
GEMEINDE GROßAITINGEN



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 38

„Am Wiesherrgottle“

MIT 2. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 17 „GE AN DEN BREITEN“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 29.10.2024 sind blau bzw. rot markiert.

Auftraggeber: Gemeinde Großaitingen

Fassung vom 27.05.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24001
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	5
1.	Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1) (M 1:1.000)	5
2.	Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2) (M 1:1.000)	6
3.	Festsetzungen durch Planzeichen	6
4.	Hinweise durch Planzeichen	8
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
§ 1	Allgemeine Festsetzungen	9
§ 2	Art der baulichen Nutzung	9
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	10
§ 4	Bauweise, Grenzabstände	11
§ 5	Ver- und Entsorgung	11
§ 6	Grünordnung	12
§ 7	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen	12
§ 8	Abgrabungen und Aufschüttungen	13
§ 9	Ausgleichsmaßnahmen	13
§ 10	Immissionsschutz	15
§ 11	Gestaltungsfestsetzungen VEP MIT SPIELRÄUMEN	18
§ 12	Inkrafttreten	18
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	20
1.	Wasserwirtschaft	20
2.	Immissionsschutz	21
3.	Wärmepumpen-Systeme	22
4.	Denkmalschutz	23
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
6.	Hinweise zum abwehrenden Brandschutz	24
7.	Überwachung	24
8.	Bußgeldvorschrift	25
	VERFAHRENSVERMERKE	26

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Großaitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden ~~des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden~~

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38

„Am Wiesherrgottle“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.05.2025 mit:

- ~~R~~Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1), M 1 : 1.000
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2), M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.05.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 11.04.2025 mit:

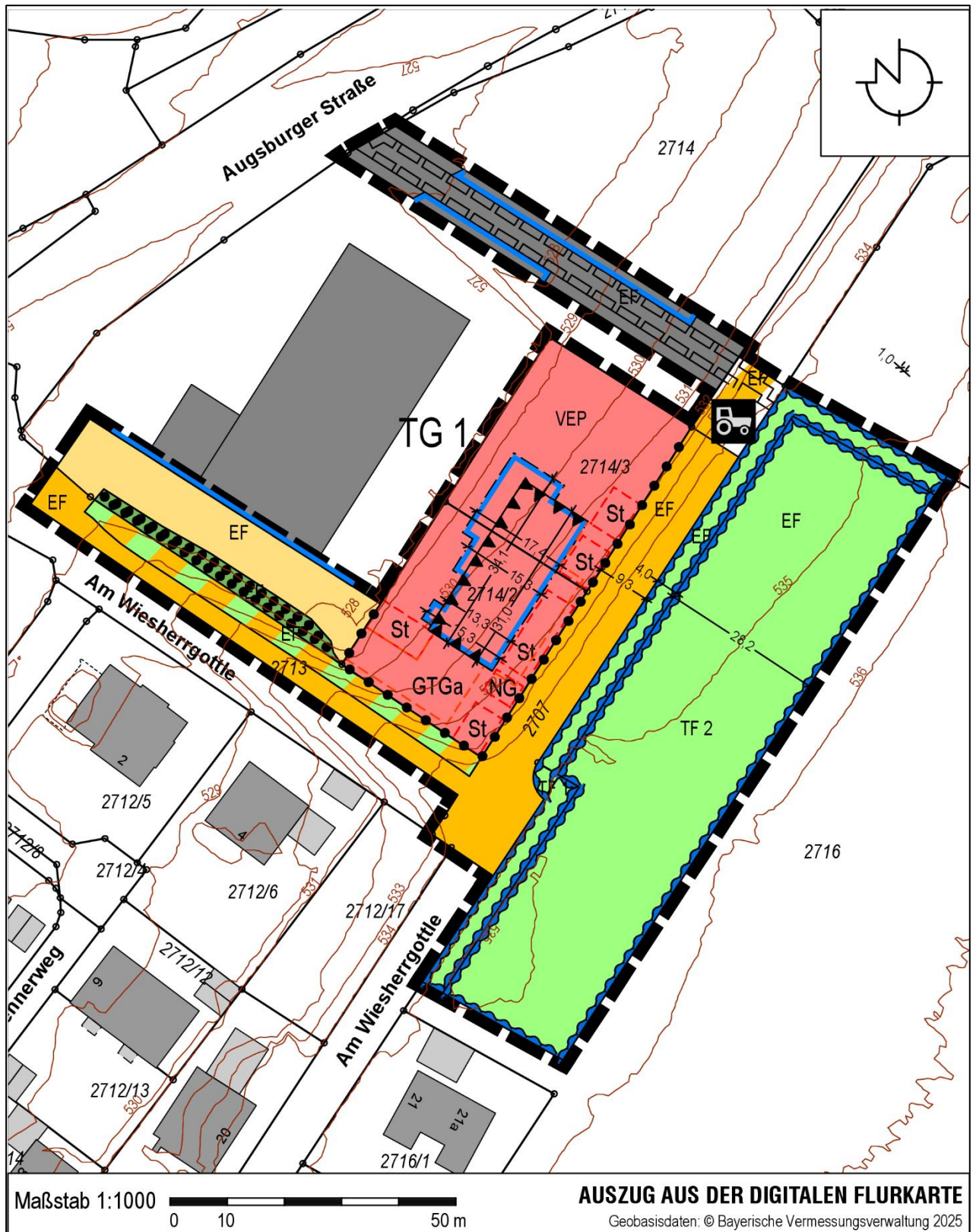
- Plan. Nr. VEP-00-GR VEP-Hochbau (Grundriss Ebene 00)
- Plan. Nr. VEP-01-GR VEP-Hochbau (Grundriss Ebene 01)
- Plan. Nr. VEP-02-GR VEP-Hochbau (Grundriss Ebene 02)
- Plan. Nr. VEP-03-GR VEP-Hochbau (Grundriss Ebene 03)
- Plan. Nr. VEP-04-GR VEP-Hochbau (Grundriss Ebene 04)
- Plan. Nr. VEP-05-GR VEP-Hochbau (Grundriss Dachaufsicht)
- Plan. Nr. VEP-06-GR VEP-Hochbau (Abstandsflächenplan)
- Plan. Nr. VEP-07-GR VEP-Hochbau (Amtlicher Lageplan mit Umgebung)
- Plan. Nr. VEP-10-AN VEP-Hochbau (Ansichten Süd/West)
- Plan. Nr. VEP-11-AN VEP-Hochbau (Ansichten Nord/Ost)
- Plan. Nr. VEP-21-SN VEP-Hochbau (Schnitte)

