

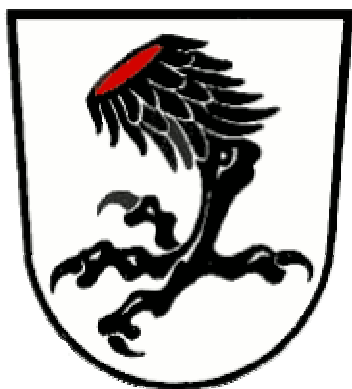
BEBAUUNGSPLAN Nr. 32

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET: „AM KRONBERGWEG“

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C: BEGRÜNDUNG



Markt Aindling

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil B1: - Planzeichnung	M. 1:1000
- Ausschnitt ca.	M. 1:2000
- Ausschnitt FNP ca.	M. 1:5000

Teil B2: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Inkrafttreten

Teil D: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Aindling den 08. Mai 2012
Fassung vom 30. Oktober 2012
Ergänzt vom 02.04.2013
Endfassung vom 04.06.2013

Architektur und Raum
Schwab – Quarg Architekten
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
Tel: 0821/585528
Fax: 0821/585232
Mail: info@architekt-quarg.de

Grünplanung
Julia Zimmer Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg
Tel: 0821/15999077

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Satzung	4
B.1 Planzeichnung	
Planauszug FNP ca. 1:5000	5
Geltungsbereich ca. 1:2000	6
Vorentwurf ca.1:2000	7
B.2 Festsetzungen	8
B.3 Hinweise	16
C Inkrafttreten	19
D Begründung	20
D.1 Beschreibung des Planbereiches	20
D.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/Planungsvorgaben	21
D.3 Anlass und Ziele der Planung	22
D.4 Planungskonzept und Festsetzungen	22
D.5 Technische Festlegungen	23
D.6 Altlasten	24
D.7 Städtebauliche Statistik	25
Anlagen	25

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
15. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
FNP	Flächennutzungsplan
LSP	Landschaftsplan
BP	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
HG	Hausgruppe (bestehend aus Reihenhäusern RH oder Atriumhäusern AH)
AH	Atriumhaus (kann auch in Reihe auftreten)
MFH	Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau)
TH	Traufhöhe = Attika (Dachabschluss eines Flachdaches)
FFB	Fertigfußboden
RD	Rohdecke
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FD	Flachdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal
h	Stunde (Verkehrskürzel)
d	Tag (Verkehrskürzel)

PRÄAMBEL B-PLAN

Der Markt Aindling erlässt 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 am 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - (BGBl. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011 S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 32 „Am Kronbergweg“ des Marktes Aindling

als Satzung.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

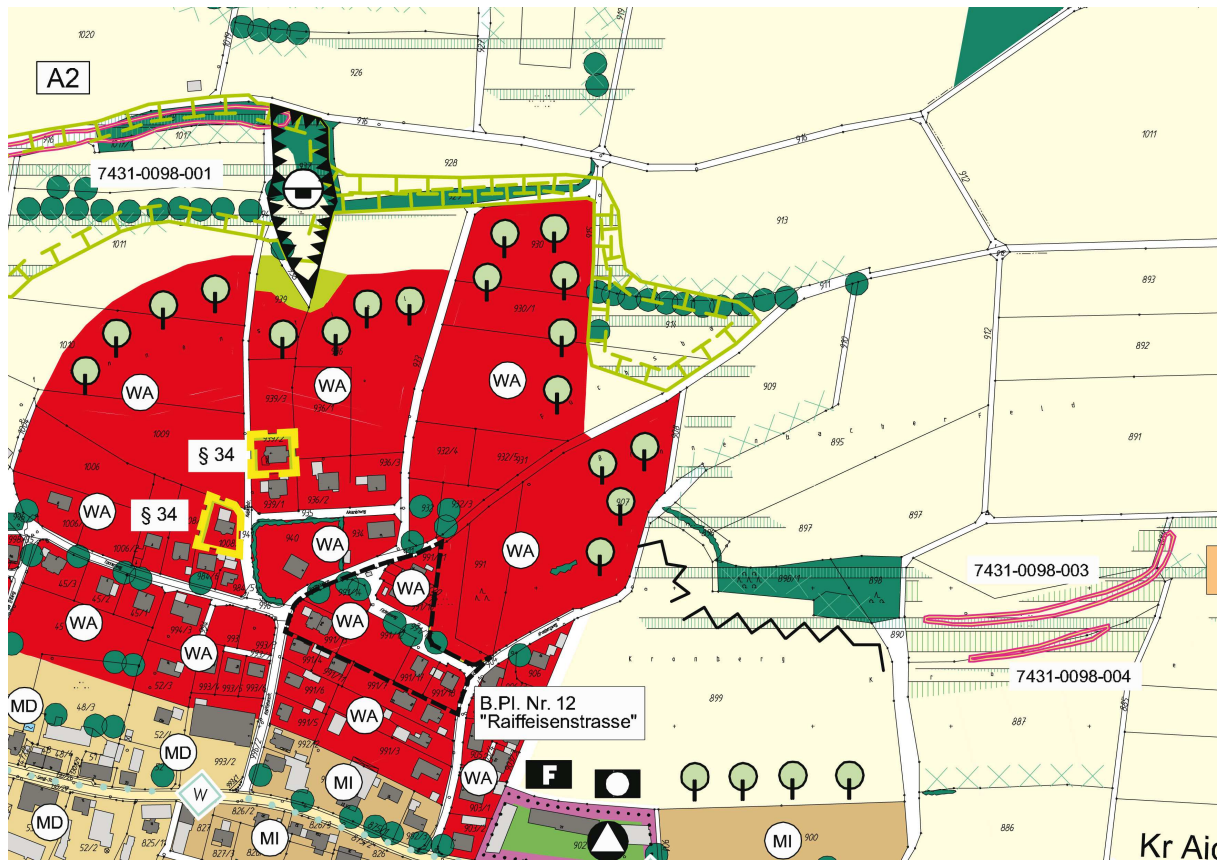
Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern Schwab-Quarg Architekten und Stadtplaner ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 12.07.2012 in der Endfassung vom 04.06.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

