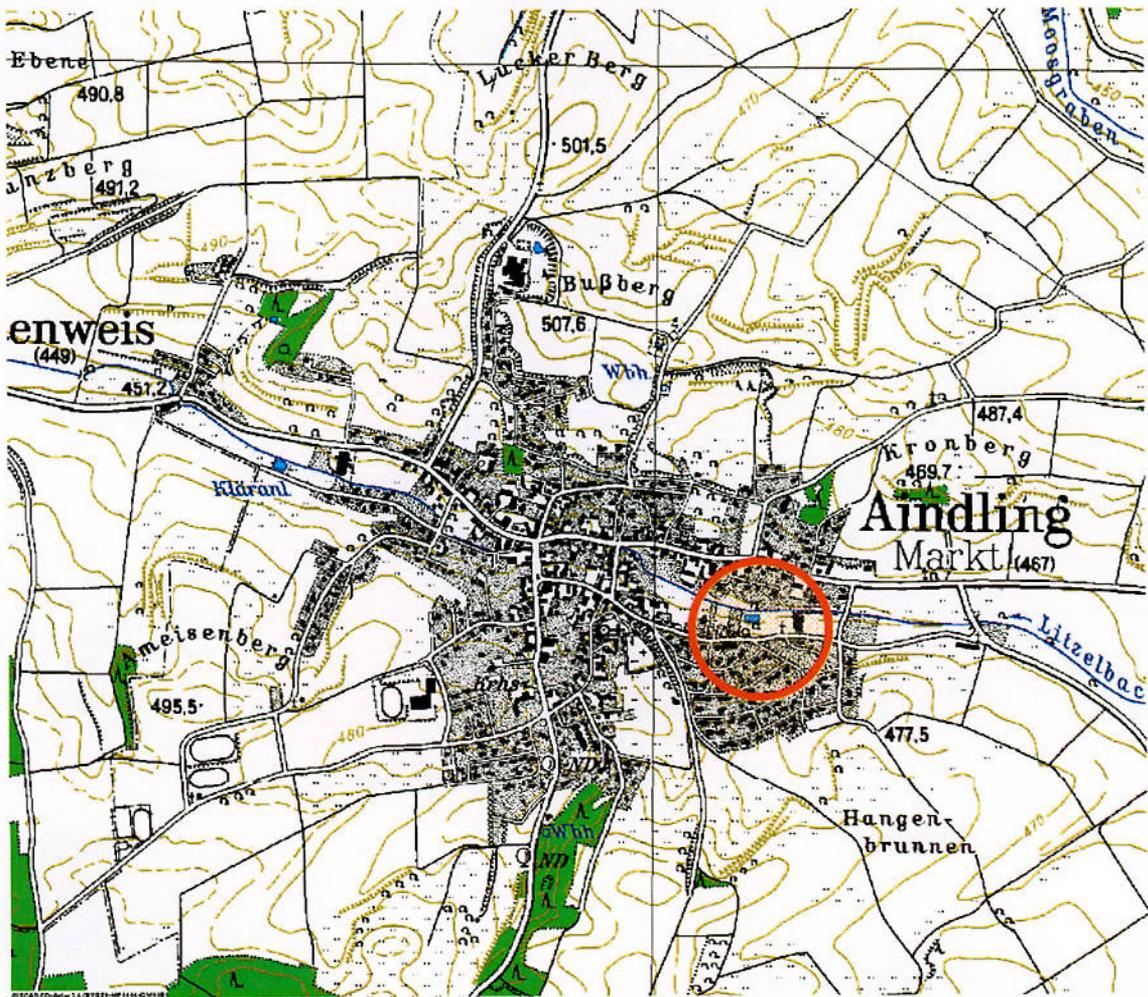


# Markt Aindling



## Bebauungsplan Nr. 35 "An der Arnhofener Straße, Fl-Nr. 568"



Übersicht unmaßstäblich  
Fassung vom 18.10.2010

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Alchach  
Tel. 08251 8768-0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Handwritten signature or initials.



