

GEMEINDE AFFING

BEBAUUNGSPLAN NR. 49



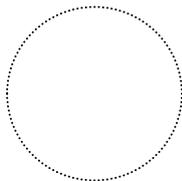
"SÜDLICH DER GEBENHOFENER STRASSE - TEIL II"



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 17.10.2017



Gemeinde Affing, den.....

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13b Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Nr. 49 "Südlich der Gebenhofener Straße - Teil II"

als Satzung.



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 321, 322, 323, 324, 324/3 und 325/13 TF Gemarkung Gebenhofen, gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.07.2017, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13b BauGB als ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und den Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen - allerdings nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO im

WA 1	0,3
WA 2	0,35
WA 3	0,35

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO – im WA 3 bei der Errichtung von Doppelhäusern bis zu 0,6 - überschritten werden.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.



Im WA 3 sind neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf zwei begrenzt.

Im WA 3 können in Doppelhaushälften auch zwei Wohneinheiten entstehen, wenn die Grundfläche der Hauptgebäude mindestens 80 m² beträgt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt für Hauptgebäude die Bay. Bauordnung.

Garagen und Nebenanlagen sind an der Grundstücksgrenze entweder auf der Grenze zu errichten oder es ist ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,50 m**.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **8,50 m**.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**, bei sonstigen Nebengebäuden gilt eine Wandhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Hauptgebäude bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches. Dies gilt auch für die Wand-/ Firsthöhen der Garagen.

Bei Flachdächern darf die Oberkante Attika 0,3 m über der zulässigen Wandhöhe liegen.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten Höhen.

Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 1 m unter der zulässigen Firsthöhe liegen.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

2.5 Verkehrsfläche

Die Zufahrten zum Baugebiet sowie die innere Erschließung werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Staudenflächen anzulegen.

2.6 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Affing in der gültigen Fassung.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

2.7 Geländegestaltung

Innerhalb der Bauflächen können Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m errichtet werden.



2.8 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt eine max. Höhe – einschl. Mauern – von 1,5 m. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen darf in einem Streifen von 2,0 m eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschritten werden.

Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

2.9 Fläche für die Entsorgung

Südlich der Bauflächen werden Flächen für die Entsorgung mit dem Zweck zur Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt. Diese Flächen überlagern die dortigen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünfläche

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Pflege- und Schnitтарbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Pflege- und Schnitтарbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

In der Fläche darf abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich anschließenden Flächen zurückgehalten, versickert oder schadlos abgeleitet werden.

3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ökokonto

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 321 wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel auf der Fläche sind extensive Feucht- und Nassgrünlandbestände.

Für den Bebauungsplan werden durch den § 13b BauGB selbst keine Ausgleichsverpflichtungen ausgelöst. Die Fläche steht nach Umsetzung damit dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung.

Die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Fläche für Entsorgung überlagert. Soweit die dort beabsichtigte Rückhaltung von Niederschlagswasser mit den Zielen der Ökokontofläche übereinstimmt (naturnahe Ausgestaltung der Rückhaltebecken), kann auch dieser Bereich als künftige Ausgleichsfläche gelten.

3.4 Verkehrsgrün

Die Flächen entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Baumstandorte können verschoben werden.



3.5 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 400 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

3.6 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

c) Bäume im öffentlichen Straßenraum

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste geeignete Arten und Sorten verwendet werden.

d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

e) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird.

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm
B. 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstämme	

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche



Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

(3) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

4 HINWEISE

4.1 Straßenverkehrslärm

Die nördlich an der Kreisstraße gelegenen Parzellen unterliegen Emissionen aus dem Straßenverkehr. An den Nordfassenden ist von Überschreitungen der Nacht-Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohnbauflächen auszugehen.

Bei der Errichtung der Gebäude wird deshalb grundsätzlich eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung empfohlen. D.h., schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 – Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen – werden auf lärmabgewandte Fassaden orientiert oder sind über zusätzliche Fenster an unbelasteten Fassaden belüftbar.

4.2 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass zumindest im südlichen Teil des Baugebietes ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Affing und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.6 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

4.7 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

4.8 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die



Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem 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 Bayerische 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.

4.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

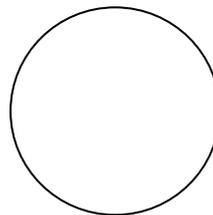
5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister





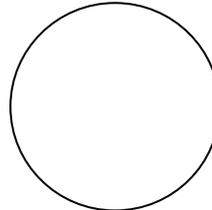
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Affing am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 i. V mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Affing am 17.10.2017 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2017 hat in der Zeit vom bis..... stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Affing am gefasst.

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Affing, den

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