Beigefügt sind:

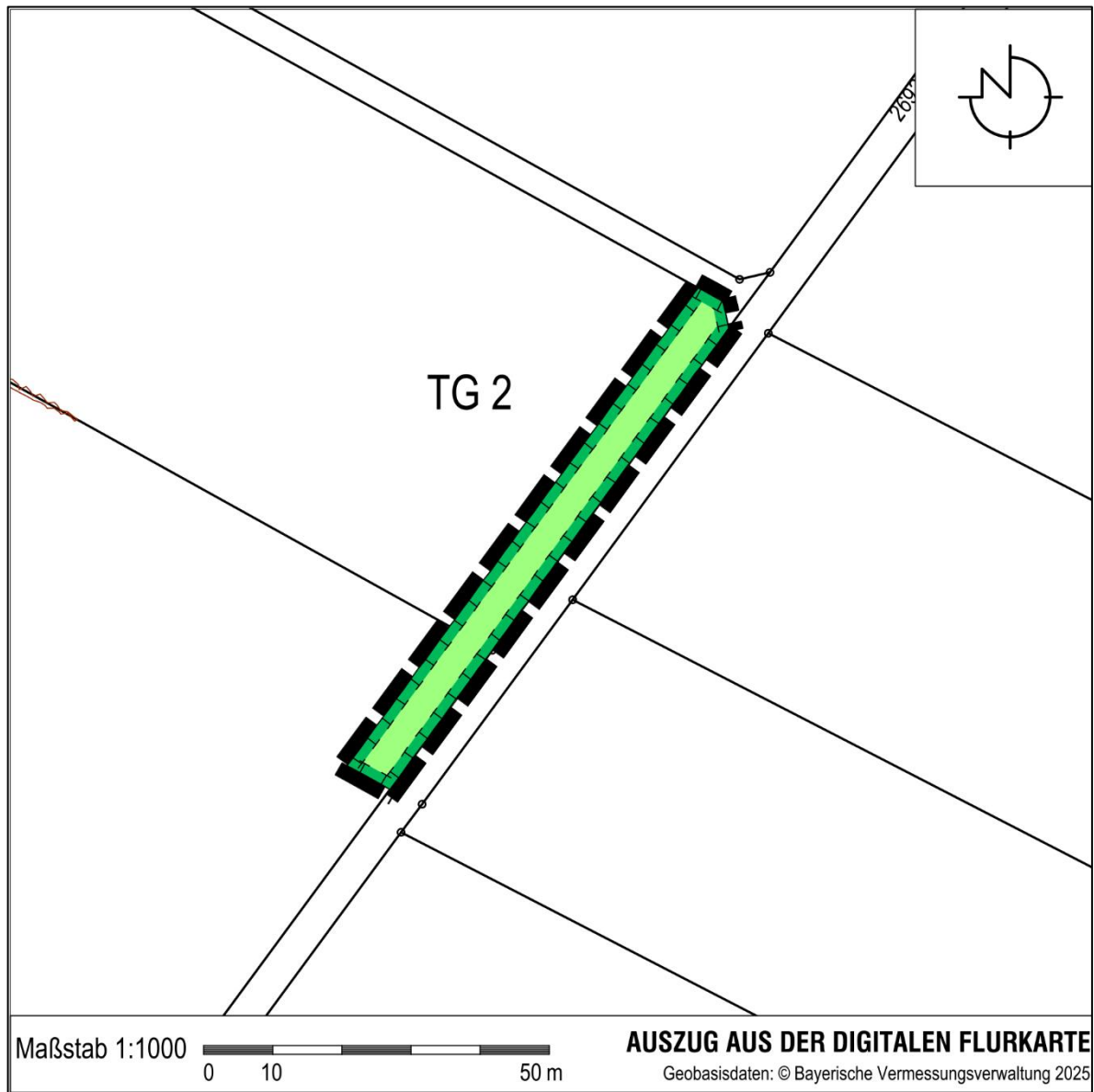
- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Altengerechtes Wohnen Am Wiesherrgottle“, Gmd. Großaitingen (Dr. Hermann Stickroth, 13.03.2024)
- ~~Bebauungsplan Nr. 38: Stellungnahme zu wild abfließendem Wasser (Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH; ea-Grossait-002-01; 01.10.2024)~~
- [Starkregenanalyse BP Nr. 38 „Altersgerechtes Wohnen am Wiesherrgottle“ – Hydraulische Untersuchung, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee \(25 1127 HU / MaSc, AnHe\) vom 02.12.2015](#)
- Immissionsgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Fahrsiloanlage an einem geplanten Mehrfamilienhaus (Ermittlung der Geruchsbelastung), Ingenieurbüro Koch, Dipl. – Ing. (FH) Roman Koch, Fassung vom 19.02.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wiesherrgottle“ (Fl.-Nrn. 2714/2 und 2714/3), Gemeinde Großaitingen, ACCON GmbH: Dipl.-Ing. (FH) Robert Gerstbrein; Bericht-Nr.: ACB-1024-236298/03; Fassung vom 09.10.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zu entstehenden Kaltluftströmungen Ingenieurbüro Koch, Dipl. – Ing. (FH) Roman Koch vom 21.01.2025
- Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Schallimmissionsschutz – Vom Plangebiet ausgehender Verkehrslärm, ACCON Environmental Consultants GmbH vom 21.02.2025

A) PLANZEICHNUNG

1. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (TG1) (M 1:1.000)



2. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 (TG2) (M 1:1.000)



3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abgrenzung der Teilbereiche

VEP

Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes

EF

Einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)**Gewerbegebiete**
(§ 8 BauNVO)**Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze****Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen****Private Straßenverkehrsflächen****Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün****Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Verkehr****Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

GTGa

Gemeinschaftstiefgarage

NG

Nebengebäude

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzung****Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

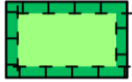
**Umgrenzung von Flächen für die temporäre Regelung des Wasserabflusses**

Teilfläche (TF) 1: Temporärer Damm

Teilfläche (TF) 2: Temporäres Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



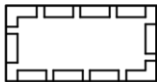
Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme: Hecke

Sonstige Planzeichen



TG 1 Grenze des teilsäumlichen Geltungsbereiches 1

TG 2 Grenze des teilsäumlichen Geltungsbereiches 2



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



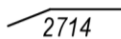
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. §9)

(§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Haupt- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen
mit Flurnummer



Bemaßung (in Metern)



Höhenlinien in m ü. NHN

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburger Straße“ und der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 gelten außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2020 unverändert weiter.

