

BEBAUUNGSPLAN Nr . 32

1. Änderung

**MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
BAUGEBIET: „AM KRONBERGWEG“**

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C: HINWEISE, INKRAFTTRETEN, VERFAHRENSVERMERKE

TEIL D: BEGRÜNDUNG



Markt Aindling
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Erstfassung vom 10.09.2013

Geändert am 05.11.2013

Verwaltungsgemeinschaft Aindling

Bauamt

Festsetzungen durch Text

PRÄAMBEL

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 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548), 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) folgende

1. Änderung

zum Bebauungsplan Nr. 32 „Am Kronbergweg“

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).

Die Festsetzungen der 1. Änderung heben die Festsetzungen einschließlich der Hinweise der Erstfassung des Beb.Plans auf. Der Planteil, die Begründung sowie alle Anlagen der Erstfassung bleiben weiterhin rechtskräftig.

I. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

§ 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.

II. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Die Festsetzungen unter II von §§ 1 – 12 gelten nur für das MI 1a und MI 1b sowie für das WA

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

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

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (WA u. MI)

Grundflächenzahl (GRZ): 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.

§ 3 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen (WA u. MI)

3.1 Anzahl der Wohnungen:

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

3.2 Grundstücksgröße:

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

§ 4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenzen:

Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen.

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.

4.2 Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO:

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.

4.3 Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung.

§ 5 Bauweise

5.1 Höhen der Gebäude: Wand- und Firsthöhen

(Zu den Höhenfestlegungen siehe Systemskizzen im Anhang.)

Wandhöhe: (Vorher Traufhöhe)

Hauptgebäude: Max. 6,20 m, gemessen von OK FFB EG bis OK feste Dachhaut an der Außenwand

Grenzgaragen (Garagen und Carports ohne gesetzliche Abstandsflächen):

Die Wandhöhe für Grenzgaragen bei Hanggrundstücken wird auf 3 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die zu errechnende Wandhöhe gilt die OK FFB EG.

Firsthöhe:

Max. 8,70 m, gemessen von OK FFB EG bis OK feste Dachhaut am Hochpunkt des Giebels an Aussenwand

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).

5.2 Höhen der Gebäude über Gelände, Höhe des EG FFB

Für Hauptgebäude:

5.2.1: Auf Grundstücken, in denen die innerhalb der Baugrenzen befindliche natürliche Geländeoberfläche überwiegend tiefer liegt als die jeweilige Erschließungsstraße, darf die OK des EG FFB höchstens 0,15 m über der Erschließungsstraße eingestellt werden.

Höhenbezugspunkt bei **Einzelhäusern** ist die höchst liegende Wandkante des jeweiligen Hauses und

bei **Doppelhäusern** die Mitte des Gebäudequerschnitts

Dieser Bezugspunkt ist im Plan zwingend anzugeben.

5.2.2: 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.

Dieser Bezugspunkt ist im Plan zwingend anzugeben.

Für Garagen

Die OK FFB EG der Garagen kann, gemessen in der Mittelachse der Garagenzufahrt, bis zu 50 cm über der der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden.

Der Bezugspunkt ist im Plan zwingend anzugeben.

§ 6 Geländeänderungen: Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in allen Teilflächen (WA 1 bis WA 3 und MI) im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe) zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen. Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen 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.

§ 7 Dächer:

7.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- **Satteldach**, auch mit Höhenversatz der Dachflächen am First bei allen Grundstücken.
- **Walmdach**, auch mit quadratischem Grundriss und Dachspitze (Zeltdach) bei allen Grundstücken.
- **Pulldach** zusätzlich nur auf den Bauplätzen (a) bis (e)
- **Versetztes Pulldach** bei allen Bauplätzen
- **Flachdach** nur auf dem Bauplatz (q) im MI 1b zulässig

Für Garagen: Es sind folgende Dachformen zulässig:
SD (Satteldach); FD (Flachdach). PD (Pulldach)

Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig

7.2 Dachneigung

Hauptgebäude: mindestens 5° bei geneigten Dächern.

