

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

**Nr . 37
ENTWURF**

BAUGEBIET: „AM ZIEGLERWEG“



Markt Aindling
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: I. Planzeichnung mit Umgriff M. 1:1000
II. Festsetzungen durch Planzeichen
III. Hinweise durch Planzeichen
IV. Verfahrensvermerke
- Teil B: - Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken
- Teil C: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)
- Teil D: - Planzeichnung „Festgesetzte Geländehöhen“
- Teil E: - Ausgleichsflächenkonzept
mit Plan Ökokonto „Edenhausener Heide“ M 1:1000
- Teil F: - Umweltbericht

Aindling den 16. September 2014
Fassung vom 16.09.2014
Ergänzung vom 13.01.2015
Ergänzung vom 21.04.2015
Ergänzung vom 21.07.2015
Endfassung vom 27.10.2015

Planer
Eibl Ingenieur GmbH
Zirgesheimer Str. 43
86609 Donauwörth
Tel: 0906/299931-0
Mail: info@eibl-ing.de

Grünplanung
Landschaftsarchitekt
Walter Herb
Am Berg 29
86672 Thierhaupten
Tel: 08271/3534
Mail: walter.herb@t-online.de

Vorbemerkung zum Bebauungsplan

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), zuletzt geändert am 20.11.2014, BGBl. I S.1748, 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) folgenden

Bebauungsplan Nr. 37 „Am Zieglerweg“ des Marktes Aindling

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), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. 1548).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der Eibl Ingenieur GmbH ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 16.09.2014 in der Fassung vom 28.10.2014, geändert mit der Fassung vom 21.04.2015 und 21.07.2015.

Die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 16.09.2014 in der Fassung vom 28.10.2014 geändert mit der Fassung vom 27.10.2015 beigefügt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN INNERHALB FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GELTUNGSBEREICH (siehe Planzeichnung)

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet
Flächen der Flur.-Nr. 172 , 173 , 174/11 und 175
und Teilflächen der Flur.-Nr. 191
in der Gemarkung Aindling mit einer Gesamtfläche von ca. 1,11 ha
und wird umgrenzt

Nordseitig von Flur.-Nr. 174/8, 174/10, 174/6

Ostseitig von Flur.-Nr. 180, 180/3

Südseitig von Flur.-Nr. 178/3, 178, 177, 176 (Flurweg), 191

Westseitig von Flur.Nr. 221/1 (Zieglerweg)

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Ausnahmen gemäß
§ 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Tankstellen zugelassen.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Angaben der
Planzeichnung. Überschreitungen gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen

Nr. 3.1 Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen.
Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebengebäude und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen in den
farblich dargestellten Flächen errichtet werden. Ansonsten gelten die
Vorschriften der BauNVO.

Nr. 3.2 Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

Nr. 4 Zahl der Vollgeschosse, Wohnungen

Nr. 4.1 Im Bereich „WA 1“ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei sich das
2. Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.
Im Bereich „WA 2“ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Nr. 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro WG (Wohngebäude)
max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig.

Nr. 5 Höhenlage der Gebäude

Nr. 5.1 Höhen der Gebäude

Im Bereich „WA 1“:

Wandhöhe bei II = E + D: max. 4,25 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis OK Dachhaut an der Vorderkante Traufwand

Firsthöhe / Dachhöhe bei II = E + D max. 8,50 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut am Hochpunkt des Giebels an der Vorderkante Außenwand bei Sattel- und Walmdächern
max. 8,50 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut gemessen am Hochpunkt des Giebels bzw. am Hochpunkt der Dachkonstruktion.

Im Bereich „WA 2“:

Wandhöhe bei II = E + D: max. 4,25 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand

Firsthöhe / Dachhöhe bei II = E + D max. 8,50 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut am Hochpunkt des Giebels an der Vorderkante Außenwand bei Sattel- und Walmdächern
max. 8,50 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut gemessen am Hochpunkt des Giebels bzw. am Hochpunkt der Dachkonstruktion

Wandhöhe bei II: max. 6,10 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand

Firsthöhe bei II: max. 8,20 m, gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut am Hochpunkt der Dachkonstruktion

Nr. 6 Höhe der Gebäude über Gelände

Nr. 6.1 Ermittlung des unteren Bezugspunktes:

Für die Ermittlung maßgeblich ist die geplante Gebäudemitte.
Für 6.2 des Hauptgebäudes für 6.3 der Garagen- und Nebengebäude.

