



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN MITTE II

BEGRÜNDUNG

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 16.07.2024



Gemeinde Ainring Bauungsplan „Mitterfelden Mitte II“ Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bauungsplans

Für das Planungsgebiet nördlich der Salzburger Straße existiert als Planungsgrundlage der Bauungsplan „Mitterfelden A“, bekanntgemacht am 01.09.1972 sowie die „Bauungsplanänderung Mitterfelden Moosstraße“ aus dem Jahre 1982. Innerhalb des Bauungsplans „Mitterfelden A“ wurden zwischenzeitlich insgesamt 39. Änderungen vorgenommen, die in der Mehrzahl auf Nachverdichtungswünschen gründeten.

Die „Bauungsplanänderung Mitterfelden Moosstraße“ erfuhr ebenfalls 3 kleinere Bauungsplanänderungen, die im Wesentlichen kleinere Anbauvorhaben enthielten.

Da die Anträge zu Nachverdichtungsprojekten nicht abreißen und weitere Teiländerungen des Bauungsplans nicht mehr durchgeführt werden sollen, will die Gemeinde, ähnlich wie bei der Neuplanung für das Baugebiet Mitterfelden Mitte, welches im Osten angrenzt, auch für das Gebiet östlich der Salzburger Straße und Ludwig-Thoma-Straße, östlich bzw. beidseits der Moosstraße, nördlich und südlich der Heubergstraße sowie beidseits der Göllstraße nun einen qualifizierten Bauungsplan neu aufstellen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring fasste deshalb in seiner Sitzung am 14.02.2023 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bauungsplans „Mitterfelden Mitte II“, die großen Teile des bisherigen Bauungsplans „Mitterfelden A“ und die Bauungsplanänderung „Mitterfelden Moosstraße“ ersetzen soll.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist bis auf die Fl.Nrn. 537/197, 537/200 und 537/201, welche als Gemeinbedarf für die Gemeindeverwaltung und die Kirche dargestellt sind, die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnbauflächen aus. Letztere waren im Bauungsplan „Mitterfelden A“ östlich der Gemeinbedarfsflächen noch als Mischgebiet und im nördlichen Anschluss als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan wurde das Grundstück mit der derzeit bestehenden Fernmeldestelle für die Post auf Fl.Nr. 537/202 ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund seiner Eignung und Lage im Teil-Quartier 3.1 wurde das Grundstück im Sinne einer zweckmäßigen Nachfolgenutzung dem Wohngebiet zugeschlagen, was eine Fortführung der bisherigen Nutzung nicht ausschließt.

Innerhalb des Wohngebiets, welches von der Göllstraße umschlossen wird, ist eine öffentliche Kinderspielfläche dargestellt, die in der Realität auch existiert.

Der in Aufstellung befindliche Bauungsplan folgt damit im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches.

3) Verfahren

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, in dem nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung in Teilbereichen) zugelassen werden sollen. Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt bei dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann. Da jedoch eine größere Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² aber kleiner als 70.000 m² festgesetzt wird, wurde für den Bauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, mit der nachgewiesen wurde, dass der Bauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

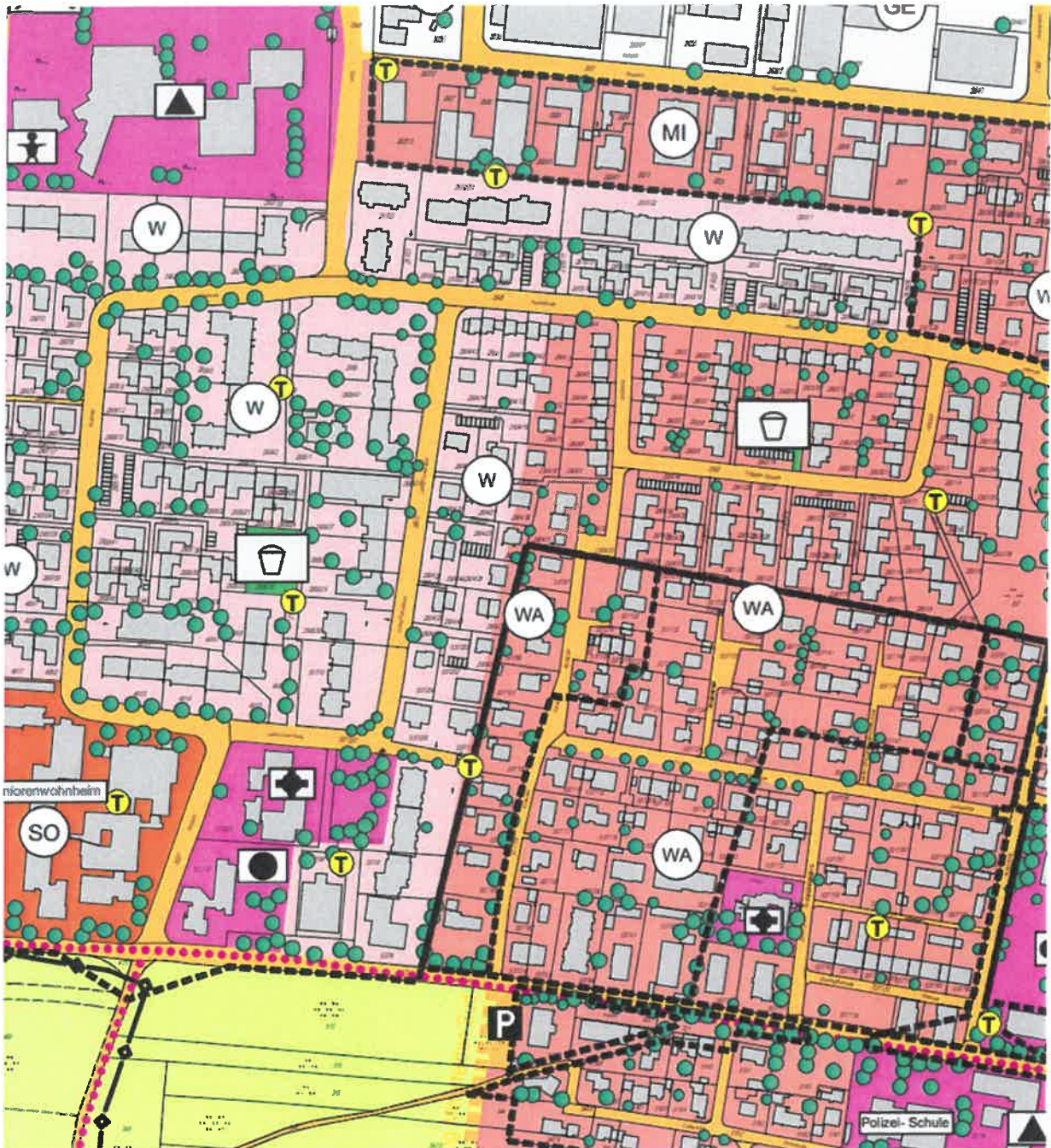


Abb. 1 Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainning

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Mitterfelden der Gemeinde Ainning, nördlich der Salzburger Straße, zwischen der Salzstraße und Ludwig-Thoma-Straße im Westen, östlich bzw. beidseits der Moosstraße, nördlich und südlich der Heubergstraße sowie beidseits der Göllstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende 10 Teil-Quartiere, die sich entweder durch ihre unterschiedliche Nutzung oder Bautypologie unterscheiden:

- Gemeinbedarfsfläche Rathaus nördlich der Salzburger Straße, östlich der Salzstraße,
- Gemeinbedarfsflächen Kirche nördlich der Gemeinbedarfsfläche Rathaus, östlich der Salzstraße,

- Wohn- und Geschäftshaus nördlich der Salzburger Straße, östlich der Gemeinbedarfsfläche Rathaus (WA 1),
- Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Salzburger Straße, östlich angrenzend an das WA 1 und die Gemeinbedarfsflächen Kirche, (WA 2),
- Einfamilienhausbebauung nördlich der Salzburger Straße, östlich angrenzend an das WA 2, begrenzt durch die Ludwig-Thoma-Straße im Westen und die Moosstraße im Osten (WA 3),
- Kettenhausbebauung südlich der Heubergstraße, westlich, östlich und nördlich der Göllstraße (WA 4) mit öffentlichem Kinderspielplatz,
- Gartenhofhausbebauung südlich und östlich der Göllstraße (WA 5)
- Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Heubergstraße, östlich der Salzstraße (WA 6)
- Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Heubergstraße (WA 7) sowie
- Gartenhofhausbebauung nördlich der Heubergstraße (WA 8).

Die Quartiere WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 wurden entsprechend der Untergliederung durch öffentliche Erschließungsflächen oder festgesetzter Abgrenzungsperschnur in entsprechende Unterquartiere gliedert.

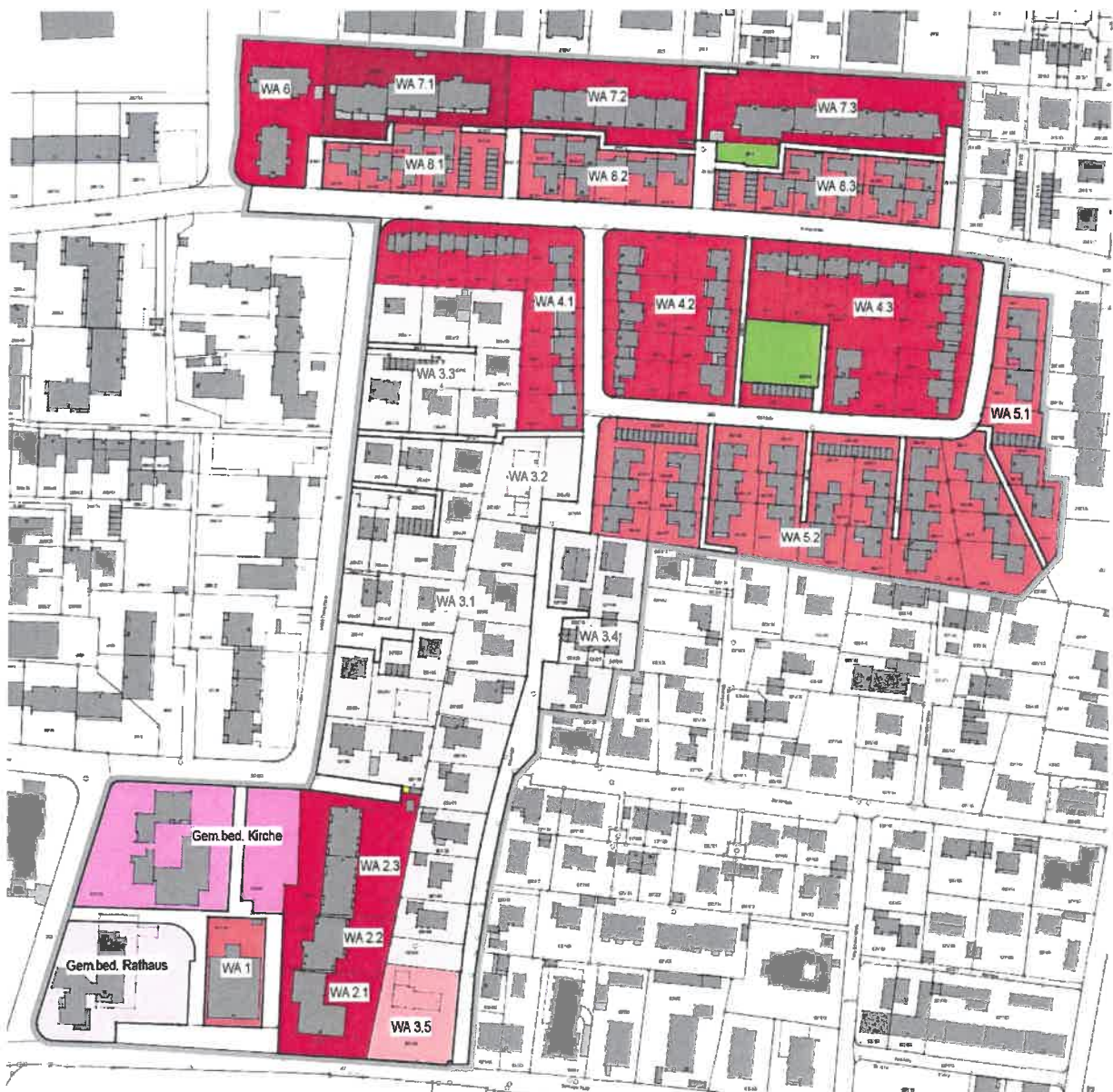


Abb. 2 Übersicht der unterschiedlichen Bauquartiere

4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Primäerschließung des Geltungsbereichs für den Fahrverkehr erfolgt über die beiden Straßenstränge der Salzstraße (im weiteren Verlauf Ludwig-Thoma-Straße) und der Moosstraße, die jeweils von der Salzburger Straße nach Norden bis zur Heubergstraße führen. Südlich der Heubergstraße und östlich der Moosstraße erschließt eine zusätzliche Erschließungsspanne (Göllstraße) die weiter östlich situierten Flächen des Geltungsbereichs.

Die Binnenfahrschließung des östlich der Ludwig-Thoma-Straße liegenden Baugebiets WA 3 sowie des WA 2 erfolgt über kleine Stichstraßen, die von der Ludwig-Thoma-Straße nach Osten führen und in gemeinschaftlichen Garagenhöfen, oberirdischen Stellplätzen und beim WA 2 in einer Tiefgaragenzufahrt enden. Im nördlichen Bereich wird dieses Erschließungsnetz durch eine Geh- und Radwegverbindung ergänzt, welche von der Ludwig-Thoma-Straße nach Osten zur Moosstraße führt.

