

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing 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 30.06.2017, (BGBl. I S. 2193), 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)

die
Bebauungsplanänderung-Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 25 "Am Anger"
im Ortsteil Mühlhausen
in der Fassung vom 19.09.2017
als
SATZUNG

1. Änderungsbereich:

Der Bebauungsplan wird nur im Bereich der 2. Änderung-Erweiterung geändert. Alle Festsetzungen, Hinweise etc. des ursprünglichen Bebauungsplanes und der Erweiterung-1. Änderung, betreffen diese 2. Bebauungsplanänderung-Erweiterung nicht. Alle aufgeführten Festsetzungen betreffen nur diese 2. Änderung und Erweiterung.

2. Art des Bebauungsplanes und des Verfahrens:

Der Bebauungsplan soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB sein. Das Verfahren soll gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.25 „Am Anger“ 2. Änderung-Erweiterung, der Gemeinde Affing, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.09.2017.

3. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 als Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Grundflächenzahl **GRZ** nach § 19 BauNVO maximal **0,40**;
§ 19 BauNVO Abs. 4 findet Anwendung.

4.2 Zahl der Vollgeschoße
Es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig.

4.3 Zahl der Wohneinheiten:
Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. **Bauweise**

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen der Haupt- und Nebengebäude gilt die Bayerische Bauordnung, mit der Ausnahme, dass alle Gebäude und Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen mit einem Abstand von mindestens 1 Meter errichtet werden müssen (siehe eingezeichnete Baugrenzen in der Planzeichnung).

7. **Höhenlage der Gebäude im Gelände**

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens die Höhe des anliegenden höchsten Straßenniveaus max. 30 cm überschreiten.

8. **Höhen der Gebäude**

Wandhöhe: max. 6,5 m von Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut, an der Außenwand gemessen.

Firsthöhe: max. 9,5 m von Erdgeschossrohfußboden bis Hochpunkt Dach

9. **Geländeveränderungen**

Geländeabgrabungen und Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Stärke von 0,5 m erlaubt.

Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen großflächig anzugleichen.

10. **Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen**

10.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Siehe auch Punkt 6.

10.2 Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt.
Die Bestimmungen des Art. 45 BayBO (Ausbau von Wohnräumen im Dachgeschoss) müssen eingehalten werden.

12. Einfriedungen

Es besteht keine Einfriedungspflicht.

Einfriedungen dürfen zu den Gundstücksgrenzen der öffentlichen Flächen eine maximale Höhe von 1,10 m einschließlich Sockel haben, wobei Sockel maximal 10 cm über das fertige Gelände ragen dürfen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

13. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Ziffern 20 und 25 BauGB)**

13.1 **Allgemeine Regeln:**

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, etc. zu erfolgen. Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die Bäume und Sträucher der Liste für einheimische, bevorzugte Gehölze zu verwenden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

13.2 **Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:**

Bäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Caprinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Wildkirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Holzbirne	
Salix caprea	Sal-Weide	Obstbäume (Hochstamm)	

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Kornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnus lantana	Woll-Schneeball

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

Obstbäume:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen dürfen nur Hochstämme verwendet werden.

Pflanzliste für bevorzugte Obstbäume :

<u>Gehölzart:</u>	<u>Pflanzqualität:</u>
Juglans regia	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Prunus avium	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Bohnapfel	Hochstamm
Kaiser Wilhelm	Hochstamm
Jakob Fischer	Hochstamm
Stuttgarter Geißhirtle	Hochstamm
Hauszwetschge	Hochstamm
Oberösterreichische Weinbirne	Hochstamm
Gute Graue	Hochstamm
Knorpelkirsche	Hochstamm

13.3 Pflanzgebot:

13.3.1 Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund

Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Baumpflanzung auf öffentlichem Grund sind bei den festgesetzten Grünflächen Laubbäume der Artenliste 13.2, Wuchsklasse 2 zu verwenden. Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können etwas verändert werden.

Bäume:

Hochstamm, Wuchsklasse 2, 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 12-14 cm.

13.3.2 Strauchpflanzungen auf privatem Grund

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum - Hochstamm, Wuchsklasse 2, 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 12-14 cm- zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses zu erfolgen.

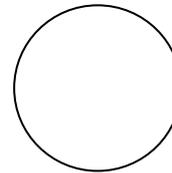
14. Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges.

Aus ortsgestalterischen Gründen und Zweckmäßigkeit sind Leitungen für die Versorgung mit Strom und Telekommunikation unterirdisch mit Kabel zu verlegen. Sonstige Einrichtungen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde erstellt werden.

15. Ausfertigungsvermerk und Inkrafttreten

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

Affing, den



.....

Markus Winklhofer,
Erster Bürgermeister

HINWEISE

1. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmens angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in auf Putz- Hausanschlusskästen im Keller an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 2.2 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist zur Nutzung in einer Zisterne zu sammeln und der Überlauf bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden) zu versickern.
Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 4 m³ betragen.
Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S. 777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) i.d.F der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AIIMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
- 2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 2.5 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 2.6 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3. 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: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. 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 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

6. Abfallentsorgung

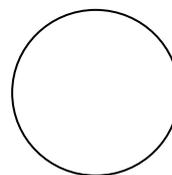
Anwohner, deren Grundstücke nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten bzw. ohne ausreichende Wendemöglichkeit angefahren werden können, müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

7. Brandschutz

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugängliche einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne einzubauen im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

Affing, den



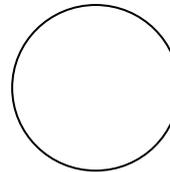
.....

