

GEMEINDE AINRING



1. Änderung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“

mit integriertem Grünordnungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 16.03.2021

Auftraggeber:

Gemeinde Ainring

Salzburger Straße 48
83404 Ainring

Auftragnehmer:

Logo verde Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut

1. Änderung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“

mit integriertem Grünordnungsplan

für die Grundstücke Fl.Nr. 2376/1 Tfl., 2388/8 Tfl., 2388/9, 2388/11 Tfl., 2433, 2433/16 Tfl., 2433/17, 2433/18 Tfl., 2433/22, und 2433/23, Gemarkung Ainring in der Gemeinde Ainring.

Die Gemeinde Ainring erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Parzelle 11 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können die aus betrieblichen Gründen erforderlichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Parzelle 11 auf max. 0,8 festgesetzt.

Private Grünflächen dürfen bei der Berechnung der GRZ miteinbezogen werden.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 bis GEe 3 wird die Wandhöhe bei Satteldächern auf maximal 9,50 m und bei Flachdächern auf maximal 10,50 m festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 bis GEe 3 wird die Wandhöhe für Pultdächer auf maximal 12,50 m festgesetzt, wobei die Wandhöhe mit der Firsthöhe gleichzusetzen ist.

Am östlichen Ortsrand des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Gebäuden mit Pultdächern nur zulässig, sofern die niedrige Wandseite auf der Ostseite erreicht wird.

Ausgenommen davon sind freistehende Gebäude mit Betriebsleiterwohnungen. Für diese wird eine maximale Wandhöhe von 6,35 m festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe wird durch die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder des oberen Abschlusses der Wand bestimmt.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet darf maximal 30 cm über bzw. unter dem dazugehörigen Höhenfixpunkt (428,45 m ü. NN) liegen.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltung

Abstandsflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 Satz 2 der BayBO einzuhalten.

Gebäudeform

Als Gebäudeform für die Hauptgebäude sind rechteckige Baukörper zu wählen mit einem Seitenverhältnis von Giebelseite zu Traufseite von mindestens 4:5, was bedeutet, dass die Giebelseite nicht mehr als 4/5 der Traufseite betragen darf, wobei der First parallel zur Traufseite anzuordnen ist.

Dächer

Als Dachform sind für alle Haupt- und Nebengebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 bis GEe 3 Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Querfirste oder Standgiebel sind nur einseitig zulässig. Unzulässig sind negative Dacheinschnitte.

Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in naturroten Farben zulässig. Ferner ist auch ein Gründach zulässig. Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dacheindeckung auszuführen. Dachverglasungen bis zu einem Drittel der Dachfläche sind zulässig. Photovoltaik- sowie Solaranlagen sind zulässig, sofern diese in die Dachflächen integriert sind. Aufständereien sind unzulässig.

Fassaden

Fassaden sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Blech sind unzulässig. Die Verwendung von grellfarbigen Anstrichen ist unzulässig.

§ 5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z.B. Gartenhäuschen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie eine Größe von 2,5 m x 3,00 m und eine Wandhöhe von 2,20 m nicht überschreiten.

§ 6 Garagen und Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Stellplatzverordnung der Gemeinde Ainring nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Ansonsten bleiben die Vorschriften der BayBO unberührt.

Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindesten 5,0 m betragen. Stellplätze und Garagenzufahren sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Garagenzufahrten dürfen nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze herangezogen werden.

§ 7 Einfriedungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Zäune mit einer Höhe von max. 1,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm über dem Boden auszuführen.

§ 8 Immissionsschutz

Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ der örtlich zuständigen Gemeinde Ainring sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent Tag ($L_{EK,tags}$) dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht ($L_{EK,nachts}$) dB(A)/m ²
Teilflächen GEe 1	6.330 m ²	62	47
Teilflächen GEe 2	3.760 m ²	62	45
Teilflächen GEe 3	2.720 m ²	66	45

Für die Immissionsorte IO 6 auf Fl.Nr. 2433/4 und IO 7 auf Fl.Nr. 2433/11 gelten die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in der Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr):

Immissionsort	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.Tag}$ in dB(A)
IO 6 auf Fl.Nr. 2433/4	3
IO 7 auf Fl.Nr. 2433/11	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei für die Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte IO 6 und IO 7 L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK, zus.}$ zu ersetzen ist.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ist anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} bzw. $L_{EK} + L_{EK, zus.}$ an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ergeben, eingehalten werden können. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor schützenswerten Aufenthaltsräumen mit Öffnungen ins Freie nach Maßgabe der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau von tagsüber 65 dB(A) und nachtsüber von 50 dB(A) eingehalten werden können.

§ 9 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

§ 10 Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt 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 mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

§ 11 Verkehrsflächen

Eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über die Gemeindestraße „Am Sonn Wiesgraben“ zulässig.

Davon abweichend genießt die von der B 304 abzweigende private Grundstückzufahrt auf der Fl.Nr. 2433/18 Bestandsschutz, solange die Hauptgebäude Am Sonn Wiesgraben 5 oder Am Sonn Wiesgraben 7 durch keinen Neubau ersetzt werden.

§ 12 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Die planlich festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrer Lage um max. 3,0 m im Radius verändert werden. Es sind standortheimische Bäume zu verwenden (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan). Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Private Grünflächen sind als solche anzulegen und auf Dauer zu sichern und zu unterhalten. Einfriedungen im Bereich privater Grünflächen müssen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die bestehenden Gehölze im Süden sind zu erhalten.

§ 13 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonn Wiesgraben“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonn Wiesgraben“ außer Kraft.

Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden. Bei der Genehmigung eines Vorhabens ist der Antragsteller dahin gehend zu unterrichten.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4. Verkehrliche Erschließung

Die von der B 304 abzweigende private Grundstückzufahrt auf der Fl.Nr. 2433/18 ist zu schließen und rückzubauen, sofern die Hauptgebäude Am Sonnwiesgraben 5 und Am Sonnwiesgraben 7 durch einen Neubau ersetzt werden.

5. Telekommunikationstechnische Versorgung

Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.

6. Leitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

7. Frischwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine vorhandene Leitung ausreichen gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist im DVGW Arbeitsblatt W405 geregelt. Der erforderliche Löschwasserbedarf liegt, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung, bei 96 m³/h. Die Löschwassermenge wird am Oberflurhydranten Nr. 187 bereitgestellt.

8. Wasserrechtliche Genehmigung

Für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie des Sonnwiesgrabens befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 226-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht an Gewässern III. Ordnung vom 13.02.2014 aufgelistet. Der Sonnwiesgraben wird mit der laufenden Nr. 387 in der Bezirksverordnung aufgeführt.

Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, usw.. Eine Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

9. Hochwasserschutz

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw..

Aining, den

.....
Martin Öttl, 1. Bürgermeister