Die Fahrschließung der Mehrfamilienhausbebauung des WA 6 und WA 7 sowie der südlich davor situierten Gartenhofhäuser im WA 8 erfolgt ebenfalls durch kleine Straßenstiche die von der Heubergstraße nach Norden führen und die dortigen Tiefgaragen, Garagenhöfe und oberirdischen Stellplatzflächen erschließen. Die nördlich der Heubergstraße in zweiter Reihe liegenden Eingänge der Gartenhofhäuser werden über kleine Wohnwege in Ost-West-Richtung erreicht.

Die Erschließung der Gartenhofhäuser südlich der Göllstraße erfolgt ebenfalls über kleinere Wohnwege die von der Göllstraße nach Süden führen. Diese Wege dürfen nur im Ausnahmefall befahren werden, da der ruhende Verkehr in Gemeinschaftsgaragen entlang der Göllstraße untergebracht wird. Der östlichste dieser Wege führt in Südostrichtung von der Göllstraße zum Nord-Südstrang der Heubergstraße.

Bis auf die vorgenannten Stichstraßen und Wohnwege weisen die Straßen alle ein Profil mit Fahrbahn (in der Heubergstraße mit nördlichem Parkstreifen) und durch Hochbord getrennten Fußweg auf, der in der Regel zweiseitig vorhanden ist.

Die Binnenerschließung der Gemeinbedarfsflächen sowie des WA 1 und dem südlichen Teil des WA 2 erfolgt derzeit über das Flurstück 537/197 des Rathauses, aus dem die öffentlichen Erschließungsflächen noch nicht als solche herausgemessen wurden. Der planungsgegenständliche Bebauungsplan setzt deshalb dort erstmalig öffentliche Verkehrsflächen fest, die der tatsächlichen derzeitigen Nutzung entsprechen.

5) Analyse der derzeit vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich

5.1 Art der Nutzung, Geschossigkeit, Dachformen, ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist 5 unterschiedliche Nutzungs- und Bau Typologien auf:

- Gemeinbedarfsflächen mit Sonderbauten für die Gemeindeverwaltung und die Kirche,
- 3-7-geschossige Mehrfamilienhäuser im Nahbereich der Salzburger Straße und am Nordrand des Geltungsbereiches (WA 1, WA 2, WA 6, WA 7),
- 1-2-geschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit geneigten Dächern im WA 3,
- 2-geschossige Kettenhäuser mit eingeschossigen Garagengebäuden im WA 4, die ursprünglich mit Flachdach geplant waren sowie
- 1-geschossige Gartenhofhäuser im WA 5 und WA 8, die ursprünglich mit Flachdach geplant waren.

Bis auf die Einfamilienhausbebauung beidseits der Moosstraße liegen alle anderen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mitterfelden A“. Dieser Bebauungsplan sah entsprechend der damaligen städtebaulichen Auffassung vor, den ruhenden Verkehr überwiegend auf Gemeinschaftsflächen in Form von Garagenhöfen und offenen Stellplätzen zu bündeln. Lediglich die an den Erschließungsstraßen gelegenen Kettenhäuser weisen zwischen den Wohngebäuden gelegene individuelle Garagen auf.

Ein weiteres wesentliches Kennzeichen des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ war die Festsetzung von Kiespressflachdächern auf den Geschossbauten sowie den Ketten- und Gartenhofhäusern als Ausdruck einer „zeitgemäßen“ Gestaltung. Im Laufe der Jahre wurden bei der verdichteten Einfamilienhausbebauung große Teile der Flachdächer auf Grundlage entsprechender Bebauungsplanänderungen

mit geneigten Dächern überdeckt, da die damaligen Flachdachabdichtungen keine dauerhafte Dichtigkeit aufwiesen. Dabei wurden bei den Gartenhof- und Kettenhäusern durch eine Anhebung der ursprünglichen Wandhöhen geringfügige zusätzliche Wohnflächen im Dachgeschoss generiert. Diese Maßnahmen haben die Proportionen der Gebäude leider sehr zum Nachteil verändert.

Der ursprüngliche Gedanke des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ war im Bereich nördlich der Heubergstraße, den künftigen Bewohnern privat nutzbare Freibereiche zuzuordnen, entweder als geschützte Gartenhöfe oder bei den Geschosswohnungen als breite Terrassen mit ausladenden Pflanztrögen, die eine Einsicht in die vorgelagerten Gartenhöfe verbietet (siehe Abb. 3).

Leider wurde dieser Planungsgedanke bei den Geschossbauten nur bei den 3 Gebäuden auf Fl.Nr. 2910/20 umgesetzt, was wohl auch der Tatsache geschuldet war, dass in den Geschossbauten Sozialwohnungen für Spätaussiedler geschaffen wurden. Da aufgrund der entsprechenden Förderrichtlinien eine Mischung mit Einheimischen nicht gestattet war, entstand eine Ghettoisierung der Bewohnerstruktur die bis heute spürbar ist.

Mit der Bebauungsplanänderung „Mitterfelden Moosstraße“ wurde eine größere Geschossigkeit (II Vollgeschosse statt I Vollgeschoss) bei entsprechend größeren Wand- und Kniestockhöhen (max. 4,70 m Wandhöhe bei II Vollgeschossen) zugelassen, da durch den Bebauungsplan „Mitterfelden A“ der Siedlungsrand weiter nach Westen verlagert wurde und eine ursprünglich geduckte Ortsrandbebauung städtebaulich nicht mehr zu rechtfertigen war. Bei der Mehrheit der Gebäude wurde jedoch nur eine Anhebung der Dächer auf den erdgeschossigen Baukörpern ausgeführt, eine Aufstockung auf 2 Vollgeschosse wurde nur in wenigen Fällen genutzt.

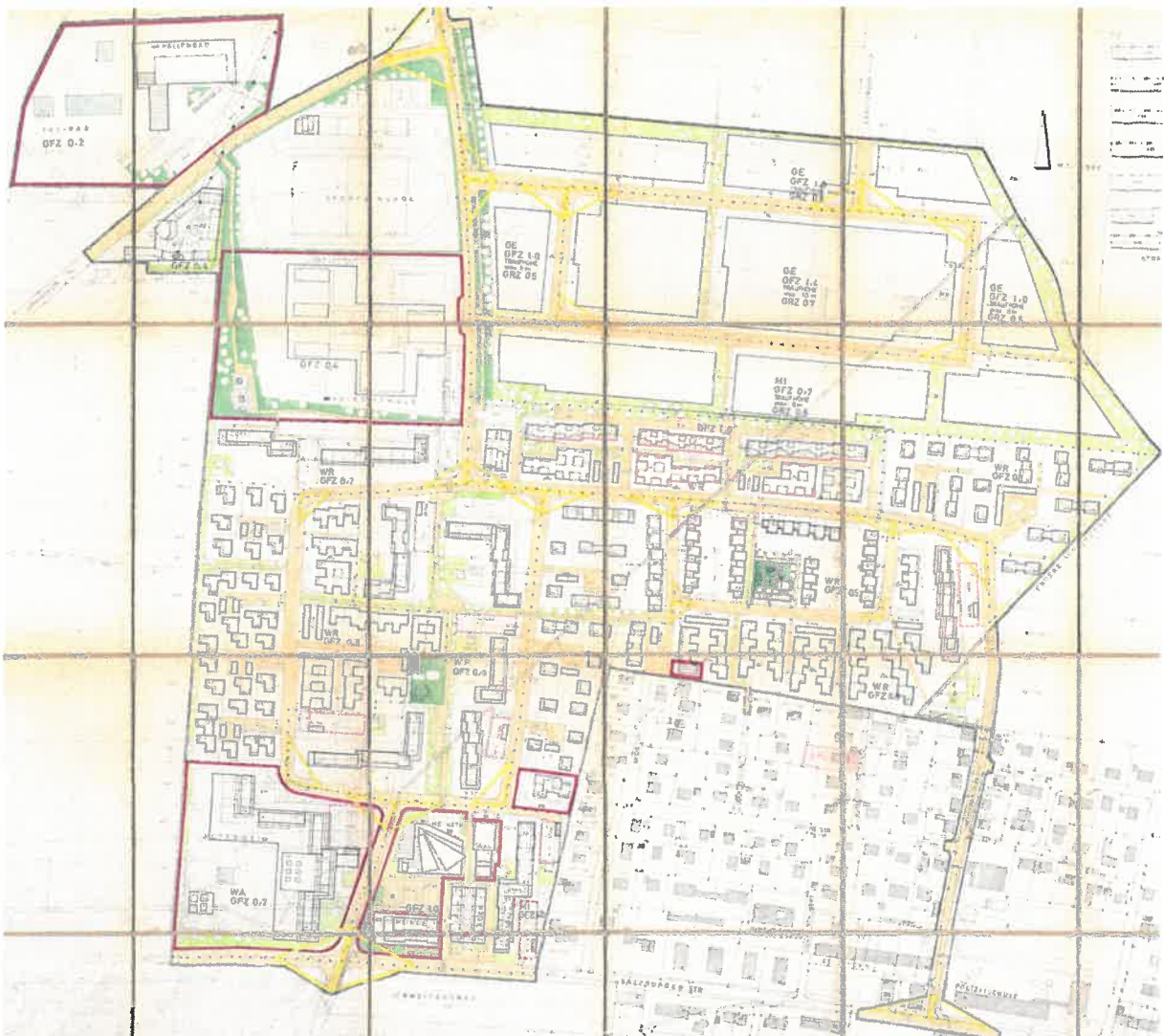


Abb. 3 Alter Bebauungsplan von 1970, bekanntgemacht 1972

5.2 *Baudichte, überbaute Grundstücksflächen*

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mitterfelden A“ (siehe Abb. 3) sah nördlich der Heubergstraße einen urban geprägten Städtebau mit einer Mischung aus 4-7-geschossigen Terrassenhäusern und einer verdichteten Teppichbebauung aus Gartenhofhäusern bei einer Gesamt-GFZ über alle Haustypen von 1,0 vor. Durch die Änderung des Bebauungsplans auf Fl.Nr. 2910/2, wurde die Gesamtdichte erhöht und liegt derzeit bei 1,13 im Mittel. Durch die mittlerweile erfolgte Teilung der Grundstücke entstanden jedoch sehr unterschiedliche Dichten auf den einzelnen Buchgrundstücken, die vom Mittel der Geschossflächenzahl zum Teil erheblich abweichen.

Die Dichte von GFZ 1,0 war ursprünglich auch für die Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Salzburger Straße (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Mit der 25. – 28. Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich wurde die GFZ auf 1,2 erhöht. Die tatsächlich vorhandene GFZ liegt beim WA 1 und WA 2 jedoch bei ca. 1,4.

Für die Ketten- und Gartenhofhäuser südlich der Heubergstraße und beidseits der Göllstraße sowie die Einfamilienhäuser östlich der Ludwig-Thoma-Straße setzte der Bebauungsplan „Mitterfelden A“ eine Durchschnittsdichte von GFZ 0,5 fest, welche jedoch im WA 4 nur auf 2 Grundstücken und im WA 5 nur auf einem Grundstück erreicht wird.

Bei den Einfamilienhäusern östlich der Ludwig-Thoma-Straße wurde ebenfalls eine GFZ von 0,5 festgesetzt, die auch dort nur auf Fl.Nr. 537/205 aufgrund einer Bebauungsplanänderung erreicht wird.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde in keinem der vorgenannten Bereiche festgesetzt. Hier wurde die überbaubare Fläche allein durch die festgesetzten Bauräume geregelt.

Aus dem in der Anlage beigefügten Grundstücksverzeichnis sind die derzeitigen Verhältnisse der überbauten Flächen und Geschossflächen im Einzelnen zu entnehmen.

6) **Erläuterung der Festsetzungen**

6.1.1 *Planungsziele allgemein*

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“ ist, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung, (nicht zuletzt durch die geänderte Abstandsflächenregelung der BayBO) vorhandene Nachverdichtungspotentiale bei Erhalt vorhandener Grünräume auszuschöpfen und der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben, um diese Nachverdichtungsbestrebungen mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen städtebaulich steuern können. Während im Geschosswohnungsbau lediglich der vorhandene Bestand festgeschrieben wird, ergeben sich je nach Planungsbereich unterschiedliche Möglichkeiten der Nachverdichtung, die nachstehend beschrieben werden.

6.1.2 *Planungsziele im Einzelnen*

Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus

Da davon auszugehen ist, dass die Gemeindeverwaltung in Zukunft zusätzliche Räumlichkeiten benötigt, wurde untersucht, welche Erweiterungsmöglichkeiten bei Berücksichtigung des vorhandenen Baubestands auf dem Rathausgrundstück zur Verfügung stehen.

Die Untersuchung ergab, dass die funktionell sinnvollste Erweiterung durch einen zusätzlichen Gebäudeflügel auf der Ostseite des Rathauses, südlich der bestehenden Parkplätze, gegeben ist. Diese erfordert lediglich eine Verlagerung der bestehenden Damentoiletten in den derzeitigen Wartebereich, um den Erweiterungsflügel an die innere Erschließung des Bestandsgebäudes anzubinden (siehe Abb. 4). Der dadurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen kann durch eine Erweiterung der Tiefgarage im Bereich unter dem Besucherparkplatz nachgewiesen werden. Da durch die Tiefgaragenerweiterung der Schwellenwert einer Großgarage (< 1000 m²) auch weiter eingehalten wird, reicht die einspurige Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage auch im Erweiterungsfall aus.

