
GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31

für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820

Gemarkung Gebenhofen

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 13b BauGB

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 13.09.2022

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20033
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1 Art der baulichen Nutzung	7
§ 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen und GRENZABSTÄNDE	7
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 4 Geländeänderungen	12
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 6 Garagen und Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze	9
§ 7 Ver- und Entsorgung	11
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung	12
§ 9 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Grünordnung – Artenliste für einheimische bevorzugte Gehölze	15
2. Niederschlagswasser	17
3. Wasserrechtliche Maßnahmen	18
4. Immissionsschutz	18
5. Wärmepumpen-Systeme.....	19
6. Denkmalschutz.....	19
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
8. Überwachung	20
9. Bußgeldvorschrift	21
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	22
C) VERFAHRENSVERMERKE	23

PRÄAMBEL

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

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820

als Satzung.

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820 ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820 (Fassung vom 01. September 1998).

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.09.2022 mit:

- Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- A1.1) Festsetzungen durch Planzeichen
- A1.2) Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.09.2022 mit:

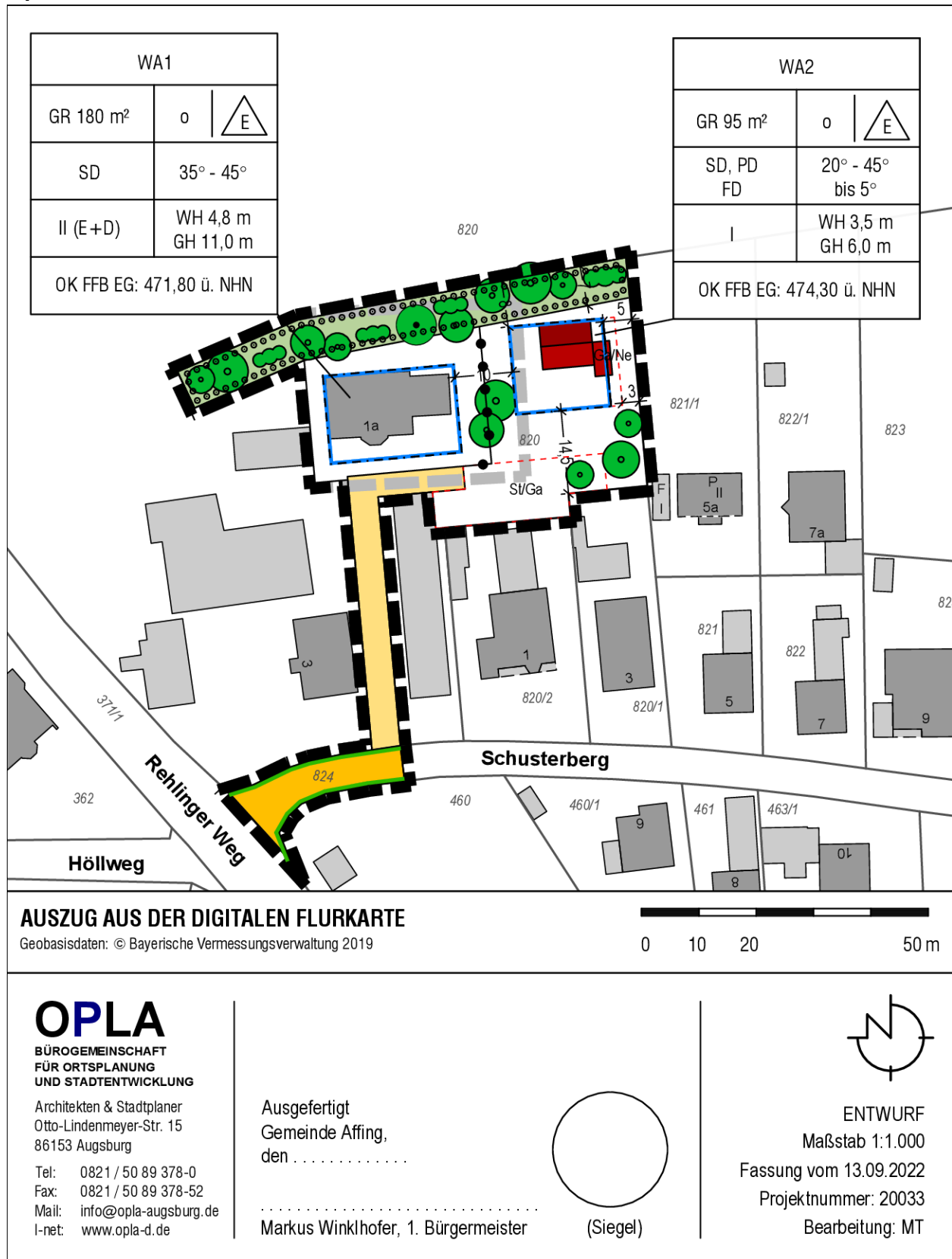
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- D) Begründung

A) PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung

A1.1) Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 BauGB und §§ 16, 22 und 23 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
GR 95 m²	maximal zulässige Grundfläche in m²
II (E+D)	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
WH	maximal zulässige Wandhöhe in Meter (bei FD gilt die WH als GH)
GH	maximal zulässige Gesamthöhe in Meter (für Sattel- und Pultdächer)
SD	nur Satteldach zulässig
PD, FD	Pult- und Flachdächer zulässig
20°-45°	zulässige Dachneigung
OK FFB EG	Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoß in Meter ü. NHN
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der baulichen Nutzung)

Grünordnung

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund
	Bäume zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung
---	---



Öffentliche Verkehrsfläche



Private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung

Ga Garage

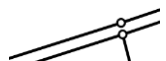
St Stellplätze

Ne Nebenanlagen

A1.2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



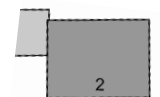
Grenze des Geltungsbereiches des BP Nr. 31 (Fassung 01.09.1998)



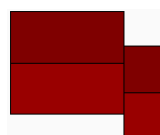
Bestehende Grundstücksgrenzen

820

Flurnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag für die Anordnung neuer Gebäude mit Garage



Bemaßung in Metern

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Ausnahmsweise zulässig:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche (GR)

(gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO)

1. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche (GR) für Hauptgebäude ist jeweils in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO beträgt
 - a) im WA1: 100 m²,
 - b) im WA2: 250 m².

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte*gem. § 18 BauNVO*

1. Die maximal zulässigen Werte für die Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH) sind in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
3. Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf um +/- 30 cm abgewichen werden.
4. Bei Sattel- und Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
5. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der Attika des Gebäudes. Die Wandhöhe (WH) entspricht bei Flachdächern der Gesamthöhe (GH).

(3) Zahl der Vollgeschosse

1. WA1: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss (E+D).
2. WA2: Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

(4) Zahl der Wohneinheiten

1. WA1: Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
2. WA2: Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GRENZABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB***(1) Bauweise***gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind zudem in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
§ 9 Abs. 6 BauGB
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO

- (1) Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für Garagen und Nebengebäude (Ga/ Ne) bzw. Stellplätzen (St) errichtet werden.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück zulässig.
- (3) Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist.
- (4) Kellergaragen sind nicht zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Als Grundform für Hauptgebäude sind im WA1 nur symmetrische Satteldächer mit horizontal verlaufender Traufe und parallel zum Grundriss verlaufendem Ortgang zulässig. Die Grundform kann durch andere Dachteile im Sinne vom § 5 (1) 3. a) ergänzt werden. Nebenfürste sind zulässig. Im WA2 sind darüber hinaus zusätzlich Pult- und Flachdächer (bis 5°) zulässig.
 2. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 10 m² zu begrünen (vgl. § 8 (2)).
 3. Dachneigung
 - a) Im WA1 ist die zulässige Dachneigung für Satteldächer mit 35° bis 45° festgesetzt. Bei angesetzten Pultdächern und abgeschleppten Dachteilen kann die Dachneigung bis auf 24° verringert werden. Diese Dachflächen dürfen jedoch max. 10 % der Hauptdachfläche betragen.

