



**GEMEINDE AINRING**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan  
PERACH I**

**FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
DURCH TEXT  
ENTWURF**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 15.01.2025

.....

## **Präambel**

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Perach I“, am 15.09.1987 in Kraft getreten, sowie dessen Bebauungsplanänderungen Nrn. 001 – 005.

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der Baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

(1) Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.

(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 Die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 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 1 und 2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,50 überschritten werden.

2.2 Im WA 1 darf die zulässige GRZ gem. A.2.1, durch Balkone und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.

2.3 Die Nettogrundfläche von nicht grenzständigen Garagen, die im Hauptgebäude integriert sind, darf beim Nachweis der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben. Sie ist jedoch bei der Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

#### **2.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind im WA 1 - 2 Gerätehäuschen mit max. 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche bei Beachtung der Obergrenzen der Ziff. B.2.1. Sie sind jeweils im zum Berger-Steig-Weg abgewandten Gartenteil zu errichten.

#### **2.5 Gemeinschaftsflächen**

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

### **3. Wandhöhe**

(1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Oberkante der Straße von der das Gebäude erschlossen ist, bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Geländeverlauf ist das Mittel zu wählen.

(2) Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m

(3) Für Grenzgaragen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der Geländeoberkante. Bei geneigtem Gelände ist das Mittel zu wählen.

#### **4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen**

##### **4.1 Abstandsflächen**

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021.

##### **4.2 Gebäudeproportion**

Als Grundrissform der Wohngebäude ist ein Rechteck (oder aus Rechtecken zusammengesetzter Baukörper) zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite. Die Firstrichtung des Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.

##### **4.3 Dächer**

(1) Sämtliche Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken.

(2) Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22°-29° auszuführen. Carports und Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-27° auszuführen. 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. An der Giebelfläche zusammengebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer Dachneigung profiligleich auszuführen.

(3) Auf Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung von 22° Satteldachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Satteldachgauben und Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) aufweisen. Satteldachgauben und Zwerchgiebel müssen eine Dachneigung von 22°-29° aufweisen.

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 2,0 m überschritten werden.

(4) 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 liegen.

#### 4.5 Abgrabungen

(1) Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind im WA nur auf der von den Erschließungsstraßen 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 Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu führen.

(2) Beim Stellplatznachweis wird ein Stellplatz im Stauraum vor der Garage auf dem Baugrundstück mit angerechnet, sofern dieser min. 5 m lang ist und der Garagenstellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

#### 4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

(1) Stellplätze und Garagen dürfen ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. A.3 nachgewiesen werden.

(2) Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 3 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

(3) 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.

(2) Entlang der Süd- und Westgrenze sind diese Zäune als Holzstaketenzäune auszuführen.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Gartenbegrünung

(1) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 Hochstamm zu pflanzen.

(2) Entlang des südlichen und westlichen Ortsrands ist auf der festgesetzten Gartenfläche mit Pflanzgebot (A.6.2.1) eine dichte Strauch- und Obstbaumpflanzungen in einer Gesamtbreite von min. 3 m vorzusehen, die eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je 4 m<sup>2</sup> aufweist.

#### 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 sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig 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

## C. Hinweise durch Text

### 1. Grünordnung, Artenschutz, Oberboden

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. 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. Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsklasse und Biodiversität nachzupflanzen.

#### 1.1 Pflanzliste:

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Aesculus carnea</i>	- rot blühende Kastanie
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde (nicht über Stellplätzen)
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	- Silberlinde
<i>Corylus colurna</i>	-

Baumhasel zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i> Elsrijk	- Feldahorn
<i>Alnus spaethii</i>	- Erle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	- Gleditschie
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere

Sträucher / Hecken

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhut
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	- 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	

#### 1.2 Pflanzabstände

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten.  
Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

1.3 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.

1.4 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

#### 1.5 Oberboden

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

### 2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

#### 2.1 Höchster Grundwasserstand, Bauwasserhaltung

2.1.1 Als HHW kann ca. 2,0 m unter natürlichem Gelände als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse angenommen werden. Genaue Angaben als Planungsgrundlage müssen von einem fachkundigen Ingenieurbüro durch ein Gutachten ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Berchtesgadener Land erforderlich.

Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von mindestens 0,3 m über HHW auszugehen.

#### 2.1.2 Über dem Grundwasser liegende Keller

Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Dränagen gem. DIN 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

#### 2.1.3 Im Grundwasser liegende Keller

Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die

Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

## 2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

### 2.2.1 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

### 2.2.2 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.

### 2.3.2 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, Pflasterrasen, 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 < 50m<sup>2</sup> 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.

### 2.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung 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.

### 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).

### 2.5 Immissionen

2.5.1 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die TG-Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) – „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ ist, ebenso wie die E-DIN 45680:2020-06 hinsichtlich tieffrequenter Geräusche zu beachten.

2.5.2 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der westlich und südlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

### 2.5 Technische Erschließung

2.5.1 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 Wasserleitungs- recht einzutragen.

#### 2.5.2 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.

#### 2.5.3 Sparten

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

### 2.6 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.

### 2.9 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 bzw. bis zu weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen am Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.

### 3.0 Fundstellen

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 05.11.2024 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Perach 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2025 hat in der Zeit vom .....2025 mit .....2025 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von .....2025 hat in der Zeit vom .....2025 mit .....2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2025 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 **beteiligt**.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2025 wurde mit Begründung **gemäß § 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom .....2025 bis einschließlich .....2025 **öffentlich ausgelegt**.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom .....2025 den Bebauungsplan „Perach 1“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom .....2025 als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt  
Ainring, den .....

Siegel

.....  
Martin Öttl, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Perach“ i. d. F. vom .....2025 wurde am .....2025 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ainring den .....

Siegel

.....  
Martin Öttl, Erster Bürgermeister