

BEBAUUNGSPLAN Nr. 28
„An der Fraundorferstraße“
in Aindling
1. Änderung
mit Grünordnungsplan

- Teil A :** Planzeichnung für Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen
Teil B : Vorbemerkungen und Textliche Festsetzungen
Teil C : Hinweise
Teil D : Inkrafttreten, Verfahrensvermerke
Teil E : Begründung
Teil F : Zusammenfassende Erklärung



Markt Aindling
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Fassung vom 20.10.2020

redaktionell geändert am **12. Jan. 2021**

Verwaltungsgemeinschaft Aindling

Bauamt



BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 "An der Fraundorferstraße"

Teilfläche FL.Nr. 277

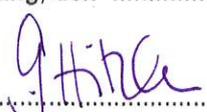
1. ÄNDERUNG



Entwurf vom 10.12.2019 - Fassung vom 20.10.2020 - redaktionell geändert am 12. Jan. 2021

ARCHITEKTURBÜRO PAUL KIENBERGER
86551 AICHACH • MÜHLWEG 13
Teil A) PLANZEICHNUNG

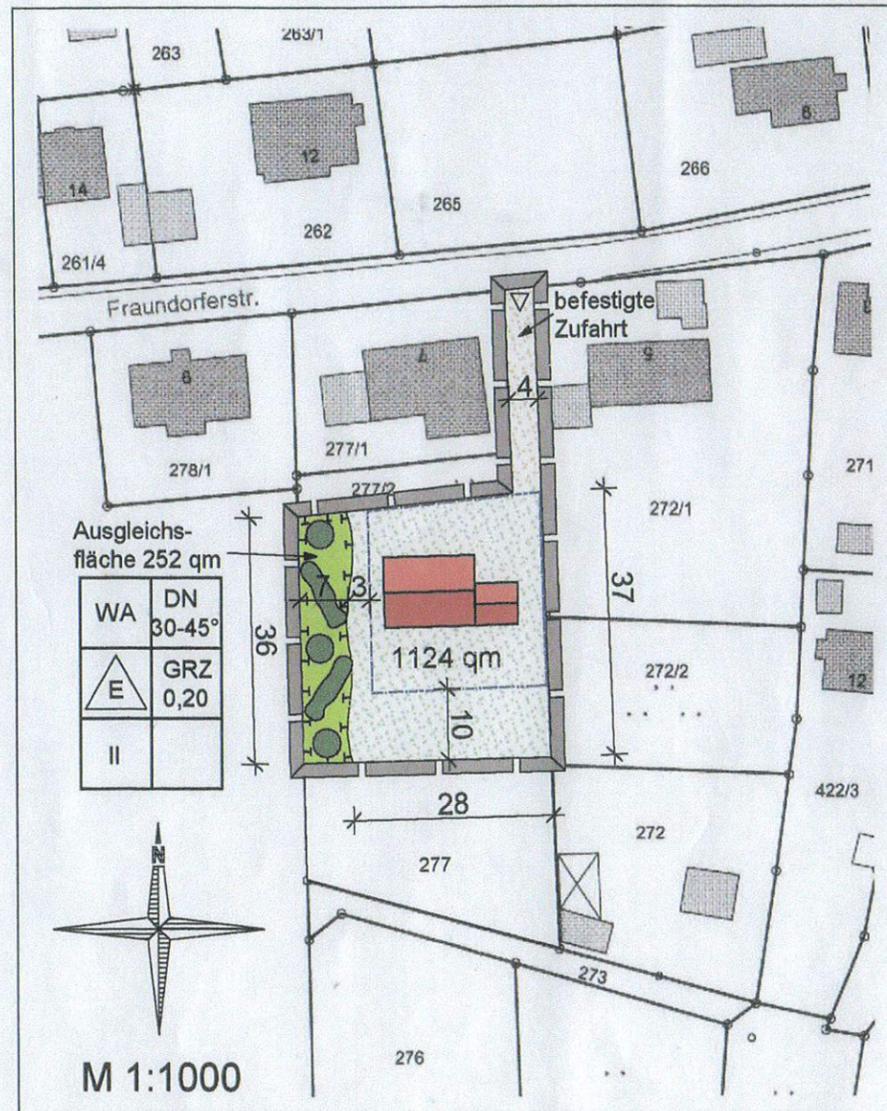
Aindling, den 23. Feb. 2021


Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

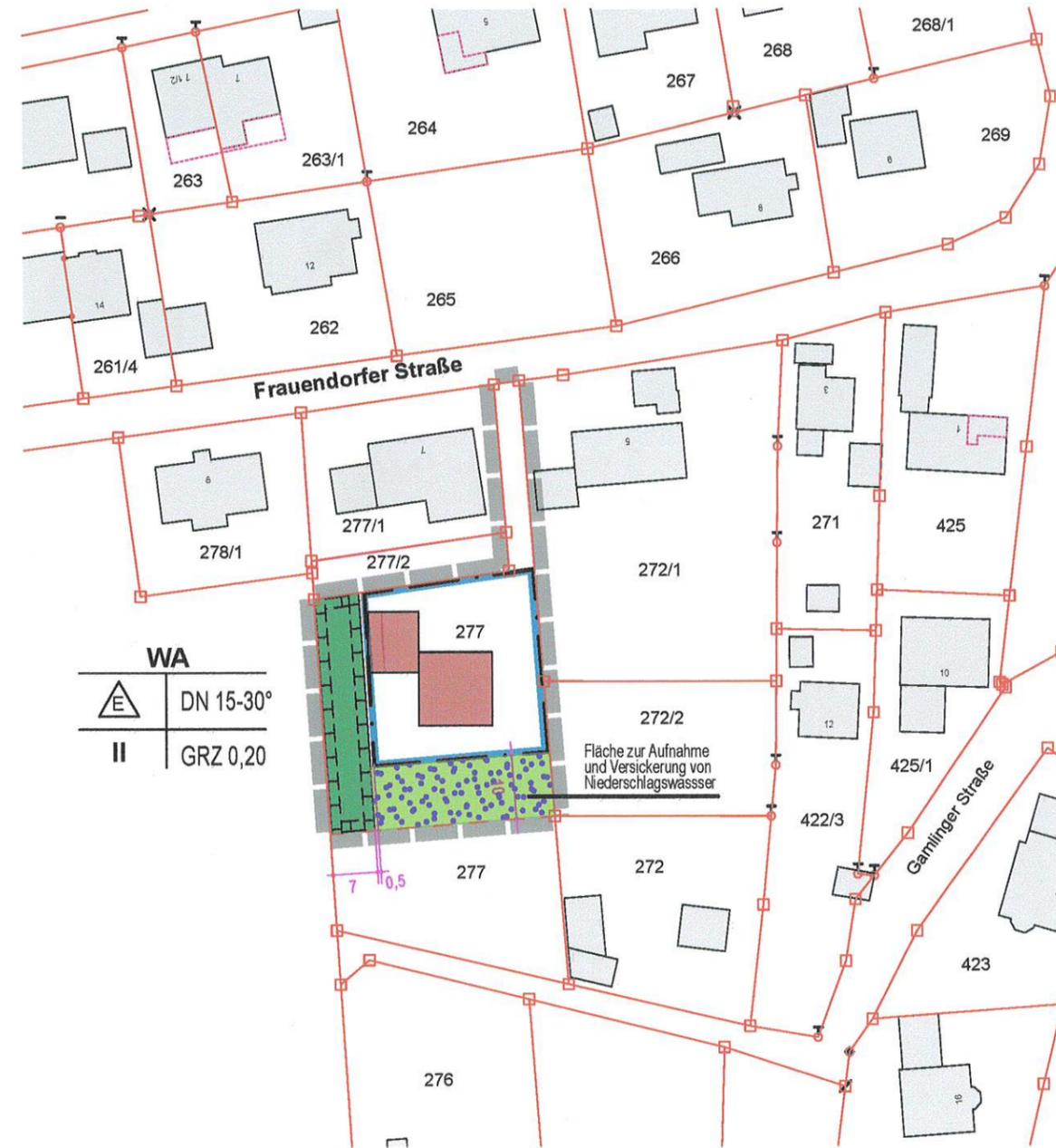


ENTWURF:
FASSUNG:

28.04.2005
06.09.2005



Bebauungsplan vor Änderung



Bebauungsplan 1. Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG :

a) für Festsetzungen :

- räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** zulässig maximal 2 Vollgeschosse
- DN 15-30°** Dachneigung für Hauptgebäude 15 bis 30°
- GRZ 0,20** Grundflächenzahl maximal 0,20
- nur Einzelhaus zulässig

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünfläche zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser

b) für Hinweise :

- bestehende Grundstücksgrenze
- Abgrenzung Baugrundstück
- Vermaßung
- Vorschlag Gebäudestellung
- 277** Flurstücksnummer

Teil B: Vorbemerkungen und Textliche Festsetzungen

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.08.2020, BGBl. S. 1728, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2123-1-1), des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BGBl. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-1-U)

den

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 28 "An der Fraundorferstraße"

1. Änderung

in Aindling

in der Fassung vom 20.10.2020 mit redaktioneller Änderung vom **12. Jan. 2021**
als

SATZUNG

Inhalt des Bebauungsplanes :

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Fraundorferstraße" Marktgeemeinde Aindling, Teilfläche Flurnummer 277, Gemarkung Aindling, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.05.2020.

Neue Festsetzungen 1. Änderung:

1. Dachform

Für Hauptgebäude sind Sattel- Pult- und Walmdach zulässig. Für Nebengebäude wird keine Dachform mehr festgesetzt.

2. Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird mit 15 bis 30 Grad festgesetzt. Für Nebengebäude wird keine Dachneigung mehr festgesetzt.

3. Baugrenze

Die westliche Baugrenze wird nach Westen erweitert. Sie verläuft nun parallel zur westlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 7,50 Metern.

4. Gültigkeit Festsetzungen der Erstfassung

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, Erstfassung, haben weiterhin Gültigkeit.