Der Bauraum wurde jedoch insgesamt größer gefasst, um auch die Erweiterungsszenarien des ursprünglichen Planers des Rathauses zuzulassen (siehe Abb. 5).

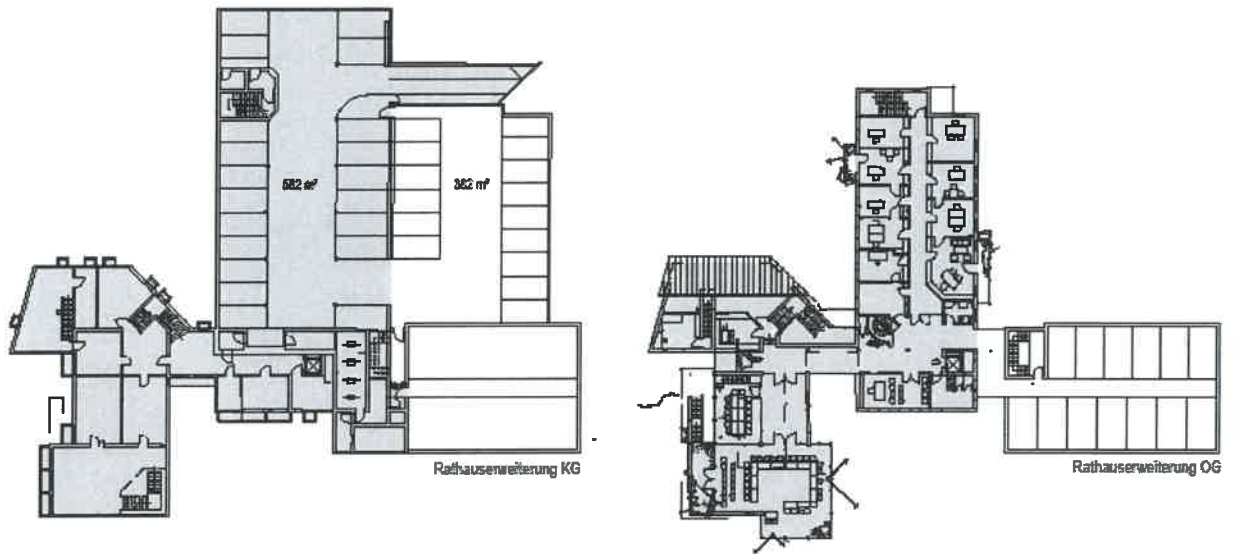
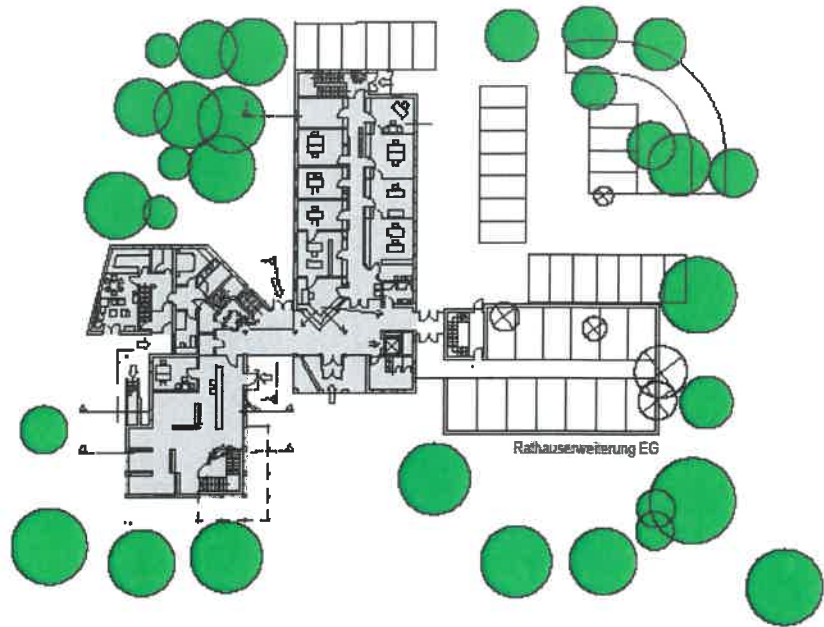
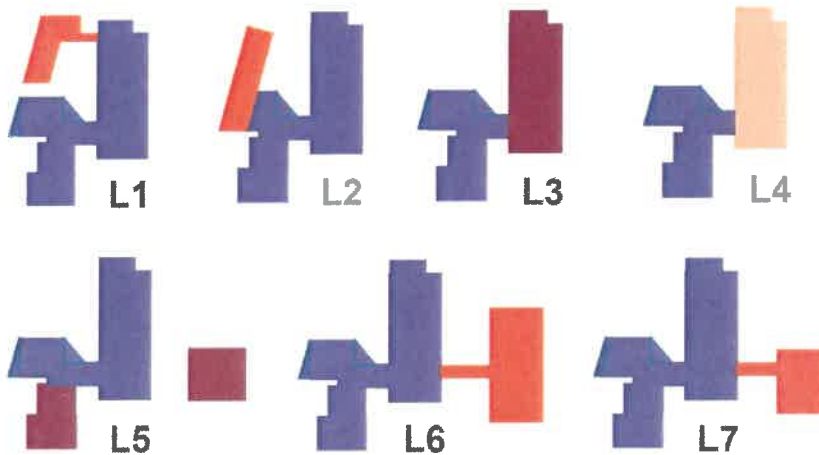


Abb. 4 Erweiterungsmöglichkeit Rathaus

Abb. 5 Auszug aus der Erweiterungsstudie des Architekturbüros Romstätter

Lösungsansätze zum Umbau und Erweiterung

Maßstab: 1:1000 (Lage: Rathaus Ainning 06.11.2022) - Seite 21



Gemeinbedarfsfläche für die Katholische Kirche

Mit der 36. Bebauungsplanänderung auf den Fl.Nrn. 537/200 und 537/201 wurden Bauräume festgesetzt, die nur auf Fl.Nr. 537/200 umgesetzt wurden. Auf Fl.Nr. 537/201 wurde lediglich der Parkplatz auf der Nordseite des Grundstücks realisiert. Der seinerzeit festgesetzte Bauraum kann in der damaligen Form nicht mehr realisiert werden, da in diesem Bereich ein sehr großer, erhaltenswerter Baum existiert, den der Bauraum berücksichtigen muss. Die damals festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m und die Festsetzung eines Flachdachs werden zu Gunsten einer 2-geschossigen Bauweise mit geneigten Dächern aufgegeben, so dass das damalige Baurecht durch die Änderung des Bauraums nicht geschmälert wird.

WA 1

Das WA 1 besteht aus einem knappen Grundstück mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit darüberliegendem Terrassengeschoss, welches 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses überdeckt (GRZ 0,53, GFZ 1,41). In der damaligen Bebauungsplanänderung wurde festgesetzt, dass im EG zwingend eine Ladennutzung und im UG eine Tiefgarage einzurichten ist. In den Obergeschossen befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Nutzung sowie des Ausmaßes des Gebäudes nur den Bestand fest.

WA 2

Das WA 2 besteht aus 4 aneinandergereihten Geschosswohnungsbauten auf 3 unterschiedlichen Grundstücken WA 2.1 – WA 2.3, die im Süd- und Mittelteil 5-6 Geschosse aufweisen und im Nordteil auf 3 Vollgeschosse zurückgestuft wurden.

Dabei decken sich die Gebäudefugen nicht mit den Grundstücksgrenzen, so dass auf Fl.Nr. 537/6 und 537/8 Überbauungen durch die nördlich angrenzenden Baukörper vorhanden sind. Die Stellplätze der Gebäude werden zum Teil oberirdisch und zum Teil in Tiefgaragen nachgewiesen, deren Erschließung grundstücksbezogen von Süden, Westen und Norden erfolgt.

Während der mittlere und die nördlichen Baukörper ausschließlich Wohnnutzung aufweisen, enthält der südlichste Baukörper an der Salzburgerstraße im EG eine Postfiliale sowie eine Gastronomienutzung mit Gästeterrasse. Der Bebauungsplan setzt auch hier hinsichtlich der Nutzung im EG sowie der Ausmaße der Gebäude nur den Bestand fest.

WA 3

Das WA 3 umfasst die kleinteilige Einfamilienhausbebauung (sowie die Mehrfamilienhäuser auf Fl.Nr.537/205) östlich der Ludwig-Thoma-Straße sowie entlang der Moosstraße. In diesem Bereich wurden bereits in den vorangegangenen Bebauungsplänen geneigte Dächer geringer Neigung (22°-25°) auf 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Während bei den von der Ludwig-Thoma-Straße erschlossenen Gebäuden die Stellplätze in der Regel in Gemeinschaftsgaragen und auf Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen werden, sind bei den Gebäuden entlang der Moosstraße Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden.

In wenigen Fällen wurden zwischenzeitlich auch bei den Gebäuden mit Gemeinschaftsstellplätzen Garagen und Stellplätze mittels Bebauungsplanänderung auf den Baugrundstücken errichtet, um zusätzlichen Bedarf (z.B. bei Nachverdichtungsmaßnahmen mit zusätzlichen Wohneinheiten) abzudecken. Dies ist städtebaulich auch verträglich, solange die Zufahrt zu den zusätzlichen Stellplätzen von den Anwohnerstichstraßen und nicht von der Ludwig-Thoma-Straße aus erfolgt.

Generell ist im WA 3 das größte Nachverdichtungspotential vorhanden, da dort die Erweiterungsmöglichkeiten nicht nur hinsichtlich der Wandhöhe, sondern auch von der Grundfläche (insbesondere im WA 3.1 westlich der Moosstraße und im WA 3.3 östlich der Ludwig-Thoma-Straße) gegeben sind (siehe auch vorgeschlagene Form der Baukörper in der Planzeichnung).

Im WA 3.1 westlich der Moosstraße sind in einzelnen Fällen sogar Erweiterungen von Einzel- zu Doppelhäusern denkbar, da dort die Grundstücke eine ausreichende Größe aufweisen. Dies kann in einzelnen Fällen die Finanzierung der Nachverdichtungsmaßnahmen erleichtern.

Das WA 3 wurde in 5 Teilbereiche gegliedert, wobei das WA 3.1 und 3.2 eine vergleichbare Struktur aufweist.

Das WA 3.2 stellt einen planungsrechtlichen Sonderfall dar, da dort für die beiden Flurstücke 2904/31 und /32 ein genehmigter Vorbescheid für den Bau einer Hausgruppe mit 6 Reihenhäusern existiert, für

die eine Wandhöhe von 7,5 m beantragt war. Der ruhende Verkehr wurde dort ausschließlich oberirdisch in Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen, welche entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans erschlossen sind und auf 21 m Länge Zufahrten von der Moosstraße erfordern. Angebotene Alternativen wurden vom Eigentümer abgelehnt. Auf Wunsch des Eigentümers wurde dort die genehmigte Vorbescheidplanung abgebildet.

Das WA 3.4 befindet sich auf der Ostseite der Moosstraße und ist bis auf Fl.Nr. 537/127 bereits dicht bebaut.

Das WA 3.5 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1537/106 Ecke Moosstraße/ Salzburger Straße, welches momentan mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut ist, welches von der Salzburger Straße zurückversetzt ist. Da dieses Grundstück relativ groß ist, wäre künftig auch eine Bebauung denkbar, die entlang der Salzburger Straße den Duktus der östlich und westlich benachbarten Bebauung mit einer höheren Bebauung (4 Vollgeschosse) aufgreift, während im nördlichen Rückraum eine 2-geschossige Bebauung die Höhenentwicklung der Einfamilienhäuser entlang der Moosstraße übernimmt.

WA 4

Das WA 4 mit seinen 3 Teilbereichen besteht aus einer Bebauung mit 2-geschossigen Kettenhäusern, zwischen denen sich jeweils entlang der Straße eingeschossige Einzel- oder Doppelgaragen befinden bzw. entlang der Wohnwege eingeschossige Zwischenbauten befinden, die in der Regel nicht unterkellert sind. Für die Häuser im WA 4.2 am Wohnweg wurden zum Stellplatznachweis Gemeinschaftsgaragen errichtet. Bis auf 3 Gebäude im WA 4.2, die noch das ursprüngliche Flachdach aufweisen, wurden sämtliche 2-geschossigen Gebäude mit einem 23° geneigten Satteldach versehen.

Um in diesem Bereich eine flächenschonende Nachverdichtung zuzulassen, wurde festgesetzt, dass die eingeschossigen Garagen und Zwischenbauten entweder durch einen erdgeschossigen Anbau erweitert und /oder um ein Geschoss aufgestockt werden können, wenn deren Wandhöhe um mindestens 0,5 m niedriger als die der Wandhöhe des angrenzenden Hauptgebäudes ist, damit die ursprüngliche Gliederung der Baukörper erhalten bleibt. Die unterschiedlichen Erweiterungsmöglichkeiten wurden in der Anlage zur Begründung für 2 exemplarische Grundstücke zeichnerisch erläutert, da je nach Erweiterungsart die Garage bei der GFZ zu berücksichtigen ist (Aufstockung) oder nicht zu berücksichtigen ist (bei erdgeschossigem Anbau).

Die Ausgestaltung der Bauräume lässt auch Erweiterungen an anderer Stelle zu, es wird jedoch erwartet, dass eine Erweiterung und Aufstockung der Zwischenbereiche die den Bestand schonendste Möglichkeit einer Nachverdichtung darstellt.