Der zulässige untere Bezugspunkt ergibt sich aus dem als Anlage 2e Teil D beigefügten Geländehöhenplan und kann wie folgt ermittelt werden:

- a.) liegt der geplante Gebäudemittelpunkt im unmittelbaren Bereich eines bereits ermittelten Höhenpunktes, so kann dieser unverändert übernommen werden.

- b.) liegt der geplante Gebäudemittelpunkt außerhalb eines fixen Höhenpunktes, so muss der untere Bezugspunkt anhand der im betroffenen Baugrundstück vorhanden südlichen / nördlichen / östlichen / westlichen Höhenpunkte errechnet werden.

Eine nachprüfbare Bezugspunktermittlung ist dem Bauantrag/Antrag auf Freistellung zwingend beizulegen.

Nr. 6.2 „Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG FFB) über Gelände“ für Hauptgebäude:

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| Der EG FFB darf bei den Grundstücken | 5,6,7,8,11: | +0,50m |
| | bei den Grundstücken | 1,2,3,4,9,10: |
| | | +0,70m |

über dem unter 6.1 ermittelten Bezugspunkt liegen.

Nr. 6.3 „Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG FFB)“ der Garagen und Nebengebäude:

| | |
|--|--------|
| Der EG FFB darf bei allen Grundstücken | +0,50m |
|--|--------|

über dem unter 6.1 ermittelten Bezugspunkt liegen.

Nr. 7 Dächer (WA)

Bauweise Hauptgebäude

Es sind nur folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach, auch mit Höhenversatz der Dachflächen am First (versetztes Satteldach/versetztes Pulldach)
- Walmdach, auch mit quadratischem Grundriss und Dachspitze
- Zeltdach

Nr. 7.1 Dachüberstände Hauptgebäude

Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen ein max. Dachüberstand von 50 cm zulässig.

Bei allen Gebäuden ist an den Traufen ein max. Dachüberstand von 0,70 m zulässig.

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

Nr. 7.2 Dachneigung Hauptgebäude und Firstrichtung

Bei allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer lt. Nutzungsschablone zulässig.

Die Firstrichtungen im „WA 1“ sind zwingend einzuhalten.

Nr. 7.3 Dachneigung Nebengebäude/Garagen

Garagen und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von max. 40° aufweisen. Bei Garagen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO (sog. Grenzgaragen) sind Dachneigungen bis max. 20° zulässig.

Nr. 7.4 Dachaufbauten

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

Der Hochpunkt der Gaube muss mind. 1 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die Breite einer Gaube darf höchstens ein Drittel der Breite des Hauptdaches haben. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf 2/3 der Dachlänge (mit Traufüberstand) nicht überschreiten!

Nr. 7.5 Dacheindeckung

Grelle oder blendende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Nr. 8 Geländeänderungen: Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in allen Teilflächen (WA1 bis WA2) im Bereich der Grundstücke bis max. 1,0 m zulässig. Als angenommene Geländehöhe gelten die im Plan „Festgesetzte Geländehöhe“ angegebenen Höhenkoten.

Die Grundstücksflächen sind dem natürlichen oder im Rahmen der Erschließung umgestalteten Geländeverlauf anzugleichen.

Stützwände zum Höhenausgleich sind bis max. 1 m Höhe zulässig, jedoch nicht direkt an den Straßen und Gehwegen. Der Mindestabstand von Stützwänden zu Straßen oder Gehwegen beträgt 2 m.

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 Geländecken nachzuweisen.

Nr. 9 Verkehrsflächen, Stauraum

Nr. 9.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen. Für den Stauraum vor Garagen und Carports gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

Nr. 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind, so weit aufgrund der Hanglage möglich, zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger (Igel, Mäuse etc.) ohne Sockel zu gestalten.

Sockel sind grundsätzlich nur zum Erschließungsstraßenraum hin oder im Bereich möglicher Regenwasserabflüsse aus dem südseitigen Hangbereich zulässig.

Die Einfriedungshöhe ist auf 1,10 m einschl. Sockel begrenzt.

Maschendrahtzäune entlang von Erschließungsstraßen sind unzulässig.

