

---

# GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 „Am Affinger Bach“

Ortsteil Haunswies

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

*Hinweis: Änderungen zur Entwurfsfassung vom 19.01.2021 sind **gelb** markiert. Stellungnahmen können nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen abgegeben werden (gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).*

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 20.04.2021

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20089  
Bearbeitung: MT

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, <b>Grenzabstände</b> .....	5
§ 4 Garagen und Nebengebäude .....	7
§ 5 Geländeänderungen .....	7
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 7 <b>Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten</b> .....	10
§ 8 Sichtdreiecke .....	10
§ 9 Grünordnung .....	10
§ 10 Inkrafttreten .....	14
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>16</b>
<b>1. Artenliste</b> .....	16
2. Stromversorgung .....	16
3. Wasserechtliche Maßnahmen .....	17
4. Gründung der Gebäude .....	17
5. Immissionsschutz .....	17
6. Denkmalschutz .....	18
7. Bodenschutz .....	18

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

### **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11**

#### **„Am Affinger Bach“**

als Satzung.

*Hinweis: Bei der 4. Änderung handelt es sich um eine konsolidierende Fassung. Sie ersetzt alle bisher erfolgten Änderungen. Die Änderungen zur zuletzt gültigen Fassung (2. und 3. Änderungen) sind in **blau** dargestellt.*

#### Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.04.2021 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.04.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und nordwestlich des Baches als Fläche für die Landwirtschaft gemäß 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, mit der Einschränkung, dass keine Tierhaltung im gekennzeichneten Bereich erlaubt ist, festgesetzt.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

*gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO*

1. Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig.

2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch nicht überdachte Terrassen (bis zu einer Größe von insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück) sowie bis zu maximal zwei nicht überdachte Stellplätze (bis zu einer Größe von insgesamt 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück), die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, überschritten werden. Sie sind in dieser Bauweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Auenflächen. Terrassen müssen zu den Grundstücksgrenzen mind. 1,5 m Abstand einhalten.

3. Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

~~Als maximal zulässige Außenwandhöhe werden bei der Bebauung südlich des Baches 4 m festgesetzt.~~

1. Die Außenwandhöhe (WH) darf bei den jeweiligen Gebäudetypen folgende Maximalhöhen betragen:

	DN	WH
Typ 1	40° - 48°	4,75 m
Typ 2	15° - 39°	6,00 m

2. Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) der Gebäude nach Typ 1 sowie Typ 2 liegt bei 8,5 m.

### 3. Höhenbezugspunkte

- a) Die Außenwandhöhe (WH) wird gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.
- b) Die Gesamthöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- c) WA1 und WA2: Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 60 cm über dem horizontalen Schnittpunkt liegen, der sich aus dem natürlichen höchsten Gelände unmittelbar am Baukörper und der Erdgeschoßrohfußbodenebene ergibt.
- d) WA3 und WA4: Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens jeweils maximal 20 cm über dem tatsächlichen vorhandenen Straßenniveau (Wiesenstraße) liegen. Messpunkt ist die Mitte der Grundstückszufahrt. Dabei ist die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse zu berücksichtigen (Kellergeschoß) und darf nicht überschritten werden.

~~(3) Die zulässige Außenwandhöhe ist an der Traufseite zu messen. Als unterer Messpunkt gilt die Oberkante des Rohfußboden des Erdgeschoßes. Als oberer Messpunkt gilt der Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren; bei nicht vorhandenem Sparrenüberstand gilt der Schnittpunkt Außenwand/gedachte verlängerte Sparrenunterkante.~~

### (4) Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. Bei Gebäuden vom Typ 1 muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (E+D). Bei der Bebauung nördlich des Baches darf das zweite Vollgeschoß (wegen Hanglage) auch im Untergeschoss liegen.
3. Bei der Bebauung nördlich des Baches darf bei Gebäuden vom Typ 2 kein drittes Vollgeschoss entstehen.