Da durch die vorangegangenen Bebauungsplanänderungen in diesem Bereich eine einheitliche Dachneigung von 23° vorgegeben wurde, wird diese auch für die Aufstockungen der Zwischenbauten festgesetzt. Um eine Teilung in 2 unterschiedliche Wohneinheiten zu ermöglichen, sind auch Außentreppe zur Erschließung der Obergeschosse zugelassen.

Sollte sich durch die Aufstockung ein Mehrbedarf an Stellplätzen ergeben, können diese in der Regel im Vorgartenbereich der Kettenhäuser neben und vor den Garagen nachgewiesen werden.

WA 5

Das WA 5 mit seinen beiden Teilbereichen umfasst die Gartenhofhausbebauung südlich und östlich der Göllstraße. Auch in diesem Bereich wurde die überwiegende Mehrzahl der Gebäude mit 25° geneigten Dächern überdeckt. Hier ergeben sich bei den größeren Grundstücken am Südrand Erweiterungsoptionen in der Fläche, ansonsten sind die Nachverdichtungspotentiale bis auf kleinere Anbauten weitestgehend ausgeschöpft.

WA 6

Im WA 6 befinden sich 2 Geschosswohnungsbauten bei denen die bestehende GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Wandhöhe festgesetzt werden. Zusätzlich erfolgt die planerische Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts bei der Tiefgaragenzufahrt zu Gunsten des östlichen Nachbarn auf Fl.Nr. 2910/20, da dessen Tiefgarage von der gleichen Zufahrt erschlossen wird.

WA 7

Das WA 7 gliedert sich in 3 Teilbereiche aus jeweils eigenen Flurstücken auf denen Geschosswohnungen mit einer Höhenentwicklung bis zu 7 Geschossen stehen. Die umgebenden Freiflächen werden

durch die Feuerwehrtrassen im Süden, die Unterbauung mit Tiefgaragen sowie die asphaltierten Stellplätze mit ihren Zufahrten im Norden (insbesondere auf Fl.Nr. 2910/1 und 2910/22) fast komplett belegt. Die Verschattung der nördlichen Flächen mindert zudem die Aufenthaltsqualität der Freibereiche. Eine Verbesserung der Situation könnte hier nur bei Erneuerung der Befestigungsflächen mit gleichzeitiger Verbesserung der Grünausstattung erfolgen. Hier wird nur der Bestand planerisch festgesetzt.

WA 8

Das WA 8 umfasst mit seinen 3 Teilbereichen die dem WA 7 südlich vorgelagerte Teppichbebauung aus erdgeschossigen Gartenhofhäusern, die im WA 8.1 und WA 8.3 zum Teil mit mittensymmetrischen Satteldächern entlang der Heubergstraße aber auch asymmetrischen Satteldächern in den dahinterliegenden Bereichen überdeckt sind. Das WA 8.2 weist noch die ursprünglichen Flachdächer bei den Gebäuden auf. Nachdem die Gemeinde den Eigentümern aller Gartenhofgrundstücke eine Aufstockung zubilligen will, wurden auf allen Wohngebäuden Überdeckungen mit geneigten Dächern zugelassen, wengleich durch die entsprechenden Dachüberstände eine sehr dicht überbaute Situation entsteht. Um die Höhenentwicklung der bisherigen Aufstockungen fortzuführen, wurde die in den entsprechenden Bebauungsplanänderungen festgesetzte Begrenzung der Kniestockhöhe und Dachneigung fortgeführt und durch eine konkrete Wandhöhenregelung der unterschiedlichen Wandhöhen bei asymmetrischen Dächern ergänzt. Da in den bisherigen Bebauungsplanänderungen lediglich eine undefinierte Kniestockregelung festgesetzt war, führte dies zu unterschiedlichen Interpretationen, was für den Kniestock als Ausgangshöhe heranzuziehen ist, so dass es auch Fälle gibt, bei denen statt der Oberkante des Rohbodens des Dachgeschosses die bestehende Attika des Flachdaches herangezogen wurde.

Neben der vorgenannten Aufstockung von Flachbauten ist bei einigen wenigen Grundstücken noch eine Erweiterungsmöglichkeit an bestehende Gebäudeschenkel möglich.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung werden, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, Allgemeine Wohngebiete sowie Gemeinbedarfsflächen für das Rathaus und die Kirche, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, festgesetzt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden, ausgenommen die Grundstücke im WA 1, WA 2.1 und WA 3.5 im Nahbereich der Salzburger Straße, ausgeschlossen, da der Schwerpunkt der dahinterliegenden Quartiere hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und dort keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen. Die ausnahmsweisen zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind allgemein zulässig.

6.2.2 Maß der Nutzung, Bauräume

Das Maß der Nutzung wird zum einen über die maximal zulässige GRZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) festgesetzt, da diese beiden Parameter letztendlich das Erscheinungsbild eines Bauquartiers prägen. Zum anderen wird auch eine GFZ festgesetzt, da zu den Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO auch Bauteile zählen, die nicht geschossflächenrelevant sind (z.B.: Terrassen, Balkone, Außentreppen usw.) und deshalb eine einfache Ableitung der max. Geschossfläche durch die Multiplikation der GRZ mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht zielführend ist.

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ und GFZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße scheint in der Regel sinnvoll, um für alle bereits bebauten Grundstücke einheitliche und gerechte Verhältnisse innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen.

Davon abweichend wurden im WA 7 in den einzelnen Bauräumen Grund- und Geschossflächen als absolute Fläche festgesetzt, um keine Diskussionen hinsichtlich des anzusetzenden Nettobaulands auszulösen.

Die Festsetzung der GRZ- und GFZ-Größe wurde in der Regel von der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Hierbei wurden die am dichtest überbauten Grundstücke eines Quartiers bzw. Straßengevierts herangezogen, um einen allgemeinen Durchschnitt eines Gesamtgebiets zu erzeugen.

Vereinzelte Grundstücke mit dichterem Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird. Dadurch soll einerseits ein gewisses Nachverdichtungspotential der Grundstücke mit überaltertem Baubestand ermöglicht werden und andererseits negative Entwicklungen von Grundstücksüberbauungen, die fast keine Grünflächen und Pflanzungen mehr aufweisen, langfristig gestoppt werden.

In wenigen Fällen kann dies im WA 8 dazu führen, dass bei den enggefassten Baugrenzen die maximale Geschossfläche bei größeren Eckgrundstücken nicht realisierbar ist, bzw. durch den Bauraum beschränkt wird. Eine entsprechende Aufweitung der Baugrenzen ist dort nicht möglich, da die Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe profilgleiche Baukörper erfordern.

Die Festsetzung der Bauräume im WA 3 und WA 4 verfolgt das Ziel, möglichst große Spielräume bei der Planung zuzulassen und gleichzeitig vorhandene Gartenflächen mit bestehenden Gehölzstrukturen von Bebauung freizuhalten. Im Bereich der Bestandsgebäude im WA 1, 2, 6, 7 und 8 wurden die Baugrenzen eng um den baulichen Bestand gelegt und lassen nur in den Bereichen der Gartenhofhäuser im WA 5 und WA 8 noch vereinzelt Nachverdichtung in der Fläche zu.

Stellplätze und Garagen dürfen, neben den dafür festgesetzten Flächen, auch außerhalb der Bauräume nachgewiesen werden, wenn sie den Festsetzungen zur Lage (zwischen Straßenbegrenzung und Bauraum) und Gestaltung entsprechen.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. 2.2(1) für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Gartengerätehäuschen festgesetzt, da insbesondere bei kleinen Grundstücken (im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze) die 50-prozentige Überschreitsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Gesamt-GRZ aus den Anlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO, soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

Die Ausnahmeregelung für Tiefgaragen in Ziff. 2.2(2) wurde als Bonusregelung festgesetzt, um diese ortplanerisch wünschenswerte Unterbringung des Ruhenden Verkehrs zu fördern. Eine Kompensation der erhöhten Grundflächen erfolgt in diesen Fällen durch die durchwurzelbare Überdeckung der unterirdischen Anlagen.

Während im alten Bebauungsplan die Kettenhausgruppen und Gartenhofhäuser im WA 4, WA 5 und WA 8 allein durch die Form der Baugrenzen festgesetzt wurden, ist nun nach der erfolgten Realteilung der Grundstücke in einzelne Parzellen, die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ notwendig, die hinsichtlich der zwingend notwendigen Grenzbebauung im Detail differenziert festgesetzt wird (A.3.7.1-A. 3.7.3), um die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten.

6.2.3 *Wandhöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten*

Da der planungsgegenständliche Bebauungsplan eine Fortführung des bereits rechtsgültigen Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte“ darstellt, werden die dort festgesetzten Parameter bei den freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern im WA 3 fortgeführt (Dachneigung max. 29°, Wandhöhe 7,0 m bei 2 Vollgeschossen, GRZ 0,3, GFZ 0,55).

Die bisherige Regelung der Höhenentwicklung durch eine „Traufhöhe“ oder einer zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird durch die gesetzlich definierte Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4, S.2 ersetzt. Dabei wird als Bezugspunkt nicht das natürliche Gelände (welches ggf. verändert werden kann) herangezogen, sondern die Straßen- bzw. Gehwegoberkante auf der Gebäudeseite auf der sich der Hauszugang befindet.

Die Wandhöhe für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird auf maximal 7,0 m festgesetzt, um bei den überwiegend 2-geschossigen Gebäuden im Baugebiet einen gut ausbaubaren Dachraum zu erhalten. Davon abweichend wird bei den Aufstockungen der Zwischenbauten bei den Kettenhäusern eine Wandhöhe von max. 6,0 m festgesetzt, um den Duktus der Höhengliederung der Haupt- und Zwischengebäude fortzuführen.

Um eine bessere Nutzung des Dachraums in den Gebäuden zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan Mitterfelden Mitte eine max. Dachneigung von 29° festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“ so aufgenommen.

Mit der Erhöhung der Dachneigung auf 29° kann bei Ausschöpfung der maximalen Wandhöhen im Dachgeschoss und der Anordnung von Dachaufbauten u. U. ein Vollgeschoss entstehen, was jedoch unzulässig ist. Hier hat jeder Antragsteller eigenverantwortlich darauf zu achten, dass durch Begrenzung

Hintergrund der Festsetzung sind keine bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Erwägungen, sondern eine Verringerung der Bodenversiegelung durch die Vermeidung zusätzlicher Stellplätze, also eine bodenbezogene Regelung. Da es vorliegend um eine Bestandsüberplanung geht, die vor allem auch Grenzgaragen im Bestand aufweist, wird die Schaffung von platzsparenden Doppelstockgaragen – die im Übrigen auch eine Nachverdichtung im Bestand ermöglichen – zur Reduzierung der Bodenversiegelung durch zusätzliche Stellplätze zugelassen. Doppelstockgaragen mit einer Wandhöhe von 3,0 m sind nach der planerischen Praxis nicht realisierbar, weshalb die Möglichkeit einer höheren Grenzwall eingeräumt wird.

Um die nachbarlichen Belange hinreichend zu berücksichtigen wird im Gegenzug zur Möglichkeit der Erhöhung der Wandhöhe auf 3,80 m diese Privilegierung nur für Flachdachgaragen eingeräumt. Die sonst bei einer Wandhöhe von 3,0 m plus Dachaufbau hinzunehmenden Beeinträchtigungen entspricht im Wesentlichen den Beeinträchtigungen, die von einer Wandhöhe von 3,80 m mit einem Flachdach ausgehen.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Mitterfelden Süd“ und „Mitterfelden Mitte“ soll deshalb bei Grenzgaragen nicht auf die mittlere Wandhöhe abgestellt werden, sondern die maximale Wandhöhe auf 3,80 m beschränkt werden.

Ein entsprechendes Festsetzungskonzept enthalten die bereits in Kraft getretenen Bebauungspläne „Mitterfelden Süd“ sowie „Mitterfelden Mitte“, in dem sich im Zuge der Bestandsüberplanungen identische Probleme gestellt haben. Die Gemeinde beabsichtigt, die bauplanungsrechtliche Privilegierung von Doppelstock-Grenzgaragen in geeigneten Gebieten zum Zwecke der Nachverdichtung regelmäßig anzuwenden.

6.3.2 *Gestaltungsregeln*

Die bisher schon gültigen Gestaltungsregelungen werden in aktualisierter Form wieder aufgenommen, um auch in Zukunft ein homogenes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen.

6.3.3 *Ruhender Verkehr*

Der vorliegende Bebauungsplan bietet verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb und außerhalb der Bauräume an. Damit für das vorhandene Nachverdichtungspotential auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die eine Komprimierung der Stellplatzflächen zulassen (Parken im Stauraum vor Garagen, Zulässigkeit von Doppelstockgaragen an der Nachbargrenze usw.).

Die Gemeinde schöpft damit die Gestaltungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO aus, Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze durch Bebauungsplansatzung zu regeln ohne die vorhandene örtliche Stellplatzsatzung ändern zu müssen.

