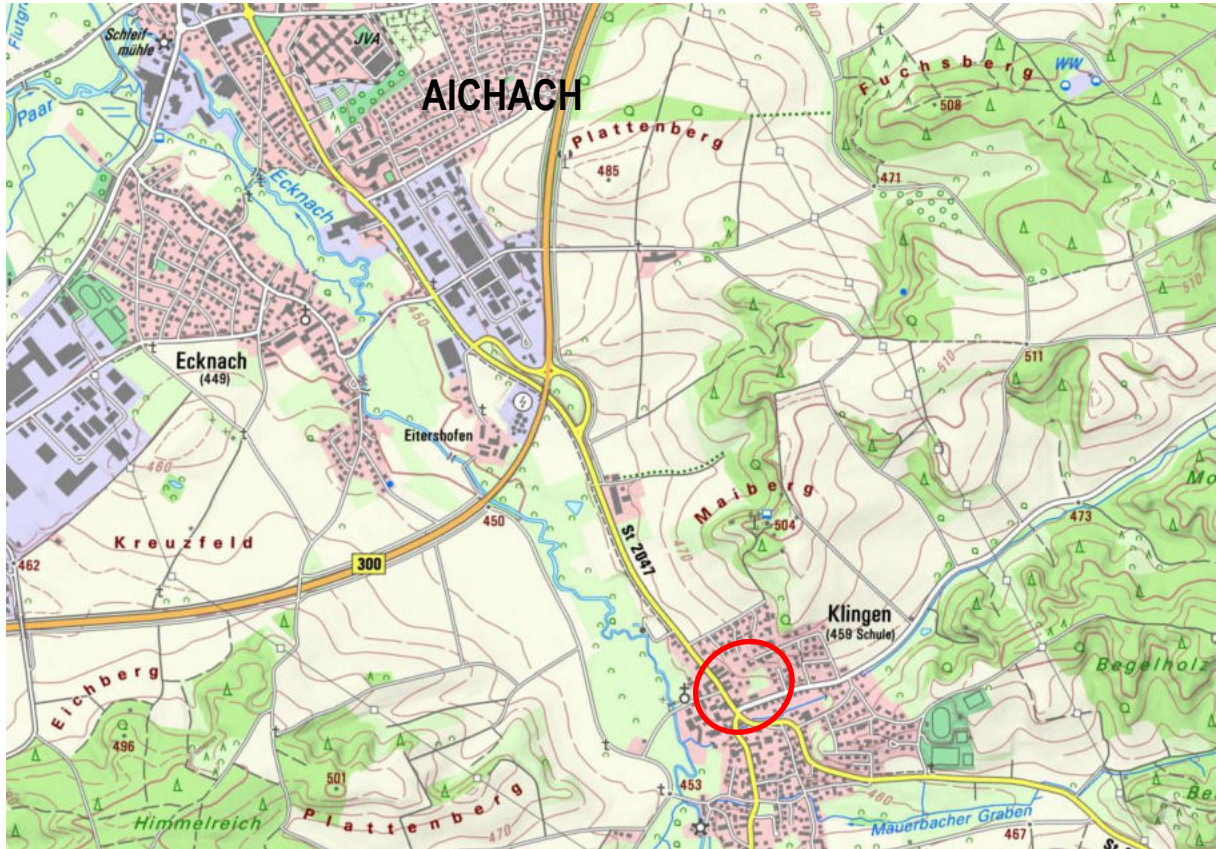


Bebauungsplan Nr. 13 „Fuggerstraße“, Stadtteil Klingen



Übersicht, maßstabslos

Satzung

Die Stadt Aichach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO (BayRS 2132-1-B) – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Aktenzeichen AIC 2-03

