
MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Marktanger II Nord“

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Markt Aindling

Fassung vom 14.01.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19060

Bearbeitung: Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
§ 1	Art der baulichen Nutzung	8
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	8
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4	Höhen der Gebäude	9
§ 5	Gestaltung der Gebäude	9
§ 6	Einfriedungen	10
§ 7	Grünordnung (Teilräumlicher geltungsbereich 1)	10
§ 8	Ausgleichsmaßnahmen (Teilräumlicher geltungsbereich 2)	11
§ 9	Abgrabungen / Aufschüttungen (Hochwasserschutz)	11
§ 10	InKraftTreten	12
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Niederschlagswasser	13
2.	Denkmalschutz	14
3.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
	VERFAHRENSVERMERKE	16

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), jeweils in der geltenden Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses folgenden

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Marktanger II Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Marktanger II Nord“ des Marktes Aindling gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.01.2020 mit:

- Bebauungsplan, teilräumlicher Geltungsbereich 1
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Ausgleichsfläche, teilräumlicher Geltungsbereich 2

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.01.2020 mit:

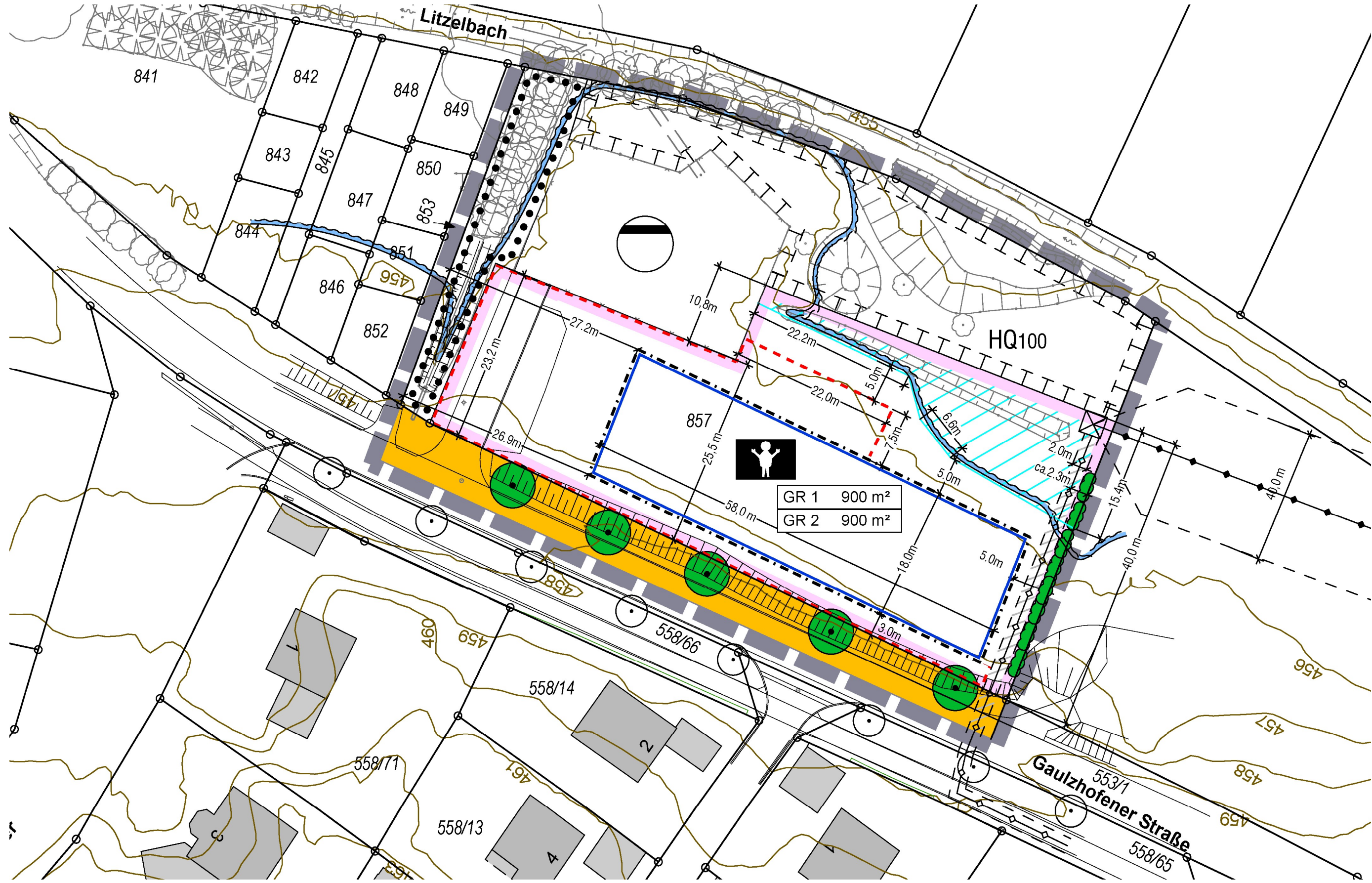
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