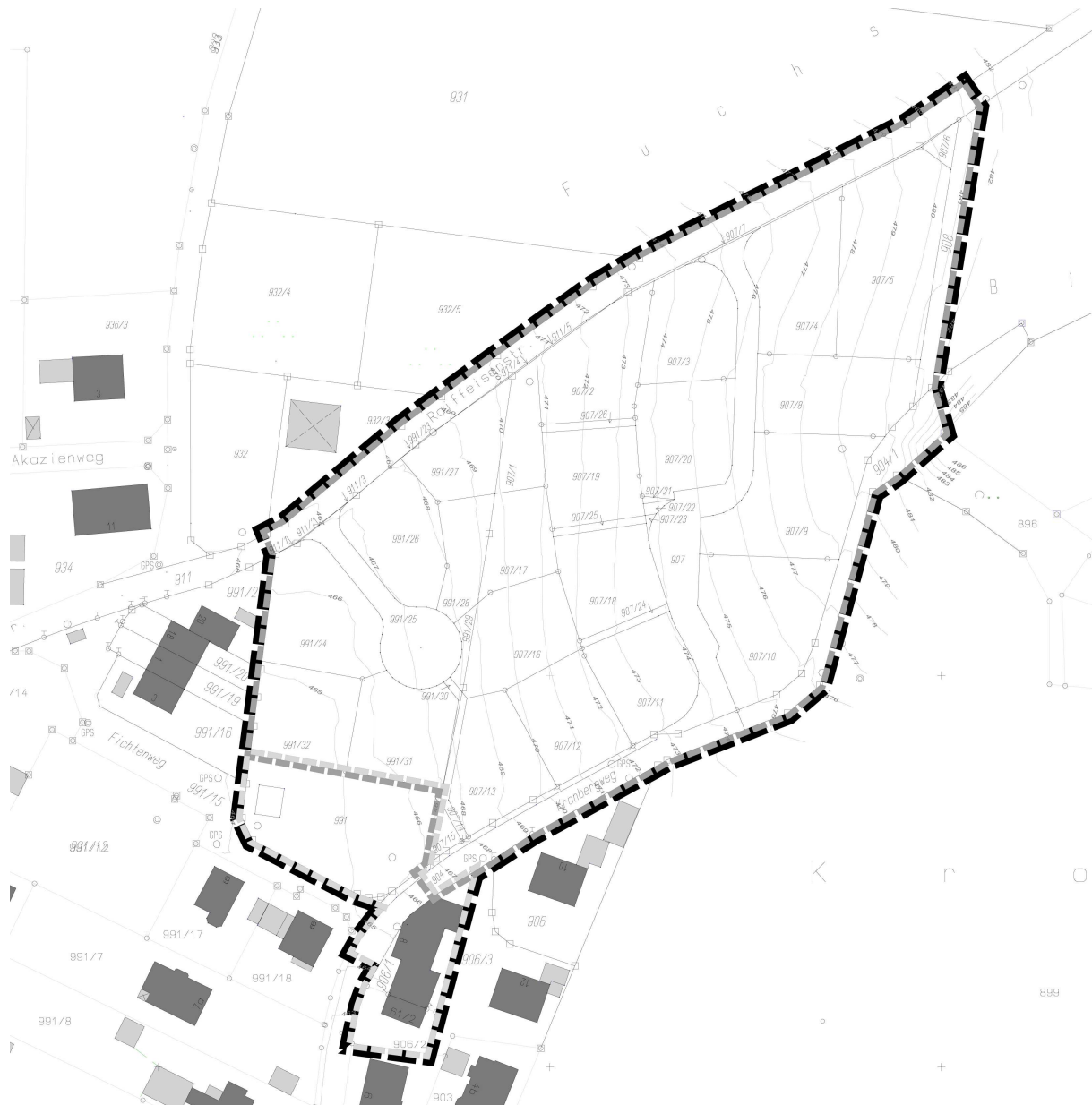
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 12.07.2012 in der Endfassung vom 04.06.2013 beigelegt.

