

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 32

## 2. Änderung

### Mit Grünordnungsplan Baugebiet „Am Kronbergweg“

**Beteiligung vom 17.10.2016 bis 21.11.2016**



**Markt Aindling**

**Landkreis Aichach-Friedberg**

TEIL A: PLANZEICHNUNG  
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
TEIL C: BEGRÜNDUNG  
TEIL D: UMWELTBERICHT

**Erstfassung** vom 10.06.2013  
**1. Änderung** vom 05.11.2013

## **2. Änderung**

**Vorentwurf** vom 02.08.2016  
**Entwurf** vom 27.09.2016  
**Fassung**

**herb** stadtplanung +  
landschaftsarchitektur

walter herb  
am berg 29 - 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

# "Am Kronbergweg" 2. Änderung Markt Aindling

## VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Marktrat Aindling hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 hat in der Zeit vom 16.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden.
- C) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 hat in der Zeit vom 16.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden.
- D) Der Marktrat Aindling hat in der Sitzung vom 27.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom 13.09.2016 gebilligt und die erneute Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- E) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom 27.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- F) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom 27.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- G) Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Sitzung vom ..... statt.
- H) **Satzungsbeschluss**  
Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Marktrates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

- Aindling, den .....
1. Bürgermeister Tomas Zinnecker
- J) Ausfertigung  
Aindling, den .....
1. Bürgermeister Tomas Zinnecker
- K) **Bekanntmachung**  
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" des Markt Aindling erfolgte.
- Aindling, den .....
1. Bürgermeister Tomas Zinnecker
- Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom ..... in Kraft getreten.



**2. Änderung:**

herb stadtplanung + landschaftsarchitektur

Unter den  
Anlagen Nr. 40/11 (Planungsamt)  
Neudorf 11 10 10, Fax 0821 71 11 23  
herb@herb-stadt.de www.herb-stadt.de

**Erstfassung:**

SCHWAB - QUARG  
ARCHITEKTEN

Schöneckstraße 4  
86163 Augsburg

T 0821-58 55 28  
F 0821-58 52 32  
info@architekt-quarg.de

Grünplanung  
Dipl. Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

Tunnelstraße 34  
86156 Augsburg

T 0821-15999077  
F 0821-15999079  
zimmer.julia@gmx.de

## ZEICHENERKLÄRUNG

### a) FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
- TH Traufhöhe s. Text
- FH Firsthöhe s. Text
- WH Wandhöhe s. Text

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise

#### 4. VERKEHRSLÄCHEN + SONSTIGE NUTZUNGEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche (privat)
- Garage, Carport, Freischank- und Lagerfläche auch überdacht
- öffentlicher Gehweg

#### 5. GRÜNFLÄCHEN

- private Grünflächen  
Die privaten Grünflächen dürfen für die Errichtung einer Zufahrt unterbrochen werden.
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsgrün

#### 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum anzupflanzen
- Baum Bestand zu erhalten
- Baum zu entfernen

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### b) HINWEISE

- Maßangabe in Metern
- Flurnummer z.B. 907
- Grundstücksnummer
- Grundstücksgröße z.B. 500m²
- Baum Bestand ohne Vorgabe
- bestehende Flurgrenzen
- Bestandsgebäude / Nebenanlagen
- Höhenschichtlinien z.B. 520,00 m ü. NN
- Garagenzufahrt (Vorschlag)
- Garage (Vorschlag)
- Stellplatz



**1. Änderung**

Ga Garagen, Carports diese sind nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen möglich, keine Freistellung möglich!

**2. Änderung**

Geltungsbereich der 2. Änderung

Garage, Carport, Freischank- und Lagerfläche

## BEMERKUNGEN:

Dieser Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Satzung und Begründung und hat nur mit allen Bestandteilen Rechtskraft

Entwurf vom 27.09.2016



M 1:1000

## **B Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken**

### **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 20.10.2015, (BGBl. I S. 1722), 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 – BayNatSchG – (GVBl 2011 S.82) folgende

### **2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Am Kronbergweg“**

als Satzung.

#### **Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen betreffen folgenden Teil des Bebauungsplanes und sind rot markiert:

## I. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

### § 1 Art der Nutzung (Bestand)

Es gilt § 35 BauGB bis der Qualifizierte Bebauungsplan baulich umgesetzt wird. In der Folge ist der **Bereich MI 2** nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI 2: Es sind nur Stellplätze, Garagen, Carports, Freischank- und Lagerflächen, **auch überdacht**, zulässig.

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche

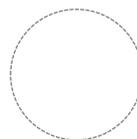
Im MI 2 gelten für die Errichtung baulicher Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

❖ **Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Kronbergweg“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen unverändert weiter.**

### ❖ **Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den .....

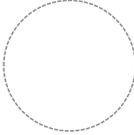
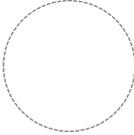
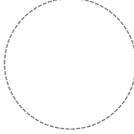


.....

Tomas Zinnecker

1.Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

A)	Der Marktgemeinderat Aindling hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss sowie der der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
B)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 hat in der Zeit vom 16.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden.
C)	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 hat in der Zeit vom 16.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden.
D)	Der Marktgemeinderat Aindling hat in der Sitzung vom 27.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom 27.09.2016 gebilligt und die erneute Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
E)	Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom 27.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
F)	Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" in der Fassung vom 27.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
G)	Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Sitzung vom ..... statt.
H)	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die <b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Am Kronbergweg</b> gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Aindling, den ..... </p> <p>..... 1. Bürgermeister Tomas Zinnecker</p>
J)	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Aindling, den ..... </p> <p>..... 1. Bürgermeister Tomas Zinnecker</p>
K)	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kronbergweg" des Markt Aindling erfolgte.</p> <p>Aindling, den ..... </p> <p>..... 1. Bürgermeister Tomas Zinnecker</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Kronbergweg" in der Fassung vom ..... in Kraft getreten.</p>

## **C Begründung**

### **C 1 Beschreibung des Planbereiches**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Kronbergweg“ betrifft das MI 2 auf der Flur-Nr. 991.

### **C 2 Planungskonzept**

Die bestehende Gastronomie im MI 3, bisher ohne Freiluftbewirtung, kann im Bestand nur gesichert werden, wenn den geänderten Ansprüchen der Besucher Rechnung getragen wird. Dafür ist ein Bereich für eine überdachte Freiluftbewirtung nötig. Diese erfolgt nur saisonal bedingt und unter strengen zeitlichen Vorgaben (bis max. 23 Uhr, konform zum genehmigten Parkplatzbetrieb AZ 1300182 LRA). Die für die Gastronomie auf der Flur-Nr. 906/1 notwendigen Parkplätze genehmigt mit AZ 0800244 LRA bleiben bestehen.

## **D Umweltbericht**

Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter:

### Schutzgut Mensch

Durch den Standort der geplanten Freischankfläche und die eingeschränkten Betriebszeiten sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Keine nachteiligen Auswirkungen.

### Schutzgut Boden

Keine nachteiligen Auswirkungen.

### Schutzgut Wasser

Keine nachteiligen Auswirkungen.

### Schutzgut Klima / Luft

Keine nachteiligen Auswirkungen.

### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Keine nachteiligen Auswirkungen. Die Überdachung fügt sich gut in das Ortsbild ein und wird umrahmt von einer Hecke und Sträuchern.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

### Zusammenfassung:

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.