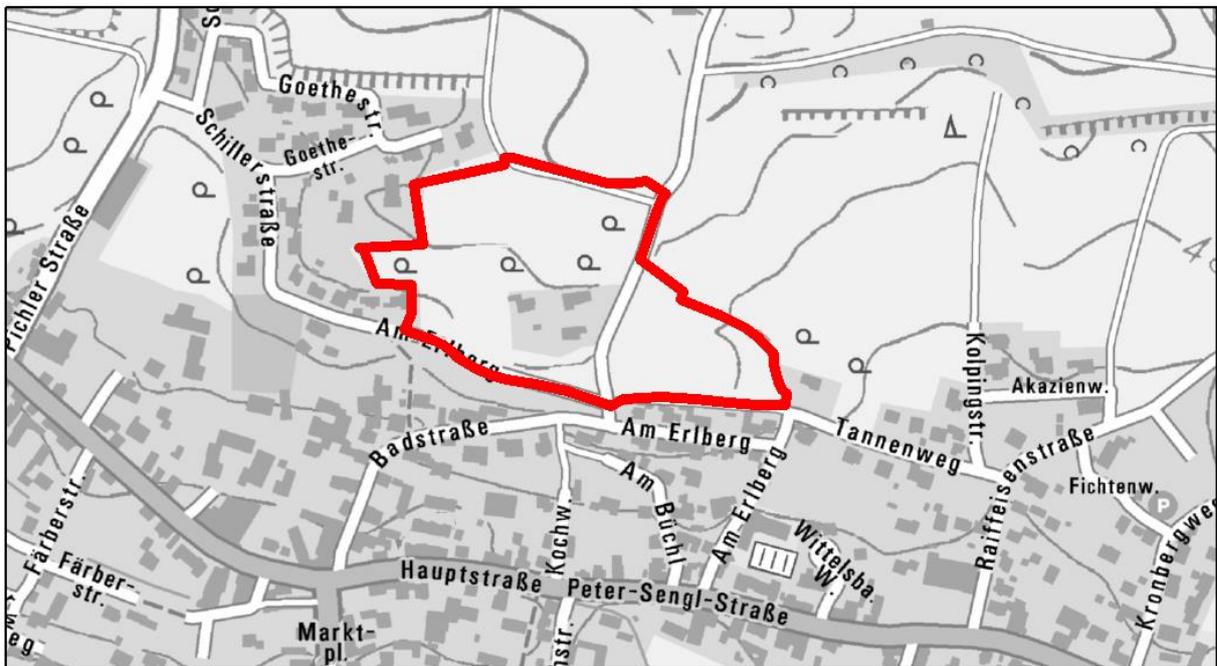




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Erlberg“



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom

02.05.2017

MARKT AINDLING
Marktplatz 1
86447 Aindling

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhalt

Präambel

1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
2. Textliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise	7
2.4 Anzahl der Wohnungen	7
2.5 Gestaltung der Gebäude	7
2.6 Geländeänderungen	9
2.7 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung	9
2.8 Einfriedung	9
2.9 Verkehrsflächen	10
2.10 Sichtschutzmaßnahmen	10
2.11 Grünordnung	10
2.12 Ökologische Ausgleichsfläche	13
2.13 Dachbegrünung	13
2.14 Niederschlagswasserbeseitigung, Hangwasserbewältigung	14
3. Hinweise	15
3.1 Abwasserbeseitigung	15
3.2 Wasserversorgung	15
3.3 Denkmalschutz	16
3.4 Altlasten	16
3.5 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft	16
3.6 Rücksichtnahmegebot bei Anbringen von Photovoltaikanlagen	17
3.7 Effizienz von Solaranlagen	17
3.8 Freiflächengestaltungsplan	17
3.9 Bekanntmachungs- und Ausfertigungsvermerk	17
3.10 Verfahrensvermerke	18

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling stellt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Erlberg“

auf.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Am Erlberg“ in der Fassung vom 02.02.2016 wird durch die 1. Änderung vollständig ersetzt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 02.05.2017, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht beides in der Fassung vom 02.05.2017.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er hat eine Größe von 4,2 ha.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA 1,2,3

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

WA 4

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden teilweise Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf errichtet (§ 9 Abs. 1 Nr.8 BauGB).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche

WA 1, 2,3,4

Die zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Baufenster je Grundstück festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone um bis zu 20 % überschritten werden.

WA 1, 2, 3

Die zulässige Grundfläche (GR) darf im WA 1, WA 2 und WA 3 durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 100 m² überschritten werden.

WA 4

Die Fläche des Staffelgeschosses darf maximal 350 m² betragen.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf im WA 4 durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 800 m² überschritten werden.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**Baugrenzen**

Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Nebengebäude, Garagen, Tiefgaragen sind auch außerhalb des Baufensters nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO.

2.2.3 Zulässigkeit von Staffelgeschossen**WA 3**

Auf Grundstück Nr. 10, 11, und 12 sind Staffelgeschosse zulässig, sofern alle Außenwände des Staffelgeschosses um mindestens 2,00 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

WA 4

Staffelgeschosse sind zulässig, sofern die Außenwände des Staffelgeschosses auf der West- und Ostseite um mindestens 6,00 m, auf der Süd- und Nordseite um mindes-

tens 2,00 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

2.2.4 Wandhöhen

Hauptgebäude

Die maximalen Wandhöhen werden in der Planzeichnung innerhalb des Baufensters in Metern über NN. festgesetzt.

Als maximale Wandhöhe (WH) in m ü.NN. wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand definiert.

Bei Pultdächern wird als Wandhöhe in m ü.NN. der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut auf der Traufseite (niedrigere Wandseite) festgelegt.

Für Staffelgeschosse wird eine zusätzliche maximale Wandhöhe (WH Staff) in Metern ü. NN. festgesetzt, wobei auch die Wandhöhe für das darunterliegende Geschoss eingehalten werden muss.

Die Wandhöhen sind im Bauantrag bzw. im Freistellungsantrag in Metern über Normalnull darzustellen.

Nebengebäude, Garagen

WA 2, WA 3, WA 4

Es gilt die Vorschrift der BayBO zur zulässigen Wandhöhe für Gebäude ohne gesetzliche Abstandsflächen.

WA 1

Abweichend von den Vorschriften der BayBO zur zulässigen Wandhöhe für Gebäude ohne gesetzliche Abstandsflächen, sind diese auch dann ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn ihre Wandhöhe die zulässige Wandhöhe von 3 m um maximal einen Meter, auf maximal 50% der Gebäudelänge überschreitet. Dies wird als abweichende Bauweise festgesetzt.

Als maximale Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.5 Nebenanlagen

Geländer

Geländer mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zur Ausbildung von Dachterrassen sind nicht auf die Wandhöhe anzurechnen.

Die Geländer sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Sie sind blickdurchlässig auszubilden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auch als aufgeständerte Anlagen bis 0,80m über den oberen Dachabschluss hinausgehend zulässig. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.3 Bauweise

WA 1, 2,3,4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

WA 1 -3

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

2.4 Anzahl der Wohnungen

WA 1, WA 2, WA 3

Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

WA 4

Auf dem Grundstück sind mindestens 12 Wohneinheiten und maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

2.5 Gestaltung der Gebäude

2.5.1 Dächer der Hauptgebäude

WA1

Dachform: es werden Pult- und Flachdächer zugelassen

Dachneigung: Pultdach : über 5° bis 7°

Flachdach: regelmäßig Dachneigungen 0°-5°

- Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sind blendfreie Materialien in Rot,- Rot braun-, Schwarz-, und Grautönen zu verwenden.
- Dachbegrünung: Es ist eine Begrünung der Dächer wünschenswert. Eine Reduzierung der erforderlichen Volumen der Regenwasserzisternen ist bei einer Begrünung der Dächer möglich.

WA2

- Dachform: es sind Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen
- Dachneigung: Pultdach über 5° bis 7°, Satteldach bis 35°
Flachdach: regelmäßig Dachneigungen 0°-5°
- Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sind blendfreie Materialien in Rot,- Rot braun-, Schwarz-, und Grautönen zu verwenden.
- Dachbegrünung: Es ist eine Begrünung der Dächer wünschenswert. Eine Reduzierung der erforderlichen Volumen der Regenwasserzisternen ist bei einer Begrünung der Dächer möglich.

WA3

- Dachform: es sind ausschließlich Flachdächer zugelassen
- Dachneigung: Flachdach: regelmäßig Dachneigungen 0°-5°
- Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sind blendfreie Materialien in Rot,- Rot braun-, Schwarz-, und Grautönen zu verwenden.
- Dachbegrünung: Es ist eine Begrünung der Dächer wünschenswert. Eine Reduzierung der erforderlichen Volumen der Regenwasserzisternen ist bei einer Begrünung der Dächer möglich.

WA4

- Dachform: es werden ausschließlich Flachdächer zugelassen
- Dachneigung: Flachdach: regelmäßig Dachneigungen 0°- 5°
- Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sind blendfreie Materialien in Rot,- Rot braun-, Schwarz-, und Grautönen zu verwenden.
- Dachbegrünung. Es sind mindestens 30 % der Dachflächen zu begrünen.

