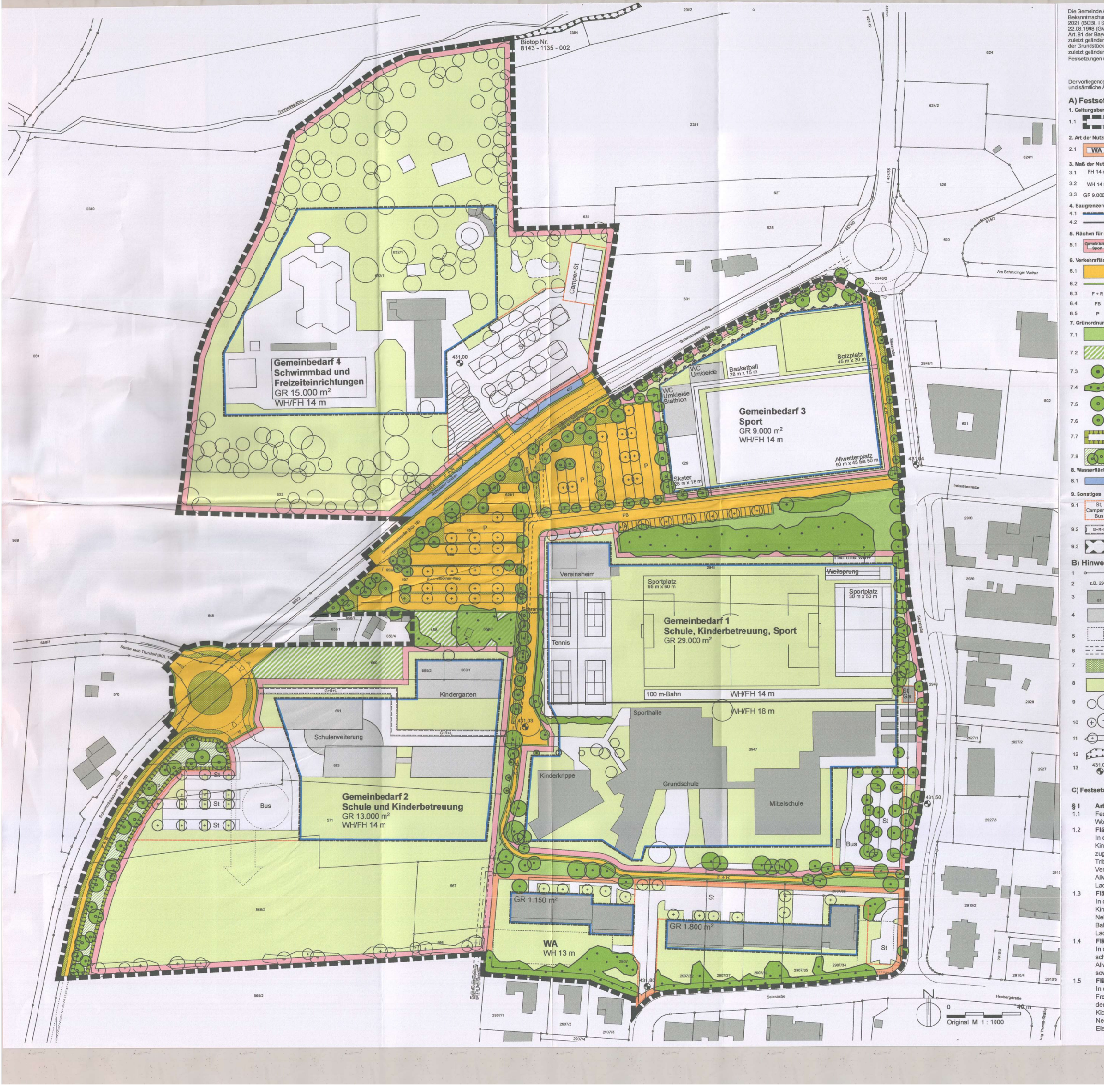

Die Gemeinde Ainring erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung als

SATZUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im gegenständlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan "Mitterfelden A" und sämtliche Änderungen des Bebauungsplanes "Mitterfelden A".

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der Nutzung

3.1 FH 14 m Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über der in § 3.1 genannten Höhenbezugspunkten (z.B. 14 m)

3.2 WH 14 m Wandhöhe in Metern als Höchstmaß über den in § 3.1 genannten Höhenbezugspunkten (z.B. 14 m)

3.3 GR 9.000 m² Maximal zulässige Grundfläche mit Angabe in m² (z.B. 9.000 m²)

4. Baugrenzen

4.1 Baugrenze

4.2 Abgrenzung maximal zulässiger Wandhöhen bzw. Firsthöhen

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Gemeinbedarf Sport — Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gemäß Festsetzung durch Text (z.B. Gemeinbedarf Sport)

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 F + R Fuß- und Radweg

6.4 FB Fahrbahn

6.5 P Parken

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Private Grünfläche

7.3 Bäume, zu erhalten

7.4 Gehölze, zu erhalten

7.5 Baum I. Ordnung, zu pflanzen

7.6 Baum II. Ordnung, zu pflanzen

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche Nr. 1

7.8 Baumhecke, zu pflanzen

8. Wasserflächen

8.1 Wasserfläche (Mühlstätter Graben)

9. Sonstiges

9.1 St, Camper-St, Bus — Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Campingmobile oder Busvorfahrten

9.2 G+R+L Mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

9.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Festsetzungen durch Text § 16.5)

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Flurstücksgrenze

2 z.B. 2946 Flurstücksnummer

3 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

4 Vorgeschlagenes Gebäude

5 Vorhandene Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt

6 Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen

7 Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßenverkehrsflächen (siehe auch Festsetzung durch Text 11.12)

8 Begrünte Flächen auf Baugrundstücken

9 Vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

10 Vorgeschlagene Standorte für Bäume

11 Vorgeschlagene Standorte für Strauchgruppen mit Bäumen (Breite 5 m)

12 Biotopfläche entsprechend amtlicher Biotopkartierung, mit Nummer

13 431,00 Unterer Bezugspunkt Wandhöhe, hier 431,00 m ü. NN

C) Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.2 **Fläche für Gemeinbedarf 1: Schule, Kinderbetreuung, Sport**
In der Fläche für Gemeinbedarf 1 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderbetreuung, Verwaltung, Sport und Gesundheit zulässig. Das schließt Hallensportanlagen und zugehörige Nebeneinrichtungen wie z.B. Pausenhof, Freispielflächen, Schul- und Vereinssportanlagen, Tribünen, Tennisanlagen, Anlagen für den Biathlonsport, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Vereinsheime, auch mit Bewirtung und Freischankflächen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Allwetterplätze und Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume, Kfz- und Fahrradabstellplätze einschließlich Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen und eine Busvorfahrt sowie eine Hausmeisterwohnung ein.

1.3 **Fläche für Gemeinbedarf 2: Schule und Kinderbetreuung**
In der Fläche für Gemeinbedarf 2 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderbetreuung und Verwaltung zulässig. Das schließt Hallensportanlagen mit den zugehörigen Nebeneinrichtungen wie z.B. Pausenhof, Freispielflächen, Schulsportanlagen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume, Kfz- und Fahrradabstellplätze einschließlich Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen und eine Busvorfahrt ein.

1.4 **Fläche für Gemeinbedarf 3: Sport**
In der Fläche für Gemeinbedarf 3 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Sport zulässig. Das schließt Schul- und Vereinssportanlagen, Tribünen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Bolzplätze, Allwetterplätze, Skateranlagen, Anlagen für den Biathlonsport, Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume sowie Kfz- und Fahrradabstellplätze einschließlich Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen ein.