In den Fällen, in denen sich der Stellplatznachweis wegen nicht erweiterbarer Gemeinschaftsgaragen in Zusammenhang mit fehlender Befahrbarkeit der Wohnwege nicht individuell erweitern lässt, erlaubt der Gesetzgeber in Art. 47 Abs. 1 Nr. 3, dass bei der Änderung baulicher Anlagen auf den Nachweis zusätzlicher Stellplätze verzichtet werden kann, wenn dadurch die Schaffung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde. Die Gemeinde hat sich mit diesen Fällen bereits in verschiedenen Sitzungen beschäftigt und eine Kriterienliste erstellt, nach der unter bestimmten Voraussetzungen auf einen zusätzlichen Stellplatznachweis verzichtet werden kann. Dies wird aber immer vom Einzelfall und den Auswirkungen auf den Parkdruck auf öffentlichen Flächen abhängen, weshalb im Bebauungsplan keine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen wurde.

7) **Immissionsschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01647 vom November 2023), welche Bestandteil der Begründung ist, wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche sowie den Sportanlagenlärm auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 1 8005, 16. BImSchV, TA Lärm und 1 8. BImSchV beurteilt. Im vorliegenden Fall wird durch den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“, ein bereits bebautes und bewohntes Gebiet überplant. Auf einzelnen Grundstücken ist eine Nachverdichtung vorgesehen, d.h. es kommen zusätzliche Gebäude hinzu.

7.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Salzburger Straße und der Salzstraße werden Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 58/50 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 1 8005 für Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) Tag und Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden im Nachtzeitraum an den lärmzugewandten Gebäudefassaden entlang der Salzburger Straße sowie an der Salzstraße überschritten.

Im Nahbereich der verbleibenden Straßen können die Orientierungswerte der DIN 1 8005 nur im Nachtzeitraum nicht eingehalten werden. Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete Tag und Nacht eingehalten. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten an keinem Gebäude auf.

Entsprechend der Systematik der DIN 1 8005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für reine und allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden können. An allen Plangebäuden wird der gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht unterschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4 1 09-1, Januar 201 8 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

7.2 Maßnahmen zum Verkehrslärm

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 1 8005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Es wird vorgeschlagen, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten ab Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von 59/49 dB(A) Tag/Nacht Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) vorzusehen.

7.3 Außenwohnbereiche

Neben den Aufenthaltsräumen innerhalb der Gebäude sind auch Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw.) schutzbedürftige Räume im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Als Anforderung an die Lärmvorsorge bei der Neuplanung von Außenwohnbereichen im Rahmen der Bauleitplanung sollten auf Außenwohnbereichen zumindest die

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum eingehalten werden. Da auf Außenwohnbereichen die Nutzung auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) beschränkt ist, ist die nächtliche Verkehrslärmbelastung nicht beurteilungsrelevant. Sofern auf Außenwohnbereichen mit höheren Verkehrslärmpegel (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) gerechnet werden muss, so sind diese durch planerische oder baulich-technische Maßnahmen zu schützen (z. B. Abrücken, Verlegen, Loggien/ Balkonverglasungen, Abschirmwände, geschlossene Brüstungen für Dachterrassen usw.).

Der aktuelle Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festsetzen, d.h. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen demzufolge bei 59 dB(A) tags. Entlang der Salzstraße und Salzburger Straße werden Beurteilungspegel größer als 59 dB(A) tags prognostiziert, jedoch liegen in diesen Bereichen keine Außenwohnbereiche mit einem dauerhaften Aufenthalt vor.

7.4 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Da das Planvorhaben zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen führt und neue Plangebäude sowie Anbauten an Bestandsgebäuden entstehen, werden in der Nachbarschaft keine relevanten Pegelerhöhungen prognostiziert. Somit kommt es zu keinen negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch das Planvorhaben.

7.5 Anlagenlärm

7.5.1 Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebiets

Die anlagenbedingten Schallemissionen gehen von den Gewerbetrieben im Bereich des Bebauungsplans „Mitterfelden A“, dem Bauhof, dem Kieswerk und den weiter nördlich gelegenen Betrieben Sanitär Heinze, GE Dachser sowie den Anlagenbetrieben in Freilassing Süd aus. Zudem gehen Schallemissionen von den Sporteinrichtungen nordwestlich des Plangebiets al.-JS. Neben den bereits bestehenden Sportanlagen (Tennis-, Fußball- und Basketballplätze, Freibad) werden auch die geplanten Sportanlagen (Allwetterplatzes, Skateranlage, Bolz- und Basketballplatz und Biathlon-Schießanlage) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest [48] berücksichtigt.

Die Betrachtung des (Sport-)Anlagenlärms erfolgt nach 18. BImSchV und TA Lärm. Die Betrachtungsweise nach 18. BImSchV erfordert eine Differenzierung der unterschiedlichen Beurteilungszeiträume (tags außerhalb der Ruhezeiten, tags innerhalb der Ruhezeiten, lauteste Nachtstunde). Bei der Betrachtung nach TA Lärm ist die Vorbelastung von den Gewerbegebieten in der Nachbarschaft zu berücksichtigen, wobei der gesamte Tagzeitraum (6-22 Uhr) bzw. die lauteste Nachtstunde zu beurteilen sind.

Es wurden folgende Varianten untersucht:

Beurteilung nach 18. BImSchV:

- Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen - Zeitraum von Mai bis September- 7 bis 9 Uhr
- Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen - Zeitraum von Mai bis September- 13 bis 15 Uhr

Beurteilung nach TA Lärm:

- Samstag - Zeitraum von Mai bis September - 6 bis 22 Uhr - mit Berücksichtigung der Vorbelastung
- Wochentag (Montag bis Freitag) - Zeitraum von Mai bis September - 6 bis 22 Uhr- mit Berücksichtigung der Vorbelastung - lauteste Nachtstunde im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr

Während den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiet mit 50 dB(A) innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (7-9 Uhr) bzw. 55 dB(A) tags. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 47,9 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeit bzw. 54,6 dB(A) tags am 10 Salzstr. 80 prognostiziert.

Werktags und im Nachtzeitraum ist neben dem Sportanlagenlärm auch die Schallemissionen ausgehend von den Betrieben im Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Es treten Beurteilungspegeln Montag - Freitag mit bis zu 58,4 dB(A) tags und Samstag mit bis zu 58,6 dB(A) tags auf. In der lautesten Nachstunde werden Beurteilungspegel von bis zu $A_{I, 7}$ dB(A) nachts prognostiziert.

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet mit 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden an den nördlichen Gebäuden im Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betreffen die Bestandsgebäude entlang der Heubergstraße auf der nördlichen Straßenseite. Maßgeblich für die Überschreitungen sind die Schallemissionen ausgehend von dem Gewerbegebiet Mitterfelden. Somit sind für die betroffenen Gebäude im nördlichen Teil des Plangebiets Maßnahmen vorzunehmen.

Durch kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehend von den Sportanlagen und dem Lkw des Bauhofs treten im Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 68/58 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitigen Geräuschspitzen für allgemeine Wohngebiete mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht werden somit im Tag -und Nachtzeitraum eingehalten.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Gewerbegebiet (ca. 60 m) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Wohnbebauung nördlich der Heubergstraße und das Gewerbegebiet ist über die Jahre zusammengewachsen, sodass im vorliegenden Fall für die bestehende Wohnbebauung von einer sogenannten Gemengelage gesprochen werden kann.

Bei einer Gemengelage, wie im vorliegenden Fall, kann gemäß Punkt 6.7 TA Lärm ein Zwischenwert herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht sollen dabei nicht überschritten werden.

Bei Berücksichtigung einer Gemengelage überschreiten die Beurteilungspegel von bis zu 58,4 dB(A) tags (Mo-Fr) bzw. 58,6 dB(A) tags (Sa) die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags nicht. Im Nachtzeitraum können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit 45 dB(A) nachts ebenfalls an allen nördlichen Gebäuden innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Die Berücksichtigung des höheren Schutzniveaus aufgrund einer Gemengelage findet jedoch nur bei Bestandsgebäuden Anwendung. Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Wirken nicht einzuschränken sind bei zukünftig baulichen Änderungen an den nördlichen Bestandgebäuden oder bei einem Neubau die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. An den Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 55/40 dB(A) Tag/Nacht muss daher mit Schallschutzmaßnahmen gemäß der TA Lärm reagiert werden, d.h. schutzbedürftige Nutzungen nach DIN 4109 sind an den betroffenen Fassaden auszuschließen. Alternativ sind geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms zu treffen, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschreiten werden.

7.5.2 Anlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Plangebiets befindet sich u.a. wohnverträgliche Gewerbe wie ein Reisebüro oder ein Vermögensplaner ohne relevante Geräuschentwicklungen. An der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Salzburger Straße befindet sich ein Supermarkt (Edeka).

Weitere Lärmemissionen können im vorliegenden Fall durch Parkbewegungen der Anwohner verursacht werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Anwohner der Wohngebäude im Plangebiet werden in Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen untergebracht. Bei Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und oberirdischen Stellplätzen, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören.

In der direkt südlichen Nachbarschaft des Supermarkts befindet sich lediglich ein Feld. Betroffen wird hauptsächlich das Gebäude selbst in dem sich der Supermarkt befindet. Hierbei werden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags im Obergeschoss des Bestandsgebäudes des Supermarktes innerhalb des Plangebietes prognostiziert. Demnach liegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum vor. Im Falle einer baulichen Änderung oder eines Neubaus sind ggf. aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm im Tagzeitraum entsprechende Maßnahmen vorzusehen (Ausschluss von Immissionsarten nach TA Lärm).

Aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitze der Lkw-Betriebsbremse in der Anlieferzone des Supermarktes treten im Nahbereich des eigenen Gebäudes im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 76 dB(A) tags auf. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitigen Geräuschspitzen in

einem allgemeinen Wohngebiet mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist keine Nutzung vorgesehen.

Anwohnerstellplätze

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen. Die Beurteilung der Nutzung von Stellplätzen einer Wohnanlage ist nicht eindeutig geregelt, sodass hilfsweise eine Bewertung nach der TA Lärm erfolgt, um mögliche Konflikte zu erkennen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und, dass Geräuschimmissionen verursacht durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Aufgrund der Anwohnerparkplätze werden im Nahbereich Beurteilungspegel von bis zu 50/45 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden Tagzeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum überschritten.

Zudem kommt es im Nahbereich durch die oberirdischen Anwohnerparkplätze und Tiefgaragenzufahrten zu kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu 71 dB(A) Tag/Nacht. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitigen Geräuschspitzen in einem allgemeinen Wohngebiet mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht werden somit im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum überschritten.

Im Sinne einer Optimierung sollte im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Des Weiteren können die Tiefgaragenrampen an den Innenwänden schallabsorbierend verkleidet werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird jedoch festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen eingehaust werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

8) Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² - nach überschläglicher Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wie bei derartigen Nachverdichtungsplanungen üblich sind nur beim Schutzgut Wasser, Grundwasserneubildung und Erholung anlagebedingt mäßige Auswirkungen zu erwarten. Für alle anderen Schutzgüter (Fläche, Boden, Klimawandel, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) sind maximal gering bis mittel erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Dies bedingt sich durch die begrenzte Nachverdichtung.

9) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund des Baubestandes im Planungsgebiet ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke bereits sichergestellt.

Die Grundstücke, welche sich im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ befinden, liegen auch im Bereich der „Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring“ (Fernwärmesatzung-FWS) vom 11.12.2018. Laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärmeversorgung. Für die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ besteht die freiwillige Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Fernwärmeversorgung.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

10) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde Ainring hat eine fachliche Aussage zur Niederschlagswasserversickerung eingeholt, welche in Form des Versickerungsgutachtens des Büros für Baugrund und Altlastenerkundung Dipl. Geologe F. Ohin GmbH vom 14.03.2024 vorliegt.

Zusammenfassend wird die Versickerungsmöglichkeit wie folgt beurteilt:

„Entsprechend den vorliegenden Bohrprofilen sowie der geologischen und hydrogeologischen Karte ist im Untergrund Kies bzw. Sand zu erwarten. Eine Deckschicht wird nur partiell vorkommen und hat keine Schutzfunktion. Der Kies und Sand ist gemäß den Korngrößenverteilungen als stark durchlässig anzuspprechen. Das Grundwasser wurde in den Bohrungen ab einer Tiefe von 5,4 m beobachtet. Dies entspricht auch der Tiefe, des Grundwassers im kontinuierlich ausgewerteten Pegel Ainring D 84, welcher südlicher von Mitterfelden liegt. Das Grundwasser kann aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen in den Niederschlägen und der Schneeschmelze bis zu 1,5 m ansteigen. Die Grundwassersohlschicht (schluffige, sandige und tonige Beckenablagerungen) wurde in den verschiedenen Bohrungen zwischen 8 m und 19 m Tiefe durchstoßen. Aufgrund der Tiefe beeinträchtigen die Beckenablagerungen nicht die Versickerung, da diese innerhalb der obersten Meter stattfindet. Zusätzlich liegt, für das Gelände nach Angaben des LfU Bayern kein Risiko für Überschwemmungen der Klasse HQ-100 und HQ-extrem vor. **Gemäß obigen Untersuchungen und Auswertungen ist im gesamten Gebiet von Mitterfelden eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.** Die Auffüllung und der Verwitterungslehm, welcher oberhalb des Kieses bzw. Sandes ansteht, ist mit der Versickerungsanlage zu durchstoßen oder im Bereich der Versickerungsanlage komplett bis auf den Kies bzw. Sand gegen einen Bodenersatzkörper aus schlufffreien Kiessand zu ersetzen“.

11) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“ ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und in Bereichen geringer Höhenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude zu ermöglichen.

Im überwiegenden Fall, wird sich die Nachverdichtung auf Aufstockungen sowie Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude beschränken. Im Falle überalterter Bausubstanz wird die Entwicklung auf Abriss und Neubau hinauslaufen, wobei hier jedoch der Wert der grauen Energie im Baubestand vor einem Abbruch abzuwägen ist.