- b) Im WA2 ist die zulässige Dachneigung für Sattel- und Pultdächer mit 20° bis 45° festgesetzt.

(2) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1. Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel, Sattelgauben und Spitzgauben zulässig. Bei Zwerchgiebeln ist die Breite auf max. 1/3 Länge der Hauslänge beschränkt.
2. Dachgauben dürfen nur eine max. Breite von 2,50 m haben.
3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
4. Je Gebäude (Haupt- und Nebengebäude sind als ein Gebäude zu rechnen) dürfen je Dachseite maximal ein Zwerchgiebel oder 2 Gauben errichtet werden.
5. Als maximale Dachüberstände gelten am Ortgang 40 cm und an der Traufe 60 cm. Größere Dachüberstände – traufseitig max. 1,20 m, am Ortgang max. 2m – sind zulässig, sofern sie eine eigene Tragkonstruktion, wie Säulen etc. aufweisen.

(3) Kniestockhöhen

1. Die Kniestockhöhe ist mit maximal 1,25 m Höhe zulässig.
2. Die Kniestockhöhe ist zu messen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoss, in senkrechter Verlängerung der äußeren Fläche der Außenwand bis Schnittpunkt Dachhaut.

(4) Standgiebel (Wiederkehr)

Der Grundriss des Hauptbaukörpers muss eine ausgeprägte Längsform aufweisen, wobei die Traufseite mindestens 25 % länger sein muss als die Giebelseite. Die max. Hausbreite wird auf 11,0 m beschränkt.

(5) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die Fassaden sind mit verputzten Mauerflächen, Holzverschalten Wänden, Holzwänden oder sonstigen glattflächigen Baustoffen herzustellen. Trapezbleche und gewellte Faserzementplatten sind nicht zulässig.
2. Bei Putzflächen sind auffallend unruhige Putzstrukturen unzulässig.
3. Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.
4. Die Dacheindeckung wird mit naturroten Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt. Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

5. Bei den Geländern von Balkonen und Loggien ist die Verwendung von mehrfach eingebuchteten Bretterformen, sowie stark profilierten Stabformen (z. B. verschnörkelte Formen, alpenländische Stilrichtung) nicht zulässig.
- (6) Einfriedungen
 1. Als Einfriedungen dürfen nur senkrechte Lattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m verwendet werden. Bei Bepflanzungen dürfen im Abstand von ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze Maschendrahtzäune errichtet werden. Unzulässig sind insbesondere flächenhafte oder geschlossene Einfriedungen (z. B. Mattenzäune, Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen, etc.).
 2. Sockel sind unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

§ 6 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) Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
 2. Niederschlagswasser
 - a) Nicht/ Gering verschmutztes Niederschlagswasser
 - Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
 - Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Zudem sind Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen
Hinweis: Die Versickerungsfähigkeit ist pro Grundstück individuell zu prüfen.
 - Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

c) Schutz vor wild abfließendem Wasser/ Oberflächenwasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

§ 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe, bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen wie z. B. Garagen 3,0 m) sowie zur Herstellung der Grundstückszufahrten bis zur jeweils max. festgesetzten OK-FFB-EG-Höhe (vgl. § 2 (2) 3) zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen (d.h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder Stützmauern bis max. 0,60 m zu überwinden; vgl. § 7 (3)).
- (2) Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen beizubehalten.
- (3) Stützmauern und Böschungen
 1. Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 0,60 m betragen.
 2. Stützmauern sind naturnah herzustellen (Verwendung von Natursteinen). Betonwände oder Gitterkörbe sind nicht zulässig. Alternativ können Böschungen mit Neigungswinkel von maximal 1:1,5 (Höhe:Länge) naturnah hergestellt werden.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) Bodenversiegelung
 1. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. (vgl. § 6 (2) 2. a))
 2. Bei privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen (Zufahrten und Zugänge) sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine,

Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Verwendung dieser Materialien ist nachzuweisen.

