

GEMEINDE AFFING

BEBAUUNGSPLAN NR. 49



"SÜDLICH DER GEBENHOFENER STRASSE - TEIL II"



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 20.03.2018

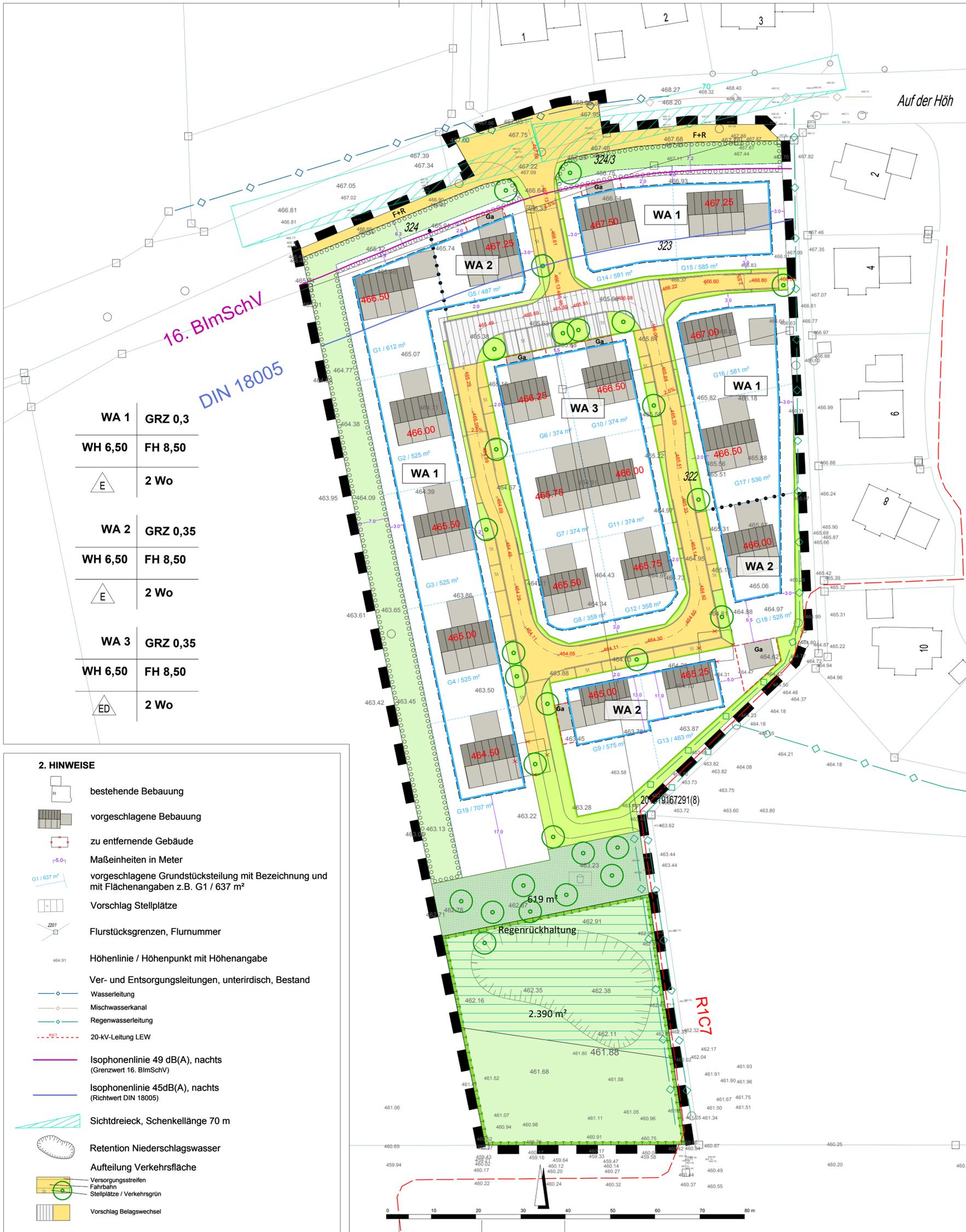


Gemeinde Affing, den... 7.1.2018

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



WA 1	GRZ 0,3
WH 6,50	FH 8,50
E	2 Wo
WA 2	GRZ 0,35
WH 6,50	FH 8,50
E	2 Wo
WA 3	GRZ 0,35
WH 6,50	FH 8,50
ED	2 Wo

2. HINWEISE

- bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung
- zu entfernende Gebäude
- Maßeinheiten in Meter
- vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Bezeichnung und mit Flächenangaben z.B. G1 / 637 m²
- Vorschlag Stellplätze
- Flurstücksgrenzen, Flurnummer
- Höhenlinie / Höhenpunkt mit Höhenangabe
- Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch, Bestand
- Wasserleitung
- Mischwasserkanal
- Regenwasserleitung
- 20-kV-Leitung LEW
- Isophonenlinie 49 dB(A), nachts (Grenzwert 16. BlmSchV)
- Isophonenlinie 45 dB(A), nachts (Richtwert DIN 18005)
- Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m
- Retention Niederschlagswasser
- Aufteilung Verkehrsfläche
 - Versorgungstreifen
 - Fahrbahn
 - Stellplätze / Verkehrsgrün
- Vorschlag Belagswechsel

1. FESTSETZUNGEN

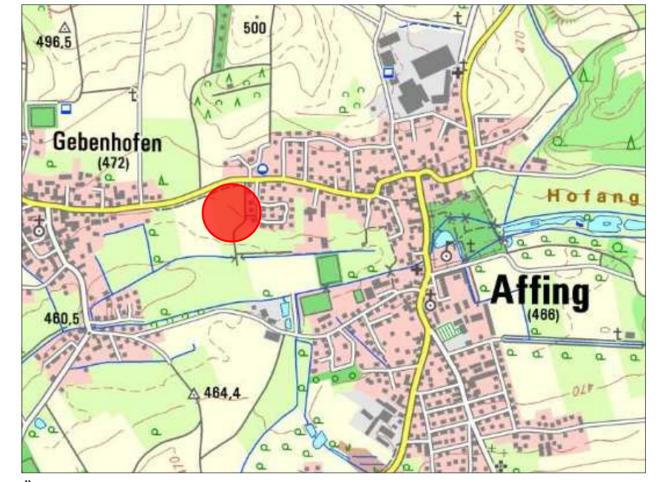
- Grenze des Geltungsbereiches
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA mit Nr. z.B. WA 1
- Baugrenze
- Ga Umgrenzung für Garagen
- WH 6,25 max. zulässige Wandhöhe
- FH 8,50 max. zulässige Firsthöhe
- GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 2 Wo max. zulässige Wohneinheiten, z.B. 2 Wo
