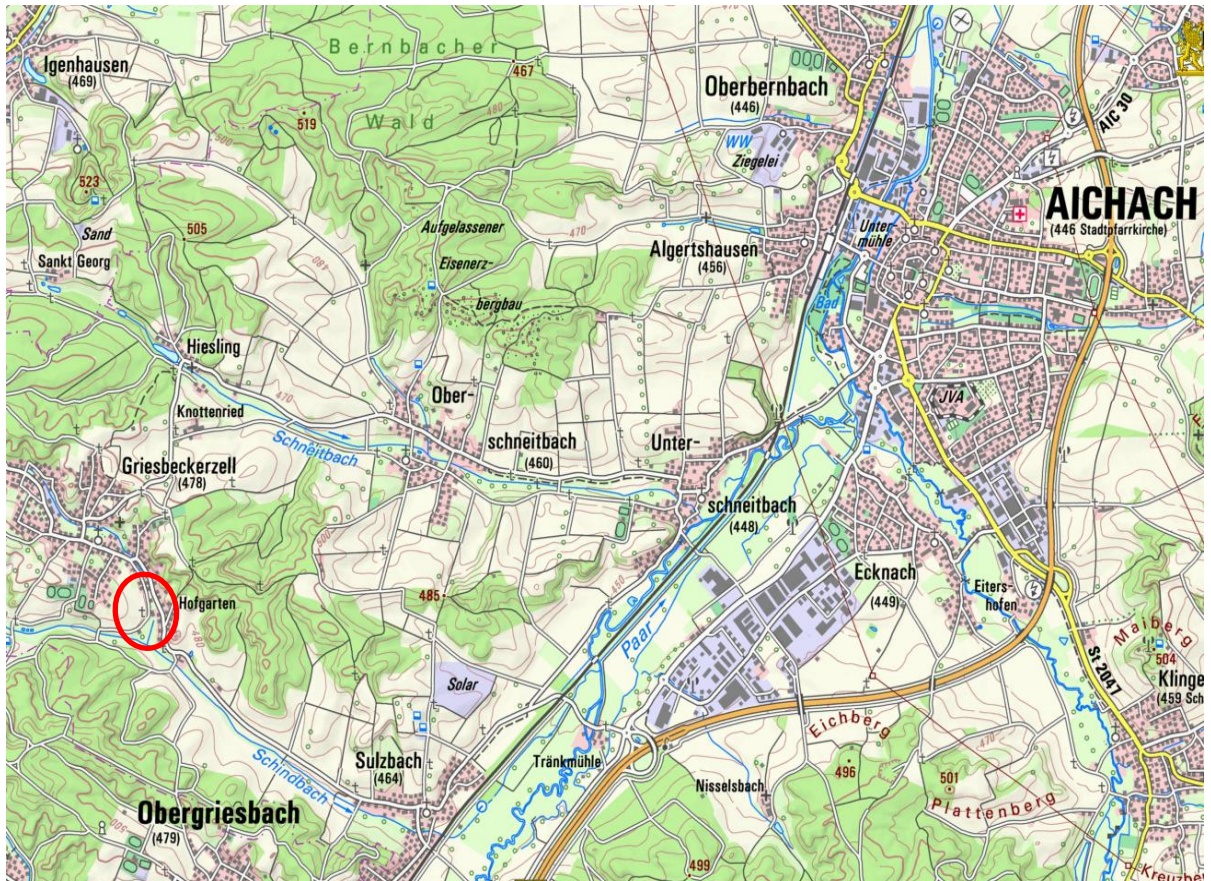


Bebauungsplan Nr. 15 „Kulturgraben – zwischen Hofgartenstraße und Badanger“, Stadtteil Griesbeckerzell



Übersicht, maßstabslos

Satzung

Die Stadt Aichach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 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 2-02