~~maximal 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muss (E+D). Bei der Errichtung eines so genannten „Toskanahauses“ (Wohnhaus mit Walmdach) dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Die maximale Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf dabei maximal 6,50 Meter betragen.~~

## § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen hiervon ist das WA1.1.
2. In WA 1.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Haupt- und Nebengebäude an die Grenze zu WA 1.2 gebaut werden dürfen. ~~wird bei den Parzellen festgesetzt, bei denen in der Planzeichnung der Ausbau der Grundstücksgrenze mit einem Hauptgebäude dargestellt ist (Parzellen Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8 WA1.1)~~

## (2) Überbaubare Grundstücksflächen

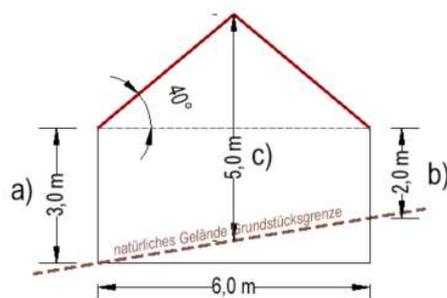
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und Garagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind je Grundstück bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Auenflächen.

## (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ~~in der jeweils aktuellen Fassung sofern sie nicht der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Affing in der jeweils aktuellen Fassung widerspricht.~~
2. ~~Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO dürfen giebelständige Grenzgaragen und Nebengebäude mit einer Länge an der Grenze von maximal 9 m und einer mittleren Wandhöhe H von max. 4,0 m errichtet werden.~~



$$\text{mittlere Wandhöhe} = \frac{a + b + (c \times 2)}{4}$$

Abb. 1: Schematische Darstellung der Berechnung der mittleren Wandhöhe von giebelständigen Grenzgaragen/Nebengebäuden; o. M.

## § 4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

---

- (1) Garagen und Nebengebäude ~~sind auf der gemäß Planzeichnung vorgesehenen Fläche zu errichten~~ ausschließlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Nebenanlagen gem. § 3 (2) 2 dieser Satzung.
- (2) Garagen und Nebengebäude sind im ~~annähernd~~ rechten Winkel an das Hauptgebäude anzubauen. ~~Geringfügige Abweichungen von bis zu 5° können zugelassen werden.~~
- (3) Bei traufseitigem Anbau ist das Dach in das Hauptgebäudedach einzuschiffen.
- (4) Garagen und Nebengebäude dürfen nicht als Einzelbaukörper auf dem Grundstück stehen, sondern sind mit dem Hauptgebäude baulich zu verbinden.
- (5) Garagen und Nebengebäude dürfen nur ein Vollgeschoß haben.
- (6) Im Dachraum dürfen Aufenthaltsräume eingebaut werden, sofern die Bestimmung für Aufenthaltsräume eingehalten werden.
- (7) Kellergaragen sind nicht zulässig.
- (8) ~~Beim Grundstück Nr. 7 muss die Grundstückszufahrt im Bereich der angrenzenden Garagen (Grundstück Nr. 6 und 8) überdacht werden. Die Überdachung ist gestalterisch den angrenzenden Garagen anzugleichen.~~
- (9) ~~Die Mindesttraufhöhe für die Garagen bzw. Durchgangsüberdachung der Grundstücke Nr. 6 bis 8 mit 2,50m festgesetzt.~~

## § 5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe, bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen wie z. B. Garagen 3,0 m) bis zu max. 1,5 m zulässig und an den umgebenden natürlichen Geländeverlauf anzugleichen. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 oder Stützmauern bis max. 1,0 m zu überwinden; vgl. Festsetzung § 5 (3)).
- (2) ~~Weitere~~ Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur ~~in geringem Umfang und auf kleinen Teilflächen~~, maximal 20 % der Grundstücksfläche, bis zu einer Stärke von max. 30 cm erlaubt.

- (3) Stützmauern die mehr als 30 cm aus dem Gelände ragen, sind ~~nicht zulässig~~ naturnah herzustellen (Verwendung von Natursteinen, d.h. keine Betonwände oder Gitterkörbe). Sie dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (4) Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen sowie an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen beizubehalten.
- (5) Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Wegen und Straßen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) in einer Tiefe von 1,5 m bis maximal zur Höhe der Straßenbegrenzungslinie vorgenommen werden.
- (6) Im Bereich der gekennzeichneten Bachläufe dürfen außer Bachbettaufweitungen und Uferabflachungen keinerlei Geländeänderungen vorgenommen werden.
- (7) ~~Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Stärke von 50 cm erlaubt.~~  
~~Geländeänderungen sind großflächig auf das umgebende Niveau anzugleichen.~~

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigung:
1. Im **WA1.3 und WA3** sind Sattel- und Walmdächer zulässig (Zeltdächer sind als Unterform der Walmdächer ebenfalls zulässig). In den übrigen Bereichen sind ausschließlich Satteldächer (mittiger First und beidseitig gleiche Dachneigung) zulässig.
  2. Die zulässige Dachneigung entspricht den jeweils zulässigen Gebäudetypen.

	DN	WH
Typ 1	40° - 48°	4,75 m
Typ 2	15° - 39°	6,00 m
  3. ~~Es sind grundsätzlich nur symmetrische Satteldächer (mittiger First und beidseitig gleiche Dachneigung) mit einer Neigung von 40 bis 48 Grad zulässig.~~
  4. Abgeschleppte Dachteile – maximal 25% der Dachfläche des Hauptgebäudes – können als Pultdach ausgeführt werden. Die Dachneigung der abgeschleppten Dachteile kann dabei bis auf 22 Grad verringert werden.
  5. **Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, untergeordnete Nebenanlagen etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.**

6. Die Dachform und Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muss dem Hauptgebäude entsprechen. Abweichend hiervon dürfen Garagen und Carports generell mit einem Flachdach (bis 5°) errichtet werden. Dieses ist zu mind. 80 % mit einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die Dacheindeckung wird mit roten Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Kniestöcke

1. ~~Kniestöcke sind nur bei der Bebauung südlich des Baches zulässig.~~
2. ~~Die Höhe ist so zu bemessen, dass die jeweils zulässige Außenwandhöhe der jeweiligen Gebäudetypen von 4 m nicht überschritten wird.~~

(4) Einfriedungen

1. ~~Es besteht keine Einfriedungspflicht.~~
2. Einfriedungen dürfen nur durch Pflanzungen gemäß § 9 (2) 3 und § 9 (2) 5 auf privaten Grünflächen erstellt werden.
3. Ausnahmsweise zulässig sind
  - a) Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe, gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Zaun. Diese dürfen jedoch nur in Zusammenhang mit einer beidseitigen Bepflanzung errichtet werden. Die Bepflanzung muss in Art und Anzahl so gewählt werden, dass der Maschendrahtzaun in absehbarer Zeit vollkommen einwächst.
  - b) Senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Zaun.
4. Unzulässig sind flächenhafte oder geschlossene Einfriedungen (z. Bsp. Mattenzäune, Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen, etc.).
5. Zu öffentlichen Flächen hin müssen ~~Maschendrahtzäune~~ Einfriedungen mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
6. Entlang des Fußweges zwischen der Wiesenstraße und der Straße „Am Affinger Bach“ darf – mit Ausnahme im Bereich der gekennzeichneten Bachau (Abflusshindernis bei Überschwemmung) – ~~der Maschendrahtzaun~~ die Einfriedung an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, sofern eine unmittelbare Hinterpflanzung erfolgt.

7. An den Grenzen zur festgesetzten Bachauflage hin sind zwar vorübergehende Schutzzäune (z.B. Schutz für Kleinkinder), jedoch keine dauerhaften Zaunanlagen zulässig.
8. Sockel sind generell unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

## § 7 VERKEHRSFLÄCHEN, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

- (1) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrten kann ausnahmsweise abgewichen werden.
- (2) Private Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (3) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Am Affinger Bach“ und der Wiesenstraße und ist wasserdurchlässig zu belassen. D.h. sie darf nicht asphaltiert werden. Ausnahmen sind eventuell erforderliche Gründungen für einen Bachübergang.