1.5 **Fläche für Gemeinbedarf 4: Schwimmbad und Freizeiteinrichtungen**
In der Fläche für Gemeinbedarf 4 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schwimmbad und Freizeit zulässig. Das schließt neben Schwimmbadgebäuden, Schwimm- und Planschbecken, auch mit den zugehörigen Nebeneinrichtungen wie z.B. Rutschen, Sandkästen, Spielplätze, Sandspielfelder, Kioske mit Bewirtung und Freischankflächen, Legewiesen, Ballspielplätze, Gerätehäuser und Lager- und Nebenräume sowie Kfz-, Camper- und Fahrradabstellplätze einschließlich Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen ein.

1.6 **Allgemeines Wohngebiet WA**
In Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Baugrenzen durch folgende bauliche Anlagen maximal überschritten werden:
- Terrassen um 3,0 m
- Wintergärten um 3,0 m
- Vordächer um 2,0 m
- Balkone um 2,0 m

Die festgesetzten Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die vorgenannten baulichen Anlagen entsprechend überschritten werden, soweit die gem. § 2.2 festgesetzte Gesamt-GRZ nicht überschritten wird. Die vorgenannten baulichen Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu Baugebietsgrenzen einhalten.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Abweichend hiervon darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) durch Flächen für Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 In den Flächen für Gemeinbedarf darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

§ 3 Höhenbezugspunkte

3.1 Der Höhenbezugspunkt der im Plan festgesetzten, maximal möglichen Wand- und Firsthöhen ist für die jeweiligen Baugebiete wie folgt: Allgemeines Wohngebiet 431,80 m ü.NN, Flächen für Gemeinbedarf 1: 431,50 m ü. NN, Flächen für Gemeinbedarf 2: 431,03 m ü. NN, Flächen für Gemeinbedarf 3: 431,04 m ü. NN, Flächen für Gemeinbedarf 4: 431,00 m ü. NN.

3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in den jeweiligen Baugebieten darf maximal 0,5 m über den in § 3.1 festgesetzten Höhenbezugspunkten liegen.

3.3 Die Festsetzung der Wandhöhe als Höchstmaß gilt ausschließlich für Flachdächer. Die Wandhöhe ist der maximal mögliche Abstand zwischen Höhenbezugspunkt und Oberkante der Flachdachattika. Für geneigte Dächer gilt ausschließlich die in § 3.4 festgesetzte Firsthöhe.

3.4 Die Festsetzung der Firsthöhe als Höchstmaß gilt ausschließlich für geneigte Dächer. Die Firsthöhe ist der maximal mögliche Abstand zwischen Höhenbezugspunkt und oberstem Punkt der fertigen Dachhaut eines geneigten Daches.

§ 4 Dächer

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Flachdächer (bis maximal 10° Dachneigung) zulässig.

4.2 In den Flächen für Gemeinbedarf sind Flachdächer oder geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern bis zu einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

4.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung sind ab einer Fläche von 10 m² vollflächig zu begrünen. Von der Begrünungsauflage sind ausgenommen:
- Dachterrassen
- Oberlichter und Dachverglasungen
- Notwendige technische Dachaufbauten
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

§ 5 Dachaufbauten bei Flachdächern

5.1 Technisch notwendige Dachaufbauten auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Höhe von 2,5 m, in den Flächen für Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von 3,0 m über der realisierten Dachhaut zulässig. Sie sind um ihre Höhe von den Außenfassaden zurückzusetzen.

5.2 Technische Dachaufbauten sind auf maximal 20 % der zugeordneten Dachfläche zu beschränken.

5.3 Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter sind allgemein und ohne Flächenbeschränkung zulässig.

§ 6 Abstandsflächen

6.1 Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

§ 7 Stellplatznachweis

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

§ 8 Nebenanlagen

8.1 Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Fahrradabstellplätze, Tiefgaragen, Trafostationen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern die Regelungen gemäß § 2.2 und § 2.3 eingehalten werden.

8.2 In den Flächen für Gemeinbedarf 1 und 2 sind Pausenhöfe, Sportflächen, Ballspiel- und Spielplätze auch außerhalb der Bauräume zulässig.