Markus Winklhofer,
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Anger“, 2. Änderung-Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Fassung vom 19.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 19.09.2017, wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Affing, den



.....

Markus Winklhofer,
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Einleitung

Die Gemeinde benötigt dringend Bauflächen für Wohnbebauung, insbesondere im Ortsteil Mühlhausen.

Das gesamte geplante Geltungsbereich -früher landwirtschaftliche Fläche, aber schon längere Zeit brach liegend- war bisher in privatem Besitz. Durch den Kauf der Gemeinde der gesamten noch freien Flächen in diesem Bereich einschließlich des ehemaligen Sägewerkes an der Friedberger Ach, kann die Gemeinde den „innenliegenden Bereich“ mit Wohnhäusern bebauen lassen.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes, etc.

Das geplante Baugebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Mühlhausen, südlich der Friedberger Ach und grenzt direkt auf eine Länge von ca. 170 Metern an diese an. An den weiteren Grenzen des geplanten Geltungsbereiches liegt überall direkt Ortsbebauung an, so dass das Gebiet als innerörtlicher Bereich gewertet werden muss. Aus diesem Grunde wurde auch beschlossen, die Bauleitplanung gemäß Verfahren § 13 a BauGB durchzuführen.

Im Osten des Geltungsbereiches -Fl.Nr. 1304, direkt am Gebäude Fl.Nr. 1305/4- liegt das ehemalige Sägewerk „Kling“, das mit erzeugtem Strom aus der Wasserkraft der Friedberger Ach, betrieben wurde. Das Sägewerk ist heute nicht mehr in Betrieb und wurde von der Gemeinde im Zusammenhang des Grunderwerbs für das geplante Baugebiet, käuflich erworben.

Die Friedberger Ach weist in diesem Bereich einen Wasserabsturz von ca. 1,60 m Höhe auf. Das Sägewerk muss abgebaut und die Friedberger Ach rückgebaut werden- ohne Absturz, mit geringem Gefälle für Durchgängigkeit von Fischen, etc.-.

Dieser Bereich war in den Vorentwürfen des Bebauungsplanes mit aufgenommen, wurde aber dann -da das Verfahren zur Renaturisierung und Verlegung der Friedberger Ach voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird- vom Verfahren herausgenommen, soll aber, wenn zeitlich möglich, einbezogen werden, bzw. als eigenständiger Bebauungsplan fortgeführt werden.

Das geplante Gebiet hat eine Fläche von ca. 8810 Quadratmeter.

3. Verkehrsmäßige Erschließung, Gestaltung der Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist mit Fahrzeugen nur von Westen her über die Straße „Am Anger“ Fl.Nr. 1542/10 erreichbar und wird von daher verkehrsmäßig erschlossen. Nach Osten besteht eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Anwaltinger Weg. Diese Anbindung ist wichtig, da hier kurzwegig die Ziele Kirche, Friedhof, Geschäfte, etc. erreicht werden können. In wie weit hier eine verkehrsmäßige Anbindung auch für Kraftfahrzeuge geschaffen wird, hängt mit der Verlegung der Friedberg Ach zusammen. Die Variante, hier auch eine Erschließung für KFZ zu ermöglichen, bedingt einen Neubau einer Brücke über die Friedberger Ach.

Die Erschließungsstraße selbst im Baugebiet wurde, wegen des zu erwartenden geringen Verkehrs von nur sieben zu erschließenden Gebäuden, auf eine Mindestbreite reduziert.

Ferner soll das Flurstück der Friedberger Ach mit Verkehrswegen nicht angetastet werden.

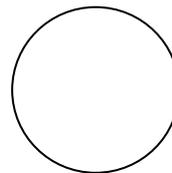
Die Wendepplatten im Baugebiet haben nur eine Größe, die das Umkehren von PKW's ohne rückwärts stoßen, ermöglicht. Dass Wenden von größeren Fahrzeugen nur mit Rangieren möglich ist, wird in Kauf genommen, da die derzeit übliche Größe der Durchmesser von Wendepplatten mit 25 Meter unverhältnismäßig wäre und die Bebauung wesentlich eingeschränkt werden müsste. Bei den Hinweisen ist unter Punkt 6. Abfallentsorgung vermerkt, dass die Anwohner ggf. die Abfallbehälter etc. zur nächst gelegen, gut anfahrbaren Stelle, bringen müssen.

4. Städtebauliche Begründung, Bebauung

Wie schon in der Einleitung aufgeführt, besteht in Affing und speziell im Ortsteil Mühlhausen, große Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken und eine Warteliste. Dieser Bedarf soll, zumindest teilweise, durch Schließung von innerörtlichen Baulücken gedeckt werden.

Die geplante Bebauung soll mit zweigeschossigen Wohnhäusern erfolgen, die auch in der angrenzenden Umgebung vorhanden sind. Die Grundstücksgrößen wurden bewusst kleiner gewählt, um eine gewisse Verdichtung zu erzielen, die dem Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 angehoben. Auf die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen wurde verzichtet, da dies mittlerweile im gesamten Gemeindebereich so praktiziert wird und für das geplante Baugebiet diesbezüglich aus ortsgestalterischen Gründen keine besonderen Festsetzungen erforderlich sind.

Affing, den



.....
Markus Winklhofer,
Erster Bürgermeister