Im Bereich der südlichen Grenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Grundstück 5, 6, 7 und 9 sind Zaunanlagen oder Sockel mit einem Abstand von mind. 1m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Nr. 11. Grundstücksentwässerung / Regenrückhaltung / Zisternen

Nr. 11.1 Vom Markt Aindling erfolgt eine Erschließung im Trennsystem mit getrennter Ableitung von Regen und Schmutzwasser. Um eine Überlastung der bestehenden Kanalsysteme und Vorfluter zu vermeiden ist zur Regenrückhaltung in jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne einzubauen, die neben einem Brauchwasservolumen mit Dauerstau auch ein

zusätzliches Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf in den öffentlichen Regenwasserkanal aufzuweisen hat.

Das Rückhaltevolumen ist mit mindestens 3,0m³ zuzüglich je 1m³ je angefangener 100m² befestigter Dach oder versiegelter Hof- oder Terrassenfläche vorzuhalten.

Der Drosselabfluß der Zisternen ist mit max. 1,0 l/s zu begrenzen.

- Nr. 11.2 Durch die gegebene Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs oder als dauerhafte Entwässerung über Drainageleitungen darf nur über im Rahmen der Erschließung bereitgestellte Drainageanschlüsse oder die kommunalen Regenwasserkanäle erfolgen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.

- Nr. 11.3 Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Hangwasser
Um der Gefahr von wild abfließendem Hangwasser entgegenzuwirken, wird eine 30 cm tiefe und 2,50m breite Entwässerungsmulde im Süden der Bauplätze 5,6 und 7 errichtet. Die Ableitung des von der Mulde geführten Hangwassers erfolgt über eine offene Verrohrung am westlichen Ende des Baugrundstücks Nr. 7 welche in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal führt. Die Herstellung der Mulde erfolgt durch den Markt Aindling. Die Unterhaltung obliegt den Eigentümern der Bauplätze 5,6,7. Die Mulde darf weder verfüllt noch in ihrem Zustand verändert werden. Diese ist mindestens 3x jährlich zu mähen und von Gras-Strauchschnitt etc. freizuhalten. Eine Überpflanzung ist ausdrücklich nicht gestattet.

Nr. 12 Grünordnerische Festsetzungen

Nr. 12.1 Öffentliche Grünflächen

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.

Nr. 12.2 Private Grünflächen

Einzelbaumfestsetzungen

Auf jedem Baugrundstück unter 650 m² ist mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen, auf jedem Baugrundstück über 650 m² mind. zwei Bäume der Artenliste.

Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster).

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Privatbereich

Entlang den südlichen Grenzen des Planungsgebietes insbesondere in den Böschungsbereichen 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 60% der Gesamtlänge. Geschnittene Hecken sind an die südseitig angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Nr. 12.3 Pflege unbebauter Grundstücke

Bei unbebauten Grundstücken ist eine regelmäßige Pflege sicherzustellen. Diese sind mindestens zweimal jährlich zu mähen.

Nr. 12.4 Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

Bei der Bepflanzung sind für die verschiedenen Bereiche die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen. Die Mindestgröße für Baumscheiben muss 6 m² betragen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt. Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzubringen. Dies können vor allem Rammschutzbügel, aber auch Poller, Balken etc. sein.

Bei der Auswahl der Gehölze ist folgende Pflanzenliste zugrunde zu legen:

PFLANZLISTE

Bäume Wuchsklasse I

Mindestqualität: H. 3 x v., StU 16 – 18

| | |
|----------------------------|--------------|
| Acer platanoides in Sorten | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Bäume Wuchsklasse II

Mindestqualität: H. 3 x v., StU 16 – 18

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus in Arten und Sorten | Eberesche / Mehlbeere |
| Obstbäume | möglichst heimische alte Sorten |

Kleinbäume und Großsträucher Wuchsklasse 3 Mindestqualität: v.Str., 60-100

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Sträucher klein/mittelgroß

Mindestqualität: v.Str., 60-100

| | |
|------------|------------------------------|
| Rubus ssp. | Brombeer-, Himbeer-Wildarten |
| Rosa ssp. | Einheimische Wildrosen |

Nr. 12.5 Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

Bei Pflanzenausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Drei Vegetationsperioden nach Bezug muss die Begrünung abgeschlossen sein.

Die Pflanzliste ist den Pflanzungen zugrunde zu legen.

Nr. 13 Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ausgleichsflächen notwendig.

Die Berechnung erfolgt nach Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschafts-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“.

Es ergibt sich ein Gesamtausgleichsflächenbedarf von **3.830 m²**.

Ein Teil der geforderten Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von **1.645 m²** angelegt (1.462 m² auf Flnr. 175 und 183 m² auf Flnr. 191, Gmkg. Aindling).