Bearbeitung Mohseni QS: Martin

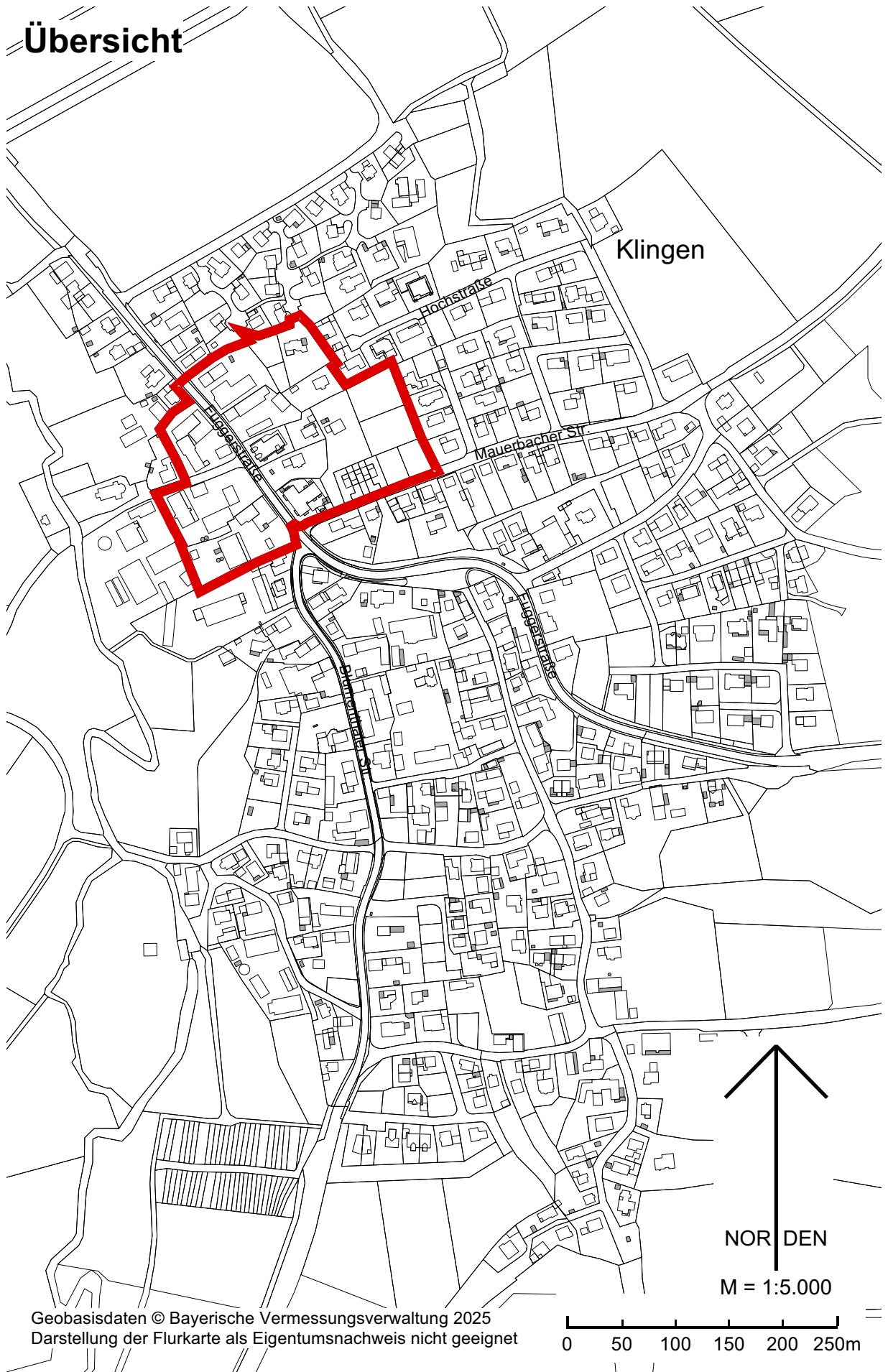
Plandatum 13.01.2026 (Entwurf)

Aichach, den

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

.....
Klaus Habermann
Erster Bürgermeister

Übersicht



Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach den Regelungen des § 34 BauGB.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Perlenschnur), *hier*: Maß der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 200** maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in Quadratmeter, z.B. 200 m²
- 2.1.1 Sollte sich ein Gebäude über zwei Baufelder erstrecken und somit über der Perlenschnur zum Liegen kommen, so ist die Grundfläche des Baufeldes maßgeblich, in dem sich der überwiegende Teil befindet.
- 2.2 Hauptgebäude dürfen entlang der Perlenschnur nicht aneinandergebaut werden und sind als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit seitlichem Abstand zu errichten.
- 2.3 Ausnahme bilden die Flurnummern 28 und 26/3: Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude für die Flurnummer 28 beträgt 420 m², für die Flurnummer 26/3 sind maximal 560 m² zulässig.
- 2.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

3 Bauweise, Grundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 300 m².
- 3.2.1 Ausnahme bilden die Grundstücke mit den Flurnummern 25/5, 25/6 und 25/7: diese dürfen die Mindestgrundstücksgröße von 300 m² unterschreiten.
- 3.3 Im Baufeld 1 sind pro Einzelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte bis zu 2 Wohneinheiten.
- 3.4 Im Baufeld 2 sind pro Einzelhaus bis zu 6 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte bis zu 2 Wohneinheiten.
- 3.5 Im Baufeld 3 sind pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

- 3.6 Ausnahmen bilden das Grundstück Flurnummer 28 mit 11 zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus und das Grundstück Flurnummer 26/3 mit 17 zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus.

4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig
- 4.1.1 Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmen hiervon bilden die Grundstücke mit den Flurnummern 25, 25/5, 25/6, 25/7 und 25/8.
- 4.1.2 Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig und sind als extensive Gründächer auszubilden.

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-7-71-113-71
- 2  Bodendenkmal

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 3 1 Baufeld, z.B. Baufeld Nr. 1
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Stadt Aichach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge,

die Ablösung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatz- und Gestaltungssatzung)

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche

7 Grünordnung

7.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 Artenschutz

8.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

8.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10 Niederschlagswasser

- 10.1 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
-----------------	---

Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
-------------	--

Stadt	Aichach, den
-------	--------------------

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Stadt Aichach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aichach, den

(Siegel)

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Aichach, den

(Siegel)

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan/ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Aichach 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.

Aichach, den

(Siegel)

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister