



**GEMEINDE AINRING**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan  
PERACH I**

**BEGRÜNDUNG  
Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 15.01.2025

.....

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan PERACH I BEGRÜNDUNG

### 1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bauungsplans

Mit Schreiben vom 17.10.2024 wurde die Änderung des Bauungsplans „Perach I“ beantragt, um einen Anbau an ein Bestandshaus sowie dessen Aufstockung zu ermöglichen.

Der Bauungsplan „Perach I“ ist seit dem Jahr 1987 rechtskräftig und lässt mit seinen Festsetzungen keine Erweiterungen zu.

Die Gebäudehöhen sind am westlichen und südlichen Ortsrand auf E + DG mit Kniestock begrenzt, im Rest des Geltungsbereichs sind 2 normale Vollgeschosse zulässig.

Da die Gemeinde aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen ein gewisses Nachverdichtungspotential erkennt, beschloss der Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.11.2024 die Neuaufstellung des Bauungsplans „Perach I“.

### 2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Wohnbauflächen aus.

Der in Aufstellung befindliche Bauungsplan konkretisiert die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet und folgt damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, was dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch entspricht.

Der Bauungsplan grenzt im Osten an ein Dorfgebiet an, welches nördlich des Bauungsplans „Perach“ liegt.

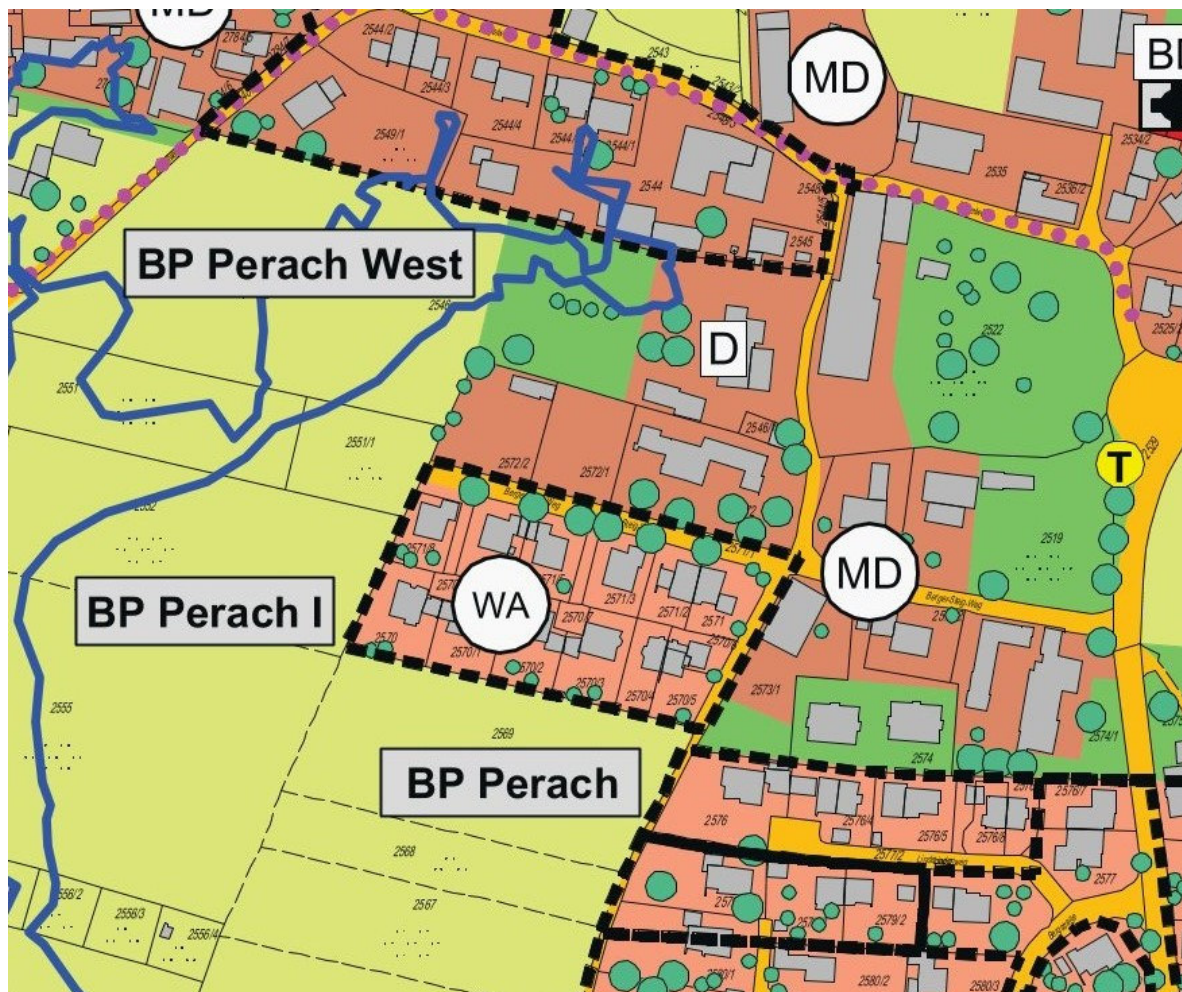


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

### 3) Verfahren

#### 3.1 Bisherige Änderungen des Bebauungsplans Perach I

Der Bebauungsplan Perach I wurde bereits 5 mal geändert, wobei sich die 2. Änderung (Einfriedungen) und die 5. Änderung (Zulässigkeit von Gartengerätehäuschen) auf den gesamten Geltungsbereich bezogen, die restlichen Änderungen betrafen Einzelgrundstücke (Fl.Nr. 2570/4 und /5 Zulässigkeit eines Doppelhauses, Fl.Nr. 2570 Drehung First, Fl.Nr. 2570/1 Drehung First).

Eine Änderung hinsichtlich der Wandhöhen war in keiner der Bebauungsplanänderungen vorgesehen.

#### 3.2 Neuaufstellung des Bebauungsplans

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, im 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.