## Teil B Satzungstext

### Präambel

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl I. S.2585), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- (BayRS 791-1-U) folgenden

### einfachen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 35 „An der Arnhofener Straße, Fl-Nr. 568“

als Satzung.

## 1 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88  
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 18.10.2010, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 538/9, 568, 569 (TF), 828 (TF) Gmkg. Aindling mit einer Fläche von ca. 6.286 m<sup>2</sup>.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude fest. Die Umgrenzung für Nebenanlagen stellt die zulässige Ausstellungsbereich für Personenkraftfahrzeuge dar. Sie beträgt 1.525 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist als wassergebundene Decke herzustellen.

## 3 private Verkehrsfläche

Die Zuwegungen zur Aufstellungsfläche der Pkw werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Überfahrt über den Litzlbach ist eine Brückenkonstruktion herzustellen, die sicherstellt, dass der Abflussquerschnitt des Gewässers nicht verschmälert wird. Die Zufahrten sind in Form einer wassergebundenen Decke zu errichten.



## 4 EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung der Aufstellfläche und der privaten Grünfläche sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## 5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen südlich des Litzelbaches sind als Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Nebengebäude wie Geräteschuppen oder Unterstände mit einer max. Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Die private Grünfläche auf dem Flurstück 828 ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der umgebenden Bebauung dienen.

Vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### 5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die am östlichen Geltungsbereich liegende Fläche ist mindestens zu 50 %, die Fläche entlang der Arnhofener Straße zu 25 % mit Gehölzen aus nachfolgender Artenliste zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese zu pflegen.

Bei der Pflanzung sind entsprechende Schutzabstände zu Versorgungsleitungen bzw. die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Die Flächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist möglich.

An der Arnhofener Straße kann die Anpflanzung für die Zufahrt zur privaten Grünfläche auf einer Breite von 6 m unterbrochen werden.

Aushub, der bei der Ufergestaltung am Litzelbach anfällt, kann in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgebracht werden.

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

Die Teilfläche des Flurstücks 569 mit dem Litzelbach, die innerhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommt, und der angrenzende Teil des Flurstücks 568 wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist eine natürliche Entwicklung des Gewässers - mit Abflachungen der Ufer und der Entnahme von standortfremden Nadelhölzern - einzuleiten und vorgelagert extensives Grünland zu entwickeln.

Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden. Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

### 5.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Herstellung der Ausstellungsfläche bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.



Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 95 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 5 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,25 m.

## 5.5 Gehölzarten und Qualitäten

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten, Donautal“.

### (1) Bäume

Mindestqualität:	StU 14/16, alternativ Solitär 250/300 hoch,
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
*Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
*Prunus padus	Trauben-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

### (2) Heister

Mindestqualität:	2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
*Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
*Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
*Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

### (3) Sträucher

Mindestqualität:	2 x v., H 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa glauca	Hecht-Rose
*Salix caprea	Sal-Weide
*Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
*Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die mit \* gekennzeichneten Arten sind vorwiegend im Umgriff des Gewässers zu verwenden.



## 6 HINWEISE

### 6.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

### 6.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) 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 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgeführten 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.

### 6.8 Pflicht zur wasserrechtlichen Genehmigung

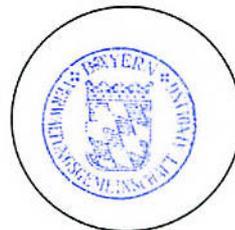
Für die Herstellung der Überfahrt über den Litzelbach ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen und die Unterlagen beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

## 7 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Aindling, den 25.10.2010

.....  
Thomas Zinnecker, Erster Bürgermeister





## Teil C Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 06.08.2010 bis 07.09.2010 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.10.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.10.2010 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Markt Aindling, den **29.10.2010**.....

.....  
Tomas Zinnecker, Erster Bürgermeister