- (2) Flachdächer ab einer Fläche von 10 m² sind mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen und so zu unterhalten.
- (3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 1. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind **als nördliche Ortsrandeingrünung** Gruppen aus Laubsträuchern mit Laub- und Obstbäumen als Hochstamm zu pflanzen.
 - a) Die Pflanzung ist wie folgt auszuführen:
 - Mind. 4 Pflanzgruppen mit zweireihigen, versetzten Strauchpflanzungen von 5 bis 10 m Länge, wobei der Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m bis 2 m beträgt.
 - Pflanzung von mind. 4 Obstbäumen und 4 Laubbäumen. Pro Baum ist ein Standraum von 2 x 2 m zu belassen.
 - b) Mindestpflanzqualitäten:
 - Sträucher , h= 60-100 cm
 - Obstbäume, Hochstamm, StU mind. 12-14 cm
 - Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstamm, StU mind.14-16 cm
 - c) Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen.
- (4) Private Grundstücksflächen
 1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist als Mindestanzahl zu pflanzen. Der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks abweichen. Die Bepflanzung der privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Obst- und Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, etc. zu erfolgen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.
 2. Folgende Pflanzqualitäten sind zu pflanzen:
 - a) Pflanzqualität (Obstbäume): Halbstamm, StU mind. 10-12 cm
 - b) Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstamm, StU mind.14-16 cm
 3. 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.

- (5) Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken an Grundstücksgrenzen und in der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.
- (6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 - 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 - 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sowie al zu erhalten festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820 vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GRÜNORDNUNG – ARTENLISTE FÜR EINHEIMISCHE BEVORZUGTE GEHÖLZE

Bäume 1. Wuchsklasse (Hochstamm/Stammbusch):

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| – <i>Acer platanoides</i> | <i>Spitzahorn</i> |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Berg-Ahorn</i> |
| – <i>Betula pendula</i> | <i>Birke</i> |
| – <i>Fraxinus exelsior</i> | <i>Esche</i> |
| – <i>Quercus robur</i> | <i>Stieleiche</i> |
| – <i>Tilia cordata</i> | <i>Winter-Linde</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse (Hochstamm/Stammbusch/Solitär):

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | <i>Feld-Ahorn</i> |
| – <i>Caprinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Prunus mahaleb</i> | <i>Steinweichsel</i> |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | <i>Elberesche</i> |
| – <i>Salix caprea</i> | <i>Sal-Weide</i> |
| – <i>Sorbus aria</i> | <i>Mehlbeere</i> |
| – <i>Sorbus domestica</i> | <i>Speierling</i> |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | <i>Elsbeere</i> |

Sträucher:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Hasel</i> |
| – <i>Kornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter-Hartriegel</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehe</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnus lantana</i> | <i>Woll. Schneeball</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweiggriffliger Weißdom</i> |

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdom |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdom |
| – <i>Rosa glauca</i> | Hecht-Rose |
| – <i>Rosa pimpinellifolia</i> | Bibernell-Rose |

Obstbäume

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Geländeneigung können infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser nördlich der Gebäude über eine Entwässerungsmulde in Richtung Westen abzuleiten.

Insofern Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden, dürfen diese das anfallende Niederschlagswasser nicht auf andere Grundstücke ableiten.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem 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 unverschmutztem, 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.

2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

In einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) fällt i. d. R. kein verschmutztes Niederschlagswasser an. Dennoch wird zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. WASSERRECHTLICHE MAßNAHMEN

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Hausdrainagen dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

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. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

4.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) 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.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

5. 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.

6. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

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.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985 Seite 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Affing 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.

9. 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).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

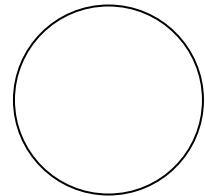
Ausgefertigt

Gemeinde Affing

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

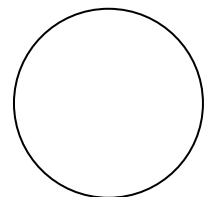
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Affing

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

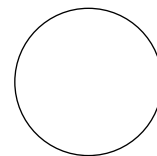
C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



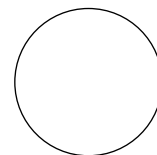
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



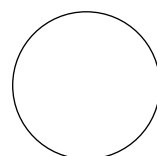
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde am gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)