
MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „Südlich der Mittelschule“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 21.01.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23111
Bearbeitung: CR/CN

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) PLANZEICHNUNG M 1:1.000	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	6
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1 Art der baulichen Nutzung	7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 5 Ver- und Entsorgung	10
§ 6 Grünordnung	11
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	12
§ 8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	12
§ 9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
§ 10 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Wasserwirtschaft	15
2. Immissionsschutz	16
3. Wärmepumpen-Systeme	17
4. Denkmalschutz	17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
6. Überwachung	19
7. Bußgeldvorschrift	19
VERFAHRENSVERMERKE	20

PRÄAMBEL

Die Markt Aindling erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

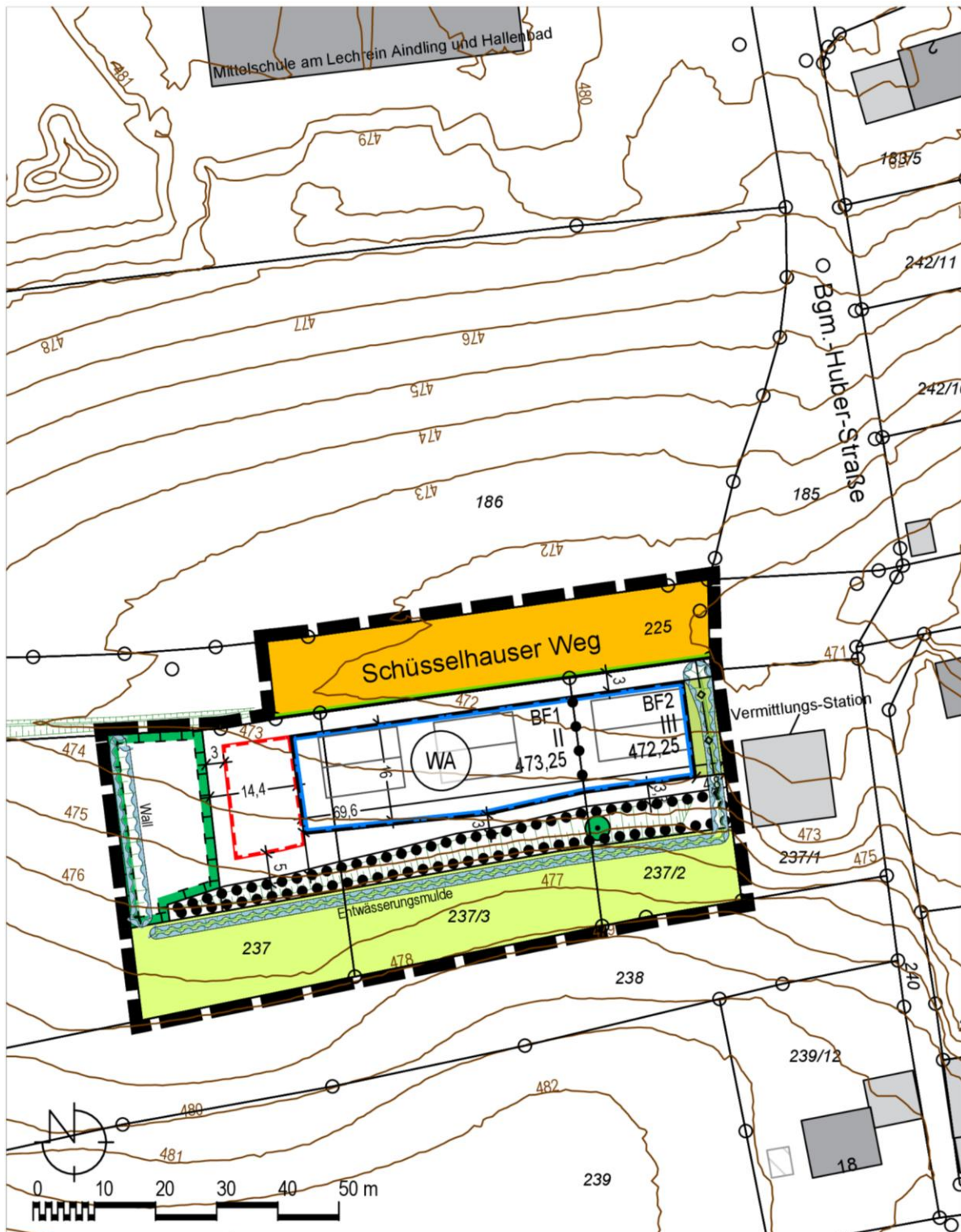
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.01.2025 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 21.01.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung einer möglichen Wohnbebauung auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 186 und 237 in der Marktgemeinde Aindling vom 09.05.2022
- Außengebietsbetrachtung Erläuterungsbericht mit hydraulischen Berechnungen vom 14.05.2024
 - Übersichtsplan
 - Lageplan