Bearbeitung Martin QS: Goetz

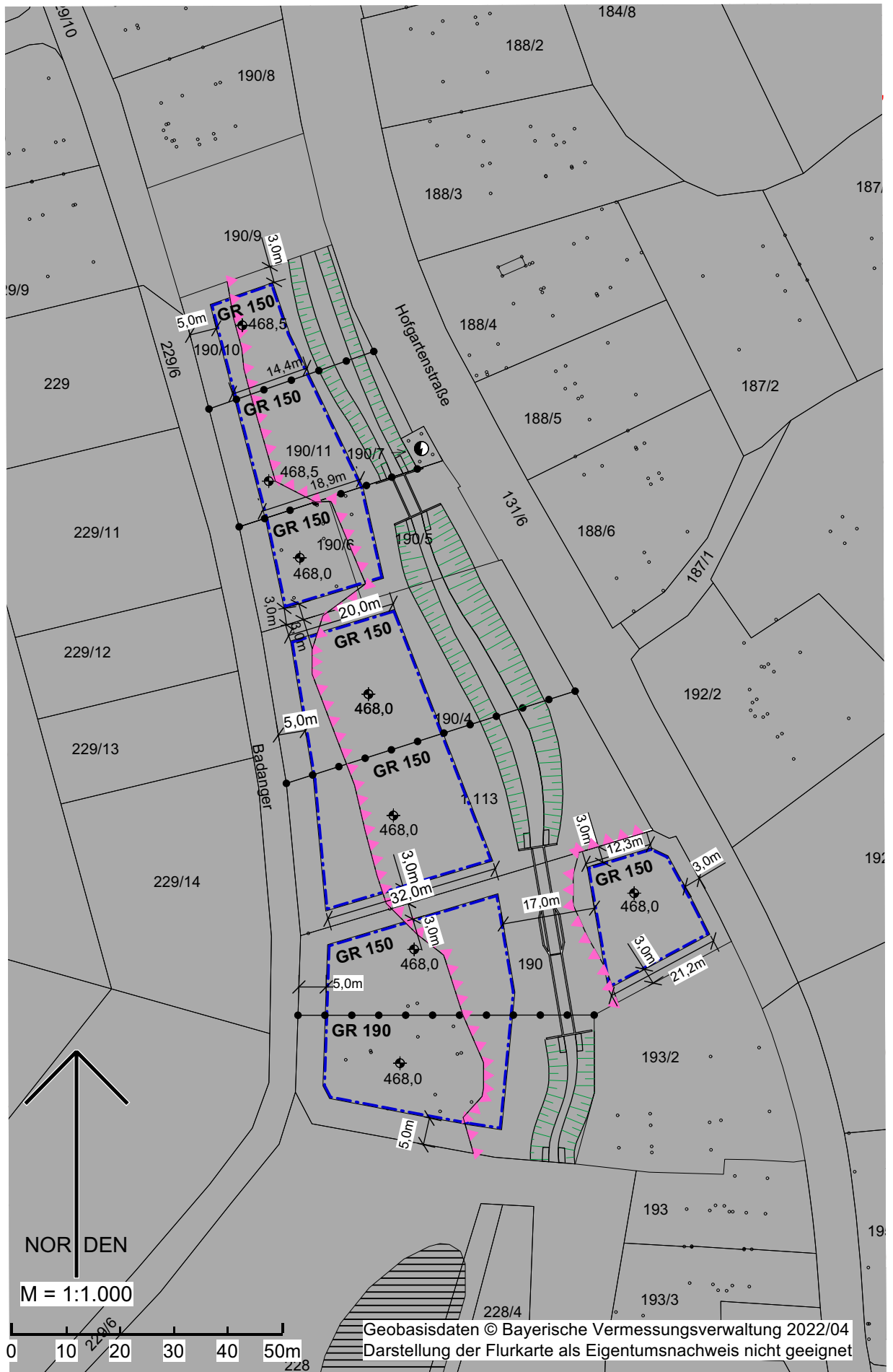
Plandatum 13.01.2026 (Entwurf)

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





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, *hier*: Maß der baulichen Nutzung (GR)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 150** zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in Quadratmeter, z.B. 150 qm
- 2.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2  Baugrenze

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 4.2 Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu beiden Böschungskanten nach Ausbau des Kulturgrabens zulässig.

5 Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
- 5.1.1  Elektrizität

6 Natur- und Artenschutz

- 6.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

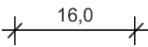
7 Wasserwirtschaft

- 7.1  **468,0** bis zu dieser Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 468,0 m ü. NHN, müssen Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt sein.
- 7.2 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf nicht unter der festgesetzten Höhenkote nach Festsetzung 7.1 liegen.

8 Aufschiebende Bedingung

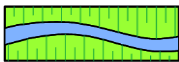
- 8.1 Erst nach Abschluss der Maßnahmen des Gewässerausbaus zum Hochwasserschutz (Neubau von zwei Hochwasserrückhaltebecken und Ausbau des Kulturgrabens) sind bauliche Anlagen innerhalb der in der mit Planzeichen Hinweis B 7.1 vermerkten Flächen zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 5  Böschung
- 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

- 6.1  Maßnahme zum Ausbau des Kulturgrabens gem. Planfeststellung
- 7 Wasserwirtschaft
- 7.1  Errechneter Bereich des Wasserstands bei HQ 100 ohne Umsetzung des Ausbaus des Kulturgrabens mit Hochwasserrückhaltebecken
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 9 Artenschutz
- 9.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Wenn während der Brutzeit Fällungen notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

9.2 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.

10 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.

11 Grundwasser

11.1 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- / Untersgrundsituation 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.

12 Niederschlagswasser

12.1 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.

13 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 04/2022.
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 23.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich 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 vombis beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombiserneut 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 vombiserneut 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 vomden Bebauungsplan in der Fassung vomgemäß § 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