Nebengebäude: es werden keine Festsetzungen getroffen.

Garagen: es werden keine Festsetzungen getroffen.

Ausnahme:

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).

7.3 Dacheindeckung, Farbe

Zulässig sind:

Ziegelrote bis dunkelbraune, graue und anthrazitfarbene kleinformatige Dachplatten im Format bis 50/50 cm.

Bei Dachneigungen bis 18°: Patinierte, gestrichene oder eloxierte Metalldeckungen in gedeckten Farben.

Begrünte Dächer sind bis max. 10° zulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Unzulässig sind: Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker, Kunststoff oder glänzendes Metall für Fassadenoberflächen.

7.4 Dachüberstände für alle Haupt- und Nebengebäude

Giebelseite: max. 50 cm

(gemessen an der Vorderkante harte Bedachung an den Giebelseiten)

Taufseite: max. 70 cm

(Vorderkante harte Bedachung ohne Regenrinne)

Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

7.5 Dachaufbauten

Gauben sind nur für **Hauptgebäude** bei Dachneigungen des Hauptdaches ab 30° zulässig.

Es sind stehende Gauben oder Schleppegauben zulässig.

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.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

Zulässig sind: Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude

Unzulässig sind: „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen in Baumstammoptik

§ 9 Verkehrsflächen, Stauraum:

Geschlossene Garagen: Der Stauraum vor allseitig geschlossenen Garagen muss mind. 5 m betragen.

Carports (überdachte Stellplätze): Diese 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.

§ 10 Einfriedungen

Zulässig sind: Einfriedungen, soweit 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.

Unzulässig sind: Maschendrahtzäune entlang von Erschließungsstraßen

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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, Schotterrassen, 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.

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

Folgende Ökokontoflächen der Gemeinde Aindling werden der Planung rechtsverbindlich zugeordnet:

A: FI.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.)

-Aussaatzstärke: 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.

B: FI.Nr. 356, 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.)

- Aussaatzstärke: 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%.

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

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 Zweigriffeliger 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

C Hinweise

C.1 Archäologische Funde

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

C.2 Bauwasserhaltung

Für Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Aichach-Friedberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

C.3 Beseitigung von Schichtenwasser:

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.

C.4 Erlaubnisfreie Versickerung

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!

C.5 Einleiten von verschmutzten Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.

C.6 Hausdrainagen

Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

C.7 Hangflächenentwässerung

Durch die Hangsituation im Geltungsbereich muss bei besonderen Regenereignissen mit „wild“ abfließendem Wasser gerechnet werden. Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.

C.8 Gebäudeschutz

Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

C.9 Ausführung von Kellergeschossen

Der hohe Grundwasserstand durch Schichtenwässer bedingt zwingend einen wasserundurchlässigen Keller. Die Kellergeschoße sind als wasserdichte Wanne auszuführen.

Öltanks sind mit einer Auftriebssicherung zu versehen.

C.10 Brandschutz

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.

C.11 Baumschutz

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.

Die Schonzeiten nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind zu beachten.

C.12 Bepflanzungen

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.

C.13 Gartenabfälle

Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

C.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 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-, Zuckerrübenenernte und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

C.15 Anlagen von Spartenträgern

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)

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.

Es befinden sich Erdgasleitungen der **Schwaben- Netz GmbH** im Geltungsbereich des B-Planes, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.

C.16 Photovoltaikanlagen

Bei Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrr-Schutzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen.

C.17 Schädliche Bodenveränderungen

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.