C) Begründung in der Fassung vom 14.01.2020

A) PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan, teilräumlicher Geltungsbereich 1 (M 1 : 500)



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

Maß der baulichen Nutzung

GR 1	900 m ²
GR 2	900 m ²

Grundfläche für Hauptgebäude

Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsanlage



Abwasser

Grünordnung



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



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern



Bäume zu erhalten



Hecken zu pflanzen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

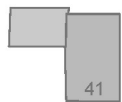


Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen



Flächen für den Hochwasserschutz
(siehe § 9 Abs. 1 der Satzung)

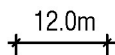
Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



Maßangabe in Metern



Bestehendes Gelände (Böschungen)



Höhenlinien in m ü. NN



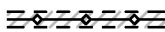
vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



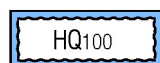
Gittermast Nr. 11 der 20-kV-Freileitung "X1D1B"



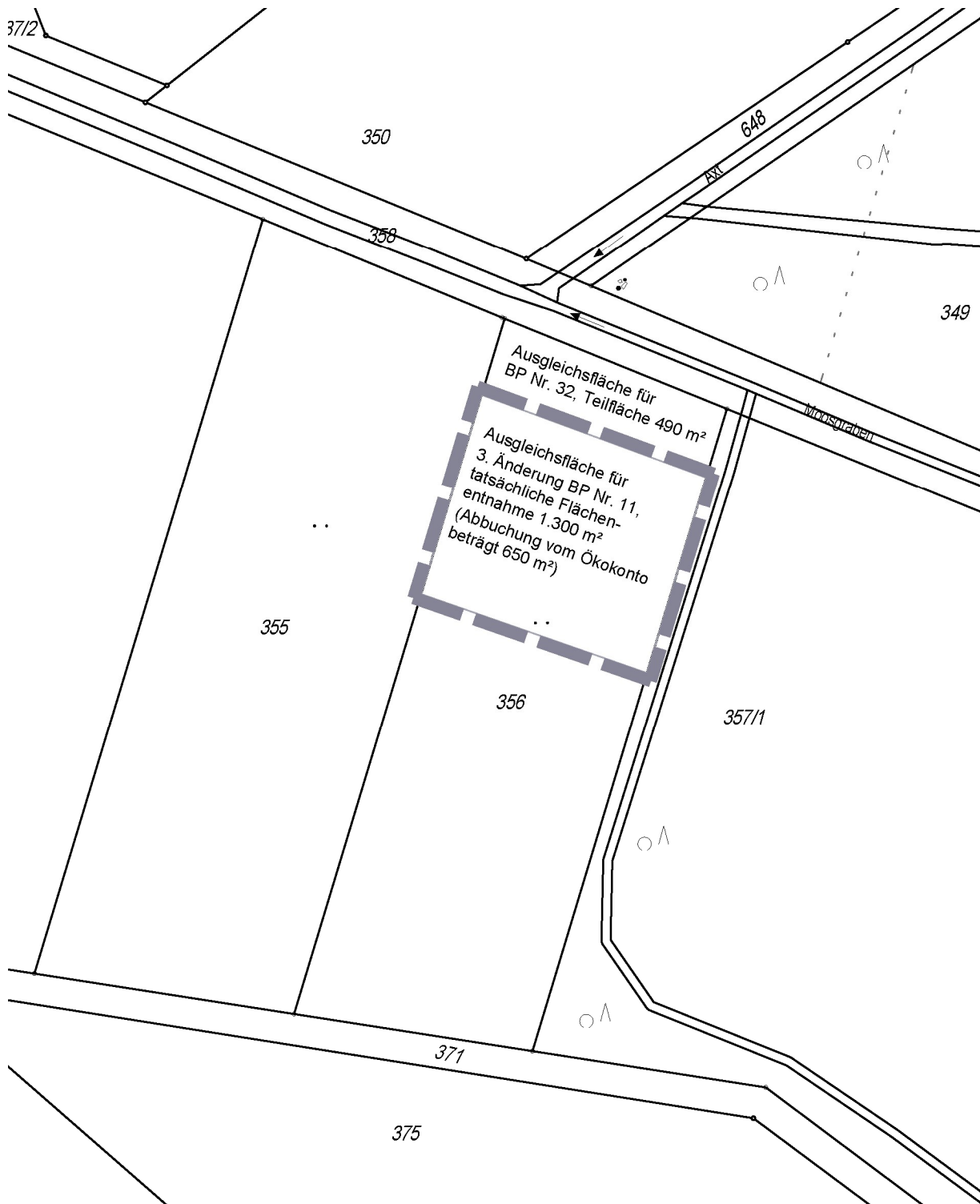
20-kV-Freileitung "X1D1B" \ P mit Schutzbereich je 9,0 m



20-kV-Kabelleitung "X1D1B" \ P mit Schutzbereich je 1,0 m



Umgrenzung der vom HQ₁₀₀ betroffenen Flächen

Ausgleichsfläche, teilräumlicher Geltungsbereich 2 (m 1 : 1.000)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Fläche für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- Anlagen für die Betreuung von Kindern
wie z. B. Kinderkrippe, Kindertagesstätte, Kinderhort, Kindergarten mit den erforderlichen Nebenanlagen
- Kinderspielplatz
- Stellplätze mit ihren Zufahrten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Für Hauptgebäude ist innerhalb der Baugrenze eine Grundfläche (GR 1) von max. 900 m² zulässig.

Für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Grundfläche (GR 2) von max. 900 m² zulässig.

(2) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m errichtet werden dürfen.

(2) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 HÖHEN DER GEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

(1) **Als maximale Höhen werden festgesetzt:**

Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) muss zwischen 456,75 und 457,25 m ü. NHN betragen.

(2) **Wandhöhen (WH) / Firsthöhen (FH)**

Die Wandhöhe beträgt max. 7,00 m.

Die Firsthöhe beträgt max. 9,25 m.

(3) **Definition Wandhöhe (WH):** Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.

(4) **Definition Firsthöhe (FH):** Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

(5) **Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe** ist die Oberkante Rohfußboden EG.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

(1) **Dachform und Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

Beide Dachseiten sind mit derselben Neigung zu versehen.

(2) **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Ziegel- bzw. Betonsteindeckungen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

(3) **Fassadengestaltung,**

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungshöhe

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenbereich dürfen eine Höhe von max. 1,25 m (einschließlich Sockel) über Oberkante Straße nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der BayBO.

(2) Gestaltung

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten sind nicht zulässig. Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

§ 7 GRÜNORDNUNG (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1)

(1) Die bestehenden Bäume entlang der Gaulzhofener Straße sind zu erhalten oder bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.**(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Die Flächen östlich des RÜB sind als Ausgleichsfläche gem. den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 11 „Marktanger“ 1. Erweiterung in der Fassung vom 18.05.1999 herzustellen.

Nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasser ist eine extensiv gepflegte Wiese anzulegen:

- Das Saatgut soll von geeigneten Spenderwiesen in der Nähe bezogen werden. Bei Nichtverfügbarkeit geeigneter Flächen kann handelsübliches Saatgut für Biotopflächen RSM 8.1 gebietsheimischer Herkunft verwendet werden.
- Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.
- 15% der Fläche ist als Brache herzustellen. Der Standort ist jährlich zu wechseln.

(3) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Der Graben und die Uferstreifen sind zu schützen.

Hinweis: Die Baumpflanzungen sind entsprechend der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 11 „Marktanger“ 1. Erweiterung vom 18.05.1999 und dem Entwurf vom 03.07.1996 vom Büro Landschafts- und Freiraumplanung

Brugger für das Bauvorhaben „Regenüberlaufbecken Nr. 4, Gewerbegebiet Marktanger“, soweit noch nicht durchgeführt, herzustellen.

- (4) Die gesamte Pflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.
- (5) Im Osten ist entlang der Grundstücksgrenze eine Hecke zu pflanzen. Der Schutzbereich des 20-kV-Kabels der LEW beträgt 1,0 m beidseits der Kabeltrasse (Gesamtbreite 2,0 m) ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

§ 8 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2)

Für die Kompensation des Eingriffs in die vorhandenen Ausgleichsflächen werden Flächen in Höhe von 650 m² aus einer Teilfläche der Flurnummer 356, Gemarkung Pichl des gemeindlichen Ökokontos bereitgestellt und diesem Bebauungsplan zugeordnet. Hinweis: Innerhalb des Ökokontos ergibt sich graphisch eine Fläche von 1.300 m², da die naturschutzfachliche Aufwertung nur zu 50 % möglich war.

§ 9 ABGRABUNGEN / AUFSCHÜTTUNGEN (HOCHWASSERSCHUTZ)

- (1) In den Flächen für den Gemeinbedarf, die in dem vom IB-Mayr am 23.08.2019 berechneten hundertjährigen Hochwasserereignis liegen, darf das Gelände nur dann verändert werden, wenn ein entsprechender Retentionsraumvolumenausgleich an anderer Stelle in der Umgebung (max. 250 m vom Eingriff) geschaffen wird. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Veränderungen des Rückhalte-raumes dürfen nur in absoluten Ausnahmefällen vorgenommen werden. Evtl. Veränderungen des Geländes müssen im Eingabeplan aufgeführt, und der notwendige Ersatzretentionsraum berechnet und planlich dargestellt werden. Außerdem hat eine fachliche Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu erfolgen.

Andernfalls sind Veränderungen im HQ Überschwemmungsbereich im Bebauungsplan ausgeschlossen.

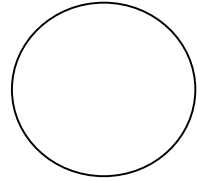
- (2) Geländeänderungen sind durch Böschungen an das natürliche Gelände anzugleichen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Markt Aindling, den

.....
Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 **HQ₁₀₀ (hundertjährliches Hochwasserereignis)**

In dem in der Planzeichnung als Festsetzung schraffierten Bereich ist aufgrund des WHG § 78 (Wasserhaushaltsgesetz) eine Ausnahmegenehmigung für die neue Ausweisung von Baugebieten von der zuständigen Behörde (WWA) erlassen worden. In § 9 der Satzung sind die Voraussetzungen der Ausnahme definiert.

Für den ermittelten HQ₁₀₀ handelt es sich nicht um ein Baugebiet, sondern um Grünflächen. Zur Information und den Hinweis auf die mögliche Überflutung bei einem HQ₁₀₀ wird der Bereich gekennzeichnet.

2. **DENKMALSCHUTZ**

2.1 **Bodeneingriffe**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

2.2 **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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 zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2.3 **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- (1) Der Marktgemeinderat Aindling hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 05.02.2019 die Aufstellung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Marktanger II Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich (in Schriftform und digital) bekannt gemacht.
- (2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 22.08.2019 bis 18.09.2019 stattgefunden
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2019, geändert am 23.09.2019 hat in der Zeit vom 25.09.2019 bis 10.10.2019 stattgefunden.
- (4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 07.01.2020 beteiligt.
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 07.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- (6) Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2020 als Satzung beschlossen.

Aindling, den 21.01.2020

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- (7) Ausgefertigt

Aindling, den 21.01.2020

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- (8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aindling, den

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)