



GEMEINDE AINRING

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
SAALACHAU NORD**

**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: 14.02.2023

.....

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Zahl der Wohneinheiten

Im WA 1 und WA 3 ist je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenhaus nur eine Wohnung zulässig. Im WA 2 ist je Einzelhaus 1 Wohneinheit zulässig.

1.3 Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind jeweils dem direkt angrenzenden Bauraum zuzuordnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im WA 1,2,3 dürfen die Baugrenzen gem. A.3.2 bei Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Fläche baulicher Anlagen im Sinne der Ziff. B.4.9 (Balkone), B.4.10 (Terrassen und Terrassenüberdachungen) sowie B.4.11 (Wintergärten) überschritten werden.

2.2 Die max. zulässigen Grundflächen gem. A.2.1 dürfen, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) um 65 v.H. überschritten werden.

2.3 Im WA 1,2 und 3 darf bei Beachtung der Obergrenze der Ziff. B.1.2, außerhalb der überbaubaren Fläche je Wohneinheit mit Anschluss an eine Gartenfläche, ein Gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 4 qm errichtet werden. Gerätehäuschen sind jeweils mit einem Mindestabstand von 6 m zur öffentlichen Erschließungsstraße zu errichten.

2.4 Bei Doppelhäusern ist die festgesetzte Grundfläche jeweils hälftig zu verteilen. Bei Hausgruppen ist die Grundfläche auf die jeweilige Anzahl der Häuser einer Hausgruppe gleichmäßig zu verteilen. Endhäuser dürfen aufgrund des höheren Außenwandanteils gegenüber Mittelhäusern eine um bis zu 5 % höhere Grundfläche aufweisen.

3. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Für Garagen wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe begrenzt. Ist in der Fläche für Garagen keine eigene Bezugshöhe festgesetzt, gilt dort die Bezugshöhe des Bauraums für das Hauptgebäude.

4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

4.1 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

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 Wohn- und Nebengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild hellroter, brauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken. Garagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt wurde, mit Satteldächern auszuführen. Der profilgleiche Einbau von Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen in die Dachfläche ist zulässig.

(2) Wohngebäude sind mit einer Dachneigung von 22° - 29° auszuführen. Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-24° auszuführen. Giebel- und Traufseiten sind mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen.

(3) Aneinandergebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen sind profilgleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Auf Dächern von Mittelhäusern von Hausgruppen sind ab einer Dachneigung von 27° Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel dürfen max. 1/2 der Hauslänge eines Mittelhauses aufweisen. Die Dachneigung der Zwerchgiebel muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerchgiebel um maximal 2,0 m überschritten werden.

(6) In den durch Planzeichen A.4.3 gekennzeichneten Bauräumen sind aufgrund des angrenzenden Baumbestands und dem davon ausgehenden Baumwurfrisiko die Dachkonstruktionen in verstärkter Konstruktion auf Grundlage eines entsprechenden statischen Nachweises auszuführen.

4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

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

Die Höhe des Fertigfußbodens im EG darf max. 0,3 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

(2) Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden.

4.5 Abgrabungen

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 Stellplatzzufahrten

Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss, sofern nichts anderes maßlich festgesetzt wurde, ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.7 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils aktuellen gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen. Festgesetzte Garagen dürfen alternativ auch als Carport ausgeführt werden.

4.8 Einfriedungen, Sichtschutz

(1) Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,00 m) auszuführen.

Trennungen der Parzellen untereinander, können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun gleicher Höhe und Bauart vorgenommen werden.

(2) Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften, Hausgruppenhäusern sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinander-grenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

4.9 Balkone

Außerhalb des Bauraums dürfen je Parzelle auf der Südwestseite der Gebäude Balkone unbeschränkter Länge mit einer maximalen Überschreitungstiefe von 2,5 m errichtet werden. Balkone dürfen keine größere Einzelfläche als 12 m² aufweisen. Balkone sind entweder an der gemeinsamen Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Abstandsfläche von min. 2,0 m zu errichten (siehe B.2.1).

4.10 Terrassen

Je Parzelle dürfen auf der Südwestseite Terrassen und Terrassenüberdachungen außerhalb des Bauraums in max. Länge der dahinter liegenden Fassade mit max. 3,0 m Tiefe und max. 15 m² Grundfläche errichtet werden. Terrassenüberdachungen sind entweder an der Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Abstandsfläche von min. 3 m zu errichten (siehe B.2.1).

4.11 Wintergärten

(1) Je Parzelle dürfen auf der Südwestseite außerhalb des Bauraums Wintergärten mit einer maximalen Tiefe von 2,5 m mit ans Gebäude angelehnten Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° oder mit aufgesetztem Balkon gem. B.4.9

errichtet werden, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m, ihre Wandhöhe max. 2,75 m und ihre Gesamtfläche nicht mehr als 12 m² beträgt (siehe B.2.1).

(2) Wintergärten können entweder an der Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Mindestabstandsfläche von 3,0 m errichtet werden.

(3) Bei Grenzbauweise ist die Wand zum Nachbarn als massive Wandscheibe mit einem blechgedeckten, senkrechten Dachüberstand von 0,2 m und eine seitliche Wandvorsprung von 0,15 m auszuführen.

(4) Die thermische Trennung der Aufenthaltsräume in Ebene der Gebäudeaußenwand ist aufrecht zu erhalten, d.h. die die Außenluft abschließenden Fenster- bzw. Fenstertüren in der Außenwand dürfen nicht entfallen.

(5) Werden Wintergarten und Balkon gemeinsam auf einer Gebäudeseite errichtet, ist der Wintergarten unterhalb der Balkonplatte ohne Überstand zu errichten.

