



**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der Nutzung
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3. Maß der Nutzung
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. II)
  - 3.2 Maximal zulässige Grundfläche mit Angabe in m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (z. B. 180 m²)
  - 3.3 Baugrenze
  - 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. Art und Maß der Nutzung)
4. Verkehrsflächen
  - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3 Fuß- und Radweg
5. Grünordnung
  - 5.1 Öffentliche Grünfläche
  - 5.2 Private Vorzone
  - 5.3 Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßenverkehrsflächen
  - 5.4 Begrünte Flächen auf Baugrundstücken
  - 5.5 Baumbestand, zu erhalten
  - 5.6 Baum I. Ordnung, zu pflanzen
  - 5.7 Baum II. Ordnung, zu pflanzen
6. Sonstiges
  - 6.1 Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze, Carports, Garagen

**B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 1 Flurstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer
- 3 Vorhandenes Gebäude m. Hausnummer
- 4 Vorgeschlagenes Gebäude
- 5 Vorgeschlagene Standorte für Bäume

**C) Festsetzungen durch Text**

- § 1 Art der baulichen Nutzung**  
 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
 Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- § 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die festgesetzten Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und die Baugrenzen dürfen durch folgende bauliche Anlagen maximal überschritten werden:
- Terrassen um 3,0 m
  - Wintergärten um 3,0 m
  - Dachüberstände um 1,0 m
  - Vordächer um 2,0 m
  - Balkone um 2,0 m
- Die vorgenannten baulichen Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu Grundstücksgrenzen einhalten und dürfen die Gesamt-GRZ gem. § 2.2 nicht überschreiten. Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.
- Abweichend von § 2.2 dürfen die festgesetzten Grundflächen durch Flächen für Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- § 3 Trauf- und Wandhöhen**  
 Die maximal zulässigen Traufhöhen (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) bzw. Wandhöhen (Oberkante Attika bei Flachdächern) betragen:
- bei zwei Vollgeschossen: 7 m
  - bei drei Vollgeschossen: 10 m
  - bei vier Vollgeschossen: 13 m
  - bei fünf Vollgeschossen: 16 m
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,8 m über der mittleren Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- Für Garagen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m.  
 Für Doppelstockgaragen beträgt die maximale Wandhöhe bei grenznaher Bebauung 3,8 m.  
 Der untere Höhenbezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Wandhöhen in den § 3.1 bis 3.4 ist die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße.
- § 4 Dächer**  
 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 29° zulässig.  
 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf Hauptgebäuden ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.  
 4.3 Auf Carports und Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 29° oder begrünte Flachdächer zulässig.  
 4.4 Satteldächer sind mittensymmetrisch auszuführen.  
 4.5 Dachüberstände über die Außenfassade sind bei Hauptgebäuden mit 0,6 m bis maximal 1,0 m auszuführen.  
 4.6 Die Firstrichtung des jeweiligen Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.  
 4.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- § 5 Zwerchgiebel und Dachaufbauten bei Satteldächern**  
 5.1 Zwerchgiebel sind auf Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig.  
 5.2 Die Länge der Zwerchgiebel darf einzeln und in der Summe maximal 1/3 der Längsseite eines Gebäudes bzw. der Hauslänge (bei Reihenhäusern) einnehmen.  
 5.3 Der First eines Zwerchgiebels muss mindestens 0,6 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.  
 5.4 Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.  
 5.5 Die festgesetzte Traufhöhe darf durch Zwerchgiebel um maximal 2,0 m überschritten werden.  
 5.6 Außer Zwerchgiebeln sind keine Dachaufbauten zulässig.
- § 6 Dachaufbauten bei Flachdächern**  
 6.1 Technisch notwendige Dachaufbauten auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind bis zu einer Höhe von 2,5 m über der realisierten Dachhaut zulässig. Sie sind um ihre Höhe von den Außenfassaden zurückzusetzen.

- § 7 Abstandsflächen**  
 7.1 Durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplangebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO BayBO zulässig.  
 7.2 Doppelstockgaragen in grenznaher Bauweise sind zulässig, sofern sie die in § 3.3 dieser Satzung festgesetzte Wandhöhe einhalten.
- § 8 Stellplatznachweis**  
 8.1 Der Nachweis der pflichtigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ainning in der jeweils gültigen Fassung.  
 8.2 Ausnahmeweise kann vom Nachweis pflichtiger Stellplätze abgesehen werden, sofern die Voraussetzungen des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO erfüllt sind.  
 8.3 Ein Stellplatz zwischen Garage und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird auf den Stellplatznachweis angerechnet, sofern der Stellplatz und die Garage der gleichen Wohnheit zugeordnet sind und es sich bei der Garage um keine Doppelstockgarage handelt.
- § 9 Nebenanlagen**  
 9.1 Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Tiefgaragen und Trafostationen auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern die Obergrenzen der Gesamt-GRZ gemäß § 2.2, § 2.3 eingehalten werden und die vorgenannten Anlagen außerhalb der "Privaten Vorzonen" und außerhalb der "begrünten Flächen auf Baugrundstücken" situiert werden. Gartenhäuschen sind mit einer Grundfläche von maximal 4 m² je Hauseinheit zulässig.  
 9.2 Auf den Flurstücken Nr. 2911/5, 2911/14, 2911/18 und 2911/27 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- § 10 Versorgungsleitungen**  
 10.1 Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.
- § 11 Grünordnung**  
 11.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken unter 700 m² sind dies mindestens Bäume II. Ordnung (Endwuchshöhe 10-20 m) oder Obstbäume als Hochstamm. Auf Privatgrundstücken mit mehr als 700 m² sind mindestens 30 % der Bäume als Laubbäume I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht und planlich festgesetzte Baumpflanzungen können darauf angerechnet werden. Die hinweislich dargestellten Bäume sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke frei verschiebbar.  
 11.3 Für die Pflanzung werden die unter Hinweise Nr. 3 (Pflanzliste) genannten Arten empfohlen.  
 11.4 Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzte Bäume beträgt:  
 - Für Bäume I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20m) 18/20 cm Stammumfang  
 - Für Bäume II. Ordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) 16/18 cm Stammumfang  
 11.5 Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können aus gestalterischen oder technischen Gründen geringfügig verschoben werden.  
 11.6 Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.  
 11.7 Die als "Private Vorzonen" festgesetzten Bereiche sind zu mindestens 75 % als Pflanzflächen, Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuschen und Trafostationen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.  
 11.8 Die als "Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßenverkehrsflächen" festgesetzten Bereiche sind als extensiv gepflegte Pflanz-, Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.  
 11.9 Oberirdische Stellplätze und private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflastersystem mit Sickeröffnungen, Sickerpflaster, Schotterterrassen). Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.  
 11.10 Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind in einer Höhe von mindestens 60 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.  
 11.11 Bei Pflanzung von Bäumen I. Ordnung auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei Pflanzung von Bäumen II. Ordnung ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,80 m auf einer Fläche von 9 m² erforderlich.  
 11.12 Zu erhaltende Gehölze sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzaune) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 sind einzuhalten.  
 11.13 Die Außenanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