~~Der Änderungsinhalt beschränkt sich auf die Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. Planzeichnung in der Fassung vom 29.10.2024.~~

§ 1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsplan gilt ausschließlich für den gem. Planzeichnung mit VEP festgesetzten Bereich innerhalb der Grenzen des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1).

~~(1)~~(2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(3) Sofern das gesamte Erscheinungsbild unverändert bleibt, sind geringfügige Abweichungen von Vorhaben- und Erschließungsplan (Bsp.: Farbgestaltung der Gebäude, Materialwahl der Außenfassade, Position und Größe der Fenster und Türöffnungen, Grundrissaufteilung etc.) zulässig, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten werden.

(4) Die gem. Planzeichnung als einbezogene Flächen (EF) festgesetzten Bereiche sind gem. § 12 Abs. 4 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

~~(2)~~(5) Der gem. Planzeichnung festgesetzte teilräumliche Geltungsbereich 2 (TG2) dient ausschließlich der naturschutzfachlichen Kompensation gem. § 9(1)2 der textlichen Festsetzungen.

§ 2 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) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Unzulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- a) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
 - b) Anlagen für Verwaltungen,
 - c) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Tankstellen

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Überbaubare Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Für die als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Fläche (WA) gilt für den Hauptbaukörper eine maximal überbaubare Grundfläche von 530 m² als Höchstmaß.
2. Nebenzbaukörper gem. Planzeichnung (Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Nebengebäude) dürfen diese Grundfläche um maximal 530 m² überschreiten.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Die maximale Wandhöhe (WH) darf ~~553,00~~544,00 m ü. NHN nicht überschreiten.
Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite (Hangseite) mit der Oberkante Dachhaut.
2. Die maximale Gesamthöhe (GH) darf ~~554,50~~545,50 m ü. NHN nicht überschreiten.
Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene (o) Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 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) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Generell ist gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück schadlos zu versickern (siehe textliche Hinweise 1.1 Niederschlagswasser). Ist diese nachweislich (Baugrundgutachten, Sachverständiger) nicht möglich, so ist bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ein Regenwasserrückhalt von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen und Grünflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal darf dabei maximal 0,001 l/(s*m²) betragen.

Bei der Bemessung des Rückhaltereservoir ist zur der DWA A117 auch ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für eine Jährlichkeit T=30 a zu erbringen. D.h. es dürfen durch Regen mit der Jährlichkeit T=30a keine Schäden an Gebäuden, dort auf

dem Gelände lagernden Gütern oder durch Überflutung auf Nachbargrundstücken entstehen.

Der Nachweis ist mit der Grundstücksentwässerungsplanung gem. Entwässerungssatzung der Gemeinde einzureichen.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagwassers in den Kanal unterbunden wird.

§ 6 GRÜNORDNUNG

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

(1) Private Grundstücksfläche

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.

(2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.
2. Großgehölze sind nach Erreichen des Endwuchses ca. alle 15 Jahre auf Stock zu setzen.
3. Bei Ausfall ist die Vegetation spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

§ 7 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- (1) Die festgesetzten Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (Sturzflut) in den Teilflächen 1 und 2 sind bis zur Umsetzung der weiteren östlichen Siedlungsentwicklung auf der Flurnummer 2716 der Gemeinde Großaitingen beizubehalten.
- (2) Innerhalb der Teilfläche 1 ist für die Regelung des Wasserabflusses ein temporärer Damm mit einer Mindesthöhe von 0,5 m zu errichten. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßendecke der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwandweges.

(3) Innerhalb der Teilfläche 2 ist für die temporäre Regelung des Wasserabflusses ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu errichten.