## § 8 SICHTDREIECKE

---

Sichtdreiecke sind entsprechend der Richtlinie für die Ausführung von Straßen (RAS-Teil: Erschließung) von Sichthindernissen aller Art über eine Höhe von 0,80m freizuhalten.

## § 9 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 (1) 16, 20, 25 BauGB*

- (1) Öffentliche Grünflächen

1. Bestand

Der im Plan eingezeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Fallen Gehölze aus, sind diese zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat den Festsetzungen zu entsprechen. Entlang des Baches hat sich an mehreren Stellen Röhricht angesiedelt. Diese Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Gehölze entlang des Affinger Baches

Arten wie:

P populus nigra, Schwarzpappel

S Salix caprea, Salweide

2. Neupflanzungen

Neupflanzungen sind nach der Pflanzung wie Bestand zu behandeln, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Fallen Gehölze aus, sind diese zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat den Festsetzungen zu entsprechen

3. ~~Grünfläche entlang des Gehweges zwischen Wiesenstraße und Straße Flur Nr. 86~~ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg zwischen Wiesenstraße und Straße „Am Affinger Bach“)

Entlang des Weges ist eine Obstbaumreihe anzulegen.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3x verpflanzt., Stu. 14-15cm,

Pflanzabstand: Baumstandorte laut Plan.

*Hinweis: Es werden folgende Arten empfohlen:*

*Apfel, Birne; dabei sind lokale Sorten zu verwenden (vgl. Artenliste unter Ziffer 1 der Textlichen Hinweise).*

Fläche unter und zwischen den Bäumen: Diese Flächen sind als extensive Rasenflächen zu gestalten.

4. Eingrünung des Baugebietes

An der Ostseite entlang der Aichacher Straße sind einzelne ca. 4 m breite Pflanzgruppen anzulegen. Die Gesamtlänge der Pflanzgruppen muss 70 % der entsprechenden Länge des Grünstreifens erreichen

Pflanzgröße: Heister 3x verpflanzt, 250-300 cm, Sträucher 2x verpflanzt. 60-100 cm  
Pflanzabstand: 1 Pflanze / 1,5 m<sup>2</sup>.

Der Anteil der Heister muss 5 % übersteigen.

*Hinweis: Es werden folgende Arten empfohlen:*

*Acer Campestre - Feldahorn, Alnus glutinosa Schwarzerle, Betula pendula - Birke, Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Salix alba - Silberweide, Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartrigel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa multiflora - Wildrose, Rubus fruticosus - Wilde Brombeere, Salix aurita - Weide, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.*

5. Entlang der Wiesenstraße sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

(2) Private Grünflächen

1. Eingrünung des Baugebietes

Entlang der Westseite sind einzelne ca. 3 m, bzw. 4,5 m breite Pflanzgruppen anzulegen. Die Gesamtlänge der Pflanzgruppen muss 70 % der entsprechenden Länge des Grünstreifens erreichen.

Pflanzgröße: Heister 3 x verpflanzt, 250-300 cm, Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzabstand 1 Pflanze / 1,5 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Heister muss 5 % übersteigen

*Hinweis: Es werden folgende Arten empfohlen:*

*Acer Campestre - Feldahorn, Alnus glutinosa - Schwarzerle, Betula pendula - Birke, Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus padus - Traubenkirsche, Salix alba - Silberweide, Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartriegel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa multiflora - Wildrose, Rubus fruticosus - Wilde Brombeere, Salix aurita - Weide, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.*

2. Pflanzung entlang der Erschließungsstraße Flur Nr. 86 („Am Affinger Bach“)

Entlang der Erschließungsstraße ist eine 3 m breite Strauchhecke zu pflanzen. Darin sind einzelne Solitärbäume zu integrieren.

a) Solitärbäume: Pflanzgröße: Hochstämme, 3x verpflanzt., Stu. 18-20 cm

*Hinweis: Es werden folgende Arten empfohlen:*

*Fraxinus excelsior – Gemeine Esche, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Tilia cordata – Winterlinde.*

b) Sträucher: Pflanzgröße 2x verpflanzt. 60-100 cm; Pflanzabstand: 1 Pflanze / 1,5 m<sup>2</sup>

*Hinweis: Es werden folgende Arten empfohlen:*

*Cornus sanguinea - Hartriegel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa multiflora - Wildrose, Salix aurita Weide, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.*

3. Gartenbereich

a) Die Bepflanzung der Gartenflächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen zu erfolgen. Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

b) Pflanzen der Listen der Absätze § 9 (1) 3 und § 9 (2) 2 sind bevorzugt zu pflanzen.

c) Nicht erlaubt sind alle weißbunten bzw. rotlaubigen Laubgehölze, sowie blau- und gelbnadeligen Koniferen.

d) 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. Sogenannte „Stein-“ oder „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

4. Bäume entlang der Wiesenstraße

Parallel zur Wiesenstraße ist im Bereich der privaten Gärten eine Obstbaumreihe anzulegen.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3x verpflanzt., Stu. 14-16 cm,

Pflanzabstand: Baumstandorte laut Plan-

*Hinweis: Es werden folgende Arten empfohlen:*

*Apfel, Birne; dabei sind lokale Sorten zu verwenden.*

5. ~~Kletterpflanzen~~

~~an den Zäunen zwischen den Grundstücken ist alle 10 m eine Kletterpflanze zur Eingrünung des Zaunes zu pflanzen.~~

6. Geschnittene Hecken

Alle Formen von geschnittenen Hecken sind unzulässig.

(3) Fläche zur Entwicklung der Landschaft

1. Auenfläche

Entlang des Baches sind einige Kopfweiden und Strauchgruppen anzupflanzen. Auf den restlichen Flächen sind die durch die Sukzession entstandene Feuchtwiese, die Hochstauden- und Rasenfluren und die Böschungen mit Röhricht zu erhalten. Die Flächen dürfen im Zustand nicht verändert werden (Umbruchverbot). Das Befahren der Fläche ist nur zu Pflegezwecken gestattet. Das Zwischenlagern von Oberboden, Baumaterialien, Baum- und Strauchschnitt, die Lagerung von Brennholz und die Anlage von Komposthaufen ist nicht erlaubt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Zäune errichtet werden.

2. Anpflanzung von Einzelbäumen

Pflanzgröße:

Kopfweidensolitär; 4x verpflanzt, 20-25 cm, Stammhöhe 150-200 cm

Pflanzabstand. Baumstandorte 1t. Plan, Sträucher 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>

Nadelgehölze sind nicht erlaubt.

Arten:

Salix alba – Kopfweide

3. Anpflanzung von Strauchgruppen

Pflanzgröße:

Sträucher 2x verpflanzt. 60-100

Pflanzabstand: 1 Stück/ 1,5 m<sup>2</sup>

Nadelgehölze sind nicht erlaubt,

Erlaubt sind folgende Arten:

Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartrigel, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rubus fruticosus - Wilde Brombeere, Salix aurita - Ohrweide, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa multiflora - Wildrose, Salix aurita - Weide, salix caprea - Weide, salix cinerea Grauweide,

Salix nigricans - Schwarzweide, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum opulus Wasserschneeball.

4. Erstellung des Pflegeweges

Der Pflegeweg parallel zum Affinger Bach ist als Schotterrasenweg auszuführen. Bei der Erstellung ist darauf zu achten, dass der Aushub abzufahren ist. Ein Befahren ist nur auf der Wegestraße erlaubt.

(4) Anpflanzungen

1. Zeitpunkt der Pflanzmaßnahme

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließung fertig zu stellen.

2. Durchführung und Unterhaltung der Pflanzung

Die Pflanzung im Bereich der Fläche zur Entwicklung und Pflege der Landschaft, entlang der Straße Flur Nr. 86 und die Eingrünung des Baugebietes an der West- und Ostseite sind vom Erschließungsträger als Erstpflanzung zu erstellen.

Ferner sind vom Erschließungsträger in den ersten 3 Jahren sämtliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für diese Flächen zu erbringen.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind danach verpflichtet, die Flächen in Art und Umfang zu erhalten und zu pflegen, im Wuchs zu fördern, vor Zerstörung zu schützen.