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 466.00 max. zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, z.B. 466.00 m ü NN
- Verkehrsfläche / Verkehrsgrün / Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern öffentlich / privat
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für die Entsorgung - hier Regenwasserrückhaltung
- Baumpflanzung

GEMEINDE AFFING



Bebauungsplan Nr. 49

"Südlich der Gebenhofener Straße - Teil II"



Übersicht unmaßstäblich

TEIL A Planzeichnung

Maßstab 1:500

Fassung vom 20.03.2018

Gemeinde Affing, den 7.1.2019
 Markus Winkhofer, Erster Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten
 stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a 86561 Aichach
 Tel. 08251 8768-0 Fax -88
 E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
 www.brugger-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 der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 20.03.2018, 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.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist die mittlere Wandhöhe von Garagen auf die tatsächlich errichtete Fertig-Fußbodenhöhe der Garage zu beziehen. Für diese Garagen gilt damit eine abweichende Bebauung.

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.

Für den Rohfußboden der Garagen gelten als max. Höhen die für die Hauptgebäude definierten ERFH-Höhen. Die Wand- und Firsthöhen sind dabei auf den konkret geplante Garagenfußboden zu beziehen.

Bei der Errichtung von Flachdächern kann die zulässige Wandhöhe um 0,3 m überschritten werden.

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.