Nr. 13.1 Die Ausgleichsfläche ist als extensive Wiesenfläche mit einer geeigneten, autochthonen Regio-Saatgutmischung aus den Wildformen gebietseigener Kräuter und Gräser (z.B. die Saatgutmischung „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland RSM 8.1“ der Fa. Rieger - Hofmann GmbH) anzulegen und zu entsprechend zu pflegen.

Pflege: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr; das Schnittgut ist 2 - 3 Tage nach der Mahd abzuräumen; keine Düngung und kein Pflanzenschutz!

- Nr. 13.2 Auf der Ausgleichsfläche sind zudem 13 Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Es sind alte, robuste Obstbaumsorten zu verwenden, idealerweise Lokalsorten.
Pflanzqualität: H. 3 x v., StU 16 – 18
Pfleßmaßnahmen: Pflanzschnitt, Baumbindung, Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- Nr. 13.3 Der restliche Ausgleichsflächenbedarf von 2.185 m² wird über das Ökokonto der Marktgemeinde Aindling erbracht. Die dafür vorgesehene Fläche liegt auf der Flnr. 435, Gmkg. Pichl, Markt Aindling. Die Fläche wird in ein Konzept zur Sicherung und Entwicklung des landschaftsbildprägenden Landschaftsbestandteils „Edenhausener Heide“ als Teil des Naturraumes der Aindlinger Terrassentreppe eingebunden.
Genauere Informationen zur Ausgleichsflächenplanung sind dem Extrateil der Begründung „Ausgleichsflächenkonzept“ zu entnehmen.

Hinweise

1. Abwasserentsorgung / abfließendes Hauswasser

- 1.1 Durch den möglichen Anfall von Schichtenwässern wird angeraten die Kellergeschoße als wasserdichte Wanne auszuführen. Öltanks sind mit einer Auftriebssicherung zu versehen.
- 1.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von 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.
Aufgrund der Hangsituation ist jedoch eine Versickerung punktuell über Sickerschächte oder Rigolen aufgrund möglicher Schädigung von Unterliegern nicht gestattet.
- 1.3 Durch die Hangsituation im Geltungsbereich muss bei besonderen Regenereignissen mit „wild“ abfließendem Wasser insbesondere aus den südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen gerechnet werden. Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- 1.4 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Denkmalschutz

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

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 Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Aufgefundene Gegenstände und mögliche Fundorte sind bis zur Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde in Ihrem Ursprünglichen Zustand zu belassen. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax: 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde

3. Altlasten

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. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

4. 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, aber auch durch mögliche Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben- und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

5. Pflanzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche von 4 m einzuhalten. Auf die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

6. Photovoltaikanlagen

Beim Einbau von Photovoltaikanlagen ist Rücksicht zu nehmen, Blendwirkungen für Nachbarn oder Verkehrsteilnehmer dürfen nicht entstehen. Werden Nachbarn durch Sonnenreflexionen belästigt, so haben diese unter Umständen gegenüber dem Eigentümer Unterlassungsansprüche.

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

7. Abfallentsorgung

Bei den Grundstücken Nr. 9 und 10 sind für die öffentliche Müllentsorgung, aufgrund des Abstands zur Haupteinfahrstraße, die Abfallbehälter durch die Bewohner selbst bis zur Haupteinfahrstraße zu befördern.

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Marktgemeinderat Aindling hat in der Sitzung vom 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Zieglerweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2014 hat in der Zeit vom 20.11.2014 bis 10.12.2014 stattgefunden.
- C) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2014 bis 10.12.2014 beteiligt.
- D) Der Marktgemeinderat Aindling hat in der Sitzung vom 20.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplans "Am Zieglerweg" in der Fassung vom 13.01.2015 gebilligt und die erneute Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- E) Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Zieglerweg" in der Fassung vom 21.04.2015 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2015 bis 15.06.2015 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4. 2 BauGB beteiligt.
- F) Der Marktgemeinderat Aindling hat in der Sitzung vom 21.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplans "Am Zieglerweg" in der Fassung vom 21.07.2015 nach Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und die erneute Anhörung mit verkürzter Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
- G) Der Markt Aindling hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.10.2015 den Bebauungsplan "Am Zieglerweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2015 als Satzung beschlossen.

Aindling, den _____

1. Bürgermeister Tomas Zinnecker

- H) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Zieglerweg" des Marktes Aindling wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den _____

1. Bürgermeister Tomas Zinnecker