~~(3)~~(4) Die festgesetzten Flächen für die Hochwasservorsorge (Teilfläche 1 und 2) und die Abflussmulde (Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrecht) sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

~~(1) Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der baulichen Anlagen sind zulässig.~~

Abgrabungen und Aufschüttungen in den mit TF 1 und TF 2 festgesetzten Flächen zur temporären Regelung des Wasserabflusses sind zulässig. Die Höhendifferenz zwischen TF 1 und TF 2 muss dabei mindestens 1,00 m betragen.

~~(2) Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Flurnummer 2714 Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.~~

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich bereitzustellen.

1. Der naturschutzfachliche Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburgs Straße“, in Kraft getreten am 24.12.2020, bleibt unverändert festgesetzt:

- Flurnummer 1425: ÖFK-Lfd-Nr. 150301 B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur
- Flurnummer 1426: ÖFK-Lfd-Nr. 150302 B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur
- Flurnummer 1211: ÖFK-Lfd-Nr. 150300 B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur

2. Für die Kompensation einer Hecke wird der teilräumliche Geltungsbereich 2 (TG2) festgesetzt. Die Hecke ist im Verhältnis 1:1 als östliche Ortsrandeingrünung mit 596 m² auf Teilflächen der Flurnummern 2718 und 2716 der Gemarkung und Gemeinde Großaitingen als gestufte Feldhecke herzustellen.

a) Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste, (Abs. 2) in 5 bis 7 versetzten Reihen als gestufte Feldhecke.
- Dabei sind die Sträucher zwei- bis dreireihig an den äußeren, zur Landschaft gerichteten (östlichen) Rändern der Pflanzung hin anzuordnen.
- In der Mitte der Pflanzung sind 2 Reihen Laubbäume zu pflanzen, wobei Bäume der I. und II. Wuchsordnung als mittige Reihe und Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran anschließend anzuordnen sind.
- Der Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander beträgt 1,50 m bis 2 m.
- Mindestpflanzqualitäten:
 - Sträucher h= 60 – 100 cm
 - Bäume, Heister, 2xv., h= 120 bis 250 cm
- Östlich der Pflanzung zur freien Landschaft hin und der Pflanzung vorgelagert ist ein ca. 3 m breiter Krautsaum herzustellen. Dazu ist die Fläche mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut anzusäen (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%).
- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

b) Entwicklungspflege

- Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzaun) zu erfolgen.
- Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Der östlich der Pflanzung vorgelagerte Krautsaum ist einmal alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.
- Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Biogasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

(2) Artenliste

1. Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm oder Heister (verpflanzte Heister, h 120 bis 250 cm). Am Ortsrand nach Möglichkeit autochthone Pflanzen verwenden.

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| – <u>Acer platanoides</u> | <u>Spitz-Ahorn</u> |
| – <u>Acer pseudoplatanus</u> | <u>Berg-Ahorn</u> |
| – <u>Betula pendula</u> | <u>Hänge-Birke</u> |
| – <u>Fagus sylvatica</u> | <u>Rot-Buche</u> |
| – <u>Populus tremula</u> | <u>Zitter-Pappel, Espe</u> |
| – <u>Quercus petraea</u> | <u>Trauben-Eiche</u> |
| – <u>Quercus robur</u> | <u>Stiel-Eiche</u> |
| – <u>Tilia cordata</u> | <u>Winter-Linde</u> |
| – <u>Tilia platyphyllos</u> | <u>Sommer-Linde</u> |

2. Bäume II. WuchsklassePflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | | |
|---|-------------------------|----------------------|
| – | <u>Carpinus betulus</u> | <u>Hainbuche</u> |
| – | <u>Prunus avium</u> | <u>Vogel-Kirsche</u> |

3. Bäume III. WuchsklassePflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| – | <u>Acer campestre</u> | <u>Feld-Ahorn</u> |
| – | <u>Sorbus aucuparia</u> | <u>Vogelbeere, Eberesche</u> |
| – | <u>Obstbäume als Hochstamm</u> | <u>Regionaltypische Sorten</u> |

4. SträucherPflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | | |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| – | <u>Berberis vulgaris</u> | <u>Berberitze</u> |
| – | <u>Cornus mas</u> | <u>Kornelkirsche</u> |
| – | <u>Cornus sanguinea</u> | <u>Roter Hartriegel</u> |
| – | <u>Corylus avellana</u> | <u>Haselnuss</u> |
| – | <u>Crataegus laevigata</u> | <u>Zweigrifflicher Weißdorn</u> |
| – | <u>Crataegus monogyna</u> | <u>Eingrifflicher Weißdorn</u> |
| – | <u>Euonymus europaeus</u> | <u>Pfaffenhütchen</u> |
| – | <u>Frangula alnus</u> | <u>Faulbaum</u> |
| – | <u>Ligustrum vulgare</u> | <u>Liguster</u> |
| – | <u>Lonicera xylosteum</u> | <u>Heckenkirsche</u> |
| – | <u>Prunus spinosa</u> | <u>Schlehdorn</u> |
| – | <u>Rhamnus cathartica</u> | <u>Kreuzdorn</u> |
| – | <u>Rosa canina</u> | <u>Hunds-Rose</u> |
| – | <u>Rosa rubiginosa</u> | <u>Wein-Rose</u> |
| – | <u>Sambucus nigra</u> | <u>Schwarzer Holunder</u> |
| – | <u>Viburnum lantana</u> | <u>Wolliger Schneeball</u> |
| – | <u>Viburnum opulus</u> | <u>Gewöhnlicher Schneeball</u> |

(3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach

der Normenreihe DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der ACCON GmbH aufgeführt (Bericht-Nr. ACB-1024-236298/03 vom 09.10.2024, siehe dort Abschnitt 3.6.4).

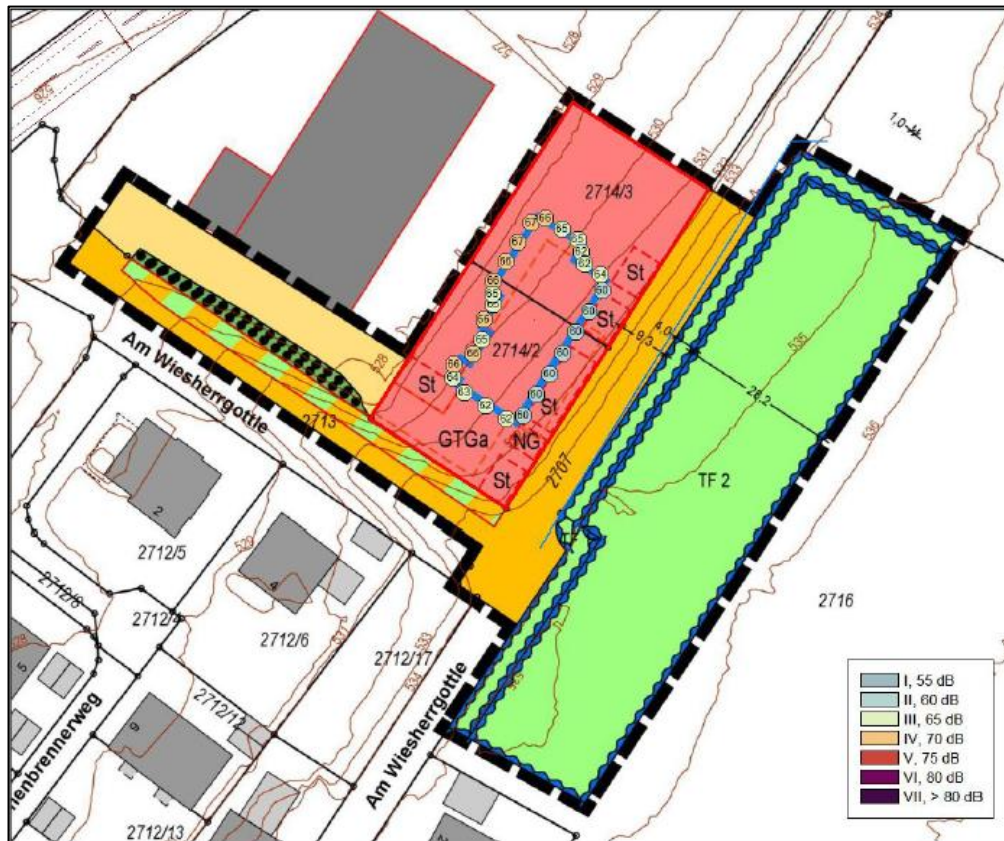


Bild 7: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel, Gebäudelärmkarte lautestes Geschoss