A) PLANZEICHNUNG M 1:1.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

472,25

Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses in Meter über NHN als Höchstmaß
z. B. 472,25

BF

Baufeld

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

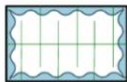
Grünflächen



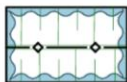
Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

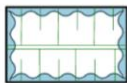
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,



Verwallung zur Umleitung des wild abfließenden Oberflächenwassers



Mulde / Verrohrung zur Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers



Mulde zur Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

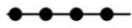


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

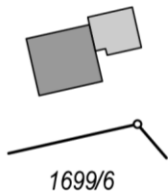


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Vollgeschosse, Höhenbezugspunkt EG FFB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen

HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Haupt- und Nebengebäude

Flurgrenze mit Grenzstein und Flurnummer



Höhenlinie mit Beschriftung Meter ü. NHN



vorhandene Böschung/Terrassentreppe



Vorschlag Grundstücksteilung



Vorschlag Gebäude

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (4) Nicht zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Anlagen für soziale Einrichtungen
 - e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
 1. Maximal zulässig sind:
 - a) Im Baufeld 1
bei geneigten Dächern WH 6,50 m und GH 9,00 m
bei Flachdächern GH 7,50 m

- b) Im Baufeld 2
bei geneigten Dächern WH 8,75 m und GH 10,50 m
bei Flachdächern GH 9,75 m
2. Maximale sichtbare Wandhöhe
- a) Baufeld 1
bei geneigten Dächern 7,0 m betragen und bei Flachdächern 8,0 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum oberen Bezugspunkt der Wandhöhe.
- b) Baufeld 2
bei geneigten Dächern 9,25 m betragen und bei Flachdächern 10,25 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum oberen Bezugspunkt der Wandhöhe.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern gilt für die Wandhöhe die Gesamthöhe.
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder Attika.
4. Die OK FFB EG darf maximal die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen betragen.
- (3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl
gem. § 20 BauNVO
Im Baufeld 1 sind maximal zwei Vollgeschosse und im Baufeld 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- (4) Wohneinheiten
Im Baufeld 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und im Baufeld 2 maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese kann im Süden durch Terrassen bis zu maximal 3,0 m überschritten werden. Die Errichtung von Terrassen sind in der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
2. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bepflanzungen sind Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
3. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit roter Umrandung gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagentore müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
4. Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bepflanzungen einhalten.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO***(1) Dachformen, Dachneigungen**

1. Es sind nur Sattel-, Walm-, Zeltdächer und versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung getroffen.
3. Bei Hauptgebäuden sind folgende Dachneigungen zulässig:

– Sattel-, Walm- und Zeltdächer	10°-25°
– versetzte Pultdächer	7° - 20°
– Flachdächer	0°-5°
4. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform und -neigung zu versehen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung ist in braun-, rotbraun- oder anthrazitfarbenen Spektrum zu gestalten.

(3) Stellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Aindling zu erbringen. Stellplätze sind wasseraufnahmefähig zu gestalten.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche (Geländeoberkante) nicht überschreiten.
2. Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossenen Wandeinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc. mit Ausnahme der unter § 8 Abs. 3 zugelassenen Stützmauern.
3. Zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit

nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese können mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen werden.

(3) Hangwasserbewältigung

Im Süden und Osten ist eine Mulde / Verrohrung zur Ableitung und im Westen eine Verwallung zur Umleitung des wild abfließenden Oberflächenwassers herzustellen (Siehe Planzeichnung und Erläuterungsbericht zur Außengebietsbetrachtung mit Lageplan).

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen ist zu pflegen und in seinem Zustand zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

(2) Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Mulden / Verrohrungen zur Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers sind zulässig.

(3) Private Grundstücksfläche

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
2. Pro Grundstück sind mindestens zwei Bäume der II-Wuchsklasse zu pflanzen.

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

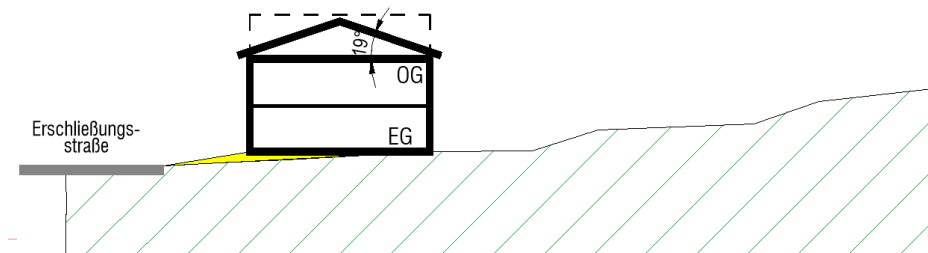
§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 8 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen oder alternativ Stützmauern gemäß Punkt (3) zu errichten. Die Böschungskante muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze oder öffentlichen Fläche einhalten.