8.3 In der Fläche für Gemeinbedarf 4 sind Rutschen, Sandkästen, Ballspiel-, Sandspiel- und Spielplätze auch außerhalb der Bauräume zulässig.

8.4 In den Flächen für Gemeinbedarf 1, 2 und 3 sind Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung von Sportfeldern dienen, mit einer Höhe bis zu 25 m zulässig. Auf Punkt 6.5 der Hinweise durch Text wird verwiesen.

8.5 Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge ("St"), Stellplätze für Campingmobile ("Camper-St") und Busvorfahrten ("Bus") sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

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

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

§ 10 Versorgungsleitungen

10.1 Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

§ 11 Grünordnung

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

11.2 Die öffentlichen Grünflächen sind als mit Gehölzen überstandene, extensiv gepflegte Wiesenflächen zu erhalten. Der Gehölzbestand ist entsprechend der planlichen Darstellung dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen.

11.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Davon sind mindestens 30 % der Bäume als Laubbäume I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden.

11.4 In den Flächen für Gemeinbedarf 1, Gemeinbedarf 2 und Gemeinbedarf 3 ist je 250 m² nicht durch Gebäude, Sport- oder Stellplatzanlagen in Anspruch genommener Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Mindestens 30 % der Bäume sind als Laubbäume I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Bestehender Baumbestand und planlich festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen (siehe textliche Festsetzungen 11.6) können nicht angerechnet werden.

11.5 In Gemeinbedarf 4 ist der vitale Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen mit einer Mindestausstattung von einem standortgerechten Laubbaum I. oder II. Ordnung pro 250 m² Grundstücksfläche, davon mindestens 50 % Bäume I. Ordnung.

11.6 Offene Stellplatzanlagen mit mindestens 5 Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum der I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Sollten Vorgaben für den Schutz von Leitungszonen bestehen, sind diese Bereiche auszusparen und Pflanzstandorte in räumlicher Nähe vorzusehen.
Pro Baumpflanzung ist eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2,0 m und einer Mindestfläche von 8 m² vorzusehen. Die Baumstandorte sind möglichst mit offenen Baumscheiben zu gestalten und mit Bodendeckern oder Ansaaten zu begrünen. Sie sind gleichmäßig über die Fläche der Stellplatzanlagen zu verteilen.

11.7 Für die Pflanzung werden die unter Hinweise Nr. 3 (Pflanzliste) genannten Arten empfohlen.

11.8 Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzte oder nachzupflanzende Bäume beträgt:
- Für Bäume I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) 18/20 cm Stammumfang
- Für Bäume II. Ordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) 16/18 cm Stammumfang

11.9 Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können aus gestalterischen oder technischen Gründen um bis zu 2,0 m verschoben werden.

11.10 Die als "Baumhecke, zu pflanzen" festgesetzte Fläche ist flächendeckend als Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln. Die Strauchpflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m auszuführen. Für die Pflanzung der Baumhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten aus autochtonem Pflanzmaterial zu verwenden. Arten: Siehe Artenliste "Baumhecke".

11.11 Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.

11.12 Die als "Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßenverkehrsflächen" hinweislich dargestellten Bereiche sind als extensiv gepflegte Pflanz- oder Wiesenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.

11.13 Oberirdische Stellplätze und private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflastersystem mit Sickeröffnungen, Sickerpflaster, Schotterrasen). Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

11.14 Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind in einer Höhe von mindestens 0,6 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

11.15 Bei Pflanzung von Bäumen I. Ordnung auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei Pflanzung von Bäumen II. Ordnung ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,80 m auf einer Fläche von 9 m² erforderlich.

11.16 Zu erhaltende Gehölze sind während der gesamten Dauer von Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 sind einzuhalten.

11.17 Die Außenanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude und Sportanlagen fertigzustellen.

§ 12 Einfriedungen, Zäune

12.1 Einfriedungen der Grundstücke sind als offene Zäune aus Holz oder Maschendraht und/oder als laubabwerfende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sind unzulässig.