Neue und zusätzliche zum Bestand hinzukommende selbstständige Gebäude werden hauptsächlich im WA 2 und im WA 3 erwartet, da dort die Grundstücke relativ groß sind und noch unbebaute Flächen vorhanden sind.

Mit den Sonderregelungen, welche für den ruhenden Verkehrs getroffen wurden, wird den angebotenen Nachverdichtungsmöglichkeiten eine adäquate Regelung zur Komprimierung der notwendigen Stellplätze zur Seite gestellt, da innerhalb der zum Teil sehr engen Straßen so gut wie keine Parkmöglichkeiten bestehen.

12) Planungsdaten

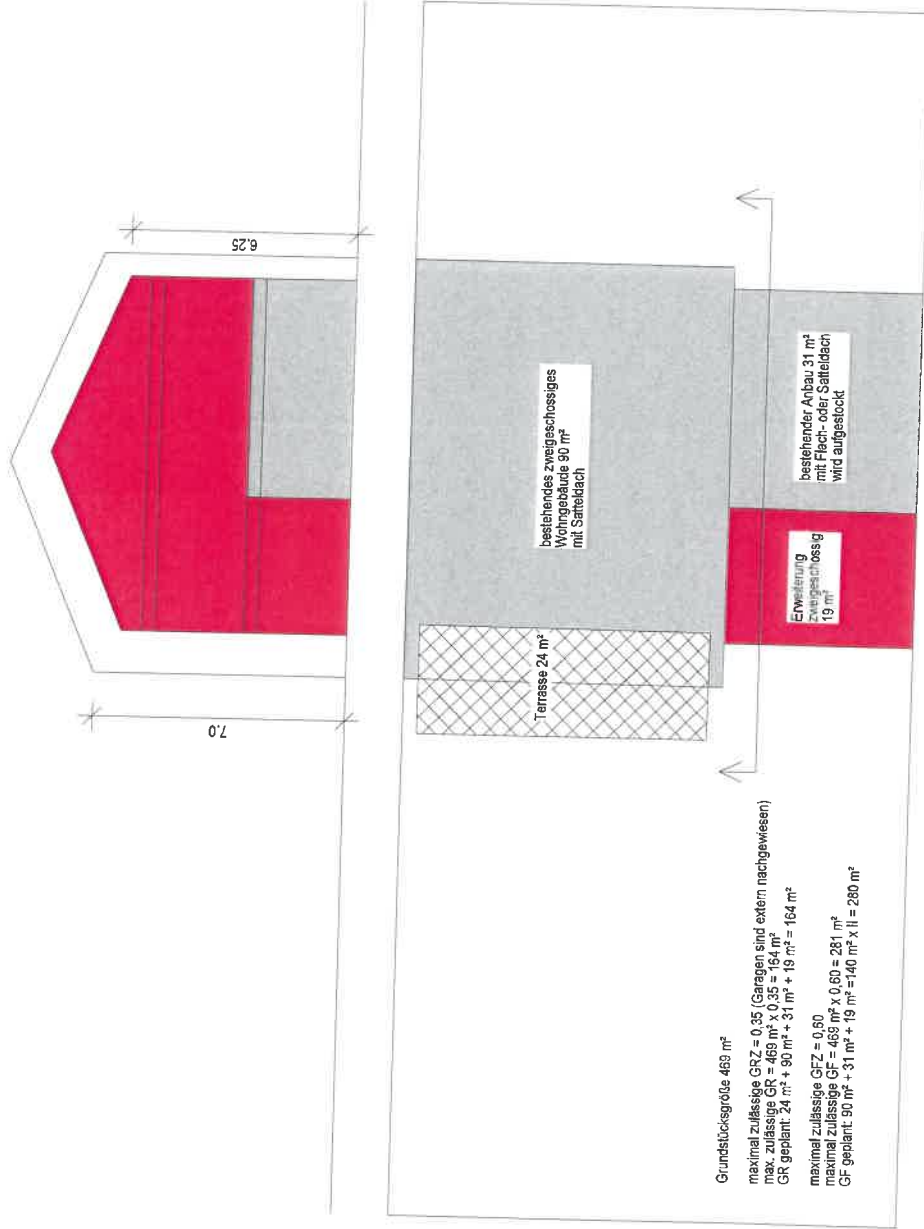
Geltungsbereich des Bebauungsplans	126.821 m ²
öffentliche und öffentlich gewidmete Erschließungs- und Versorgungsflächen	18.999 m ²
öffentlicher und privater Kinderspielplatz	1.521 m ²
Nettobauland	106.301 m ²

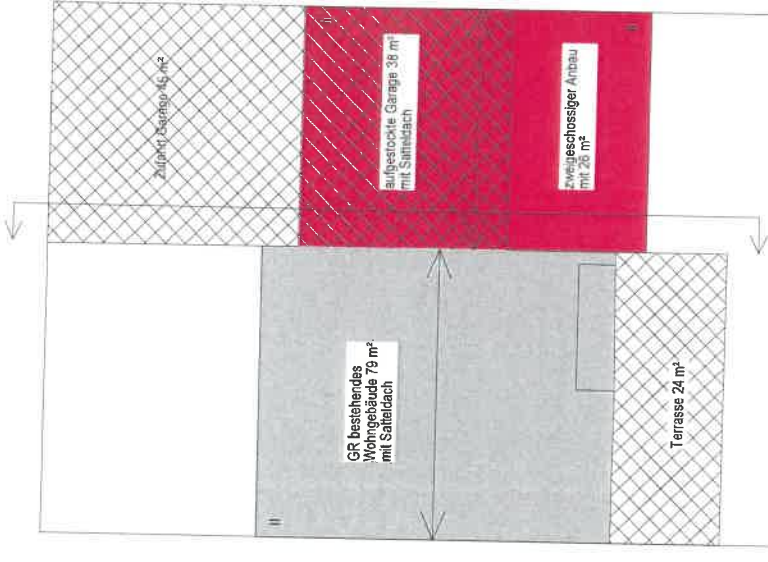
Teilgebiet	Größe Teilgebiet in m ²	Festgesetzte GRZ	GR in m ²	Festgesetzte GFZ	GF in m ²
Gem.bed. Rathaus	3753 m ²	0,35	1314 m ²	1,00	3753 m ²
Gem.bed. Kirche	5826 m ²	0,35	2039 m ²	1,00	5826 m ²
Gem.bed. Post	821 m ²	0,30	246 m ²	0,55	452 m ²
WA 1	1543 m ²	0,55	849 m ²	1,45	2237 m ²
WA 2	6792 m ²	0,35	2377 m ²	1,35	9169 m ²
WA 3.1- 3.4	27438 m ²	0,30	8231 m ²	0,55	15901 m ²
WA 3.5	1870 m ²	0,30	561 m ²	0,85	1590 m ²

WA 4.1- 4.3	1984 m ²	0,35	6679 m ²	0,60	11450 m ²
WA 5.1 – 5.2.	16327 m ²	0,35	8980 m ²	0,50	8164 m ³
WA 6	2780 m ²	0,35	973 m ²	0,95	2641 m ²
WA 7.1	3605 m ²	0,35	1273 m ²	1,15	4152 m ²
WA 7.2	3566 m ²	0,33	1166 m ²	2,09	7458 m ²
WA 7.3	4522 m ²	0,33	1476 m ²	1,60	7248 m ²
WA 8.1- 8.3	8374 m ²	0,60	5024 m ²	0,55	4606 m ²
Gesamt	106301 m ²		41188 m ²		83837 m ²

B-Plan Mitterfelden Mitte II, Anlage 1 zur Begründung, Bebauungsplanänderungen







Grundstücksgröße 477 m²

maximal zulässige GRZ ohne Garagen und Zufahrten = 0,35

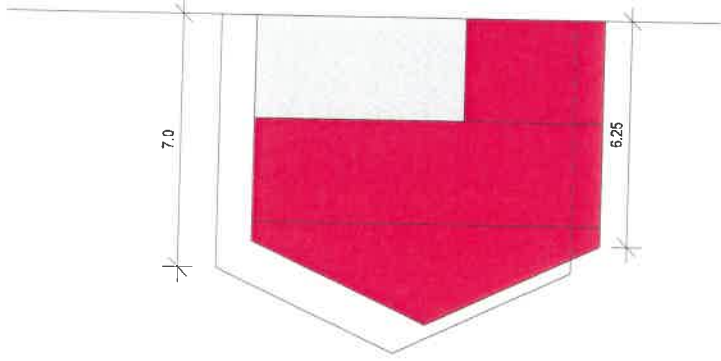
max. zulässige GR = 477 m² x 0,35 = 167 m²

GR ohne Garagen und Zufahrt geplant: 79 m² + 38 m² + 28 m² + 24 m² = 167 m²

maximal zulässige GFZ = 0,60

maximal zulässige GF = 477 m² x 0,60 = 286 m²

GF geplant: 79 m² + 38 m² + 26 m² = 143 m² x II = 286 m²



Grundstücksgröße 477 m²

maximal zulässige Gesamt GRZ inkl. Garagen und Zufahrten = 0,5

max. zulässige Gesamt-Gr = 477 m² x 0,5 = 239 m²

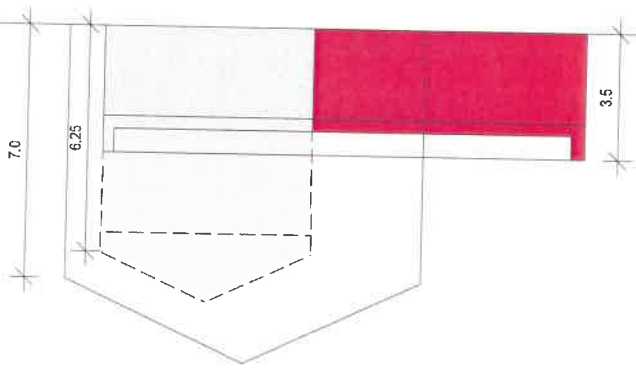
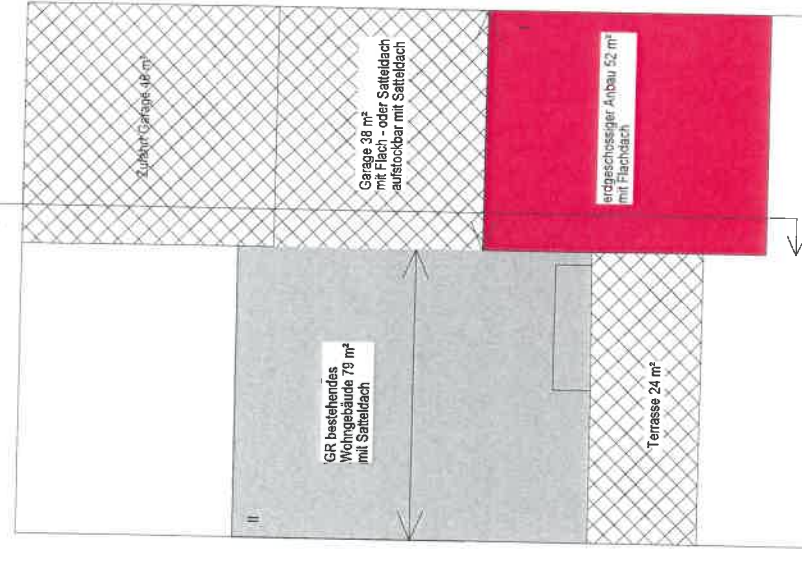
GR gesamt inkl. Garage und Zufahrt geplant: 79 m² + 38 m² + 46 m² + 52 m² + 24 m² = 239 m²

maximal zulässige GFZ = 0,60

maximal zulässige GF = 477 m² x 0,60 = 286 m²

GF geplant 79 m² x II + 52 m² x I = 210 m²

durch Aufstockung der Garage mit 38 m² x II auf GF 286 m² erweiterbar



Anlage 5 zur Begründung, Grundstücksverzeichnis

Gebiet	Fl.Nr.	F Grund- stück in m ²	GR Hauptanl. in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberird. Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollge sch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GF der GFZ der Anlagen	Kommentar
Gem.bed.	537/197	3752	851	674	II	0,23	1640	Rathausgrundstück ohne Straßenflächen katholisches Pfarrzentrum katholisches Pfarrzentrum, Parkplatz Fernmeldestelle
Gem.bed.	537/200	4294	1223	0	I	0,28	1223	
Gem.bed.	537/201	1532		335				
Gem.bed.	537/202	821	225	279	I	0,27	225	
		8046	2074					
WA 1	537/196	1543	817	77	III	0,53	2178	MFH mit Laden im EG
		1543	817			0,53	1,41	
WA 2.1	537/6	2019	723	276	V	0,36	2965	MFH mit Läden im EG, GR inkl. Terrasse Cafe MFH MFH
WA 2.2	537/8	1469	486	142	V	0,33	2335	
WA 2.3	537/9	3304	867	790	IV-VI	0,26	3860	
		6792	2076			0,31	9160	1,35
WA 3.1	537/97	815	112	31	I	0,14	112	EFH EFH EFH EFH EFH EFH EFH EFH EFH EFH
	537/98	877	134	160	I	0,15	121	
	537/99	950	133	156	I	0,14	127	
	537/100	920	140	59	I	0,15	141	
	537/101	832	181	142	I	0,22	174	
	537/102	815	103	119	I	0,13	103	
	537/103	777	178	200	II	0,23	312	
	537/104	795	118	136	I	0,15	118	
	537/105	1209	125	114	I	0,10	125	
	537/199	30			I			
	537/203	267		267	I			Trafo
	537/204	701	107		II	0,15	214	Gemeinschaftsfläche Garagen EFH mit Gga
	537/205	1608	414	243	II	0,26	828	
	2904/20	504	121		II	0,24	242	MFH mit Tga + Stipl.
	2904/21	485	122	67	II	0,25	228	EFH mit GGa
	2904/23	526		525	I			EFH mit eigener Ga
	2904/24	434	79		II	0,18	148	Gemeinschaftsfläche Garagen + Stipl. DHH mit Gga DHH mit GGa EFH mit GGa DH mit Gga
	2904/25	435	91		II	0,21	182	
	2904/26	459	90		II	0,20	172	
	2904/27	776	164		II	0,21	296	