5. Grünordnung, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Gartenbegrünung

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume **gebietseigener Herkunft** zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm 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 sind **vorrangig** die nachfolgenden Pflanzenarten zu verwenden:

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 | - Baum- |

hasel zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

| | |
|------------------------|----------------|
| Acer campestre Elsrijk | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 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 Reneklude

Kletter- und Schlingpflanzen

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

(2) Einfassungshecken aus immergrünen **Nadelgehölzen sowie gelb- und rotlaubige Gehölze** 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 Verkehrsflächen; Befestigungsflächen, Vorgärten

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

5.4.2 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 Ent-

wässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

5.4.3 Baumpflanzungen im Bereich befestigter Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

5.4.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist und eine Ausführung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü vorgenommen wird. **Baumpflanzungen im Nahbereich zu Verkehrsflächen sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.**

5.4.5 Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

5.4.6 **Gartenflächen** sind vollständig zu begrünen. Flächen mit Kies, Schotter oder ähnlichem Belag, insbesondere mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. **Gärten** dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

5.5 Artenschutz

Der bestehende Stadel muss vor Abriss auf das Vorkommen von Kleinsäugetern und Fledermäusen (Sommerquartier) hin überprüft werden (Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG berührt sind). Diese Prüfung darf erst kurz vor der Umsetzung erfolgen.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer 2.390 m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 1943 nördlich des Baugebiets, südlich des Hammerauer Mühlbachs wie folgt vorzunehmen:

- **Erhaltung des Auwaldbestands (740 m²) - ohne Aufwertung (nicht angerechnet)**
- **Entwicklung gewässerbegleitender, standortgerechter Wald (900 m²) mit einer Breite von ca. 10 bis 15 m im Anschluss an den bestehenden Waldsaum (biotopkartiert) durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baumarten (Eiche, Linde, Spitzahorn), mit Aufkommen von Esche ist zu rechnen (zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial) Pflanzabstände 1,5 auf 1,5 m, Heister (150/200) mit Stammschutz**
- **Entwicklung eines 5 -10 Meter breiten Waldmantels (500 m²) autochthones Pflanzmaterial aus Bäumen II. Ordnung: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Feldahorn (*Acer campestre*), und Sträuchern Arten: Weiden (*Salix spec*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Qualität: Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100, Pflanzabstand 0,8 m, Bäume: Heister 150/200) ein Kleinbaum je 10 Sträucher.**
- **Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (250 m²) auf einer Breite von ca. 2 Metern entlang des Waldmantels extensive Pflege durch Mahd (durch einmalige Mahd nach dem 1.7. eines jeden Jahres und Abtransport des Mahdguts)**

Ein Rückschnitt im Bereich des Waldmantels kann frühestens nach 15 Jahren erfolgen der Rückschnitt darf jedoch nur in Teilabschnitten im Abstand von 5 Jahren erfolgen. Die Bereiche des bestehenden standortgerechten Auwaldes entlang des Mühlbaches (740 m²) werden aufgrund ihrer hohen Vorwertigkeit nicht in die Ausgleichs-

bilanzierung aufgenommen. Außerdem bleibt die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland (ca. 250 m²) bei dem forstfachlichen Ausgleich unberücksichtigt. Die anrechenbare Fläche, auf denen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Waldgesetzes durchgeführt werden, beträgt 1.400 m².

6. Immissionsschutz

- 6.1 Bei den durch Planzeichen A.1.2 gekennzeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wegen Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet, unzulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind.
- 6.2 Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

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 **gebietseigener Herkunft** genehmigt werden, wenn der Ausschluss **der in B.5.2.(2) genannten Gehölze** 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.

1.2 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. **Die Nordostgrenze des Baugebiets ist zum Schutz der verbleibenden Waldflächen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch einen 2 m hohen Bretterzaun abzugrenzen, der nach Abschluss der Maßnahmen wieder abgebaut werden soll.**

- 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. 4 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.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

Im Zusammenhang mit Starkregen wird auch auf RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hingewiesen (RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBl. Nr. 782) - Bürgerservice (gesetze-bayern.de)).

2.2.5 Überschwemmungsbereiche

Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „Umweltatlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet www.umweltatlas.bayern.de (Stand 21.11.2022) bei HQ extrem von Überflutung betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei HQ extrem Wassertiefen in einer Größenordnung von bis zu 0,50 m im Bereich der Bebauung auftreten können. Deshalb wird dringend in den Überschwemmungsflächen des HQ extrem (für die noch unbebauten Bereiche) eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

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 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. 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 < 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 (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.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen. **Soweit möglich sind die Rückhaltung, Reinigung und Versickerung des Oberflächenwassers in öffentliche Grünstreifen bzw. Grünflächen vorzusehen. Die Beachtung des Merkblattes „naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen“ des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft wird empfohlen.**

2.3.3 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).

2.5. Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der nördlich 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.

Von den Weidetieren ist entsprechend Abstand zu halten, Hunde sind an der Leine zu führen.

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 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.

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.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Saalachau Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2020 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 12.10.2021 hat in der Zeit vom 09.11.2022 mit 12.12.2022 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 von 12.10.2021 hat in der Zeit vom 09.11.2022 mit 12.12.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **14.02.2023** wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis **beteiligt**.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit Begründung **gemäß § 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich **öffentlich ausgelegt**.
6. Mit der Bebauungsplanfassung vomerfolgte 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 vombis
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan „Saalachau Nord“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Ainring, den

Siegel

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Saalachau Nord“ 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