2.5.2 Dächer der Nebengebäude und Garagen

Dachform:	Auf Garagen sind ausschließlich Pult- oder Flachdächer zulässig.
Dachneigung:	Pulldach : über 5° bis 7°
Flachdach:	regelmäßig Dachneigungen 0°- 5°
Dacheindeckung:	Zur Dacheindeckung sind blendfreie Materialien in Rot,- Rot braun-, Schwarz-, und Grautönen zu verwenden.
Dachbegrünung:	Es ist eine Begrünung der Dächer wünschenswert. Eine Reduzierung der erforderlichen Volumen der Regenwasserzisternen ist bei einer Begrünung der Dächer möglich.

2.6 Geländeänderungen

Die in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte natürliche Geländeoberfläche darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um den in der Planzeichnung im Baufenster festgesetzten Wert verändert werden.

Die Höhe der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Freistellungsantrag darzustellen.

2.7 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung

Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 19 als Fläche für die Errichtung für die Kleintierhaltung festgesetzt.

Zulässig ist die Nutzung als Freilauffläche für Kleintiere wie Hasen, Legehennen, Enten, Schafe. Ausdrücklich ausgenommen ist die Haltung von Hunden, Schweinen, Ziegen, Hähnen und Gänsen. Die Errichtung von baulichen Anlagen bzw. Dungstellen sind mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig. Für Einfriedungen gelten die Festsetzungen unter Punkt 2.8.

Die maximale Anzahl der Tiere muss innerhalb der von der Fachstelle Immissionsschutz festgelegten und beurteilten Menge bleiben, welche als unschädlich gegenüber der bestehenden und geplanten Wohnnutzung eingestuft wurde. Als Grundlage hierfür dient die Beschreibung zum Bauantrag vom 16.05.2015 (vgl. Anlage1).

2.8 Einfriedung

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Auf Zaunsockel ist zu verzichten.

Für den Bereich der Kleintierhaltung im WA 4 werden transparente, blickdurchlässige

Einfriedungen aus Holz mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zugelassen. Auf Zaunsockel ist zu verzichten.

2.9 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Stellplätze sowie Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind wasserundurchlässig zu gestalten.

2.10 Sichtschutzmaßnahmen

Im WA 4 wird, wie im Planteil dargestellt, zu Gunsten des Nachbarschutzes vor Lichtwirkungen beim Ausfahren aus der Tiefgarage eine Sichtschutzwand festgesetzt. Die Sichtschutzwand wird mit einer Höhe von 2m über natürlichem Gelände festgesetzt. Diese ist blickdicht auszubilden.

2.11 Grünordnung

2.11.1 Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung (Teil A) anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) entsprechend der Artenliste zu verwenden.

2.11.2 Strauchpflanzungen

Die Strauchpflanzungen sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. Pro 20 Sträucher ist ein leichter Heister zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) entsprechend der Artenliste zu verwenden. Auf die Pflanzung von Bäumen I. Wuchsordnung ist aufgrund der Höhenentwicklung zu verzichten.

2.11.3 Artenliste

Folgende Arten sind innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 20-25 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß

Obstbäume: Mindestqualität, Hochstamm STU, 3 x v. 14-16 cm

Bevorzugt alte, robuste, lokale Sorten

Heister: Mindestqualität: v. Heister Höhe 150-200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

2.11.4 Ansaaten

Zur Entwicklung von extensiven Wiesenflächen im Bereich der öffentliche und privaten Grünflächen, im Bereich der Flächen für Maßnahmen zur Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen ist folgendes autochthones Saatgut zu verwenden:

Blumenwiese 01

50 % Gräser, 50 % Kräuter Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel-, und Plattenregion

2.11.5 Öffentliche Grünflächen

Fläche G1

Die private Grünfläche ist als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Der im Plan als zu erhaltend gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf mit Gehölzen der Artenliste zu ersetzen. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Einzelbäumen zu pflanzen.

Die Errichtung von Mulden, Regenrückhaltebecken sowie Wegen auf der Fläche sind zulässig.

Zur Pflege der Gehölzflächen ist das abschnittsweise auf den Stocksetzen der Gehölze mit Ausnahme des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes zulässig. Es dürfen jährlich maximal 25 % des Gehölzbestandes auf den Stock gesetzt werden.

Fläche G2

Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Gehölze sind zu erhalten. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Einzelbäumen zu pflanzen. Die Errichtung von Spiel- und Freizeitgeräten ist zulässig.

2.11.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als gehölzbestockte Ranken bzw. Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Strauch- und Gehölzflächen sind dauerhaft in der in der Planzeichnung dargestellten Flächenausdehnung zu erhalten. Die geplanten bzw. wiederanzulegenden Strauchpflanzungen sind entsprechend der Planzeichnung und Festsetzung 2.11.2 und 2.11.3 anzulegen.

Zur Pflege der Flächen ist das abschnittsweise auf den Stocksetzen der Gehölze mit Ausnahme des als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes zulässig. Es dürfen jährlich maximal 25 % der Gehölzflächen auf den Stock gesetzt werden.

2.12 Ökologische Ausgleichsfläche

2.12.1 Fläche Nr. A 1- ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich (2.270 m²)

Die vorhandenen Bäume entlang der Hangkante sind zu erhalten. Im Bereich der festgesetzten Strauchpflanzungen sind 80 % der Fläche mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. 20 % sind als Staudenflur zu entwickeln. Die Staudenfluren sind alle 1-3 Jahre zu mähen.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als extensive Wiesen zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche zulässig. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer des Eingriffs zu pflegen und zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

2.12.2 Zuordnung des ökologischen Ausgleichs außerhalb des Geltungsbereiches (6.800 m²)

Dem durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird die ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 435, Gemarkung Pichl mit einer Fläche von 6.800 m² zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen und der Pflege hat gemäß der Planung zu Ökokonto Edenhauser Heide (Herb 2015) zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer des Eingriffs zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

2.13 Dachbegrünung

Aus energetischen und städtebaulichen Gründen ist eine Dachbegrünung zu empfehlen. Die Flächen der begrüneten Dachfläche wird bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen berücksichtigt und reduziert deren erforderliche Größe bzw. Flächen der Anlagen.

2.14 Niederschlagswasserbeseitigung, Hangwasserbewältigung

WA 1, WA 2, WA 3

Zur Regenwasserrückhaltung ist pro Grundstück eine Rückhaltezisterne als Überlaufzisterne mit mindestens 3 m³ Volumen zu errichten.

Im WA 2 ist dies nur für neu zu errichtende Gebäude erforderlich.

Eigene Maßnahmen zur Hangwasserbewältigung sind nicht erforderlich.

WA 4

Im WA 4 ist zur Regenwasserrückhaltung pro angefangen 100 m² befestigter Fläche 2,5 m³, mindestens jedoch 50 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

3. Hinweise

3.1 Abwasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung des Marktes Aindling sind zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

W1

Zur Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers wird südlich des WA1 ein Regenrückhaltebecken geschaffen. Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.

W4

Im Bereich des WA 4 ist die Regenrückhaltung vom Eigentümer entsprechend der Regeln der Technik bzw. den Vorgaben des WWA /LRA selbst umzusetzen.

Ab einer Anschlussfläche von 1.000 m² ist zur Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die erforderlichen Regenrückhalteeinrichtungen können auf dem Grundstück selbst bzw. auf Flnr. 1197, südlich des WA 4 hergestellt werden. Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.

3.2 Wasserversorgung

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 sind Druckerhöhungsanlagen auf den Privatgrundstücke erforderlich. Dies sind von den Eigentümern selbst umzusetzen.

3.3 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.4 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädlich Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B: künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegt der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

Die bestehenden Altlastenverdachtsflächen unterliegen keinen geplanten baulichen Veränderungen.

3.5 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben- und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

3.6 Rücksichtnahmegebot bei Anbringen von Photovoltaikanlagen

Beim Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass keine Blendung entsteht, die die Nachbargrundstücke beeinträchtigen.

Die zulässige Neigung der Solarmodule ist abhängig von der festgesetzten Dachform. Die Dachneigung und die Neigung der Solarmodule darf zusammen maximal 10° betragen.

3.7 Effizienz von Solaranlagen

Die Effizienz von Solaranlagen stellt sich bei einer Dachneigung einschließlich Aufständigung von 10 ° je nach Dachausrichtung folgendermaßen dar:

Dachausrichtung	Neigung der Solarmodule	Prozentualer Anteil vom maximalen Ertrag
Süd	10°	93%
Süd-Ost (10 °von Süden abweichend)	10°	93%
Ost / West	10°	86 %
Nord	10°	87 %

(Quelle: rechnerphotovoltaik.de; photovoltaik.org, bearbeitet von Andrea Ulber Landratsamt Aichach-Friedberg)

3.8 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Baugenehmigung ist im Bereich des WA 4 ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.9 Bekanntmachungs- und Ausfertigungsvermerk

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

3.10 Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Änderungsbeschluss | am 15.11.2016 |
| 2. | Änderungsbeschluss bekannt gemacht | am 25.11.2016 |
| 3. | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | vom 05.12.2016 bis 11.01.2017 |
| 4. | Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits-
beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
in der Sitzung | vom 21.02.2017 |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 17.03.2017 bis 21.04.2017 |
| 6. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom 17.03.2017 bis 21.04.2017 |
| 7. | Abwägung der Stellungnahmen aus der
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB | am 02.05.2017 |
| 8. | Satzungsbeschluss gefasst durch den Marktgemeinderat | am 02.05.2017 |
| 9. | Ausfertigung des Bebauungsplanes | am |
| 10. | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am..... |

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister