.2(1) vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand oder zur Lösung von Bauaufgaben mit besonderem Nutzungszweck begründet ist.

### 4.3 Dächer

- (1) Sämtliche Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude im WA 3-6 sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken.
- (2) Im WA 8 sind Gebäudetrakte mit N-S-Firstrichtung, deren Giebel zur Heubergstraße weisen, mittensymmetrisch auszubilden, die sonstigen Dächer dürfen bei Beachtung der max. zulässigen Kniestock- bzw. Wandhöhen gem. B.3(4) auch asymmetrisch ausgeführt werden. Kommun zusammengebaute Gebäudetrakte mit gleicher Firstrichtung sind profilgleich auszubilden.
- (3) Grenzständige Doppelstockgaragen, sind mit begrüntem Flachdach auszuführen sind (siehe B.3 (4)).
- (4) Hauptgebäude im WA 3 und WA 6 sind mit einer Dachneigung von 22°-29° auszuführen. Hauptgebäude im WA 4 dürfen eine Maximalneigung von 23° aufweisen. Hauptgebäude im WA 5 und WA 7 dürfen eine Maximalneigung von 25° aufweisen. Carports und Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-27° auszuführen.
- (5) 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.
- (6) Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. 4.3 (1) und (2) vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand dient oder zur Lösung einer Bauaufgabe mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- (7) Im WA 1-2 können Gebäude wahlweise Satteldach oder Flachdach erhalten. Gebäude mit  $\geq$  IV Vollgeschossen sind zwingend mit Flachdach auszuführen. Festgesetzte Flachdächer ohne Aufenthaltsnutzung sind zu begrünen.
- (8) Dachaufbauten - außer technisch notwendigen (Aufzugsüberfahrten, Kamine

usw.) sowie Dacheinschnitte sind bei Dächern kleiner 22° unzulässig.

(9) 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 Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Reihenhäusern) 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.

(10) 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 (1) liegen. Davon ausgenommen sind die Bestandsgebäude im WA 2. Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden.

#### 4.5 Abgrabungen

(1) Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf der von der Erschließungsstraße 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 und es sich nicht um Doppelstockgaragen handelt.

#### 4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn Sie max. in 6,0 m Entfernung zur Erschließungsstraße angeordnet werden. Tiefgaragen sind, soweit keine planzeichnerische Festsetzung getroffen wurde, auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn deren Außenwände einen Mindestabstand von 60 cm zur Nachbargrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(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.

#### 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.

### 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 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 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 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, 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.

## 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 201 8, 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 Hausseite belüftet werden können.
- 6.3 Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind in den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallschreiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.
- 6.4 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen 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 Lärminderungstechnik 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:

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

Acer campestre Elsrijk	- Feldahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche Gleditsia triacanthos „Skyline“
	- Gleditschie Ostrya carpinifolia - Hopfenbu-

che	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sträucher / Hecken	

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

Clematis paniculata	- Oktoberwaldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	-Heckenkirsche Parthenocissus quinquefolia
	- Wilder Wein, selbstkletternd Engelmännii

### 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 Habitateignung 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 ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

### 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 sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

#### 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 Ver-

sickerung 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 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. Schotterrassen, Pflasterrassen, 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 (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 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. 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 AV-BWasserV 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).

### 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 Wasserleitungsrecht einzutragen.

### 3.2 Wärmeversorgung

Es besteht die Möglichkeit, die Gebäude an das gemeindliche Fernwärmenetz anzuschließen. Aufgrund der sehr effizienten Energieerzeugung - diese basiert auf dem hohen Anteil von 92% aus Kraftwärmekopplung und davon 58 % aus Biomasse- wurde in einem Zertifizierungsverfahren dem Fernwärmeversorgungssystem der Gemeinde Ainring nach den einschlägigen Normen ein Primärenergiefaktor von  $f_P$  0,25 bescheinigt. Dieser Wert hat besondere Bedeutung bei der Ermittlung und Beurteilung des Heizenergiebedarfs von Gebäuden und bringt somit erhebliche Vorteile für fernwärmeversorgte Neubauten, da die Energieeinsparverordnung für den Primärenergiebedarf bei der Gebäudeerrichtung entsprechende Obergrenzen festlegt.

### 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, Bestandsschutz.

7. Immissionsschutz

Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/Entladungen, Rangieren etc.) für gewerbliche Nutzungen sind im Nachtzeitraum auszuschließen. Davon kann abgewichen werden, sofern die schalltechnische Verträglichkeit und dementsprechend die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm inkl. Spitzenpegelkriterium unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen wird.

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.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 14.02.2023 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Mitterfelden Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **06.02.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 30.08.2023 – 02.10.2023 durchgeführt.
3. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom **14.02.2024** mit **15.03.2024** stattgefunden.
4. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom **14.02.2024** mit **15.03.2024** stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **09.04.2024** wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... **öffentlich ausgelegt**.
7. Mit der Bebauungsplanfassung vom ..... 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 ..... bis .....
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom ..... als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt  
Ainring, den .....

Siegel

.....  
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte“ 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