

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

§ 16 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

maximal 5 m und duch Balkone um maximal 3 m überschritten werden.

maximal zulässige Dimension der entsprechenden baulichen Anlagen.

§ 14 Art der baulichen Nutzung

§ 15 Maß der baulichen Nutzung

in Verbindung mit der Geschossigkeit.

§ 17 Abgrabungen / Aufschüttungen

notwendige Maß zu beschränken.

hergestellt werden.

Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Ainring A Süd" ergibt sich

(4) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden, ausgenommen es handelt sich um hangintegrierte bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer oder mehreren hangabgewandten Fassaden, die der Belichtung und / oder Entlüftung dienen.

(1) Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird nach § 5a Abs. 1 BauNVO als Dörfliches

Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 5a

Bei gewerblichen Nutzungen im MDW ist darauf zu achten, dass zusammen mit dem Lärmeintrag weiterer im MDW

vorhandener gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(2) Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO durch untergeordnete

Bauteile (z.B. Balkone, Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um

(3) Garagen und Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern für die jeweiligen Baugrundstücke ergänzend

Festsetzungen durch Planzeichen zu vorgenannten baulichen Anlagen bestehen, definieren diese die Lage und die

Abweichend hiervon sind für das Teilbaugebiet MDW 9 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von

über 80 cm sind nur im Bereich überbauter Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das

(2) Auf Fl.Nr. 101/3 sind flächige Geländeveränderungen zur Herstellung von Retentionsflächen zulässig.

(3) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch

(4) Abstandsflächen: Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

(5) Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet.

40 dB(A) nachts und beim nächstgelegenen MDW von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten

(2) Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw.

Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

§ 18 Gestaltung der baulichen Anlagen (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf, in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über der vorhandenen natürlichen oder bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes natürliches Gelände ist so aufzufüllen, dass nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche

auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen. (2) Bei Gebäuden ohne Zulässigkeit eines Dachgeschosses sowie bei Nebenanlagen darf die Oberkante der Fußpfette höchstens 0,40 m über der Oberkante der Rohdecke liegen.

ringsum maximal 40 cm unter der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt. Die Auffüllflächen sind lang

(3) Bei Gebäuden mit Zulässigkeit eines Dachgeschosses darf die Kniestockhöhe maximal 1,60 m betragen.

(4) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.

(5) Dacheindeckungen sind nur in naturroten, erdgelben und steingrauen Farbtönen zulässig.

Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtunge und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen (Vegetationstragschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs-/ Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder

Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf (6) Die Vegetationstragschicht für unterbaute Grünflächen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden

(7) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen

(8) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.

(9) Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(10) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen sowie in untergeordnetem Umfang Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise

(11) Einfriedungen an oder entlang öffentlicher (Straßen-)Verkehrsflächen sind als farblich unauffällige Holzzäune

mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind als farblich unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter und waagrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Breite der Bretter darf bei waagrechter Lattung Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

(12) Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Zauntore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

(13) Abweichend von den Festsetzungen in § 18 Abs. 12 und Abs. 13 gilt für Fl.Nr. 101: Zum Zweck des Hochwasserschutzes sind geschlossene Mauern aus verputztem Beton bzw. Sichtbeton und verputztem Mauerwerk in Weiß- und Grautönen bis zu einer Höhe von 1,0 m, im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m, zulässig.

(14) Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet

(15) Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

§19 Verkehrs- und Versorgungsanlagen (1) Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind auf ganzer Länge der den öffentlichen

(Straßen-) Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen zulässig. (2) Die Länge der Zu- / Abfahrten zwischen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen und den öffentlichen (Straßen-) Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

(3) Die Flächen öffentlicher und privater Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen. (4) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§20 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. / II. / III. Ordnung bzw. ein regionaltylischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 16-18 cm): Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II. und III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm): Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm): Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten. Auf öffentlichen Grundstücksflächen sind autochthone Pflanzen (Herkunftsregion "Alpenvorland") zu verwenden.

(2) Alle zum bestehenden oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. 1. Arten- und Naturschutz nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das

(3) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu

Abs. 3 Nummer 1 und 2 BauNVO. Die in § 5a Abs. 3 Nummer 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind kein (4) Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nach-zuweisenden Pflanzungen angerechnet. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinerei im MDW auf Fl.Nr. (5) Nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen.