### 4) Geltungsbereich

#### 4.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Perach I umfasst einen Siedlungssporn, der sich von der Nordwestecke des Ortsteils Perach nach Westen erstreckt. Er liegt südlich des Berger-Steig-Wegs, der von der Hallerstraße nach Westen abzweigt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,7683 ha.

#### 4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Bebauung des Geltungsbereichs besteht aus zwei zum Berger-Steig-Weg parallel liegenden Baureihen, wovon die nördliche Baureihe direkt vom Berger-Steig-Weg erschlossen wird. Die südliche Baureihe wird über 3 kleine, öffentliche Stichwege, die vom Berger-Steig-Weg nach Süden führen, erschlossen. Der östlichste Stichweg führt dabei ab der Südgrenze des Geltungsbereichs als Feldweg entlang des Ortsrands von Perach nach Süden.

Das Profil des Berger-Steig-Wegs war im Urbebauungsplan von Nord nach Süd wie folgt festgesetzt:

- Schrammbord 0,75 m
- Fahrbahn 5,0 m
- Pflanzstreifen 1,5 m

Die Garagenvorderkanten waren mit einem Abstand von 3,5 m zur Straßenbegrenzung festgesetzt.

Diese Vorgaben wurden, was die Baumpflanzungen im Pflanzstreifen betrifft, ursprünglich auch umgesetzt. Auf Antrag der Anlieger wurden die Bäume entlang des Berger-Steig-Wegs jedoch wieder entnommen, damit der 1,5 m breite Pflanzstreifen befestigt werden konnte und die privaten Fahrzeuge vor und neben den Garagen eine 5 m tiefe Abstellmöglichkeit hatten.



Abb. 2 Blick in den Berger-Steig-Weg nach Osten mit extrem großen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

#### 4.3 *Beschreibung der vorhandenen Bebauung, Maß der Nutzung*

Die vorhandene Bebauung besteht aus 2 freistehenden Einfamilienhäusern, 2 Doppelhäusern sowie 6 Kettenhäusern, die über dazwischenliegende Garagengebäude zusammengebaut sind.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern liegen die Garagen zum Teil innerhalb der Wohngebäude.

Beim Doppelhaus auf Fl.Nr. 2571 und 2571/2 sind die Garagen jeweils seitlich am Wohngebäude angeordnet, beim Doppelhaus auf Fl.Nr. 2570/ 4 und /5 werden die Stellplätze auf dem Gemeinschaftsgrundstück Fl.Nr. 2570/6 in einer Garage nachgewiesen.