3. Pflegegebot

Die neu angelegten Strauchpflanzungen sind Abschnittsweise ca. alle 8-10 Jahre auf Stock zu setzen, dabei sind die prägenden Bäume zu erhalten.

Die Wiesenflächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen und darf nicht auf den Flächen kompostiert werden.

**Mulchung ist nicht zulässig.**

**Hinweis: Es wird empfohlen einen Anteil an Altgrasfluren bei der Mahd auf jährlich wechselnden Bereichen zu belassen.**

## § 10 INKRAFTTRETEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Affinger Bach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

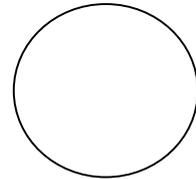
Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Affinger Bach“ und aller vorangegangener Änderungen vollständig ersetzt.

Ausgefertigt

Gemeinde Affing, den ... ..

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE

Es wird empfohlen, bei allen Gehölzpflanzungen (Neu- und Ersatzpflanzungen) standortgerechte, vorwiegend gebietsheimische (autochthone) zu verwenden.

Folgende Birnen- und Apfelsorten werden vom Verband der Kreisfachberater für Gartenkultur und Landschaftspflege in Bayern empfohlen:

#### Birnensorten:

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| - Alexander Lucas        | - Köstliche aus Charneu  |
| - Bayerischer Weinbirne  | - Madame Verté           |
| - Konferenzbirne         | - Novembra               |
| - Doppelte Phillipsbirne | - Stätzlinger Honigbirne |
| - Gräfin von Paris       | - Ulmer Butterbirne      |
| - Gute Luise             | - Vereinsdechant         |
| - Hofratsbirne           | - Wilde Eierbirne        |

#### Apfelsorten:

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| - Aufhofer Klosterapfel        | - Nimmermür                  |
| - Baldwin                      | - Pfaffenhofer Schmelzling   |
| - Berner Rosenapfel            | - Prinz Albrecht von Preußen |
| - Brettacher                   | - Rambur Papeleu             |
| - Danziger Kantapfel           | - Rheinischer Bohnapfel      |
| - Doppelter Prinzenapfel       | - Roter gravensteiner        |
| - Eifeler Rambur               | - Roter Zollker              |
| - Früher Isnyer                | - Schöner aus Wiltshire      |
| - Glockenapfel                 | - Schöner von Boskoop        |
| - Goldrenette von Blehnheim    | - Schöner von Herrnhut       |
| - Grahams Jubiläumsapfel       | - Schöner von Nordhausen     |
| - Horneburger Pfannkuchenapfel | - Wettriger Taubenapfel      |
| - Jakob Fischer                | - Winterzitronenapfel        |
| - Jakob Lebel                  | - Zabergäu Renette           |
| - Jochenbacher                 |                              |
| - Kesseltaler Steifling        |                              |
| - Luxemburger Renette          |                              |

### 2. STROMVERSORGUNG

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmens angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in auf Putz- Hausanschlusskästen im Keller an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die

Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

### 3. WASSERRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

- 2.1 Hausdrainagen dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden.
- 2.2 **Un**verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulchen) zu versickern.
- Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GCBI S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von **un**verschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
- 2.3 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 2.4 Alle Bauvorhaben sind an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen.
- 2.5 Im gesamten Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Kellergeschosse sind demzufolge wasserdicht herzustellen und alle Öffnungen (Fenster, Kellereingang), etc. entsprechend auszubilden.

### 4. GRÜNDUNG DER GEBÄUDE

---

In weiten Bereichen des Baugebietes sind im Untergrund organische Einlagerungen vorhanden, die besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich machen.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Westen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Ferner kann es zeitweise zu Lärmemissionen durch die nördlich des Baugebietes angesiedelten gewerblichen Betriebe kommen.

## **6. DENKMALSCHUTZ**

---

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmal-schutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

## **7. BODENSCHUTZ**

---

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mittei-lungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.