B.1 Planungsunterlagen

B.1.1 Flächennutzungsplan rechtsverbindlich 1:5000



B.1.2 Geltungsbereich ca. M 1:2000



B.1.3 Verkleinerung Planzeichnung Vorentwurf ca. M: 1:2000



B.2 Festsetzungen durch Text

B.2.0 EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

B.2.0.1 Art der baulichen Nutzung

Es gilt § 35 BauGB bis der Qualifizierte Bebauungsplan baulich umgesetzt wird. In Folge ist der Parkplatz nach § 34 (Innenbereich) zu behandeln.

B.2.1 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

B.2.1.0 Art der baulichen Nutzung

MI 1a und MI 1b: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

B.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind außer für Beherbergungsbetriebe und Tankstellen zulässig.

B.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (WA u. MI)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 19 Abs. 4 BauNVO kommt zur Anwendung jedoch max. bis zu einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA), von 0,6 im Mischgebiet (MI 1a) und von 0,8 im Mischgebiet M 1b.

B.2.1.3 Dächer (WA u. MI)

B.2.1.3.1 Es sind nur folgende Dachformen für **Hauptgebäude** zulässig:

SD (Satteldach), VP (Versetztes Pulldach), WD (Walmdach), ZD (Zelt-dach),

FD (Flachdach).

Räumliche Zuordnung:

- **Satteldach**, auch mit Höhenversatz der Dachflächen am First (versetztes Pulldach) bei allen Grundstücken.
- **Walmdach**, auch mit quadratischem Grundriss und Dachspitze (Zelt-dach) bei allen Grundstücken.
- **Pulldach** zusätzlich nur auf den Bauplätzen (a) bis (e)

- Ausnahmsweise ist ein **Flachdach** nur auf dem Bauplatz (q) MI 1b zulässig.
- Bei **Nebengebäuden** sind alle Dachformen zulässig

B.2.1.3.2 Bei allen **Haupt- und Nebengebäuden** ist an den Ortsgängen (Vorderkante harte Bedachung an den Giebelseiten) ein max. Dachüberstand von 50 cm zulässig.

B.2.1.3.3 Bei allen **Haupt und Nebengebäuden** ist an den Traufen (Vorderkante harte Bedachung ohne Regenrinne) ein max. Dachüberstand von 0,70 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

B.2.1.3.4 Bei allen **Hauptgebäuden** sind geneigte Dächer ab mind. 5° definiert.

B.2.1.3.5 Für **Garagen** sind folgende Dachformen zulässig:
S (Satteldach); FD (Flachdach). PD Pultdach
Grenzgaragen, die mit den Traufen auf der gemeinsamen Grenze zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen. Dachüberstände an gemeinsamen Grenzen sind nicht zulässig (Nachbarrecht).

B.2.1.3.6 Gauben sind nur für **Hauptgebäude** bei Dachneigungen des Hauptdaches ab 30° zulässig und nur als stehende Gauben oder Schleppegauben. Die Gauben müssen, in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen, mindestens 1 m Abstand zur Firstlinie des Hauptdaches aufweisen. Die Breite einer Gaube darf höchstens ein Drittel der Breite des Hauptdaches haben.

B.2.1.4 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen (WA u. MI)

(Zu den Höhenfestlegungen siehe Systemskizzen im Anhang.)

B.2.1.4.1 Zulässige Trauf- und Firsthöhen (geneigte Dächer), Attikahöhe (Flachdach)

Traufhöhe: max. 6,20 m, gemessen von OK FFB EG bis OK feste Dachhaut an der VK Traufwand

Firsthöhe: max. 8,70 m, gemessen von OK FFB EG bis OK feste Dachhaut am Hochpunkt des Giebels an VK Außenwand bei Sattel- und Walmdächern

Bei Pultdächern wird die einzuhaltende Firsthöhe von OK FFB EG bis zur obersten Dachkante harter Bedachung gemessen.

Bei Flachdächern ist die Höhe der Attikaoberkante mit 6,50 m festgelegt. Gemessen ab OK FFB bis Ok Attika (Flachdachaufkantung).