In einigen Wohnhäusern sind Teile der Garagen im Hauptgebäude integriert. Vor den Garagen der Kettenhäuser in der südlichen Baureihe liegen jeweils Gemeinschaftsflächen (Fl.Nr. 2570/ / und /8) die an die öffentlichen Stichwege angebunden sind.

Die Wandhöhen der 6 Gebäude am westlichen und südlichen Ortsrand (1 EFH, 4 Kettenhäuser, 1 DH) sind auf E + DG mit 1,6 m hohem Kniestock begrenzt. Diese Gebäude haben zwar ein Vollgeschoss im Obergeschoss, dessen oberer Abschluss jedoch das Dach ohne darüberliegendes Dachgeschoss ist.

Entlang des Berger-Steig-Wegs sind für dortigen 4 Gebäude (2 Kettenhäuser, 1 EFH, 1 DH) 2 Vollgeschosse mit einer Höhe von 5,9 m, bezogen auf die Ok. der Fußpfette über dem EG-Fußboden, zulässig, der wiederum maximal 40 cm über der Geländeoberkante liegen darf.

Die damals getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sind nicht ausreichend bestimmt, da keine der Festsetzungen eine konkrete Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO festlegt.

Sämtliche Gebäude weisen geneigte Satteldächer in der vom Bebauungsplan festgesetzten Maximalneigung von 25° mit wechselnden Firstrichtungen auf.

Die Festsetzung einer GRZ und GFZ war im Urbebauungsplan nicht vorgesehen. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch eine maximale GRZ von 0,25 und eine maximale GFZ von 0,55 festgesetzt, was vermuten lässt, dass diese Dichte dem gemeindlichen Planungswillen für den gesamten Bebauungsplan entsprach. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urbebauungsplans galt jedoch die BauNVO von 1977, bei der gem. § 19 Abs. 4 eine Anrechnung von Balkonen und Terrassen noch nicht vorgesehen war. Insofern ergeben sich hier sehr unterschiedliche GRZ-Werte je nach Anwendung der alten oder der aktuellen GRZ. Eine entsprechende Auflistung ist der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.

Während sich nach alter BauNVO die GRZ-Werte zwischen 0,17 und 0,25 bewegen, liegen diese nach aktueller BauNVO zwischen 0,21 und 0,33.

Bei der Ermittlung der Bestandsdichte wurden die Gemeinschaftsflächen vor den südlichen Kettenhäusern (Fl.Nr. 2570/7 u. 2570/8) und dem südlichen Doppelhaus (Fl.Nr. 2570/6) gem. § 21a Abs. 2 der BauNVO der Fläche des Baugrundstücks jeweils hälftig hinzugerechnet. Zudem wurden die Nettogrundflächen von Garagen, die im Wohngebäude integriert sind, abgezogen und den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugeordnet.

Nachdem im Entstehungszeitraum der Bebauung beim Nachweis der GRZ die Balkone, Terrassen und Außentreppen noch nicht angerechnet wurden und auch die Flächen von Stellplätzen und Garagen nicht in den Nachweis einfließen, erfolgte seitens der Bewohner z.T. ein sehr sorgloser Umgang mit ausufernden Befestigungsflächen. Dies zeigt sich insbesondere bei den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellätze, Garagen und deren Zufahrten), die in Einzelfällen das 1,5 fache der GRZ betragen.

### **5) Erläuterung der neuen Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### 5.1 *Art der Nutzung*

Als Art der Nutzung wird, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring dargestellt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und

keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

## 5.2 *Maß der Nutzung, Wandhöhen*

Das Maß der Nutzung 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 des Bauquartiers prägen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße (und nicht als Grundflächenzahl) scheint sinnvoll, um in dem bereits bebauten Gebiet einheitliche und gerechte Verhältnisse für alle Grundstücke innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen.

Die GRZ-Größe wurde in Anlehnung des benachbarten Bebauungsplans „Perach“ festgesetzt, welcher in Quartiersmitte eine GRZ von 0,30 und am Ortsrand eine GRZ von 0,25 zulässt.

