

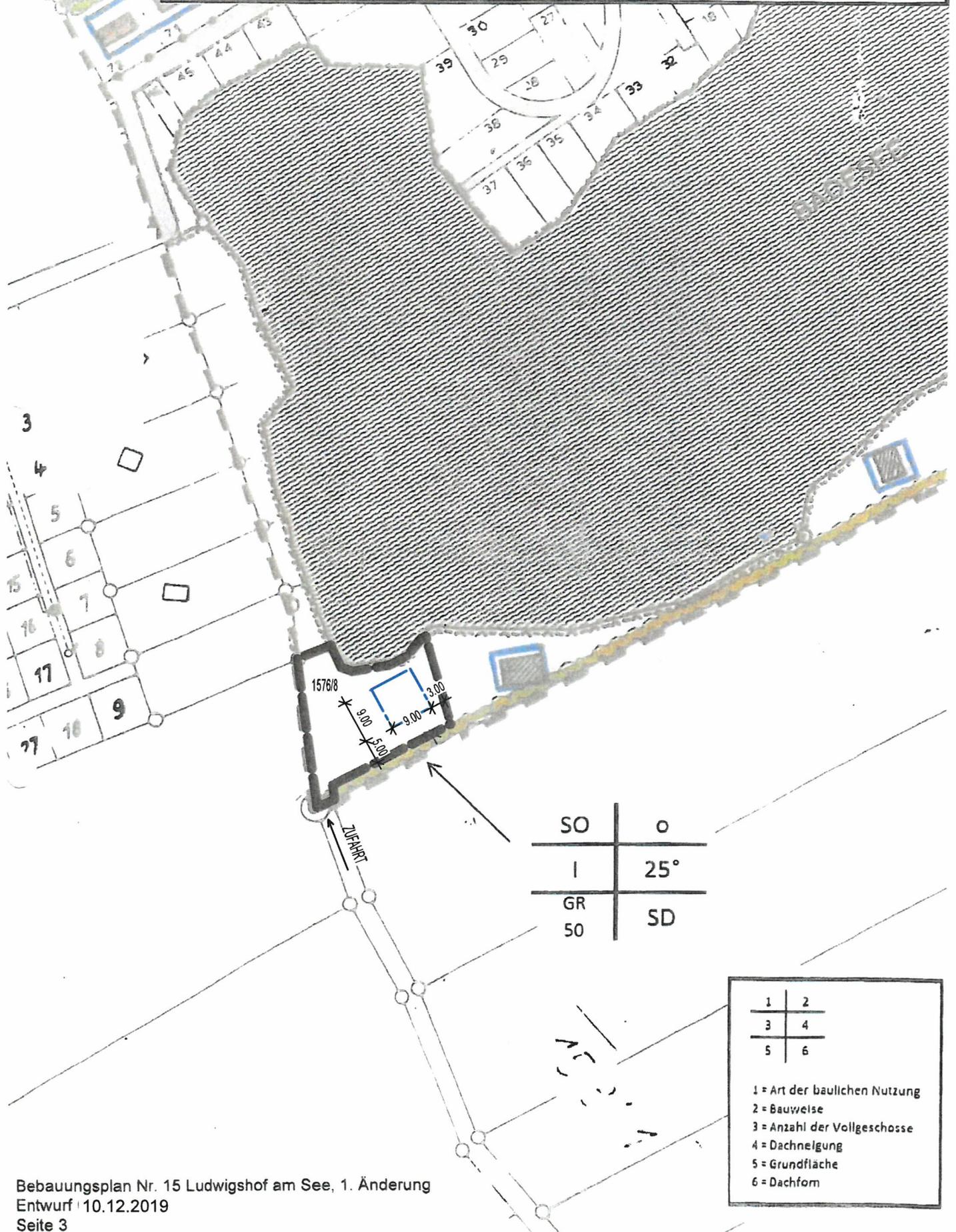
Bebauungsplan Nr. 13 „Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen 1. Änderung