Beispielhafte Darstellung des Geländes

- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen zulässig; diese dürfen +/- 0,3 m von der OK RFB EG abweichen.
- (3) Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen. Sie müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen, nicht gemeint sind damit die öffentlichen Anliegerwege (Kanaltrassenwege)) aufweisen. In Verlängerung von Garagen gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Grenzgaragen und grenznahe Garagen) sind Stützmauern parallel zur angebauten und grenznah bebauten Grundstücksseite zur Schaffung eines Geländeausgleichs uneingeschränkt zulässig. Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen (i.S. von Satz 2) sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.

§ 9 FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich bereitzustellen und den Eingriffen im Bebauungsplangebiet zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 237, Gemeinde und Gemarkung Aindling (westlich der Fläche für allgemeines Wohnen, Größe ca. 446 m²)

- (2) Entwicklungsziel: Obstbaumpflanzungen

1. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Vereinzelte Pflanzung von 12 regionaltypischen Obstbäumen gemäß Artenliste auf Fl.-Nr. 237. Die Obstbäume sind vereinzelt über die Fläche zu verteilen. Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfehlen zu verankern und einer Drahtseile zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
- Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm
- Alle Obstbäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

2. Artenliste: folgende Obstbäume sind bevorzugt zu pflanzen

- *Malus domestica* spec. (Apfel, regionaltypische Sorten)
- *Prunus avium* spec. (Kirsche, regionaltypische Sorten)
- *Prunus domestica* spec. (Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten)
- *Pyrus communis* spec. (Birne, regionaltypische Sorten)

- (3) Entwicklungsziel: Extensives, artenreiches Grünland

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Auf Fl.-Nr. 237 ist eine extensive, artenreiche Wiese auf einer Fläche von 446 m² zu pflanzen und mit folgendem Saatgut zu versehen: autochthon; Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser (z. B. Saatgutmischung von Saaten Zeller RSM 8.1.1 oder Rieger-Hofmann 02 „Frischwiese / Fettwiese“ des Ursprungsgebiets UG16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“)
- Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 1- bis 2-mal pro Jahr mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe ca. 10 cm, zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

- Auf Düngung ist zu verzichten.
 - Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (4) Entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (eingeführt am 15. Dezember 2021) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einer Satzung gesichert werden. Die Entscheidung, ob die Gemeinde eine dingliche Sicherung fordert, bleibt davon unberührt.
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
- Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

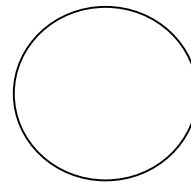
§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten

Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.4 Hangwasser

Im Süden des Gebietes steigt das Gelände auf einer Länge von ca. 50 m um ca. 7 m an. Auswirkungen auf das Plangebiet bei einem Starkregenereignis wurden vom Büro Mayr Ingenieure untersucht. Auf den Erläuterungsbericht und die Lagepläne wird verwiesen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

2.3 Lärmimmissionen

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 09.05.2022, IB Kottermair, wurden die Auswirkungen von Sportlärm, Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Gebiet untersucht. Darin wird die Aussage getroffen, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Festsetzungen innerhalb des Baugebietes zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Es wird auf die an der südwestlichen Fassade der Vermittlungs-Station (Betreiber: Fa. ISS) bestehende, ganzjährig betriebene elektrische Kälteanlage und Wärmepumpe (für Kühl- und Heizzwecke) hingewiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 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 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Im Altlastenkataster sind keine Altlasten im Geltungsbereich der Satzung aufgeführt.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Auf die DIN 19639 und den § 6 Abs. 9 BBodSchV wird hingewiesen.

„Beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Verdichtungen, die im Rahmen der bergbaulichen Gewinnung erforderlich sind.“

6. ÜBERWACHUNG

Der Markt Aindling überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

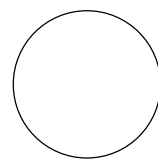
7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom 13.05.2024 bis 28.05.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom 13.05.2024 bis 28.05.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2024 bis 06.09.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2025 bis 06.09.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2024 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 04.12.2024 bis 20.12.2024 und erneut in der Fassung vom 21.01.2025 in der Zeit vom 17.02.2025 bis 05.03.2025 ausgelegt.
7. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.04.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Aindling, den



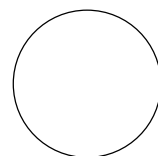
.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Markt Aindling, den



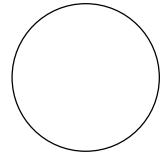
.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Aindling, den



.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)