Zwerchgiebel 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. Zwerchgiebel 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 Baugrundstücke 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

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 Ökokoonto 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

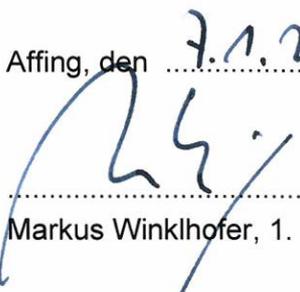
Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 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 20.3.2018 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Affing, den 7.1.2019


.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Affing am 19.12.2016 gefasst und am 20.12.2016 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 23.11.2017 bis 05.01.2018 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2018 wurde vom Gemeinderat Affing am 20.03.2018 gefasst.

Affing, den 7.1.2019

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2018 wurde am 30.1.2019 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 4.3.2019

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister





TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	2
2.2	Regionalplan Augsburg.....	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	3
3	Bevölkerungsentwicklung	4
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
4.1	Verkehrerschließung.....	6
4.2	Ver- und Entsorgung.....	6
5	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	6
6	Immissionsschutz	9
7	Umweltprüfung	10
8	Flächenstatistik	10
9	Literatur / Quellenangaben	11



1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Südlich der Gebenhofener Straße - Teil II" beabsichtigt die Gemeinde Affing dringend nachgefragte Wohnbaufläche zu entwickeln. Durch die räumliche Nähe zu Augsburg und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum in der Gemeinde herrscht ein großer Siedlungsdruck vor.

Um dem tatsächlich Bedarf an zusätzlichem Wohnraum begegnen zu können, ist es daher unerlässlich, neue Flächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Bauleitplan erfüllt die Kriterien § 13b BauGB zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die im § 13b BauGB definierte Grundfläche von 10.000 m² wird bei weitem nicht erreicht, noch sind Anhaltspunkte für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzzwecke bzw. Auswirkungen nach Buchstabe j begründet. Die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB sind erfüllt.

Das überplante Areal greift den westlichen Siedlungsrand von Affing auf und grenzt im Osten an die bestehende Bebauung an. Die Gemeinde Affing verwendet daher zur Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück das beschleunigte Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Bereich von Affing.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 321, 322, 323, 324, 324/3 und 325/13 TF der Gmkg. Gebenhofen mit einer Gesamtfläche von 17.550 m². Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing weist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung aus. Die Gemeinde Affing berichtigt den Flächennutzungsplan und passt ihn an die beabsichtigte Entwicklung an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan südlich der Gebenhofener Straße können im direkten Anschluss an Wohnbauflächen im Hauptort Affing auf einer Fläche von knapp 0,9 ha etwa 18 weitere Baugrundstücke entstehen.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2 Regionalplan Augsburg

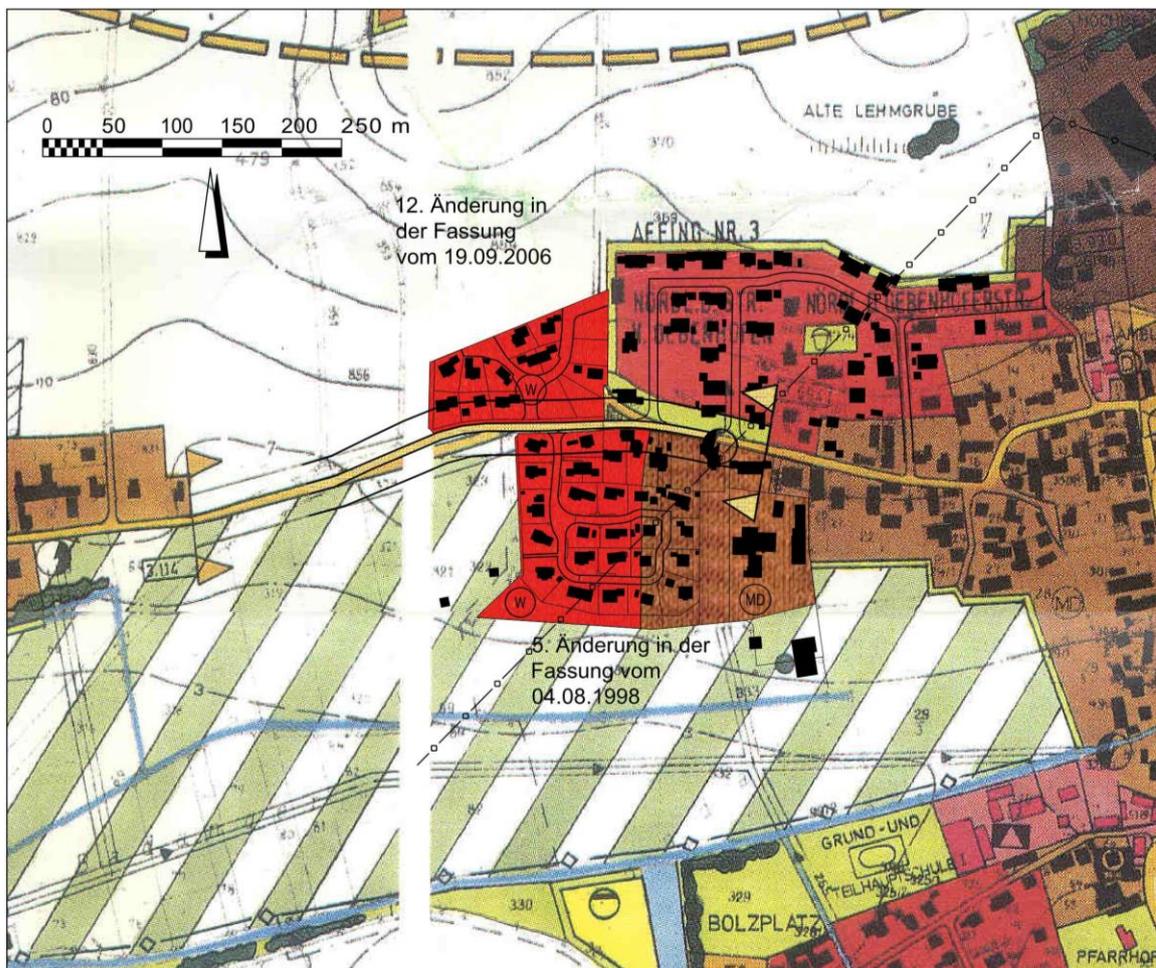
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

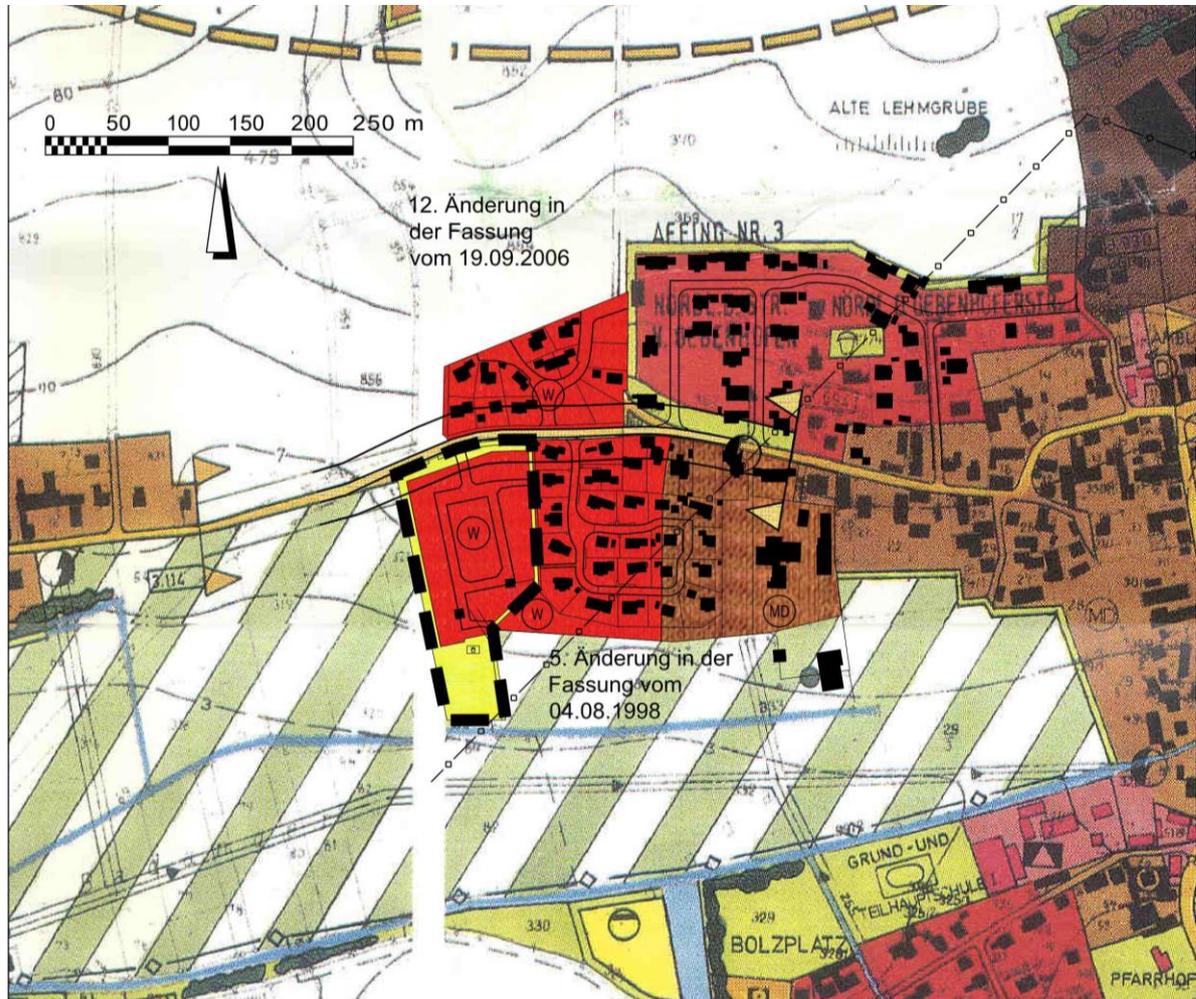
2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing wird derzeit neu aufgestellt. Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen südlich der Gebenhofener Straße als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung dar.



Flächennutzungsplan in der rechtsgültigen Fassung vom 05.10.1986, mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.08.1998 und der 12. Änderung in der Fassung vom 19.09.2006

Gemäß § 13 b BauGB kann ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen analog dem § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; ein eigenständiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.



Berichtigter Flächennutzungsplan 2017

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (1. Berichtigung) bildet die aus dem Bebauungsplan hervorgehende Nutzung ab.

3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

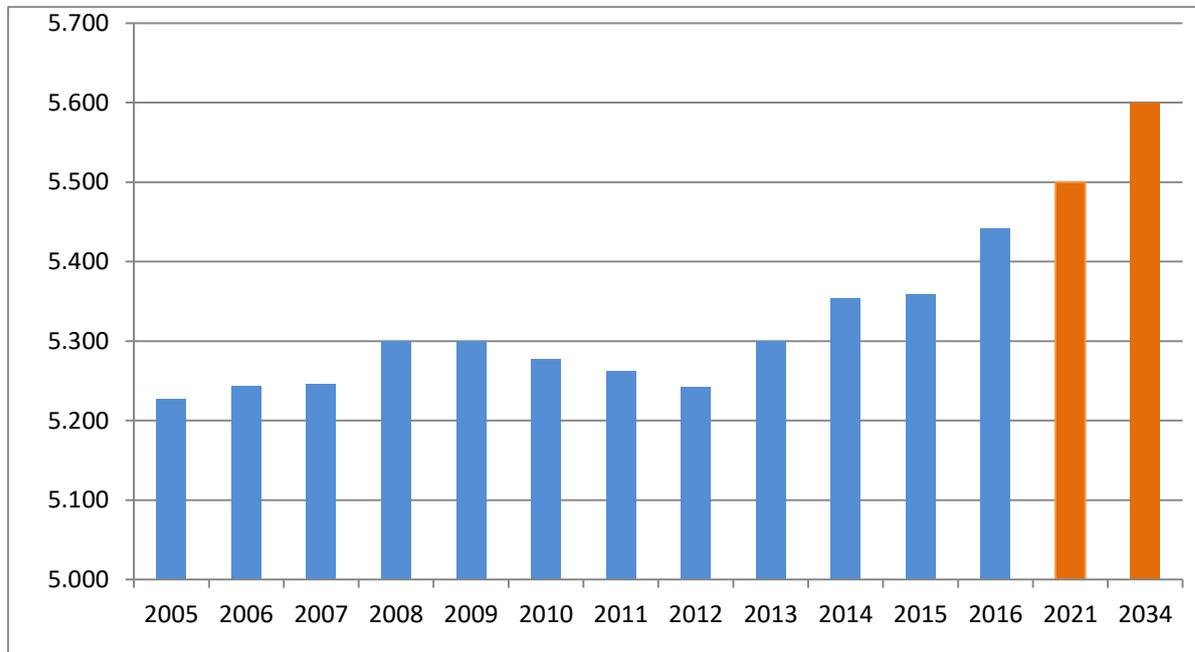
Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik waren im Gemeindegebiet zum 31. 12.2015 5.359 Einwohner gemeldet.