B.2.1.4.2 Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude (Gilt nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.)

B.2.1.4.2.1 Grundstücke, die **tiefer** liegen als die jeweilige Erschließungsstraße

Auf Grundstücken, in denen die innerhalb der Baugrenzen befindliche natürliche Geländeoberfläche überwiegend **tiefer** liegt als die jeweilige Erschließungsstraße, darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens höchstens 0,15 m über der Erschließungsstraße eingestellt werden. Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Höhendefinition ist die im Hang am höchsten liegende Wandkante des jeweiligen Hauses (s. Piktogramm im Anhang).

B.2.1.4.2.2 Grundstücke, die **höher** liegen als die jeweilige Erschließungsstraße

Auf Grundstücken, in denen die innerhalb der Baugrenzen befindliche natürliche Geländeoberfläche überwiegend **höher** liegt als die jeweilige Erschließungsstraße, darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens höchstens 0,15 m über dem höchsten Geländepunkt des natürlichen Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses liegen.

B.2.1.4.3 Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Garagen

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Garagen kann, gemessen in der Mittelachse der Garagenzufahrt, bis zu 50 cm über der der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden.

B.2.1.4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

In der **Teilfläche WA 1** sind Aufschüttungen von max. 0,5 m zum Angleichen der Gebäude an das natürliche Gelände und Abgrabungen bis zu 1,5 m zum Angleichen des Souterraingeschosses und Freilegen von Kellerfenstern zulässig.

In den **Teilflächen WA 2; WA 3 und MI 1** sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen bis zu 0,5 m zum Angleichen des Kellergeschosses an das natürliche Gelände und nur partiellen Freilegen von Kellerfenstern zulässig.

Das natürliche Gelände ist an den jeweiligen Grundstücksgrenzen strikt beizubehalten. Alle Geländeänderungen sowie das vorgefundene natürliche Gelände sind zweifelsfrei im Plan durch Schnitte und/oder Angabe von Höhenkoten in Grundrissen an den Gebäudeecken und an eventuell geplanten Geländeknicken nachzuweisen.

B.2.1.5 Äußere Gestaltung der Gebäude (WA u. MI)

- B.2.1.5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune, graue und anthrazitfarbene kleinformatige Dachplatten im Format bis 50/50 cm und bei Dachneigungen bis 18° patinierte, gestrichene oder eloxierte Metalldeckungen in gedeckten Farben zulässig. Begrünte Dächer sind bis max. 10° zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Indach-Solaranlagen werden zugelassen.
- B.2.1.5.2 Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker, Kunststoff oder glänzendes Metall für Fassadenoberflächen sind unzulässig.
- B.2.1.5.3 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen in Baumstammoptik sind unzulässig.

B.2.1.6 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Versorgungsanlagen (WA u. MI)

- B.2.1.6.1 Carports (überdachte Stellplätze) dürfen abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit einer Zu- und Abfahrt von mindestens 1 m Länge hergestellt werden, wenn sie auf mindestens 3 m Länge von der Grundstücksgrenze des Straßengrundstücks aus mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Stützen zwischen der Oberfläche der Zufahrt und der Dachkonstruktion keine Seitenwände oder sonstige sichtbehindernden Raumabschlüsse haben.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Abweichung von §2 Abs. 1 GaStellV beim LRA Aichach-Friedberg zu beantragen ist.
- B.2.1.6.2 Der Stauraum vor allseitig geschlossenen Garagen (nach GaStellV) muss mind. 5 m betragen.

B.2.1.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (WA u. MI)

- B.2.1.7.1 Baugrenzen dürfen mit Wintergärten (Vorbauten oder Anbauten aus Glas mit in sich geschlossenen Nutzungen und Abtrennungen aus Glas oder massiv, Aufenthaltsräumen im Haupthaus zugeordnet und untergeordnet) um max. 15 m², um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden.
Allgemein gelten die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Nebenanlagen, dazu gehören auch verfahrensfreie Garagen, Carports und Nebengebäude sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Garagen und bauliche Anlagen, welche gem. der Bayer. Bauordnung in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder ohne Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Für diese gelten die Abstandsflächen der BayBO.

Die ausdrückliche Zulassung dieser baulichen Anlagen ist gesondert zu beantragen. Die Voraussetzung für eine Genehmigungsfreistellung ist bei einem Antrag auf Zulassung nicht gegeben.

B.2.1.8 Einfriedungen (WA u. MI)

Einfriedungen sind, so weit aufgrund der Hanglage möglich, zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger (Igel, Mäuse etc.) ohne Sockel zu gestalten.

Sockel sind grundsätzlich nur zum Erschließungsstraßenraum hin zulässig.

Die Einfriedungshöhe ist auf 1,10 m begrenzt.

