



Gemeinde Ainning, BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan „MITTERFELDEN MITTE II“

beschränkt auf die Fl.Nrn. 472 Tfl., 537/6, 537/8-9, 537/97-106, 537/127-130, 537/176 Tfl., 537/176, 537/199-205, 537/207 Tfl., 537/216-219, 2901/1-31, 2902 Tfl., 2903, 2903/1-25, 2904, 2904/1-45, 2905 Tfl., 2908, 2910, 2910/1-27, 2910/29-35, 2921/1 Tfl., sowie 2946 Tfl.

Die Gemeinde Ainning erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 9), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 874), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 9), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text und die Begründung als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den seit dem 01.09.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden A“ inkl. dessen Änderungen, sowie die seit dem 10.03.1983 rechtskräftige „Bebauungsplanänderung für Mitterfelden Moorstraße“ inkl. deren Änderungen.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. **Art der Nutzung**
 - 1.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Index, z.B.: WA 1 (siehe auch B.1.1)
 - 1.2 Gemeinbedarfsfläche
 - 1.2.1 Öffentliche Verwaltung
 - 1.2.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 1.2.3 Post, Fernmeldewesen
 - 1.3 Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur eine Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig ist
 - 1.4 Gebäudeseiten mit Immissionsschutzauflagen (siehe auch B.6)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1.1 GRZ 0,30 Grundflächenzahl als Höchstgrenze, ohne Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B.: 0,30 (siehe auch B. 2.1.1 u. 2.1.2)
 - 2.1.2 GR 1,476 m² max. zulässige Grundfläche in m², z.B.: 1.476 m²
 - 2.2.1 GFZ 0,55 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, z.B.: 0,55
 - 2.2.2 GF 7.248 m² max. zulässige Geschossfläche in m², z.B.: 7.248 m²
 - 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauquartiere und Nutzungen
 - 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse
 - 2.5 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: II
 - 2.6 Wn = 7,00 max. zulässige Wandhöhe in m, z.B.: 7,00 m (siehe auch B.3)

3. **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2.1 Fläche für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.: 3 St
 - 3.2.2 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Ang. der Anzahl, z.B.: 3
 - 3.3.1 Fläche für Garagen mit Angabe der Anzahl, z.B.: 6
 - 3.3.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Ang. der Anzahl, z.B.: 6
 - 3.4.1 Fläche für Tiefgarage
 - 3.4.2 Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
 - 3.4.3 Fläche für TGA-Rampe
 - 3.5 Fläche für Nebenanlagen (Müll, Fahrräder)
 - 3.6 Fläche für Trafostation
 - 3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
 - 3.7.1 a1 abweichende Bauweise: einseitiger Grenzbanbau zwingend
 - 3.7.2 a2 abweichende Bauweise: zweiseitiger Grenzbanbau zwingend
 - 3.7.3 a3 abweichende Bauweise: dreiseitiger Grenzbanbau zwingend

4. **Baugestaltung**
 - 4.1 zulässige Dachneigung, z.B.: 20° - 25°
 - 4.2 FD Flachdach
 - 4.3 Haupt-Firstrichtung
5. **Verkehrs- und Grünflächen**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.3 öffentliches Grün, Straßenbegleitgrün
 - 5.4 öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.: 4 Parkplätze

6. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - 6.1 Maßzahl in Meter, z.B.: 10,0 m
 - 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger
 - 6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
7. **Grünordnung**
 - 7.1 Bäume zu erhalten
 - 7.2 Bäume zu pflanzen

- C. Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 537/100 Flurnummern, z.B.: Flur Nr. 537/100
 - 1.2 bestehende Grundstücksgrenze
 - 1.3.1 Gebäude bestehend
 - 1.3.2 Stellplätze bestehend
 - 1.3.3 Gebäude abzubrechen
 - 2.2 Teilungsabsicht
 3. vorgeschlagene Form der Bebauung
 - 4.1 Parkplatz
 - 4.2 Wohnweg, nur für Rettungsfahrzeuge befahrbar
 - 5.1 vorhandener Baum, außerhalb des Geltungsbereichs
 - 5.2 vorhandener Baum, zu entfernen

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainning 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 Einzelfalles 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 in der 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.
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.

ausgefertigt
Ainning, den 16.07.2024
Martin Ottl, Erster Bürgermeister

Ainning den 16.07.2024
Martin Ottl, Erster Bürgermeister



GEMEINDE AINNING
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
MITTERFELDEN MITTE II

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH PLANZEICHEN

Architekten/ Stadtplaner:
dipl. Ing. rudi & monika sodomann
aventurinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089/ 295673 fax 089/ 2956184

Fassung vom: 16.07.2024