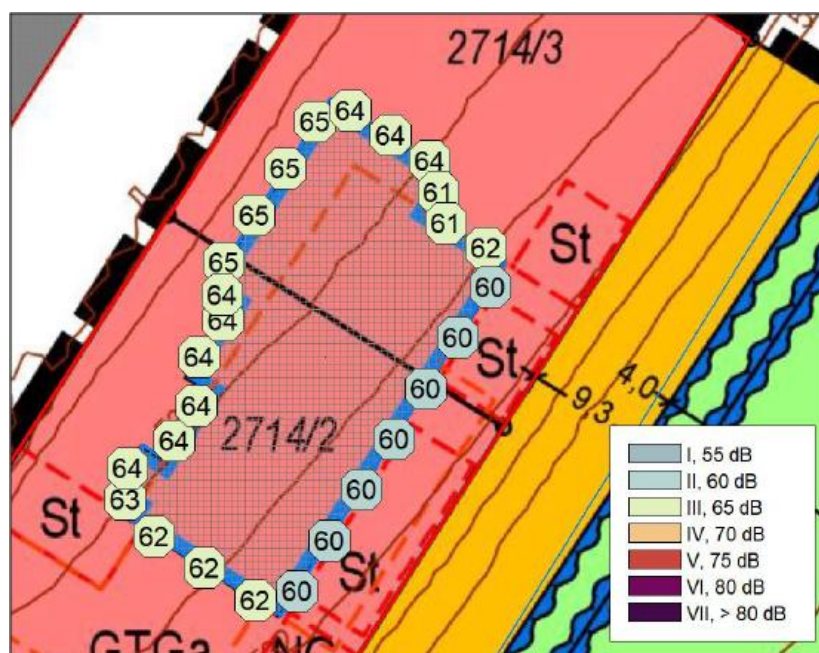


Bild 8: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel, Geschosse ≤ 10 m über Grunde

5. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
6. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

~~§ 10~~ § 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN VEP MIT SPIELRÄUMEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
2. Es ist ein Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Großaitingen über die Gestaltung von Einfriedungen und Zäunen entlang von Verkehrsflächen vom 13.12.2010, in der Fassung der 1. Änderung vom 08.01.2018 (Einfriedungssatzung).

~~§ 11~~ § 12 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wiesherrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an der Breiten“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wiesherrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an der Breiten“ ersetzt in dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburger Straße“ und der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung vom 27.04.2020.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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.

1.2 Grundwasser

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-Hintergrundsituation 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. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.4 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth zu Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten 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.

[Es wird auf die Beachtung folgender LAI-Arbeitspapiere zur Errichtung von Luftwärmepumpen hingewiesen:](#)

- [LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – LANGFASSUNG, Stand 28.08.2023](#)
- [LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023](#)

3. 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.

4. DENKMALSCHUTZ

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Kampfmittel

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Lechfeld sollte geprüft werden, ob der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Kampfmittel freigemessen werden muss.

5.35.4 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.

6. HINWEISE ZUM ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicher-zustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist im Hinblick auf den vorbeugen-den Brandschutz auch zu überprüfen, ob der zweite Rettungsweg aller Wohneinheiten über die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr sichergestellt werden kann.

6.7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Großaitingen 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.

7.8. 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).

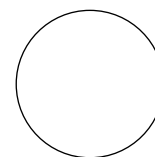
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großaitingen, den

.....

Erwin Goßner, 1. Bürgermeister



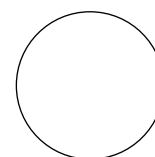
(Siegel)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Großaitingen, den

.....

Erwin Goßner, 1. Bürgermeister



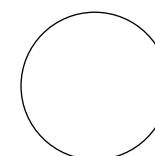
(Siegel)

8. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Großaitingen, den

.....

Erwin Goßner, 1. Bürgermeister



(Siegel)