Gemeinde	Affing Landkreis Aichach-Friedberg
Planfertiger	Elke Seirer Bautechnikerin Beuerbacher Straße 4a 86947 Weil 08195/8839 info@seirer.de
Plandatum	07.02.2019 (Entwurf) 10.12.2019 (geänderter Entwurf)

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 des Bau-
gesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der
Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt
des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15**
„Ludwigshof am See“ – Ortsteil Mühlhausen als

SATZUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 15 - Ludwigshof am See" Ortsteil Mühlhausen



Der Bebauungsplan „Nr. 15 – Ludwigshof am See“ in der Fassung vom 13.06.1995 wird wie folgt geändert:

A – Planteil

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Nr. 15 – Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen in der Fassung vom 13.06.1995 im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen.

B – Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzung

1 Geltungsbereich



Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1

GR 50 m²

maximal zulässige Grundfläche 50 m²

3.2

I

Es ist ein Vollgeschoss zulässig

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1



Baugrenze

4.2

o

offene Bauweise

4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

4.4 Eine Versiegelung/ Überbauung der Restfläche außerhalb des Baufensters ist nicht zulässig. Soweit sie keiner anderen Nutzung zugeführt werden, sind diese gärtnerisch zu nutzen. Die Bepflanzung mit heimischen Baum und Straucharten ist aus naturschutzfachlicher Sicht dringen zu empfehlen.

5 Bauliche Gestaltung

5.1

SD

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig

5.2 Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

5.3 Die Außenfassade ist mit dem Baustoff Holz zu gestalten. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Farbe einen gedeckten Braun- oder Grünton vorweist.

6 Erschließung

Das Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an die kommunale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Affing sichergestellt.

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über Fl. Nr. 1581/1 Gemarkung Mühlhausen.

7 Immissionen

7.1 Immissionen 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.

7.2 Immissionen Flugbetrieb

Durch den nahegelegenen Verkehrslandeplatz und die zulässigen Flugbewegungen können Schallpegel verursacht werden, denen insbesondere im Freien durch Lärmschutzvorrichtungen nicht abgeholfen werden kann.

8 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7531-0021 Straßentrasse vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- D-7-7531-0254 Straßentrasse und Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Im näheren Umfeld von Straßen der römischen Kaiserzeit sind mit straßenbegleitenden Befunden zu rechnen. Dazu zählen neben Gräben auch so genannten Materialentnahmegruben. In der weiteren Umgebung von Straßen sind darüber hinaus regelmäßig zeitgleiche Siedlungsbefunde zu vermuten. Neben Wohnsiedlungen zählen im Kontext römischer Straßen auch Grabbefunde dazu, die bevorzugt entlang von Straßen angelegt wurden. Befestigte Straßen der römischen Kaiserzeit wurden auch in nachfolgenden Epochen genutzt. Daher ist in der Umgebung auch mit chronologisch jüngeren Siedlungsbelegen z. B. des früheren Mittelalters zu rechnen.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7,1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die Hinwiese auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

- 9 Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Nr. 15 – Ludwigshof am See“ in der Fassung vom 13.06.1995 für den Änderungsbereich unverändert weiter.

C – Hinweise

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 222/53 | Flurnummer, z. B. 222/53 |
| 3 |  | bestehendes Gebäude |
| 4 |  | Bemaßung in Metern, z. B. 7 m |

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

Planfertiger: Weil, den 10.12.2019

Elke Seirer

Gemeinde: Affing, den _____

Markus Winklhofer
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 15 „Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen 1. Änderung

Gemeinde Affing
Landkreis Aichach-Friedberg

Planfertiger Elke Seirer
Bautechnikerin
Beuerbacher Straße 4a
86947 Weil

08195/8839
info@seirer.de

Plandatum 07.02.2019 (Entwurf)
10.12.2019 (geänderter Entwurf)

BEGRÜNDUNG

Inhalt	
1	Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
2	Planungsziel
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung, Grundzüge der Planung
4	Umweltbelange, Belange des Naturschutzes
5	Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 15.05.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Affing beschlossen die erste Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 15 - Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen in der Fassung vom 13.06.1995 beschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen. Die betroffene Fläche ist 672 m² groß und ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Nr. 15 - Ludwigshof am See“ in der Fassung vom 13.06.1995.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 15 - Ludwigshof am See“ gelten unverändert fort.