Da die GRZ von 0,25 bereits im alten Bebauungsplan ohne die Flächen von Terrassen, Balkonen und Außentreppen festgesetzt war, wurde für diese Bauteile eine Überschreitungsregelung mit einer Obergrenze von GRZ 0,3 festgesetzt.

Ebenfalls werden auch die Wandhöhen für alle Parzellen auf 6,5 m über Ok. Gelände erhöht, um insbesondere bei den Gebäuden für die bisher E + DG mit Kniestock festgesetzt war, eine Aufstockung zu ermöglichen.

Die Wandhöhen von Nebengebäuden und Grenzgaragen sind auf max. 3 m begrenzt.

Die Grundstücke Fl.Nr. 2571/2 und 2571/8 die eine geringfügig Höhere GRZ (max. 0,33) aufweisen genießen Bestandsschutz.

## 5.3 *Dachneigung und Dachaufbauten*

Um einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen, wird die maximale Dachneigung wie beim benachbarten Bebauungsplan „Perach“ auf 29° erhöht und bei Dächern ab 22° die Anordnung von Dachgauben zugelassen.

## 5.4 *Baugrenzen*

Die Baugrenzen werden etwas weiter gefasst, damit in den Bereichen mit niedriger GRZ durch Anbau auch eine Erweiterung der Grundfläche ermöglicht wird.

## 5.5 *Garagen und Stellplätze, Ruhender Verkehr*

Da durch die vorbeschriebenen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten gefördert werden soll, können die dadurch zusätzlich notwendigen Stellplätze als offene Stellplätze sowie als Erweiterung vorhanden Garagen nachgewiesen werden. Die Flächen hierfür wurden je Grundstück durch Planeintrag festgesetzt.

Bei ausreichend vorhandenem Stauraum vor der Garage kann dieser auch zum Stellplatznachweis herangezogen werden, wenn er der gleichen Wohneinheit wie die Garage dient

Die Gemeinde schöpft damit die Gestaltungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO aus, Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze durch Bebauungsplansatzung zu regeln.

Darüber hinaus ist der Stellplatznachweis nicht nach der gemeindlichen Satzung, sondern nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu führen, da die gemeindliche Stellplatzsatzung durch das Modernisierungsgesetz zum Stellplatzrecht, welches ab dem 01.01.2025 gilt und ab 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, nicht mehr greifen wird. Dies verbietet jedoch dem einzelnen Bauwerber nicht, weitere Stellplätze auf seinem Grundstück nachzuweisen, soweit sich diese innerhalb der überbaubaren Flächen befinden.

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 die 50-prozentige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer prozentualen Obergrenze der gesamten Anlagen des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO (GRZ 0,5), soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

## 5.6 Gartenbegrünung, Pflanzgebot

Um den Charakter des gut durchgrünten Wohnquartiers zu erhalten wurde eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Die Empfehlung gewisser Pflanzarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

## 5.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.7.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abstandsflächenregelung der novellierten Bayerischen Bauordnung.

Durch die - gegenüber der Abstandsflächenregelung bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans - verkürzten Abstandsflächen können die Wohngebäude nun sehr viel enger zueinander errichtet werden. Dies kann an den Grundstücksgrenzen künftig zu Gebäudeabständen von nur 6 m untereinander führen.

### 5.7.2 Gestaltungsregeln

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

## 6) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

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

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

## 7) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Perach I“ ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um- und Anbauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und in Bereichen geringer Geschossigkeit von Bestandsgebäuden, eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung zu ermöglichen.

Im überwiegenden Fall, wird die Nachverdichtung durch Aufstockung der Kniestockhäuser erfolgen, zumal 6 der 10 vorhandenen Bauräume im Geltungsbereich eine derartige Bauweise aufweisen. Diese Art der Nachverdichtung stellt die grundflächenschonenste aller Möglichkeiten dar. Zusätzlich sind kleinere Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude denkbar.

Die vorhandene technische Infrastruktur reicht für die Nachverdichtungsprojekte aus.

## 8) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs	7.692 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Erschließungsfläche	1.260 m <sup>2</sup>
Nettobauland	6.432 m <sup>2</sup>