Die Einwohnerzahl in Affing erhöht sich nach Berechnungen des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2015) von 5.353 Einwohnern im Jahr 2014 auf etwa 5.600 im Jahr 2034. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 3,7 %.

Im Jahr 2015 wurden regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen für Bayern bis zum Jahr 2034 veröffentlicht. Für den Landkreis Aichach-Friedberg wird demnach von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung im Umfang von bis zu 7,6 % ausgegangen.



2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021	2034
5.227	5.243	5.246	5.300	5.300	5.277	5.262	5.242	5.300	5.353	5.359	5.442	5.500	5.600



Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Affing der letzten 11 Jahre sowie Prognosen bis zum Jahr 2034 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal Stand August 2016, Gemeinde Affing)

Nach Mitteilung der Gemeinde vom 15.02.2017 sind aktuell 5.432 Personen in der Gemeinde gemeldet. Die Einwohner verteilen sich auf die einzelnen Ortsteile wie folgt:

Affing	1.503
Anwalting	468
Aulzhausen	463
Bergen	260
Gebenhofen	666
Haunswies	737
Mühlhausen	1.335

Neben Mühlhausen konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Affing. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Orten sich auch in Zukunft die Nachfrage nach Wohnraum konzentrieren wird.

Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Affing derzeit keine ausreichenden Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Die in den letzten Jahren entwickelten Bauflä-



chen sind veräußert. Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der konkret vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken muss die Gemeinde zur Ausweisung des erforderlichen Umfangs an Wohnbauland stattdessen auf landwirtschaftliche Flächen zurückgreifen.

Affing ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Durch die Umgebung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche weniger stark ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad im künftigen Baugebiet selbst bleibt deutlich begrenzt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen sowie vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend.

Die Bauflächen neigen sich von der Gebenhofener Straße aus nach Süden. Nördlich der Straße nimmt die Reliefenergie deutlich zu. In Bezug auf die jeweils stattfindende landwirtschaftliche Nutzung haben die letzten Jahre gezeigt, dass von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan reagiert auf diese möglichen Gefahren mit Grünflächen am nördlichen Rand. Hier kann – abgesehen von der erforderlichen Zufahrt ins Gebiet – durch Geländegestaltungen ein schadloses Ableiten befördert werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude durch die zulässige Höhenlage der Erdgeschosse sowie durch die Anlage von Stützmauern, von den Gefahren des Wassers zu schützen. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage und der Topografie - über die getroffenen Festsetzungen hinaus - nicht zu veranlassen.

Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden, unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet wird über die Gebenhofener Straße erschlossen. Fußläufige Anbindungen stellen die Durchgängigkeit zum östlich angrenzenden Wohngebiet sowie nach Süden hin sicher.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Affing durchgeführt. Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Die entsprechenden Leitungssysteme liegen innerhalb der Gebenhofener Straße vor. Das Schutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Affing zugeführt, Niederschlagswasser kann innerhalb der südlich anschließenden Auenflächen zurückgehalten und gedrosselt dem Affinger Bach zugeleitet werden.