Anlage 5 zur Begründung, Grundstücksverzeichnis

Gebiet	F.I.Nr.	F Grund-GR Hauptanl. in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberird. Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollge sch. BauNVO	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4	GF der GFZ der Anlagen	Kommentar
	2904/28	780	127	II	0,16	240	EFH mit GGa
	2904/29	451	110	II	0,24	200	EFH mit GGa
	2904/30	623	134	II	0,22	240	EFH mit GGa
	2904/42	319	79	II	0,25	146	DHH mit GGa
	2904/43	36		II			Zuweg zu DHH
	2904/44	383	79	II	0,21	146	DHH mit GGa
		16807	2941				
WA 3.2	2904/31	1183		II			
	2904/32	560		II			
		1743					genehmigter Vorbescheid mit 7,5 m Wh. bisher unbebaut
WA 3.3	2904/10	633	107	II	0,17	203	EFH mit GGa
	2904/11	463	96	II	0,21	178	EFH mit GGa
	2904/12	760	118	II	0,16	236	EFH mit GGa + eigener Ga
	2904/13	702	109	II	0,16	208	EFH mit GGa + eigener GA
	2904/14	730	69	II	0,09	138	EFH mit Gga
	2904/16	552		II			Gemeinschaftsfläche Garagen
	2904/17	703	96	II	0,14	184	EFH mit GGa + eigener Ga
	2904/18	825	144	II	0,17	266	EFH mit Gga + eigener Ga
		5368	739				
WA 3.4	537/127	810	108	I	0,13	103	EFH
	537/129	825	198	I	0,24	198	EFH
	537/130	1018	276	I	0,27	276	EFH
		2653	582				
	537/128	231	70	II		140	RH
	537/216	380	70	II		140	RH
	537/217	152	80	II		160	RH
	537/218	111		II			
	537/219	22		II			
		896	220				Gemeinschaftsfläche Garagenzufahrt Garage zu F.I.Nr. 537/217
					0,25	440	0,49

Anlage 5 zur Begründung, Grundstücksverzeichnis

Gebiet	Fl.Nr.	F Grund-GR Hauptanl. in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberird. Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollge sch. BauNVO	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4	GF der Anlagen	GFZ der Anlagen	Kommentar
	2903/19	519	108	84	0,21	200	0,39	Kettenhaus
	2903/20	516	113	89	0,22	216	0,42	Kettenhaus
	2903/21	718	115	83	0,16	214	0,30	Kettenhaus
	2903/22	504	108	147	0,21	202	0,40	Kettenhaus
	2903/23	523	104	66	0,20	196	0,37	Kettenhaus
	2903/24	511	124	88	0,24	244	0,48	Kettenhaus
	2903/25	668	112	110	0,17	224	0,34	Kettenhaus
		8013	1496			2794	0,35	
WA 5.1	2901/1	502	192		0,38	186	0,37	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/2	371	186		0,50	178	0,48	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/3	527	163		0,31	163	0,31	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/4	487			0,00			Gemeinschaftsfläche Garagen WA 5.1
	2901/5	427	168		0,39	168	0,39	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/6	591	165		0,28	165	0,28	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/8	867	178		0,21	164	0,19	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/9	515	153		0,30	146	0,28	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/10	439	172		0,39	172	0,39	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/11	520	155		0,30	155	0,30	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/12	423	182		0,43	182	0,43	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/13	368	176		0,48	167	0,45	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/14	423	169		0,40	169	0,40	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/15	717	189		0,26	189	0,26	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/17	536	175		0,33	163	0,30	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/18	325	156		0,48	137	0,42	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/19	412	143		0,35	136	0,33	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/20	484						Gemeinschaftsfläche Garagen für WA 5.2
	2901/21	409						nicht bebaut
	2901/22	323	153		0,47	156	0,48	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/23	495	165		0,33	165	0,33	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/25	604	136		0,23	136	0,23	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/26	341	174		0,51	174	0,51	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/27	504	174		0,35	170	0,34	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/28	504	144		0,29	136	0,27	Gartenhofhaus mit GGa

Anlage 5 zur Begründung, Grundstücksverzeichnis

Gebiet	Fl.Nr.	F Grund-GR Hauptanl. in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberird. Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollsch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GF der Anlagen	GFZ der Anlagen	Kommentar
	2901/29	369	165	1	0,45	159	0,43	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/30	569	180	1	0,32	165	0,29	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/34	630	163	1	0,26	163	0,26	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/35	397	143	1	0,36	143	0,36	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/36	439	154	1	0,35	146	0,33	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/37	451	144	1	0,32	137	0,30	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/38	363	159	1	0,44	151	0,42	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/39	553	184	1	0,33	175	0,32	Gartenhofhaus mit GGa
	2901/40	441		1				Gartenhofhaus mit GGa
		16326	4960			4816	0,29	Gemeinschaftsfläche Garagen für WA 5.2
WA 6	2910/2	2780						
		2780	747	490	0,27	2637	0,95	MFH mit Tga
WA 7.1	2910/20	3605	1273		0,35	4152	1,15	MFH mit Tga
WA 7.2	2910/22	3566	1166		0,33	7458	2,09	MFH mit Tga
WA 7.3	2910/1	4522	1476		0,33	7248	1,60	MFH mit Tga
		11693	3915		0,33	18858	1,61	
WA 8.1	2910/4	427	146		0,34	146	0,34	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/5	356	146		0,41	146	0,41	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/6	269	144		0,54	138	0,51	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/7	252	146		0,58	146	0,58	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/8	300	147		0,49	147	0,49	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/9	322	144		0,45	139	0,43	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/10	700						Gartenhofhaus mit GGa
WA 8.2	2910/13	339	147		0,43	147	0,43	Gemeinschaftsfläche Garagenhof für WA 8.1-8.2
	2910/14	399	151		0,38	146	0,37	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/15	237	147		0,62	147	0,62	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/16	270	150		0,56	144	0,53	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/17	399	146		0,37	146	0,37	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/18	398	146		0,37	146	0,37	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/19	477	146		0,31	146	0,31	Gartenhofhaus mit GGa
WA 8.3	2910/25	275	142		0,52	142	0,52	Gartenhofhaus mit GGa

Gebiet	Fl.Nr.	F Grund- stück in m ²	GR Hauptanl. in m ² gem. § 19 Abs. 2	GR oberird. Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollge § 19 Abs. sch. BauNVO	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GF der GFZ der Anlagen	Kommentar
	2910/26	315	142			0,45	142	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/27	579	284			0,49	284	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/30	336	146			0,43	140	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/31	362	171			0,47	171	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/32	323	155			0,48	140	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/33	267	146			0,55	141	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/34	356	146			0,41	141	Gartenhofhaus mit GGa
	2910/35	414						Gemeinschaftsfläche Garagenhof für WA 8.3
		8372	3238				3185	
Grün- flächen	537/201	1532						öffentliches Grün
	2903/13	1347						öffentlicher Kinderspielplatz
	2910/	328						privater Kinderspielplatz
		3207						
Straßen Wege	572 Tfl.	913						Tfl. Salzburger Straße
	537/207 Tfl.	366						Tfl. Ludwig-Thoma-straße
	2904/41	386						Stich von der Ludwig-Thoma-Straße
	2904/22	196						Stich von der Ludwig-Thoma-Straße
	2904/19	345						Stich von der Ludwig-Thoma-Straße
	2904/15	162						Stich von der Ludwig-Thoma-Straße
	537/176	2482						Stich von der Ludwig-Thoma-Straße
	2904/33	708						Moosstraße Süd
	2902/	3580						Moosstraße Mitte
	2946 Tfl.	1						Göllstraße
	2908 Tfl.	4539						Tfl. Salzstraße
	2910/3	325						Tfl. Heubergstraße
	2910/21	71						Stich v. der Heubergstraße
	2910/11	267						Stichweg
	2910/12	273						Stich v. der Heubergstraße
	2921/1 Tfl.	165						Verbindungsweg zwischen Stichstraßen
	2910/23	354						Verbindungsweg zum MI im Norden
	2910/24	402						Stich v. der Heubergstraße
								Verbindungsweg zwischen Stichstraßen



GEMEINDE AINRING

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
MITTERFELDEN MITTE II**

**FESTSETZUNGEN
UND HINWEISE
DURCH TEXT**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodo-
mann aventinstraße 10, 80469
münchen tel: 089/ 295673 fax:
089/2904194

Fassung vom: 16.07.2024



B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind die durch Planzeichen A.1.3 gekennzeichneten Bereiche im WA 1, WA 2.1 und WA 3.5 an der Salzburger Straße.

(2) Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nutzungen der Nr. 1, 4 und 5 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 (1) Die durch die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 beschränkte Grundfläche darf, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO) im WA 7.1 und 7.3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6, im WA 7.2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 und in den sonstigen WAs bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

(2) Die durch die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 beschränkte Grundfläche darf im WA 1-2, WA 3.4 - 3.5 und WA 6-7 durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 (im WA 7.2 bis Gesamt-GRZ 0,85) überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,60 m durchwurzelbarer Erddeckung versehen werden.

2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Süden, Osten und Westen durch überdeckte Terrassen mit maximal 3 m Tiefe auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen und die höchstzulässige GRZ eingehalten werden.

2.3 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen im WA 3, 4, 5 und 8 von max. 4 m² Grundfläche je Wohneinheit mit Anschluss an eine Gartenfläche, die die festgesetzte max. Grundfläche überschreiten dürfen. Vorgärten sind von Gartengerätehäuschen freizuhalten.

2.4 Mindestgrundstücksgrößen im WA 3

(1) Die Größe eines Grundstücks muss im WA 3 für ein Einzelhaus mindestens 400 m², für ein Doppelhaus mindestens 600 m² und für eine Hausgruppe min. 900 m² betragen.

(2) Gemeinschaftsflächen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO werden im WA 3 zur Grundstücksfläche mit angerechnet.

3. Wandhöhe, Kniestöcke

(1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Straßen-bzw.

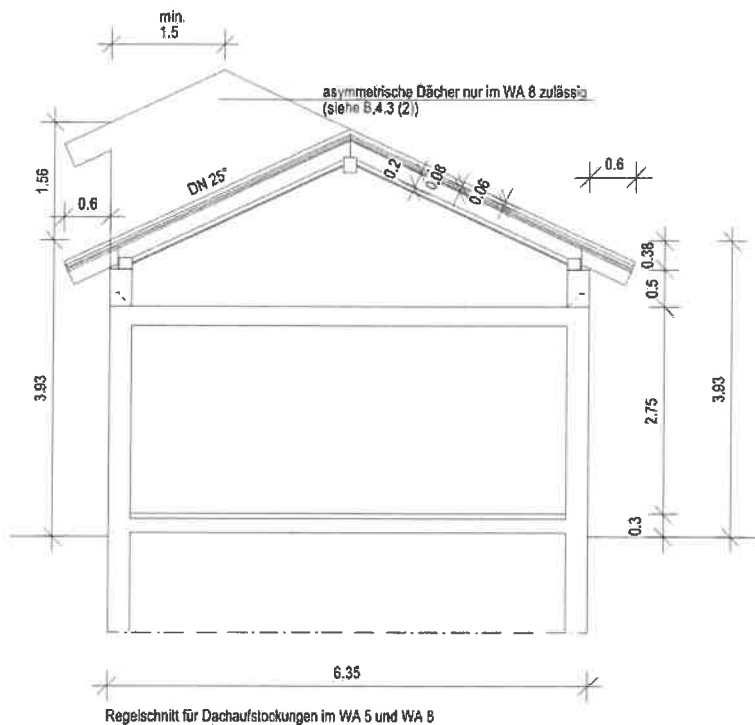
Gehwegoberkante von der das Gebäude erschlossen ist, bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

(2) Für Garagen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

(3) Im Bereich des WA 4.1 - WA 4.3 ist unabhängig von der festgesetzten maximalen Wandhöhe darauf zu achten, dass zwischen Wh. 1 und Wh. 2 eine Minstdifferenz von 0,5 m Höhe eingehalten wird.

(4) Im WA 5 und WA 8 darf der Kniestock bei Dachaufstockungen ein Maximalmaß von 0,50 m von Ok. Rohboden des Dachgeschosses bis Uk. Sparren an der Außenkante der unverputzten Außenwand aufweisen. Dabei ist eine maximale Wandhöhe von 3,93 m zu beachten. Bei asymmetrischen Dächern, darf die festgesetzte Wandhöhe auf der höheren Wandseite maximal um 1,56 m überschritten werden.

Überschreitungen der festgesetzten Maximalmaße sind nur dann zulässig, wenn dies ein profildgleicher Anschluss an eine bereits bestehende Dachfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze erfordert. (siehe B.4.3 (2) letzter Satz).