- § 12 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 12.1 Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zu Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen erforderlich sind. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
 12.2 Aufschüttungen sind mit Ausnahme geringfügiger Geländemodellierungen ausgeschlossen.
- § 13 Einfriedungen, Zäune, Sichtschutzmauer**  
 13.1 Einfriedungen der Grundstücke sind als offene Zäune aus Holz oder Maschendraht und/oder als laubabwerfende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sind unzulässig.  
 13.2 Zäune sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.  
 13.3 Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,00 m über der Höhe der nächstgelegenen Gehwegoberkante beschränkt.  
 13.4 Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind unzulässig.
- § 14 Schallschutz (—> nach Vorlage Gutachten)*  
 14.1  
 14.2 etc.  
 14.3 etc.

**D) Hinweise durch Text**

- 1. Bodendenkmäler**  
 Falls Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Bestandsschutz**  
 Bestandsgebäude inkl. bestehender Balkone, Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen, genießen bis zum Abriss und Neubau bzw. bis zu weitgehend substanzerhaltenden Maßnahmen an einem Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.
- 3. Pflanzliste**  
 Geeignete Baumarten I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m), Pflanzqualität mind. 3xv, STU 18 - 20  
 Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
 Juglans regia – Walnuss  
 Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum  
 Quercus robur – Stiel-Eiche  
 Tilia cordata – Winter-Linde
- Geeignete Baumarten II. Ordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m), Pflanzqualität mind. 3xv, STU 16 - 18  
 Acer campestre – Feld-Ahorn, auch in Sorten  
 Aesculus carnea „Briotii“ – Rotblühende Rosskastanie  
 Alnus spaethii – Purpur-Erle  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Corylus colurna – Baum-Hasel  
 Liquidambar styraciflua - Amberbaum  
 Prunus avium – Vogel-Kirsche, auch in Sorten  
 Pyrus pyraeaster – Holz-Birne  
 Sorbus aria – Mehlbeere, auch in Sorten  
 Sorbus aucuparia – Eberesche, auch in Sorten  
 Sorbus torminalis - Elsbeere  
 Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstämme

- 4. Versickerung von Niederschlagswasser**  
 Unversichertes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Privatgrundstücken oberflächlich und unter Einhaltung der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWU) zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. Der Bau von Sickerschächten ist nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich zu begründen.
- 5. Artenschutz**  
 Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z. B. Abriss- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadensanierung, Fällung von Bäumen mit Höhlen) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land abzuklären, ob Belange des nationalen und europäischen Artenschutzes berührt sind.  
 Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasung. Es wird empfohlen, Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.  
 Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z. B. in Form von Natrium-Hochdruckdrucklampen oder modernen LED-Lampen.  
 Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu beachten. Demzufolge sind Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- 6. Freiflächengestaltungsplan**  
 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 7. 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).
- 8. Fernwärme**  
 Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Bereich der "Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainning" (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung. Eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang besteht nur ausnahmeweise. Die weiteren Regelungen der FWS sind zu beachten.
- 8. DIN-Normen und technische Regelwerke**  
 Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen, technische Regelwerke und Satzungen können bei der Gemeindeverwaltung Ainning zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Verfahrenshinweise**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainning hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx, Beschluss Nummer xxx, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.x.xxxx im Amtsblatt Nummer xx für den Landkreis Berchtesgadener Land ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx fand in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx statt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Ainning hat den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx mit Beschluss des Bauausschusses Nummer xxx vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ainning, den xx.xx.xxxx	_____ Martin Öttl Erster Bürgermeister	Siegel
Ausgefertigt:		
Ainning, den xx.xx.xxxx	_____ Martin Öttl Erster Bürgermeister	Siegel
Ainning, den xx.xx.xxxx	_____ Martin Öttl Erster Bürgermeister	Siegel

**Gemeinde Ainning**  
 Bebauungsplan  
 Heubergstraße Ost

für den Bereich nordöstlich und westlich der Heubergstraße  
 Planzeichnung M 1:1000  
 08.12.2020  
 Stadtplanung Breunig mit Fisel und König Landschaftsarchitekten