Maschendrahtzäune entlang von Erschließungsstraßen sind unzulässig.

B.2.1.9 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen (WA u. MI)

B.2.1.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro WG (Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Pro Doppelhaushälfte (DHH) ist eine WE (Wohneinheit) zulässig.

B.2.1.9.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus ist mit 500 m² festgelegt. Die Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte ist mit 280 m² festgelegt.

B.2.1.10 Grünordnerische Festsetzungen (WA u. MI)

B.2.1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Fläche entlang des nordöstlichen Flurweges

Der Feldwegstruktur nordöstlich des Planungsgebietes ist auf der gesamten Länge von variierenden öffentlichen Grünstreifen begleitet, die Richtung Norden an der Raiffeisenstraße enden. Diese Grünstreifen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

Sonstige öffentliche Grünflächen

Die sonstigen dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Zusätzlich dazu sind die im Plan dargestellten Einzelbäume zu pflanzen.

Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

B.2.1.10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dürfen für die Errichtung einer Zufahrt unterbrochen werden.

Einzelbaumfestsetzungen

Auf jedem Baugrundstück unter 800 m² sind mindestens zwei Bäume der Artenliste zu pflanzen, auf jedem Baugrundstück über 800 m² drei Bäume der Artenliste.

Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 15 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Privatbereich

Entlang den nordöstlichen und nordwestlichen Grenzen des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung in den dargestellten Bereichen durch Pflanzung der geforderten, bzw. sonstiger privater Bäume aus der Pflanzliste, sowie durch Pflanzung von frei wachsenden Strauchgruppen auf insgesamt mindestens 40% der Gesamtlänge. Geschnittene Hecken sind an den zur Landschaft zugewandten Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

B.2.1.10.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Ökokontoflächen der Gemeinde Aindling werden der Planung rechtsverbindlich zugeordnet:

Fl.Nr. 597, westlich von Arnhofen,
anrechenbare Ausgleichsfläche 4.950 m²

Die Fläche wird in vollem Umfang als Ausgleichsfläche zugewiesen.

Maßnahmen:

- Umbruch des Ackers
- Wiesenansaat mit Saatgut für klassische, artenreiche Futterwiesen (Saatgutmischung 4 „Fettwiese“ Rieger-Hofmann GmbH, 30% Kräuter, 70% Gräser, o.glw.)
- Aussaatstärke: 3g/m², oberflächennah

Pflege:

Spätestens 6 Wochen nach Ansaat Schöpfschnitt, ab dann Mahd 2x jährlich ab Mitte Juni mit Abtransport des Mähgutes. Bei der Mahd sind in jeweils wechselnden Abschnitten 10% der Fläche ungemäht zu belassen und erst beim nächsten Pflegegang abzumähen.

Fl.Nr. 385, südlich von Pichl, anrechenbare Ausgleichsfläche: 4.566 m²

Von der Fläche werden nur 490 m² als Ausgleichsfläche dem B-Plan Nr. 32 zugewiesen. Die Restfläche von 4.076 m² verbleibt im Ökokonto der Gemeinde Aindling.

Maßnahmen:

- Anlage von wechselfeuchten Mulden, Tiefe max. 70 cm, flach

- (maschinenmähbar!)
- Abflachen der Grabenböschung
 - Saatarbeiten: Mulden und Grabenböschung ansäen
(Saatgutmischung 11b „Ufermischung“ Rieger-Hofmann GmbH,
50% Kräuter, 50% Gräser o.glw.)
 - Aussaatstärke: 2g/m², oberflächennah

Pflege:

Entwicklung der Wiese zu einer 2-schnittigen, extensiv genutzten Feuchtwiese (Mahd 2x jährlich ab Ende Juni mit Abtransport des Mähgutes). Bei der Mahd sind in jeweils wechselnden Abschnitten 10% der Fläche ungemäht zu belassen und erst beim nächsten Pflegegang abzumähen. Die Mahd der Mulden und Uferböschung erfolgt jeweils nur abschnittsweise zu 50%.

B.2.1.10.4 Durchführung

Pflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:

Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:

Verpflanzter Strauch, mind. 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

B.2.1.10.5 Gehölzarten

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität :

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

Artenliste 2, Heister und Sträucher – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Sträucher, verpfl., mind. 3 Triebe, Höhe 60 - 80 cm

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B.3 Hinweise

B.3.1 Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

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 genehmigt.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax: 08271/8157-50; e-Mail: hanss.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde

- B.3.2 Während des Baus können durch Schichtenwässer Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal darf nicht erfolgen.
- B.3.3 Der hohe Grundwasserstand durch Schichtenwässer bedingt zwingend einen wasserundurchlässigen Keller. Die Kellergeschoße sind als wasserdichte Wanne auszuführen. Öltanks sind mit einer Auftriebssicherung zu versehen.
- B.3.4 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- B.3.5 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.
- B.3.6 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen dafür sind beim LRA Aichach-Friedberg einzureichen. Bei allen Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

- B.3.7 Durch die Hangsituation im Geltungsbereich muss bei besonderen Regenereignissen mit „wild“ abfließendem Wasser gerechnet werden. Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- B.3.8 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- B.3.9 Für Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Aichach-Friedberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- B.3.10 Für den Brandschutz ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Stunden notwendig und einzurichten.
Es gelten die technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten.
- B.3.11 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- B.3.12 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- B.3.13 Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.
- B.3.14 Landwirtschaftsklausel

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 Staubwirkungen) 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.

- B.3.15 Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom im Geltungsbereich des B-Planes. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Lagepläne der Tk-Anlagen benötigt werden, können diese

angefordert werden (Tak-Vcs-Offenburg@vivento-cs.de; Tel. 07819194473279)

- B.3.16 Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland im Geltungsbereich des B-Planes. Diese sind zu schützen, zu sichern und dürfen nicht überbaut werden bzw. vorhandene Deckungen nicht verringert werden. Bei Verlegungen sind mind. 3 Monate vor der Ausführung der Auftrag zu erteilen.
- B.3.17 Es befinden sich Erdgasleitungen der Schwaben- Netz GmbH im Geltungsbereich des B-Planes, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.
- B.3.18 Bei Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen.
- B.3.19 Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem LRA Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-336 unverzüglich anzuzeigen.

C Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den
Markt Aindling

(S)

.....
Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister

D Begründung vom 12.07.2012

Fassung vom 04.06.2013

D.1 Beschreibung des Planbereiches

D.1.1 Lage im Raum

Am nordöstlichen Ortsrand von Aindling erstreckt sich das ca. 2,2 ha große Baugebiet. Durch die extreme Südwesthanglage und partiell Südhanglage sind die Bauflächen primär aus dem Baubestand des Marktes Aindling heraus einsehbar. Die Weitwirkung ist somit partiell auch von Osten, Süden und Südwesten möglich.

D.1.2 Topographie

Mit einer Höhendifferenz von 16 m (465 m ü. NN bis 481 m ü. NN) ab der Oberfläche Parkplatz bis zur Hangkrone mit Feldweg muss man von einer extremen Hanglage sprechen, die glücklicherweise dem Ort zugewandt ist und flankierend sehr gut erschlossen ist.

D.1.3 Geologie

Gemäß dem geotechnischen Bericht des Grundbaulabors Aichach vom 29.11.2011 ist der Hang im Geltungsbereich der „Aindlinger Terrassentreppe“ zuzuordnen. Locker- bis mitteldicht gelagerte Sande und Tone weisen eine halbfeste Konsistenz auf. Hierbei ist von einer „breiigen Konsistenz“ in einer Tiefe zwischen 2,8 m bis 4,5 m auszugehen. Durch Auffüllungen und Höhenverlagerungen ist nicht von einer durchgängigen Materialdichte und –ausformung gesprochen werden. Es wurde kein Grundwasser angetroffen, wobei vereinzelt Schichtenwässer zu erwarten sind.

D.1.4 Kleinklima

Bedingt durch den Höhenunterschied und die exponierte Lage im Gelände sind Windbelastungen und Wetterbelastungen für den neuen Siedlungsraum anzuzeigen. Die momentane Nutzung als temporäre Weideflächen wird durch die Teilversiegelung mit Wohnbauten eine geringe Temperaturerhöhung erfahren. Dies wird durch die erwartete landschaftskonforme Neubegrünung kompensiert werden.

D.1.5 Landschaftsbild

Das bisherige Landschaftsbild ist mit fragmentarischen, landschaftsfremden Großgrünbeständen und intensiver Weidestruktur (Pferde) mit diversen „wildem“ Einbauten und Einzäunungen und zudem durch eine unmotivierte Fichteneingrünung (alleinig Sichtschutz) als belastet zu bezeichnen. Dies lässt keinen organischen Ortsrand erkennen. Mit angemessenen privaten und partiell öffentlichen Grünakzenten wird das Landschaftsbild dem Baubestand zugeordnet.

D.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/Planungsvorgaben

D.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Dem rechtsverbindlichen FNP entsprechend ist die Weiterentwicklung des Marktes Aindling am nördlichen Ortsrand mit Südhängen zu suchen. Die hier ausgewiesene Hangbaufläche ist somit Bestandteil eines Entwicklungskonzeptes mit Bauflächen im Hang.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D.2.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Flächen im „einfachen Bebauungsplan“ (Parkplatz und Pizzeria) befinden sich alle sonstigen Flächen im Eigentum des Marktes Aindling.

D.2.3 Immissionsschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan „Am Kronbergweg“ eine Immissionsschutzuntersuchung mit Datum vom 23.04.2012 erstellt.

- Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch einen bestehenden Parkplatz einer Pizzeria ermittelt und beurteilt.
- Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch den bestehenden Parkplatz der Pizzeria wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) der für das Mischgebiet anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) nahezu im gesamten Mischgebiet überschritten wird. Auch in kleineren Bereichen des Wohngebietes wird der hierfür anzusetzende Orientierungswert von 40 dB(A) überschritten.
- Bezüglich der festgestellten Überschreitungen wurde in der Form darauf reagiert, dass die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben und eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich des Parkplatzes durch entsprechende Vorrichtungen (Einzäunung, Schranken oder Tore) so organisiert wird, dass während des Zeitraums von 23:00 Uhr bis 7:00 Uhr keine Zu- oder Abfahrten zum Parkplatz durchgeführt werden können.
- Als weitere Maßnahme auf dem Parkplatz sind die Stellplätze definiert und die Fahrgassen zu asphaltieren.
- Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden sowohl innerhalb des geplanten Baugebietes gemäß Bebauungsplan „Am Kronbergweg“ als auch im vorhandenen Wohngebiet gemäß „Bebauungsplan Raiffeisenstraße“ die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

D.2.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Siehe Umweltbericht!

D.3 Anlass und Ziele der Planung

D.3.1 Anlass der Planung

Dem Markt Aindling liegen diverse Nachfragen und Kaufabsichten Einheimischer für Wohnbauland vor. Hierbei reicht das Spektrum von kleineren Wohnbauflächen bis zu Bauland mit max. 1 300 m². Für die Baufläche (q) (MI 1b) ist eine Tierarztpraxis vorgesehen. So hat man sich entschlossen, gemäß der FNP-Vorgabe und der Möglichkeit, die Flächen im Eigentum zu realisieren, neues Wohnbauland auszuweisen.

D.3.2 Ziele der Planung

Nachdem die potentiellen Bauflächen mittels Einsehbarkeit und exponierter Lage als sensibel und nachhaltig einzustufen sind, sind große Bauflächen, vor allem im Bereich des Hanghochpunktes vorteilhaft. Aus diesem Grund hat sich der Markt entschlossen, mit den Bürgern und Interessenten dieses Baugebiet zu realisieren, das den Wünschen, aber auch den Notwendigkeiten eines nachhaltigen Baugebietes gerecht wird. Die Belange des § 1 Abs. 3 ff BauGB werden berücksichtigt.

Hier wird gemäß der Topographie gebaut, die Baudichte minimiert und die Vegetation dem Hang angepasst. Vor allem wird darauf geachtet, die bisherige „wilde“ urbane Vegetation zu beseitigen und die durch eine intensive Pferdebeweidung strukturell belastete Hanglage neu zu ordnen und zu entwickeln.

D.4 Planungskonzept und der Festsetzungen

D.4.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich zeigen sich drei Landschaftsbestandteile, die einerseits als flacherer Siedlungsbestand mit Parkplatz, als steile Süd-Westhanglage zu bezeichnen sind.

Zudem tritt die erwähnte Gemengelage mit Gastronomie und Wohnbauland in Erscheinung.

Die Bestandserschließung von Osten und Nordwesten über die Raiffeisenstraße erlaubt somit eine hangimmanente Minimalerschließung, die parallel zum Hang eine Verbindung zwischen dem Kronbergweg und der Raiffeisenstraße ermöglicht.

Über einen Straßenstich wird östlich der Raiffeisenstraße die Senke von Westen aus erschlossen.

Der Intension des Marktes Aindling entsprechend werden entlang der Hangkrone die großen Grundstücke angeordnet, um in der Weitwirkung viel Privatgrün zu erwarten. Die verdichteten Wohnstrukturen parallel zum

Hang mit stringenten Dachformen mildern in der Weitwirkung die Baukörper. Durch die Großgrün-Festsetzungen werden zudem in der Silhouette die Baukörper durch Bäume im Wechselspiel erlebbar.

Im Hangsockelbereich wurde auf eine bauliche Raumwirkung geachtet.

Ergänzend ist festzuhalten, dass mit dem Grundstück (q) einem Tierarzt aus dem Ort die Möglichkeit gegeben wird, innerhalb der Mischbaufläche MI 1b die Praxis zu realisieren. Hierbei wird eigentlich eine GRZ von 0,7 erwünscht. Dies ist auf Grund der Grundstückgröße und Zuschnitt nicht möglich. Es ist bei Reduzierung der Abstandsflächenwerte zur Erschließungsstraße von 5,0 auf min. 3,0 m eine max. GRZ von 0,6 möglich. Unter Berücksichtigung des § 19 BauGB ist eine Erhöhung der GRZ um 50% für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen unter Erdgleiche bis max. 0,8 möglich.