(5) Abweichend von Ziff. B.3.(2) ist für grenzständig errichtete Doppelgaragen, die mit einem begrüntem Flachdach errichtet werden, eine Wandhöhe von 3,80 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante zulässig. Diese Garagen müssen gem. Art.6 Abs. 1 S.3 BayBO keine Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

4.1 Abstandsflächen

- (1) Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu beachten.
- (2) Abstandsflächenunterschreitungen von Bestandsgebäuden zu bestehenden Grundstücksgrenzen im WA 7 und WA 8 sind zulässig.

4.2 Gebäudeproportion

- (1) Als Grundrissform der Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens $\frac{1}{5}$ länger ist als die Breitseite. Die Firstrichtung des Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.
- (2) Baukörper können auch aus zusammengesetzten Rechtecken bestehen.
- (3) Andere Gebäudeformen als in Ziff. 4.2(1) vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand oder zur Lösung von Bauaufgaben mit besonderem Nutzungszweck begründet ist.

4.3 Dächer

- (1) Sämtliche Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude im WA 3-6 sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken.
- (2) Im WA 8 sind Gebäudetrakte mit N-S-Firstrichtung, deren Giebel zur Heubergstraße weisen, mittensymmetrisch auszubilden, die sonstigen Dächer dürfen bei Beachtung der max. zulässigen Kniestock- bzw. Wandhöhen gem. B.3(4) auch asymmetrisch ausgeführt werden. Kommun zusammengebaute Gebäudetrakte mit gleicher Firstrichtung sind profiligleich auszubilden.
- (3) Grenzständige Doppelstockgaragen, sind mit begrünem Flachdach auszuführen sind (siehe B.3 (4)).
- (4) Hauptgebäude im WA 3 und WA 6 sind mit einer Dachneigung von 22° - 29° auszuführen. Hauptgebäude im WA 4 dürfen eine Maximalneigung von 23° aufweisen. Hauptgebäude im WA 5 und WA 7 dürfen eine Maximalneigung von 25° aufweisen. Carports und Garagen sind in einer Dachneigung von 15° - 27° auszuführen.
- (5) Giebelseiten sind mit min. 60 cm und max. 1,00 m Dachüberstand, Traufseiten mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, davon ausgenommen sind grenzständige Garagen und Carports.
- (6) Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. 4.3 (1) und (2) vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand dient oder zur Lösung einer Bauaufgabe mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- (7) Im WA 1-2 können Gebäude wahlweise Satteldach oder Flachdach erhalten. Gebäude mit \geq IV Vollgeschossen sind zwingend mit Flachdach auszuführen. Festgesetzte Flachdächer ohne Aufenthaltsnutzung sind zu begrünen.
- (8) Dachaufbauten - außer technisch notwendigen (Aufzugsüberfahrten, Kamine

usw.) sowie Dacheinschnitte sind bei Dächern kleiner 22° unzulässig.

(9) Auf Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung von 22° Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Gauben und Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Reihenhäusern) aufweisen. Die Dachneigung der Dachgauben und Zwerchgiebel muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

Der Abstand von Gauben und Zwerchgiebeln zur Giebelwand sowie der Abstand zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerchgiebel um 1,6 m überschritten werden.

(10) Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (z.B. bei Doppelhaushälften) betragen. Gauben und Zwerchgiebel dürfen auf einer Dachseite nicht miteinander kombiniert werden.

Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

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

(2) Die Höhe des Fertigfußbodens des EG darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante im Sinne von Ziff. B.3 (1) liegen. Davon ausgenommen sind die Bestandsgebäude im WA 2. Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden.

4.5 Abgrabungen

(1) Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf der von der Erschließungsstraße 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 Stellplatznachweis

(1) Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl ist entsprechend der Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

(2) Beim Stellplatznachweis wird ein Stellplatz im Stauraum vor der Garage auf dem Baugrundstück mit angerechnet, sofern der Garagenstellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist und es sich nicht um Doppelstockgaragen handelt.

4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn Sie max. in 6,0 m Entfernung zur Erschließungsstraße angeordnet werden. Tiefgaragen sind, soweit keine planzeichnerische Festsetzung getroffen wurde, auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn deren Außenwände einen Mindestabstand von 60 cm zur Nachbargrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(1) Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit

keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, je Baugrundstück zulässig:

- die Anordnung von max. 4 nebeneinanderliegenden Senkrechtstellplätzen oder Garagenzufahrten mit Toröffnung zur Straße,
- die Anordnung von Garagen ohne direkte Straßenzufahrt, wenn deren Seitenwand einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.
- Parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze, wenn diese gegenüber der Straße durch einen min. 1,0 m breiten Heckenstreifen auf ganzer Länge abgetrennt sind.

(2) Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

(3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) 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 Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

4.8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als hinterpflanzter, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe von 1,0 m auszuführen.

5. Grünordnung

5.1 Gartenbegrünung

(1) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hoch- oder Halbstamm 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 sollten die unter den Hinweisen in Ziff. D.1.2 empfohlenen Pflanzenarten Anwendung finden.

(2) Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sind unzulässig.

(3) Sämtliche als zu pflanzen festgesetzte Bäume und Sträucher sowie bereits bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsklasse und Biodiversität in den nachgenannten Mindestgrößen 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 Befestigungsflächen, Tiefgaragen

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelungsfähigen Mindestüberdeckung von 0,6 m zu überdecken.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4 1 09-1 , Januar 201 8, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
- 6.2 Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 an den durch Planzeichen A.1.4 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.
- 6.3 Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind in den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallschreiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.
- 6.4 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

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 genehmigt werden, wenn der Ausschluss von Nadelgehölzen als Grundstückseinfassungsentlang gem. B.5.2.(2) beachtet wird.

1.2 Pflanzliste:

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	- Baumhasel zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Elsrijk	- Feldahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche Gleditsia triacanthos „Skyline“
	- Gleditschie Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
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 Reneklode

Kletter- und Schlingpflanzen

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

1.3 Pflanzabstände

(1) 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.

(2) Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

1.4 Baumschutz

(1) 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.

(2) Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden.

1.5 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

1.6 Artenschutz

(1) Die Zulassung des Bebauungsplans und damit die Umsetzung des konkreten Vorhabens zieht evtl. den Abriss und Umbau von Bestandsgebäuden nach sich, welche potentiell als Habitat für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten geeignet sind. Um einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzung- o. Ruhestätten) zu vermeiden, bedarf es einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in welcher geprüft werden soll, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

(2) Um die Habitateignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

1.7 Beleuchtung

(1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

(2) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

(3) 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.

(4) 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.

- (5) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- (6) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Grundwasser / Wasserversorgung

2.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Gestattungen einzuholen.

2.1.2 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 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

2.2.1 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. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

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.

2.3.3 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, Pflasterassen, 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.

Sofern zutreffend, wird empfohlen, gedeckte Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

2.3.4 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).

3. Technische Erschließung

3.1 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.

3.2 Wärmeversorgung

Grundstücke, die im Geltungsbereich des überplanten Bebauungsplans Mitterfelden A angeordnet sind, liegen im Bereich der "Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring" (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. Laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung (Siehe Karte in der Anlage). Die Regelungen der Fernwärmesatzung sind zu beachten. Die Satzung kann auf der Homepage der Gemeinde Ainring und in der Rubrik „Satzungen“ unter Fernwärme abgerufen werden.

In den Bereichen außerhalb der Anschluss-Satzung besteht die Möglichkeit, die Gebäude an das gemeindliche Fernwärmenetz anzuschließen. Aufgrund der sehr effizienten Energieerzeugung - diese basiert auf dem hohen Anteil von 88%-92% aus Kraftwärmekopplung und davon 50%-59% aus Biomasse- wurde in einem Zertifizierungsverfahren dem Fernwärmeversorgungssystem der Gemeinde Ainring nach den einschlägigen Normen ein Primärenergiefaktor von f_P 0,28 bescheinigt.

Dieser Wert hat besondere Bedeutung bei der Ermittlung und Beurteilung des Heizenergiebedarfs von Gebäuden und bringt somit erhebliche Vorteile für fernwärmeversorgte Neubauten, da das Gebäudeenergiegesetz für den Primärenergiebedarf bei der Gebäudeerrichtung entsprechende Obergrenzen festlegt.

3.3 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.

3.4 Sparten

Es wird empfohlen, die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

4. 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.

5. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6. Bestandsschutz

Bestandsgebäude inkl. bestehender Balkone, Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1-3 BauNVO, welchen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, genießen bis zum Abriss und Neubau oder weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen an einem Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.

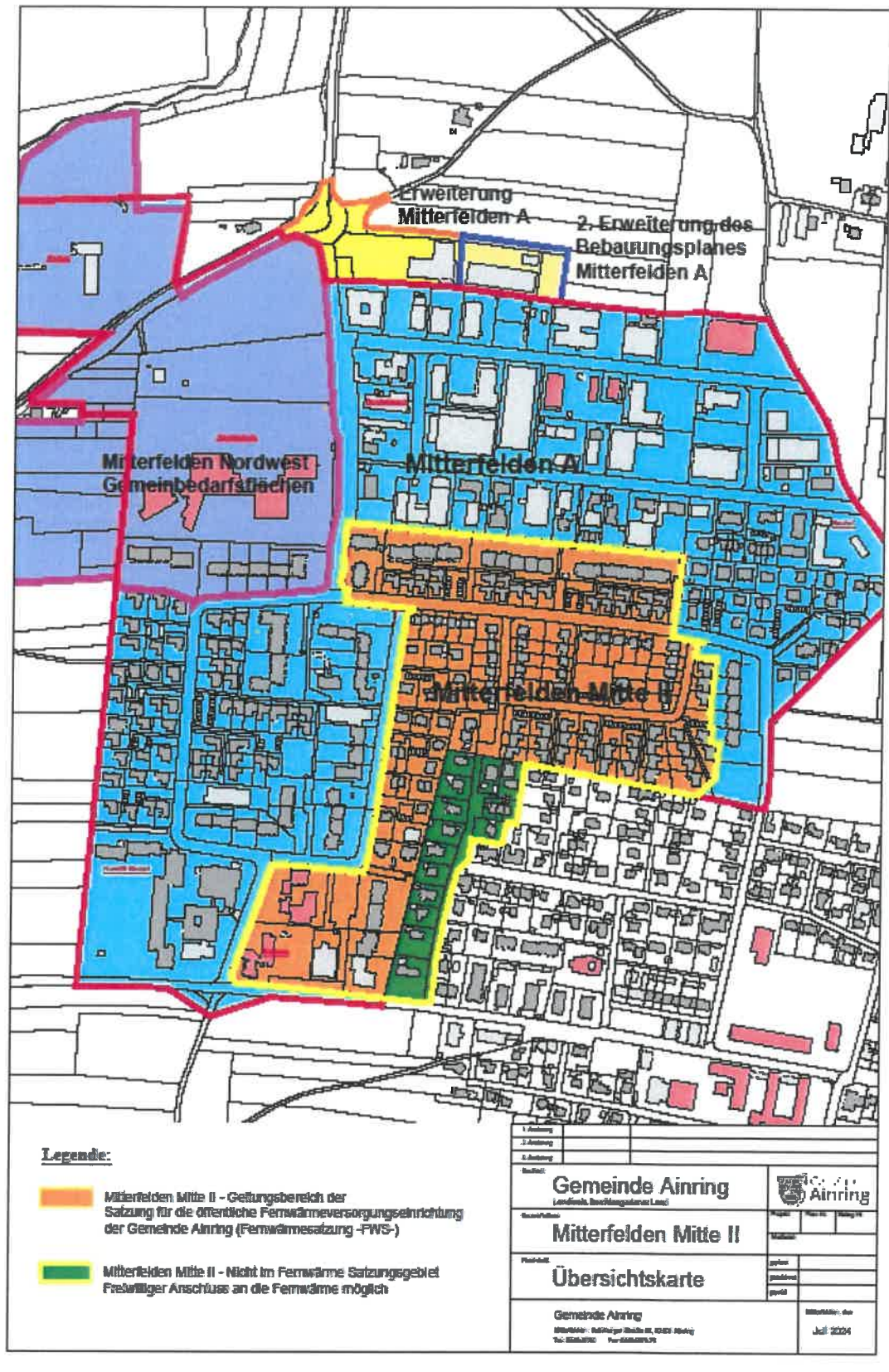
7. Immissionsschutz

Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/Entladungen, Rangieren etc.) für gewerbliche Nutzungen sind im Nachtzeitraum auszuschließen. Davon kann abgewichen werden, sofern die schalltechnische Verträglichkeit und dementsprechend die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm inkl. Spitzenpegelkriterium unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen wird.

In der Umgebung des Bebauungsplans liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

8. DIN-Normen

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



Anlage zu den Hinweisen Ziff. 3.2 Wärmeversorgung

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 14.02.2023 die **Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 30.08.2023 – 02.10.2023 durchgeführt.
3. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 14.02.2024 mit 15.03.2024 stattgefunden.
4. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 14.02.2024 mit 15.03.2024 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2024 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 24.04.2024 bis 27.05.2024 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2024 wurde mit Begründung gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 24.04.2024 bis einschließlich 27.05.2024 **öffentlich ausgelegt**.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.07.2024 den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom 16.07.2024 als **Satzung** beschlossen.



ausgefertigt
Ainring, den 18.07.2024

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte“ i. d. F. vom 16.07.2024 wurde am 23.07.2024 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB** ortsüblich **bekannt gemacht**. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Ainring den 24.07.2024

.....
Martin Öttl, Erster Bürgermeister