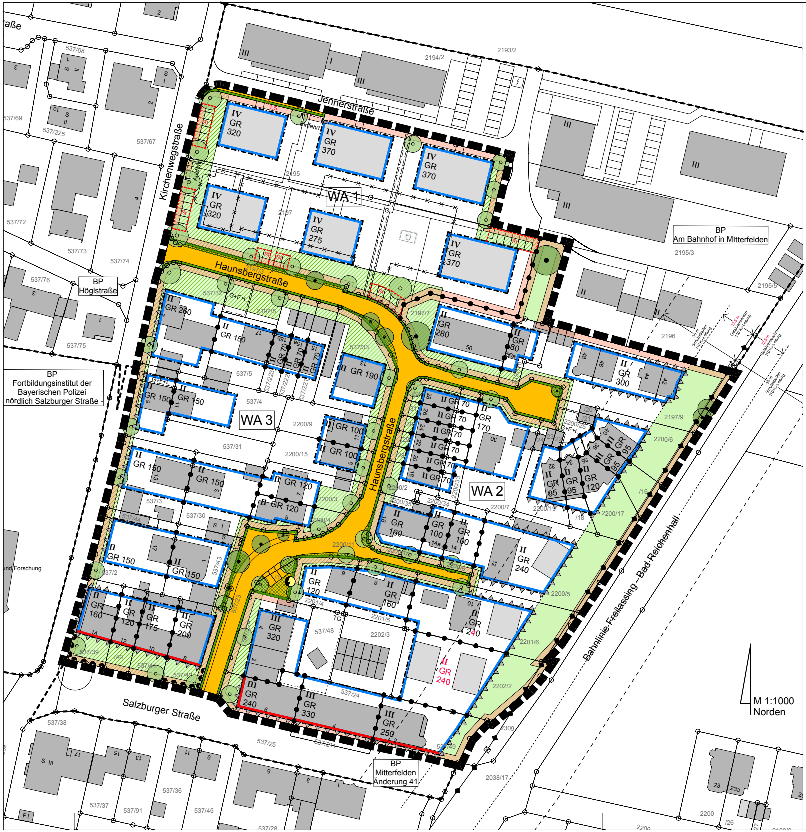
Jennerstraße
Kirchenwegstraße
Haunsbergstraße
Salzburger Straße
Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall
WA 1
WA 2
WA 3
BP Höglstraße
BP Fortbildungsinstitut der Bayerischen Polizei nördlich Salzburger Straße
BP Am Bahnhof in Mitterfelden
BP Mitterfelden Änderung 41
M 1:1000
Norden

Die Gemeinde Ainring erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzb
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.202
ordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl
§ 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordn
14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.202
07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl.
Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekann
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diese
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text und

SATZUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im gegenständlichen Geltungsbereich den Bebauu
Bebauungsplanes "Mitterfelden".

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

2.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der Nutzung

3.1	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II)
3.2	GR 150	Maximal zulässige Grundfläche mit Angabe in m² gem. § 19 Abs. 2 BauN
3.3		Baugrenze
3.4		Baulinie
3.5		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Bezug auf das Maß der Nutzun

4. Verkehrsflächen

4.1		Öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2		Straßenbegrenzungslinie
4.3		Ein- und/oder Ausfahrtsbereich gemäß Bezeichnung im Plan
4.4		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünordnung

5.1		Private Vorzone
5.2		Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßenverkehrsflächen
5.3		Begrünte Flächen auf Baugrundstücken gemäß § 11.9 der Festsetzungen durch Text
5.4	●	Baumbestand, zu erhalten
5.5	○	Großer Baum, zu pflanzen
5.6	○	Mittelgroßer oder großer Baum, zu pflanzen

6. Sonstiges

6.1	St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze
6.2		Trafostation
6.3	G G + F + L	Flächen für Gehrechte (G) oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G + F + L)
6.4	▲▲▲▲▲	Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gem. § 14.2 der Festsetzungen durch Text
6.5	1,5	Bemaßung (z.B. 1,5 m)

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1		Flurstücksgrenze
2	z.B. 537/35	Flurstücksnummer
3	50	Vorhandenes Gebäude m. Hausnummer
4		Vorgeschlagenes Gebäude
5		Gebäudeabbruch
6	TG	Vorhandene Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt
7		Oberirdische 110 kV-Bahnstromleitung mit 12,5 m Gefahrenbereich und 30 m Schutzstreifen (siehe Festsetzungen und Hinweise durch Text)
8		Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO
9	BP Höglstraße	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne (z.B. Bebauuungsplan Höglstraße)

uches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom
3 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeinde-
. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch
ung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom
23 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom
S. 371) und der Verordnung über die bauliche
ntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
en Bebauungsplan, bestehend aus
die Begründung als

ngsplan "Mitterfelden" und sämtliche Änderungen des

VO (z.B. 150 m²)

ng

C) Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.2 Folgende Nutzungen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die an die Salzburger Straße angrenzen:
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.3 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

2.1 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 2,5 m
- Lichtschächte um 1,0 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.

2.2 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.3 Abweichend von § 2.2 dürfen die festgesetzten Grundflächen durch Flächen für Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Außenwände des 4. Geschosses, mit Ausnahme des Treppenhauses, allseitig um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

2.5 Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2 x 12,5 m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 446,0 m ü.NN nicht überschreiten.

2.6 Die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2202/2 ist gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB nur unter der Bedingung zulässig, dass der Bauwerber eine ordnungsgemäße Erschließung nachweist.

§ 3 Trauf-, Wand- und Firsthöhen

3.1 Die maximal zulässigen Traufhöhen (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Wandhöhen (Oberkante Attika bei Flachdächern) oder Firsthöhen betragen:
- bei zwei Vollgeschossen: 7 m (Trauf- bzw. Wandhöhe)
- bei drei Vollgeschossen: 10 m (Trauf- bzw. Wandhöhe)
- bei vier Vollgeschossen: 12,2 m (Firsthöhe)

3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,8 m über der mittleren Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

3.3 Für Garagen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m.

3.4 Abweichend von § 3.3 ist für grenzständig errichtete Doppelstockgaragen, die mit einem Flachdach errichtet werden, eine Wandhöhe von 3,8 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Diese Garagen müssen gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO keine Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

3.5 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 Abstandsflächen

4.1 Im Planungsgebiet sind die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

4.2 ~~Abweichend von § 4.1 dieser Satzung sind durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und an der östlichen Baugrenze der Flurstücksnr. 537/221 gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig.~~

~~4.3 Doppelstockgaragen in grenzständiger Bauweise sind zulässig, sofern sie die in § 3.4 dieser Satzung festgesetzte Wandhöhe einhalten und mit einem begrünten Flachdach ausgebildet werden.~~

§ 5 Dächer

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf Hauptgebäuden ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig, sofern die in § 3.1 festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 29° zulässig.

5.3 Auf Carports und Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 29° oder begrünte Flachdächer zulässig. Auf Doppelstockgaragen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

5.4 Satteldächer sind mittensymmetrisch auszuführen.

5.5 Dachüberstände über die Außenfassade sind bei Hauptgebäuden mit 0,6 m bis maximal 1
auszuführen.

5.6 Die Firstrichtung des jeweiligen Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes au

5.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.8 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 15° Dachneigung sind ab einer Flä
10 m² vollflächig zu begrünen. Von der Begrünungsauflage sind ausgenommen:
- Dachterrassen
- Oberlichter und Dachverglasungen
- ~~Notwendige technische Dachaufbauten~~
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

§ 6 Zwerchgiebel, Dachaufbauten

6.1 Zwerchgiebel sind auf Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig

6.2 Die Länge der Zwerchgiebel darf einzeln und in der Summe maximal 1/3 der Längsseite e
Gebäudes bzw. der Hauslänge (bei Reihenhäusern) einnehmen.

6.3 Der First eines Zwerchgiebels muss mindestens 0,6 m unter dem First des Hauptdaches s

6.4 Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander m
mindestens 2,0 m betragen.

6.5 Die festgesetzte Traufhöhe darf durch Zwerchgiebel um maximal 2,0 m überschritten werd

6.6 Außer Zwerchgiebeln sind keine Dachaufbauten zulässig.

§ 7 Stellplatznachweis

7.1 Der Nachweis der pflichtigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemein
in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Ein Stellplatz zwischen Garage und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird auf den
Stellplatznachweis angerechnet, sofern der Stellplatz und die Garage der gleichen Wohne
zugeordnet sind und es sich bei der Garage um keine Doppelstockgarage handelt.

§ 8 Nebenanlagen

8.1 Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Müll- und
Gartenhäuschen, Tiefgaragennotausgänge, Brandmeldezentralen, Tiefgaragen und Trafos
auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern die Obergrenzen der Gesamt-GRZ gemäß
§ 2.3 eingehalten werden.

8.2 Abweichend von § 8.1 sind im WA 1 oberirdische Stellplätze nur in den hierfür festgesetzte
zulässig.

8.3 Gartenhäuschen sind mit einer Grundfläche von maximal 4 m² je Hauseinheit zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind
1. nur an der Stätte der Leistung des Beworbenen,
2. nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen,
3. mit einer Höhe von höchstens 0,50 m und einer Länge von höchstens 2,00 m,
4. je Stätte einer Leistung nur in der Einzahl,
5. nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses,
6. nur außerhalb von Fensterflächen,
7. nicht in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen oder s
bewegender Werbeanlagen und
8. nicht freistehend zulässig.

9.2 Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.

§ 10 Versorgungsleitungen

10.1 Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausgenommen hiervon ist die besteh
Bahnstromleitung entlang der Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall.

§ 11 Grünordnung

11.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend d
planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Ausfallende Gehölze
nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entspr

11.2 Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter L
zu pflanzen. Auf Grundstücken unter 600 m² sind dies mindestens mittelgroße Bäume
(Endwuchshöhe 10-20 m) oder Obstbäume als Hochstamm. Auf Grundstücken mit mehr a
600 m² sind mindestens 30 % der Bäume als große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m)
pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, und planlich festgesetzte Baumpfl
können darauf angerechnet werden.

,0 m

szuführen.

che von

g.
ines

ein.
uss

en.

nde Ainring

inheit

stationen
§ 2.2 und

en Flächen

ich

ende

er
e sind
rechen.
Laubbaum

ls
zu
anzungen

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 große Bäume (Endwuchshöhe > 20m) 18/20 cm Stammumfang
- Für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) 16/18 cm Stammumfang

11.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden, falls dies aus gestalterischen oder technischen Gründen erforderlich ist.

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 50 % als Pflanzflächen, Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.

11.8 Die als "Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßenverkehrsflächen" festgesetzten Bereiche sind als extensiv gepflegte Pflanz-, Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.

11.9 Die als „Begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ festgesetzten Flächen sind als Vegetationsflächen (Pflanzflächen, Wiesen oder Rasen) anzulegen. Sie sind von Über- und Unterbauung freizuhalten

11.10 Öffentliche Durchwegungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind, soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflastersystem mit Sickeröffnungen, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

11.11 Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind in einer Höhe von mindestens 60 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

11.12 Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,80 m auf einer Fläche von 9 m² erforderlich.

11.13 Zu erhaltende Gehölze sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden, zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS LP 4 sind zu beachten.

11.14 Die Außenanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.

§ 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 ohne durchgehenden Sockel 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

14.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.

14.2 Schutzbedürftige Räume an den in der Planzeichnung 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.

14.3 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (Mindestfläche 200 m^2) und haben einen Absorptionskoeffizienten von α500Hz ≥ 0,6 aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgarageneinund -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

D) Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler

Falls Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 substanzverändernden Maßnahmen an einem Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.

3. Pflanzliste

Geeignete Arten für die Pflanzung großer Bäume (Endwuchshöhe > 20 m)
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Gleditsia triacanthos inermis – Gleditschie
Juglans regia – Walnuss
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Quercus cerris – Zerr-Eiche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“ – Brabanter Silber-Linde

Geeignete Arten für die Pflanzung mittelgroßer Bäume (Endwuchshöhe 10 bis 20 m)
Acer campestre – Feld-Ahorn, auch in Sorten
Aesculus carnea „Briotii“ – Rotblühende Rosskastanie
Alnus spaethii – Purpur-Erle
Carpinus betulus – Hainbuche
Corlyus colurna – Baum-Hasel
Fraxinus ornus – Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua – Amberbaum
Malus tschonoskii – Scharlach-Apfel
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium – Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Pyrus pyraster – Holz-Birne
Sorbus aria – Mehlbeere, auch in Sorten
Sorbus aucuparia – Eberesche, auch in Sorten
Sorbus intermedia „Brouwers“ – Schwedische Mehlbeere

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Privatgrundstücken oberflächig und unter Einhaltung der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen 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. Schutzmaßnahmen für Starkregenereignisse

Als Überflutungsschutz für den Fall von Starkregenereignissen wird eine Überhöhung von Rampen zu tiefergelegenen Gebäudeteilen (z.B. Tiefgaragen) im Einfahrtsbereich und eine Überhöhung der Oberkanten von Lichtschächten, Kellerfenstern und Sparteneinführungen empfohlen.

6. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

7. 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 ist auf vogelgefährdende Glasflächen zu verzichtet, 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.
Für Baumfällungen 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.

8. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. 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 oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

~~9. Fernwärme~~

10. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Abschnitt 6 (Ausgabe 2013) zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

11. Bahnlinie

Das Planen, Errichten und Betreiben geplanter baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 — 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Sollten Neuanpflanzungen in Bahnnähe vorgesehen sein, ist zu beachten, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. So weit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Es wird drauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächenwässer und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß zu versickern bzw. in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Planung von Solaranlagen auf Dächern in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind.

12. 110-kV-Freileitung

Teilweise verläuft innerhalb des Geltungsbereiches die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange der DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München, vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Für Bauwerke innerhalb der o.a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Änderungen am Geländeniveau - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Hauffwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher ausgehend vom bestehenden Geländeniveau — in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München durchzuführen.
Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

13. DIN-Normen und technische Regelwerke

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

Verfahrenshinweise

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx fand in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx statt.

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 Ainring 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.

Ainring, den …………………… ____ Siegel

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Ainring, den …………………… ____ Siegel

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land Nummer …………. vom …………………… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Ainring, den …………………… ____ Siegel

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

Gemeinde Ainring
Bebauungsplan
Östlich der Kirchenwegstraße

für den Bereich östlich der Kirchenwegstraße,
südlich der Jennerstraße,
westlich der Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall,
nördlich der Salzburger Straße

Planzeichnung M 1:1000
17.01.2023
Stadtplanung Breunig mit Fisel und König Landschaftsarchitekten

Norden