Inkrafttreten

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

Aindling, den .06.11.2013

.....(S)
Tomas Zinnecker
1.Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung des Beb.Plans Nr. 32 „Am Kronbergweg“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 10.09.2013 beschlossen.
2. Der Beschluss zur Änderung wurde bekannt gemacht am 16.09.2013.
3. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren in der Zeit vom 25.09.2013 bis 10.10.2013 beteiligt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatsitzung vom 05.11.2013 behandelt und abgewogen.
9. Die Träger und die Öffentlichkeit welche eine Stellungnahme abgegeben haben wurden am 08.11.2013 benachrichtigt.
5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung in der Fassung vom 05.11.2013 wurde in der Marktgemeinderatsitzung vom 05.11.2013 gefasst.
6. Die Ausfertigung der Satzung erfolgt am 06.11.2013.
7. Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht am 07.11.2013.
8. Drei Ausfertigungen der Satzung, des Satzungsbeschlusses sowie der Bekanntmachung wurden der Aufsichtsbehörde zugestellt am 08.11.2013.

Aindling, den 08.11.2013

Tomas Zinnecker
1.Bürgermeister

D Begründung

D 1 Beschreibung des Planbereiches

Die 1. Änderung des Beb.Plans Nr. 32 Kronbergweg betrifft den gesamten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich ist zur Erstfassung des Beb.Plans unverändert.

D 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sind bisher unter B.2.1.4.3 und B.2.1.4.4 geregelt. Die Intention des Beb.Plans war, den geänderten Ansprüchen an ein modernes, energetisch hochwertiges und barrierefreies Bauen gerecht zu werden.

Der Beb.Plan lässt zum einen Souterraingeschosse und das Freilegen von Kellerfenstern zu, zum anderen werden dem Bauherren nicht genügend Freiräume für das Auffüllen und Abgraben gegeben. Ebenso wurde das Hangelände bei der Errichtung von Grenzgaragen nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen unter B.2.1.4.2 sind somit widersprüchlich. Die Voraussetzungen einer Genehmigungsfreistellung waren bei den bisherigen Bauanträgen unter anderem wegen diesen widersprüchlichen Festsetzungen nicht gegeben.

D 3 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Prüfung der bisher eingegangenen Bauanträge wurden die Widersprüchlichkeiten der bisherigen Festsetzungen 2.1.4.2 bis 2.1.4.4 festgestellt. Das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde (Schreiben des Kreisbaumeisters vom 30.07.2013) hat den Markt Aindling auf diese Problematik hingewiesen. Um die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung zu schaffen, was das Instrument des qualifizierten Beb.Plans ja gesetzlich ausdrücklich vorsieht, ist eine Änderung der Festsetzungen zu den Höhen und den Geländeänderungen zwingend angezeigt.

Im Zuge dieser Änderung sollte der Beb.Plan auch hinsichtlich seiner Struktur als auch in der Formulierung sowohl der Festsetzungen als auch der Hinweise geändert werden. Die Reihenfolge des § 9 BauGB sollte beachtet werden. Eine Lesbarkeit für die Bürger muss gewährleistet sein.

D.4 Planungskonzept

Die 1. Änderung sieht die Neuformulierungen hinsichtlich der Wandhöhe für Grenzgaragen als auch für Geländeänderungen und eine Präzisierung der Bezugspunkte vor. Die Formulierungen soll vereinfacht und der Rahmen hierfür ausgedehnt werden. Ziel der Änderung soll sein, dass ein barrierefreies Bauen sowie die tatsächliche Möglichkeit von Einrichtung eines Souterraingeschosses als auch begehbare Terrassen und ebenerdig befahrbare Garagen gegeben und möglich sind. Durch die neuen Festsetzungen wird eine Genehmigungsfreistellung erleichtert.

Die strukturellen Änderungen und Vereinfachung der Formulierungen soll die bessere Lesbarkeit des Beb.Plans für Planer und Bürger ermöglichen. Gerade bei Genehmigungsfreistellungen, wo die Verantwortung beim Planer und dem Bauherrn liegt, ist eine einwandfreie und ordnungsgemäße Prüfbarkeit der Festsetzungen zwingend notwendig.

D.5 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Durch die Änderung sind keine nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten.