

# **BEBAUUNGSPLAN Nr . 21**

## **1. Änderung**

**FÜR DAS GEBIET „SCHLOSSSTRASSE“  
IM ORTSTEIL GAULZHOFEN**

**ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG  
VOM 17.11.1999**



**Markt Aindling**  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Entwurf vom: 27.10.2014  
1.Änderung vom: 05.01.2015  
**FASSUNG VOM: 17.03.2015**

ENTWURFSVERFASSER:

Bauamt Aindling

## ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 21, für das Gebiet „Schloßstraße“ im Ortsteil Gaulzhofen, Marktgemeinde Aindling vom 01.08.1996, in der Fassung vom 09.03.1999, ergänzt am 13.08.1999, geändert am 17.11.1999, umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 972, 972/1, 1183, 1183/1, 1183/2, 1176/1, 1176/3 und auf Teil-Fl.Nr. 1015, 1181 und 1176/2 der Gemarkung Gaulzhofen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die Festsetzungen der Erstfassung des Bebauungsplanes. Die 1. Änderung enthält eine neue Planzeichnung, eine neue Satzung und eine Ergänzung der Begründung. Die alte Begründung bleibt weiterhin rechtskräftig. Die geänderten Festsetzungen sind in Rot dargestellt. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans aus der Erstfassung wurde geändert.

Es ergeben sich folgende Ergänzungen und Änderungen:

### **Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Es handelt sich um die 1. Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21. Die Änderung umfasst den bisherigen Bereich B — Gebiet mit einfachem Bebauungsplan. Aus diesem Bereich wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Art der baulichen Nutzung MD. Die Änderung wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes vom 19.01.1988, in der Fassung vom 10.08.1993 durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des bisherigen einfachen Bebauungsplanes als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der 1. Änderung wird notwendig, da der Bebauungsplan den geänderten Bedürfnissen und einem modernen Baustil gerecht werden soll. Eine gleichzeitige Modernisierung des Bebauungsplans soll stattfinden.

### **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstücks:**

Das Baugebiet umfasst wegen neuer Grundstücksteilungen auch die Fl.Nr. 972/2 und 1183/3. Außerdem wurde eine Teilfläche von Fl.Nr. 928/9 (Schloßstraße) in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um einen Teilbereich der Schloßstraße erweitert, da eine Verkehrsfläche ein zwingendes Kriterium für einen qualifizierten Bebauungsplan darstellt.

### **Zu § 2 Art der Nutzung:**

Der Text zum Bereich B wird wie folgt geändert:

Gebiet mit qualifiziertem Bebauungsplan als MD (Dorfgebiet), GRZ 0,40 und GFZ 0,80. Von der Gesamtfläche des Geltungsbereichs entfallen ca. 10% auf die Verkehrsfläche und ca. 90 % auf Nettobauland.

Als Art der Nutzung kann konform zum Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt werden, da im Planungsgebiet eine bestehende Landwirtschaft, ein kleiner Gewerbebetrieb und Wohnnutzung vorzufinden sind.

Bei der bestehenden Landwirtschaft handelt es sich um eine Nebenerwerbslandwirtschaft für Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, der Gebietscharakter ist daher zutreffend.

Im MD werden Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zugelassen.

### **Zu § 3 Maß der Nutzung:**

Hier erfolgte entsprechend der Änderung in § 2 eine Anpassung auf ein Dorfgebiet „MD“. Die Grund- und Geschößflächenzahl bleibt unverändert, dadurch werden die Höchstmaße der BauNVO noch unterschritten.

#### 3.4 MD:

Hier wurde die Zahl der Vollgeschosse präzisiert. Der unbestimmte Begriff U ½ fällt weg. Es werden nun 3 Vollgeschosse für die Parzellen 6,7 und 8 festgesetzt. Für die Parzellen 3, 4 und 5 wird statt bisher E+D nun E+1 festgesetzt. An der Zahl der Vollgeschosse ändert sich nichts, da bisher auch schon zwei Vollgeschosse festgesetzt waren. Die neuen Festsetzungen sind der bestehenden Hanglage und den geänderten Bauwünschen der Bürger geschuldet. Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, da eine Gleichstellung zur Bayerischen Bauordnung erfolgen soll.

### **Zu § 5 Bauweise**

#### 5.2

Hier wurde die Festsetzung auf den Gebietscharakter „MD“ angepasst.

### **Zu § 6 Gestaltung der Gebäude:**

#### 6.1

Die Dachneigung bleibt hier unverändert. Jedoch werden nun auch versetzte Pultdächer, Zeltedächer und Walmdächer zugelassen. Die bisherige Festsetzung lautete auf „geneigte Dächer“ und symmetrische Satteldächer. Auch diese neue Festsetzung gründet auf dem geänderten Baustil.

#### 6.2

Hier wurde in die zulässigen Töne der Dacheindeckung die Farbe „Grau“ mit aufgenommen. Hier soll den Bauherren in der Gestaltungsmöglichkeit ein größerer Spielraum gegeben werden.

#### 6.3

Die bisherige Festsetzung zur Kniestockhöhe im Bereich des ehemals „einfachen Beb.Plan wird nun gestrichen, da bei zulässigen 2 oder 3 Vollgeschossen und einer maximalen Angabe zur Wandhöhe diese Festsetzung nicht mehr notwendig ist. Im GE und MI-Bereich bleibt die Festsetzung unverändert.

### **Zu § 7:**

#### 7.1

GE: Die bisherigen Festsetzungen im Planteil widersprachen zum Teil den Festsetzungen im Text. Die Festsetzung im Text wird nun der Planzeichnung angepasst. Es wird nur noch hangabwärts eine max. Wandhöhe festgesetzt.

MI: Auch hier widersprach die Festsetzung im Planteil der Festsetzung durch Text. Die Festsetzung im Planteil wurde hier nun in den Festsetzungen im Text sachlich richtig übernommen.

MD: Hier wurde die Festsetzung geändert. Es wird nun auch hier nur noch hangabwärts eine Wandhöhe festgesetzt.

**Zu § 8:**

Die Festsetzung zur Geländeauffüllung wurde etwas präzisiert.

**Zu § 9:**

Die Stellplatzsatzung des Markts Aindling wurde aufgehoben. Der erforderliche Nachweis ist daher gemäß der BayBO und der GaStellVO nachzuweisen.

**Zu § 10:**

10.2 Einfriedungen:

10.2 MI und MD Hier werden zwischen öffentlichen und privaten Bereichen nun auch Metallzäune zugelassen. Erstmals waren nur Holzzäune vorgesehen. Die Änderungen entsprechen der heutigen Bauweise und Ausführung von Zäunen. Der Schwerpunkt liegt heute bei der Langlebigkeit des Materials.

**HINWEISE:**

**Zu § 13 Abwasserbeseitigung:**

Hier wurde der Wortlaut an die gemeindliche Satzung angepasst.

**Zu § 16 landwirtschaftliche Emissionen:**

Hier wurde die bisherige Anmerkung nach der Ausfertigung unter „Hinweisen“ übernommen.

**Zu § 18 Freileitungen:**

Hier wurde gemäß der Anregungen der Lechwerke ein Hinweis zu Unterschreitungen der notwendigen Mindestabstände aufgenommen.

Aindling, den.....

Tomas Zinnecker  
1.Bürgermeister