D.4.2 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Siehe Umweltbericht in der Anlage.

D.5 Technische Festlegungen

D.5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Wasserversorgung

Über das Wasserbestandsnetz des Marktes Aindling ist die Wasserversorgung für das Baugebiet gewährleistet.

Abwasser und verschmutztes Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt in der Regel für dieses Baugebiet im Trennsystem mit einer Regenrückhaltung über Staukanäle. Hierbei wird das Niederschlagswasser des gesamten Hangbereichs in die Raiffeisenstraße geführt. Hier sind ein ausreichend dimensionierter Abwasserkanal und ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal vorhanden. Im Senkenbereich (Mischgebiet und teilweise 3-4 Gebäude aus dem WA) wird das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal im Kronbergweg und der Kläranlage zugeführt.

Die Überprüfung ausreichender Dimensionen und die Entwässerungskonzeption erfolgen über das Ing. Büro Eibl GmbH, Donauwörth.

Niederschlagswasserversickerung und Grundwasser

Geohydrologisch ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken bedingt möglich. Durch unterschiedliche Dichten und Konsistenzen kann nicht durchgängig von Versickerungsmöglichkeiten ausgegangen werden. Auf jeden Fall ist die Versickerungsmöglichkeit für jedes Grundstück eigenverantwortlich zu prüfen. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sollten auf Grund der Hanglage mind. 6 m von Nachbarkellern und mind. 3 m von Nachbargrundstücken eingehalten werden. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden, und es ist bei jedem Bau auf wild abfließendes Oberflächenwasser zu achten.

Grundwasser ist im Bereich von Bautiefen voraussichtlich nicht anzutreffen.

D.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die LEW gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

D.5.3 Heizenergie/Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen, die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

D.5.4 Erschließung

Durch die direkte Verbindung des Kronbergwegs mit der Raiffeisenstraße im Hangkronenbereich ist die Erschließung von Westen und Südosten möglich. Hierdurch wird die Belastung des Wohnbestandes im Umgriff minimiert.

Neben der Raiffeisenstraße mit einer Neuausbaubreite von 6,00 m und einem 0,75 m breiten Abstandsstreifen gegenüber landwirtschaftlichen Flächen werden sonstige Wohnstraßen verkehrsberuhigt mit 5,5 m Breite ausgeführt. Der Kronbergweg wird mit einer Gehwegverlängerung bis zum bestehenden Feldweg im nordöstlichen Geltungsbereich beplant.

Die zwei nördlich des Parkplatzes gelegenen Gebäude werden direkt von dem Parkplatz angefahren, da es sich um denselben Eigentümer handelt. Die Grundstücke sind ansonsten von den Erschließungsstraßen direkt anzufahren und weisen i.d.R. Doppelgaragen auf.

Der ruhende Besucherverkehr wird im Straßenraum abgewickelt. Die Garagenzufahrten dürfen max. 10 % Gefälle aufweisen.

D.5.5 Vermessung

Die Flurvermessung und digitale Höhenvermessung wurde durch ein Fachbüro erbracht und in die Planung eingepflegt. Die Höhendifferenz beträgt max. 16 m.

D.6 Altlasten

Der Marktgemeinde Aindling sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

D.7 Städtebauliche Statistik

D.7.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgeltungsbereichsfläche	(100 %)	21 679 m ²
Geltungsbereichsfläche qualifizierter Bebauungsplan		19552 m ²
Geltungsbereichsfläche einfacher Bebauungsplan		2127 m ²
Nettowohnbauland incl. Pizzeria (MI 3)	(72 %)	15 593 m ²
Grün/Verkehrsflächen incl. Parkplatz (MI 2)	(28 %)	6 086 m ²

D.7.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (WG)	20 Stk.
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE)	20 Stk.
Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE)	40 Stk.
Minimal möglicher Einwohnerzuwachs 20 WE x 2,3 E/WE =	46 E
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs 40 WE x 2,3 E/WE =	92 E
Minimal nötige PKW-Stellplätze/PKW = 20 WE x 2,0 PKW =	40 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze/PKW = 40 WE x 2,0 PKW =	80 PKW
Besucherstellplätze minimal /10%	Soll: 4 Stk. / Ist: 7 Stk.
Besucherstellplätze maximal /10%	Soll: 8 Stk. / Ist: 7 Stk.

Anlagen:

- Umweltverträglichkeitsstudie (Fassung 05.02.2013)
- Plan Ausgleichsflächen
- Zusammenfassende Erklärung
- Systemschnitte/-ansichten Häuser
- Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil A) Fassung 04.06.2013