Teil C : Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum 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 gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; [e-Mail:wolfgangczysz@blfd.bayern.de](mailto:wolfgangczysz@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NWFreiV) i.d.F.v. 11.09.2008 (GVBl. Nr.21/2008 S. 777) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AllMBl. Nr. 1/2009 S. 4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
- 2.4 Hangwasser: Gegen Hangwasser hat der Bauherr selbst geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Das vorhandene Gelände fällt von Norden nach Süden. Im Süden besteht eine Grünfläche, welche als Versickerungsfläche im Planteil festgesetzt wird.
- 2.5 Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem zum AZV Kabisbach.

3. Bodenschutz

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 Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

Teil D : Inkrafttreten, Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk:

Markt Aindling

Aindling, den **23. Feb. 2021**




.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Frauendofer Straße" in Aindling, Teilfläche Fl.Nr. 277, wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.07.2019 beschlossen.
2. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde bekannt gemacht am **04.06.2020**
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom **18.06.2020 bis 24.07.2020** statt.
4. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.06.2020 bis 24.07.2020 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.06.2020 bis 24.07.2020 durchgeführt.
5. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatsitzung vom **08.09.2020** behandelt und abgewogen
6. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **26.10.2020 bis 27.11.2020** öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 durchgeführt.
7. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatsitzung vom **12.01.2021** behandelt und abgewogen
8. Von den Trägern öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit, gingen keine Stellungnahmen mehr ein.
9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung wurde in der Marktgemeinderatsitzung vom **12.01.2021** gefasst.
10. Die Ausfertigung der Satzung erfolgte am **23. Feb. 2021**
11. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. **25. Feb. 2021**
12. Drei Ausfertigungen der Satzung, des Satzungsbeschlusses, sowie der Bekanntmachung wurden der Aufsichtsbehörde zugestellt am **01.05.2021**

Markt Aindling

Aindling, den **26. Feb. 2021**




.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

Teil E: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ausgangslage, städtebauliche Erforderlichkeit □

Für die Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 277 der Gemarkung Aindling besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.2005.

Der Grundstückseigentümer hat bei der Marktgemeinde einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Der Antrag beinhaltet eine Änderung der Dachform, der Dachneigung und eine Erweiterung der Baugrenze nach Westen um, ggf. für eine spätere Bebauung der südlichen Grundstücksfläche, eine Zufahrt von Norden zu haben. Da im gesamten Gemeindebereich bei vielen länger bestehenden Bebauungsplänen, wegen des Wandels bei der Baugestaltung und einer dichteren Bauweise, die Pläne überarbeitet und der Zeitforderung angepasst wurden, stimmte der Marktgemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, mit den aufgeführten Änderungen, zu, um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Frauendorfer Straße“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

3. Auswirkungen auf die Umwelt und Ortsgestaltung

Die geplante Änderung der Dachform und die Verkleinerung der Dachneigung haben auf die Umwelt keinerlei Auswirkungen. □ Das Ortsbild wird durch die Ausführung einer anderen Dachform und einer geringeren Dachneigung ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da im Umfeld ähnliche Bauformen vorhanden sind.

Die Entwicklung der Ausgleichsfläche wird durch die Erweiterung des Baufensters nicht beeinträchtigt, da für den Bauherrn gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Wahlmöglichkeit kleinerer Wuchsklassen der Bepflanzung besteht. Ein Umweltbericht kann somit entfallen.

Teil F: Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Vorbemerkung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Grundstückseigentümer ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, da die bisherige gültige Fassung aus dem Jahre 2005 stammt und die festgesetzten Gestaltungsfestsetzung teilweise den derzeitigen üblichen Gestaltungswünschen nicht mehr entsprechen. Eine Erweiterung des Bebauungsplanes war dazu nicht erforderlich. Die festgesetzte bebaubare Fläche des betroffenen Grundstücks musste nur geringfügig erweitert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zur Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 3 bzw. § 4, jeweils Abs. 1 BauGB, und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 3 bzw. 4 §, jeweils Abs. 2 BauGB.

Vom Landratsamt wurde nur vom Kreisbaumeister zu Bedenken gegeben, dass die Siedlungsentwicklung, mit den für den Landkreis vorherrschenden Hauslandschaften, weiter beibehalten werden soll.

Da die Gemeinde aber bei vielen Bebauungsplanänderungen den derzeit gewünschten Baustiländerungen zugestimmt hat, sollte auch hier die gewünschte Änderung ermöglicht werden.

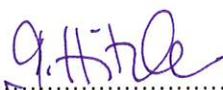
Bezüglich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde wegen der Hanglage des Grundstücks der mögliche Anfall von Niederschlagwasser bei Starkregenereignissen, durch Festsetzung von Flächen für die Versickerung der Niederschläge, berücksichtigt.

Abschließende Abwägung

Da für das Grundstück bereits Baurecht gemäß Bebauungsplan bestand und die gewünschten Änderungen geringfügig waren und die unmittelbare Umgebung in keiner Weise beeinträchtigen, hat die Gemeinde der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Marktgemeinde Aindling

Aindling, den **23. Feb. 2021**


.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