(6) Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen. Sträucher (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster). Lonicera xvlosteum (Rote Heckenkirsche). Prunus spinosa (Schlehe). Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Auf öffentlichen Grundstücksflächen sind autochthone Pflanzen (Herkunftsregion "Alpenvorland") zu verwenden. (7) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

§ 21 Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung (1) Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" – vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem.§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender

Minimierungsmaßnahmen M 01 bis M-11: durch den Betreiber entsorgt wird. Minimierungsmaßnahme M-01: Verbindlicher Einsatz einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung für den

Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

5. Entwässerung / Versickerung Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und abzuleiten oder, sofern möglich zu Minimierungsmaßnahme M-02: Allgemeine Vorgaben für Baumaßnahmen im Geltungsbereich.

des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine preitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von

einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. ie wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form

Folgende Hinweise zur Minimierungsmaßnahme M-06 sind zu beachten: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen - Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden. Selbiges gilt auch ggf. für - Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren. Schicht- oder Dränagewasser. - Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K) liegen, in der Nähe von Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden.

Einbauten unzulässig.

9. Hochwasserschutz

einzubeziehen.

vorzunehmen.

10. Starkniederschläge

Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

hochwasserangepasster Bauweise herzustellen.

oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird.

verlorenem Retentionsraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

- 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. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu - Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit "Full Cut-Off-Leuchten" melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen. Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. - Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzer 3. Wasserrechtliche Genehmigung

§ 22 Immissionsschutz (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische

Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und (2) Bei dem Neubau oder einer baulichen Änderung eines Gewerbebetriebes gelten die Anforderungen der

Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm) in der Fassung vom 09.06.2017. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und somit die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung schalltechnisch nachzuweisen. § 23 Hochwasserschutz / Schutz vor extremen Regenereignisse

In den gem. Planzeichnung dargestellten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mind. 28 m³ Rückstauvolumen für den schadlosen Rückhalt von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. für den Ausgleich von verlorengehendem Retentionsraum bei baulichen Entwicklungen auf Fl.Nr. 101 und 101/2

§ 24 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Minimierungsmaßnahme M-03: Vorgaben zur Gehölzentfernung.

Feldermausarten und Gebäudebrütern beim Rückbau von Gebäuden.

Minimierungsmaßnahme M-09: Vorgaben zur Minimierung von Vogelschlag.

Minimierungsmaßnahme M-11: Sicherung von wertgebenden Totholzstrukturen.

Prüfung zum Bebauungsplan dargestellt, welche Bestandteil der Satzung ist.

Minimierungsmaßnahme M-10: Minimierung von Individuenverlusten des Springfroschs.

griffen und Störungen.

(warmweißes Licht) zulässig.

chutzgebieten maximal 2400 K.

Minimierungsmaßnahme M-04: Minimierung von anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahme M-06: Schutz von Lebensräumen vor betriebsbedingten Lichtemissionen.

Minimierungsmaßnahme M-07: Vorgaben zur Minimierung von Individuenverlusten gebäudebewohnender

Minimierungsmaßnahme M-08: Minimierung von Quartiersverlusten für gebäudebesiedelnde Fledermausarten.

Vorgenannte Minimierungsmaßnahmen werden detailliert in Kapitel 7.1 der speziellen artenschutzrechtlichen

· 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.

Minimierungsmaßnahme M-05: Sicherung von Habitaten und Lebensstätten vor temporären, baubedingten Ein-

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ainring A Süd" treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ainring "A" in der Fassung vom 20.12.1994, in Kraft getreten am 08.08.1995, einschließlich dessen rechtskräftiger Änderungen, im Geltungsbereich der Neuaufstellung außer Kraft.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grundstücksgrenze Bestand Flurstücksnummern

A. PLANLICHE HINWEISE

Höhenschichtlinien Abstand 1m

Stützmauer (Abweiser Hochwasser)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet LSG-00070.01 "Schutz des Ulrichshögl, Gemeinde Ainring" LSG-00487.01 "Ainringer und Peracher Moos"

> Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

SW Schmutzwasser-Ableitung RW Regenwasser-Ableitung W Wasserversorgung

Überschwemmungsbereiche gem. FNP Faktisches Überschwemmungsgebiet Mühlstätter Graben bei HQ100 gem. Gutachten IB aquasoli vom 10.08.2023

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das "Sondergebiet Campingplatz Moos"

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ainring A" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung

bis 19.01.2024 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ainring A"

LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH M 1 : 5.000

mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.11.2023 hat in der Zeit vom 06.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden. 4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan

7. Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan gem.

§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Ainring, den

(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

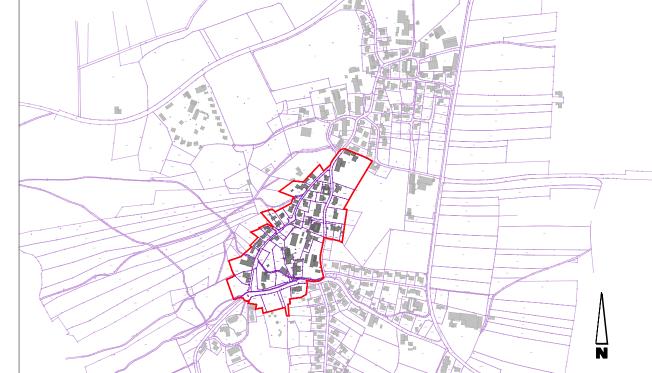
Ainring, den ...

(Martin Öttl, 1. Bürgermeister) 8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Ainring A Süd" mit integriertem

tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Ainring, den

(Martin Öttl, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan "Ainring A Süd"



Übersichtslageplan M 1: 10.000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Gmbi

Isargestade 736 84028 Landshut Tel: +49 871 89090 Fax: +49 871 89008 E-Mail: info@logoverde.de Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Landshut, den 29.11.2023

geändert am 11.02.2025

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung

(§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den

Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1 DSchG: "Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Satz 2 DSchG: "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht

versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung

Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig

freizuhalten. Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - zur Böschungsoberkante

von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen

Damit wird sichergestellt, dass die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung

Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 226-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht an

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,

as Plangebiet liegt teilweise im faktisch ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hoch-

wasser (HQ 100) des Mühlstätter Grabens. Es können Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis

0,80 m auftreten. Die Überschwemmungsgebietsflächen entlang des Mühlstätter Grabens sind als natürliche Rück-

unzulässig. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden, der Verlust von

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen ist hier darauf zu achten, dass kein Querriegel zur Fließrichtung entsteht,

welcher den Hochwasserabfluss negativ für Ober- und Unterlieger beeinflusst. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind

Die südlichen Teilflächen des Plangebiets sind entsprechend auch bei einem Extremhochwasser (HQextrem) von

bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Das Freihalten geeigneter Hochwasser-Abflusskor-

ridore für ein HQextrem, z.B. entlang des Mühlstätter Grabens, ist zu berücksichtigen. Eine zusätzliche bauliche

Deshalb wird in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird

Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu informieren und

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf-

sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten

Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständig-

Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlags-

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn ieder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und

wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens

sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischen-

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch,

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von

Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des

Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen. Die R SBB "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetations-

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien

über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen. _assen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, Spiegel,

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0.80 m bis 2.50 m

Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt

muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen,

lager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei

keit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist in Teilen des Plangebiets mit hohen

wasser zu sichern, z. B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBI. I S. 1237), verwiesen.

beständen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Ausschluss von Fahrbeziehungen) erforderlich.

im Bauamt der Gemeinde Ainring eingesehen werden.

auch für die Dauer der Bauzeit.

16. Freiflächengestaltung

17. DIN-Vorschriften

Festsetzungen zu entwickeln.

Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

Während der Bauzeit ist die DIN18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen.

Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen

Überflutung durch Ausuferungen des Mühlstätter Grabens betroffen. Es können auch für diesen Fall Wassertiefen

nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden

Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben im Bereich von Überschwemmungsgebieten in

halteflächen zu erhalten. Eine Veränderung der Geländeoberfläche z.B. durch Auffüllungen ist in diesen Bereichen

Gewässern III. Ordnung vom 13.02.2014 aufgelistet. Der Mühlstätter Graben wird mit der laufenden Nr. 386 in der

für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ainring A" mit integriertem Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet können im Hochwasserfall Grundwasserstände bis zu Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.11.2023 hat in der Zeit vom 06.12.2023 Die Bauwerke sind so auszuführen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserabfluss 7. Regenwassernutzung Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden.

mit der Begründung in der Fassung vom 11.02.2025 wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 11.02.2025 gebilligt. Für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie des Mühlstätter Grabens befinden, ist eine Anlagengeneh nigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine auaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. Beidseits des Mühlstätter Grabens ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und

> in der Fassung vom 11.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ainring A Süd" mit integriertem Grünordnungsplan Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.