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

2. Planungsziel

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 15 – Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen soll für das Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen die Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks mit einem Wochenendhaus ermöglicht werden. Das Grundstück wurde durch Grundstücksteilung erst nach der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Grundzüge der Planung

Das Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen umfasst 672 m² und ist momentan unbebaut. Ein Baufenster ist für das Grundstück nicht vorgesehen. Auf dem Grundstück soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Wochenendhauses geschaffen werden. Für das neu zu schaffende Baufenster und das Wochenendhaus werden dieselben Festsetzungen, wie auch für die umliegenden Wochenendhäuser getroffen. Die städtebaulichen Festsetzungen entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes sollen für das Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen gelten.

Die Festsetzungen zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Gebäudetypen bleiben weiterhin erhalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hierbei keine Veränderung.

Mit der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun eingeräumten Möglichkeit der Schaffung eines Baukörpers auf dem Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen wird die selbe Nutzung wie auf den anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gebäudetypen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind durch die neu hinzugefügte Festsetzung nicht zu erwarten, zumal sich die Ergänzung lediglich auf das Grundstück Fl. Nr. 1576/8 Gemarkung Mühlhausen beschränkt.

Das Grundstück wird über die Fl. Nr. 1577 Gemarkung Mühlhausen (GR-Beschluss aus Juli 2019) an die vorhandene Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an die kommunale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Affing sichergestellt, der Anschluss erfolgt ebenfalls über Fl. Nr. 1577 Gemarkung Mühlhausen.

4. Umweltbelange/Belange des Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) abgesehen. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

Folgende Vorgaben sind als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu verstehen:
Zur dauerhaften Sicherung der Eingrünung im Süden ist die Baugrenze mindestens fünf Meter von der bestehenden Hecke im Süden abzurücken.

Daneben ist sicherzustellen, dass sich die Außenfassade bestmöglich in die Umgebung integriert. Dazu ist v.a. der Baustoff Holz besonders geeignet. Andere Materialien sind denkbar, wenn deren Farbe einen gedeckten Braun- oder Grünton hat.

Das Gebäude ist eingeschossig auszuführen.

Eine Versiegelung/ Überbauung der Restfläche außerhalb des Baufensters ist nicht zulässig. Soweit sie keiner anderen Nutzung zugeführt werden, sind diese gärtnerisch zu nutzen. Die Bepflanzung mit heimischen Baum und Straucharten ist aus naturschutzfachlicher Sicht dringen zu empfehlen.

5. Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15 – Ludwigshof am See“ Ortsteil Mühlhausen in der Fassung vom 13.06.1995 gelten unverändert fort.

**Verfahrensvermerk zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15
„Ludwigshof am See“
Ortsteil Mühlhausen**

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2018 die Änderung des Baubauungsplans beschlossen. Der Entwurf in der Fassung vom 07.02.2019 wurde in der Sitzung am 26.02.2019 vom Gemeinderat gebilligt.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2019 bis 30.10.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2019 bis 02.09.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom ____ abgewogen. Die Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ eingearbeitet.

5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ----- bis ----- öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Affing, den _____

(Siegel)

Markus Winklhofer
Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

Affing, den _____

Markus Winklhofer
Erster Bürgermeister

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 wird hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Affing, den _____

(Siegel)

Markus Winklhofer
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 15 Ludwigshof am See, 1. Änderung
geänderter Entwurf 10.12.2019
Seite 10