Für die Versorgung der Gebäude mit Strom, Telefon geht die Gemeinde Affing von unterirdischen Versorgungsleitungen aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung – insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum – aus.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des B-Plan Nr. 9 dienen der Errichtung von Wohngebäuden. Die unter § 4 der BauNVO möglichen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder



Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen aber grundsätzlich möglich sein. Daher wird das Gebiet als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Zulässig sind überwiegend Einzelhäuser und im WA 1 auch Doppelhäuser. Damit wird die vorhandene Bebauung der Umgebung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Folgende Ausnahmen laut § 4 BauNVO sind im Sinne städtebaulicher Baustruktur unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Hauptgebäude fest. Garagen können innerhalb der baugrenze bzw. innerhalb der definierten Umgrenzung für Garagen errichtet werden. Sie ermöglichen eine optimale Nutzung der Grundstücke und eröffnen großzügige Gestaltungsspielräume.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) für die Gebiete beträgt 0,3 bis 0,35 und trägt innerhalb der Baugrundstücke damit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes bei. Innerhalb der WA 2- und WA 3 -Flächen sind kleine Baugrundstücke vorgesehen. Hier ermöglicht die GRZ eine intensivere Nutzung als in den WA 1-Gebieten mit einer GRZ von 0,3. Im Sinne des § 19 BauNVO erlaubt der Bebauungsplan eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50%. Damit entsteht ausreichend Spielraum im Gebiet, um die typischen Nebenanlagen einer Wohnbebauung realisieren zu können. Die Ausnutzung der Baugrundstücke liegt somit max. bei 52,5%. Gleichzeitig bleibt der Bebauungsplan unter der für Wohnbauflächen möglichen GRZ von 0,4 und begrenzt die Bodenversiegelung im Gebiet.

Innerhalb des WA 3 im zentralen Bereich des Gebietes sollen die Wohngebäude auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden können. Planungsrechtlich liegen in diesem Fall Doppelhaushälften vor. Innerhalb des WA 3 sind somit neben Einzelhäusern mit jeweiligen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen auch **Doppelhäuser** mit einer gemeinsamen Grundstücksgrenze möglich. In den WA 1- und WA 2-Gebieten bleibt die Bauweise dagegen auf **Einzelhäuser** beschränkt.

Die festgesetzten **Höhen** ermöglichen einerseits Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss (I+D) sowie zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern. Damit bleibt dem Bauwilligen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten. Zur Verwirklichung moderner und kostengünstiger Architektur werden für die Gestaltung der Gebäude nur wenige Vorgaben festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für Hauptgebäude max. zulässige **Erdgeschoss-Rohfußböden** fest.

Im Gebiet gilt die **offene Bauweise**. Damit wird der umgebenden Bebauung mit Einzel und Doppelhäusern Rechnung getragen und ein homogener Siedlungskörper fixiert.

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind so angelegt, dass neben der Funktion der Erschließung auch Raum für gestalterische Maßnahmen verbleibt. Neben der Bereicherung mit Baumpflanzungen entstehen dabei auch zusätzliche Stellplatzbereiche für Pkw im öffentlichen Raum.

Das Baugebiet soll im **Trennsystem** entwässert werden. Schmutzwasser muss in die vorhandene Kanalisation innerhalb der Gebenhofener Straße gepumpt werden. Unver-



schmutztes Niederschlagswasser kann dagegen als Brauchwasser Verwendung finden oder über neu herzustellende Regenwasserleitungen in den südlich gelegenen und ökologisch ausgestalteten Regenwasserteichen zurückgehalten und gedrosselt in den Affinger Bach abgegeben werden.

Grünordnung

Der sich im Gebiet befindliche Baumbestand besteht aus Weidengruppen an dem dortigen Stadel. Südlich davon befinden sich zwei Eschen und entlang des Weges Kirsche und Ahorn. Ökologisch bedeutsame Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die bisherige Nutzung des Areals als Pferdeweide und für Geflügelhaltung sowie der angrenzenden Siedlungsflächen ist aufgrund vorhandener Lebensraumausstattungen nur generell von ubiquitären Arten auszugehen.

Hier gilt der allgemeine Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG. Gebüsche und andere Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September entfernt bzw. gerodet werden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen stehen somit dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht entgegen.

Der Bebauungsplan setzt am westlichen und nördlichen Rand **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** fest. Diese lineare Strukturen sollen den Ortsrand ausbilden und bleiben überwiegend in öffentlicher Hand. Entlang der Gebenhofener Straße sind hier ggf. auch Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Sicherstellung eines geordneten und schadlosen Abflusses zulässig. Zusammen mit den Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird damit die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes durch die Gemeinde selbst befördert und ein Ortsrand zur freien Landschaft ausgebildet. Am südlichen Rand der Bebauung folgt eine **öffentliche Grünfläche**. Diese wird als Spielplatzbereich vorgehalten.

Neben den Pflanzungen im öffentlichen Raum sieht die **Grünordnung** auch Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke vor. Hier ist je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzkasse zu pflanzen. Damit wird die von der Gemeinde initiierte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch private Pflanzungen ergänzt.

Der südliche Teil des Flurstücks 321 dient der **Entwicklung von Natur und Landschaft**. Hier können die Verbundsysteme entlang des Affinger Baches im Sinne des ABSP für den Landkreis Aichach-Friedberg gestärkt und kräuterreiche Feuchtwiesengesellschaften entwickelt werden. Ergänzend wird hier die Rückhaltung von Niederschlagswasser beabsichtigt.

Im Hinblick auf den § 13b BauGB erfolgt für den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen werden nicht benötigt. Die festgesetzten Flächen stehen dem Ökokonto der Gemeinde für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.



6 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5869.0/2017-TM des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 02.03.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Der Bebauungsplan greift die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung auf und rückt mit den Baugrenzen für die künftigen Gebäude von der Kreisstraße ab. Damit wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. An den am nächsten zur Kreisstraße gelegenen Baugrundstücke sind allerdings an den zur Straße hin ausgerichteten Nord-Fassaden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten.

Diesen Lärmeinwirkungen kann allerdings problemlos mit einer Grundrissorientierung der Hauptgebäude begegnet werden, wenn schützenswerte Räume an den West- Süd- oder Ostfassaden situiert werden. Alternativ könnte eine Lärminderung durch eine absorbierende Lärmschutzwand zwischen der Kreisstraße und dem künftigen Wohngebiet erreicht werden. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen wird eine Lärmschutzwand allerdings nicht für zweckmäßig erachtet. Die jetzt neu entstehenden Bauflächen sollen Teil der bestehenden Wohngebiete südlich und nördlich der Gebenhofener Straße werden und gemeinsam eine kompakte Siedlungseinheit bilden. Eine Lärmschutzwand würde diesem städtebaulichen Ansatz entgegenstehen und einen in Affing siedlungsfremden Baukörper entstehen lassen. Auf den durch das Abrücken von der Kreisstraße sich ergebenden Flächen soll stattdessen eine wirksame straßenbegleitende und innerörtliche Grünstruktur entstehen.

Die Gemeinde Affing kann die Lärmsituation bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Kreisstraße AIC 26 (heute: DTV 958) als wichtige überregionale Straße bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, die eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an den Nordfassaden der Wohngebäude der 1. Baureihe Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005. Zur sicheren Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind die Baugrenzen für die 1. Baureihe gemäß Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5869.0/2017-TM der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 02.03.2017 auf Höhe der dort dargestellten Plangebäude festgesetzt.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Affing, Mühlweg 2, 86444 Affing, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.



7 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Bereichen von Affing wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13 b und § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

8 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung Geltungsbereich		
Wohnbaufläche	9.450 m ²	53,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün davon bestehende Verkehrsflächen: 640 m ²	3.638 m ²	20,7 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, öffentlich	1.449 m ²	8,3 %
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	619 m ²	3,5 %
Fläche für die Entsorgung – Niederschlagsrückhaltung (auch als Ökokontofläche geeignet)	1.348 m ²	7,7 %
Pot. Ökokontofläche	1.041 m ²	5,9 %
GESAMTFLÄCHE	17.545 m²	100 %



9 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie) 2013: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYLfU 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Aichach-Friedberg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

GEMEINDE AFFING 1986-2006: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE AFFING 2017: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet zwischen Affing und Gebenhofen, Andreas Kottermair, Beratender Markt Ingenieur, Altomünster