12.2 Zäune sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.

12.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Höhe der Einfriedungen auf 1,00 m über der Höhe der nächstgelegenen Gehwegoberkante beschränkt.

§ 13 Pflicht zur Nutzung der Solarenergie

13.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

13.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 14 Geh-, Radfahr- und Leistungsrechte

14.1 Die Lage der mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen kann verändert werden, sofern das Ziel einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung erhalten bleibt.

§ 15 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

15.1 Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Kompensationsbedarf von 32.130 Wertpunkten. Für den erforderlichen Ausgleich werden den Grundstücken des Eingriffs folgende zwei Flächen gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 zugeordnet:
Die Ausgleichsfläche 1 liegt innerhalb des planlich festgesetzten Geltungsbereichs und umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 568/2, 571, 571/2, 663 sowie 661, jeweils Gemarkung Mitterfelden. Sie hat eine Größe von 1.770 m² und erlaubt eine Aufwertung um 14.150 Wertpunkte. Entwicklungsziel ist eine artenreiche, gestufte Baumhecke aus heimischen Gehölzen zur Verbesserung des Habitatangebotes für Vögel, Insekten und Fledermäuse. Soweit die Teilflächen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, sind sie dinglich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
Die Ausgleichsfläche 2 liegt außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs. Sie umfasst die Fläche der Flur-Nr. 792, Gemarkung Ainring, hat eine Größe von 4.930 m² und es ergibt sich eine rechnerische Aufwertung um 17.990 Wertpunkte. Entwicklungsziel ist ein ökologisch hochwertiger Feuchtbiotopkomplex mit einem Stillgewässer mit Ufergehölzen und schilfreicher Flachwasserzone auf einer Fläche von ca. 800 m² und einem umgebenden seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese von. 4.130 m². Dieses Biotop soll ein Lebensraumangebot für wassergebundene Tierarten wie Amphibien und Vögel der Feuchtlebensräume schaffen. Die Fläche liegt im Eigentum der Gemeinde.

§ 16 Schallschutz

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

16.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Klassen-, Gruppen-, Unterrichtsräume, Wohnräume, Büroräume und ähnliches) durch eine geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags sowie bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

16.3 Ausnahmen von § 16.2 dieser Satzung sind zulässig, sofern die Aufenthaltsräume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können oder mit einer Einrichtung zur fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

16.4 Innerhalb des Plangebietes sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen) und Freibereiche (Pausenhof, Freiflächen der Kita, Sportflächen) durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass im Bereich der genutzten Fläche ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
In begründeten Einzelfällen kann unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit und der Ortsüblichkeit abgewichen werden, wobei ein Wert von 65 dB(A) am Tag zwingend einzuhalten ist.

16.5 Zum Schutz der Sportflächen vor Verkehrslärm und zum Schutz der Nachbarschaft vor Sportanlagenlärm ist innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein bis zu 4,5 m hoher aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall, begrünte Wall-Wand-Konstruktion, etc.) zulässig.
Dabei ist darauf zu achten, dass durch die Lärmschutzanlage keine relevanten Reflexionen verursacht werden.
Von der Lage der Umgrenzung darf ausnahmsweise abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist.

16.6 Bei der Errichtung bzw. dem Umbau bestehender Tiefgaragenrampen sind diese einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (Mindestfläche 350 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von α500 ≥ 0,6 aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

16.7 Bei der Errichtung von Tiefgarageneinn- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

D) Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler
Falls Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

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

3. Pflanzliste

Geeignete Baumarten I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m), Pflanzqualität mind. 3xv, STU 18 - 20:

Acer platanoides – Spitz-Ahorn	Quercus cerris – Zerr-Eiche
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn	Quercus robur – Stiel-Eiche
Aesculus hippocastanum – Rosskastanie	Salix caprea – Sal-Weide
Juglans regia – Walnuss	Tilia cordata – Winter-Linde
Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum	Ulmus laevis – Flatter-Ulme
Populus tremula - Zitter-Pappel	

Geeignete Baumarten II. Ordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m), Pflanzqualität mind. 3xv, STU 16 - 18:

Acer campestre – Feld-Ahorn, auch in Sorten	Malus silvestris - Wild-Apfel
Aesculus carnea „Briotii" – Rotblühende Rosskastanie	Prunus avium – Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Alnus cordata – Italienische Erle	Pyrus communis – Wild-Birne
Alnus spaethii – Purpur-Erle	Sorbus aria – Mehlbeere, auch in Sorten
Carpinus betulus – Hainbuche	Sorbus aucuparia – Eberesche, auch in Sorten
Corlyus colurna – Baum-Hasel	Sorbus torminalis - Elsbeere
Fraxinus ornus – Blumen-Esche	Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstämme
Liquidambar styraciflua – Amberbaum	

Artenliste "Baumhecke"

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Salix caprea - Sal-Weide
Populus tremula - Zitter-Pappel	Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn	Prunus padus - Trauben-Kirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Pyrus communis - Holz-Birne
Malus sylvestris - Wild-Apfel	Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel	Rosa canina - Hunds-Rose
Corylus avellana - Haselnuss	Rosa glauca - Hecht-Rose
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn	Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Salix daphnoides - Reif-Weide
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	Salix rosmarinifolia - Rosmarin-Weide
Prunus spinosa - Schlehe	Sambucus racemosa - Holunder
Rhamnus frangula - Faulbaum	

4. Versickerung von Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken oberflächig und unter Einhaltung der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. Der Bau von Sickerschächten ist nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich zu begründen.

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

6. Artenschutz

6.1 Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September), Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Hier ist eine Begutachtung durch eine fledermaus-/vogelkundige Person dringend empfohlen.

6.2 Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November.

6.3 Baufeldfreimachung auf den südwestlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zwischen 1. März und 31. August. Zu beachten ist, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung erfolgen sollte, um eine spätere Besiedelung auszuschließen.

6.4 Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen, insbesondere als Lärmschutzverglasung, als Durchgängen und Eckverglasung. Es wird empfohlen, Vogelschutzflas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.

6.5 Für sämtliche Außenanlagen ist gemäß § 11a BayNatSchG eine streulichtarme und insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen und auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Es sind moderne LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur (< 1.000 Kelvin) zu verwenden. Eine nächtliche Abschaltautomatik ist zu prüfen. Die Masthöhen sind so niedrig wie möglich wählen und die seitlichen Abstrahlwinkel zu minimieren. Dies gilt auch für Flutlichtanlagen.

7. Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8. 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 Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

9. Fernwärme
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt 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. Die weiteren Regelungen der FWS sind zu beachten.

10. Leitungsschutz
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass unterirdische Leitungen nicht beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Abschnitt 6 (Ausgabe 2013) zu beachten.

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

12. Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.
Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 16.10.2018, Beschuss Nummer 103/2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2020 im Amtsblatt Nummer 53 für den Landkreis Berchtesgadener Land ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2020 hat in der Zeit vom 30.12.2020 bis 15.02.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2020 fand in der Zeit von 30.12.2020 bis 15.02.2021 statt.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2022 fand in der Zeit von 30.03.2022 bis 20.05.2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 20.05.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Ainring hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2022 mit Beschluss des Gemeinderates Nummer 81/2022 vom 07.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mitterfelden, den 08.06.2022 — [Unterschrift] Martin Öttl, Erster Bürgermeister — Siegel

Ausgefertigt

Mitterfelden, den 22.06.2022 — [Unterschrift] Martin Öttl, Erster Bürgermeister — Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land Nummer 26 vom 28.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Mitterfelden, den 29.06.2022 — [Unterschrift] Martin Öttl, Erster Bürgermeister — Siegel

Gemeinde Ainring
Bebauungsplan
Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen

für den Bereich zwischen der Salzstraße und der Schwimmbadstraße

Planzeichnung M 1:1000
31.05.2022
Stadtplanung Breunig mit Fisel und König Landschaftsarchitekten

Norden