



**MARKT
AISLINGEN**



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Aislingen

Bebauungsplan

“Wohnen am Feldle Ost”

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Inhalt

Hinweis zum Entwurf: Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in roter Schrift dargestellt.

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 14
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 17
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 21
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 22
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 22
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 22
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 23
5. Denkmalschutz	Seite 28
6. Hochwasserschutz, Starkregen gefahren	Seite 29
7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz	Seite 31
8. Baugrund und Altlasten	Seite 31
9. Inhalt der Planung	Seite 31
10. Flächenbedarf	Seite 32
11. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 32
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 32
13. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 33
14. Überbaubare Grundstücksflächen Höhenlage	Seite 33
15. Weitere Festsetzungen	Seite 34
16. Immissionsschutz	Seite 34
17. Umweltbericht Grünordnung	Seite 35
18. Bodenordnung	Seite 36
19. Kosten	Seite 36

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan

Anlagen

- Umweltbericht, Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU),
Freier Landschaftsarchitekt ByAK, Lauingen|Donau
(Stand 30.09.2025)

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Aislingen hat in der Sitzung vom 17.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Feldle Ost“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom **11.08.2025** bis **12.09.2025** stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom **11.08.2025** bis **12.09.2025** stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025, geändert am **30.09.2025**, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025, geändert am **30.09.2025**, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Aislingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2025, geändert am **30.09.2025**, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Aislingen,
den

.....
Kopriva, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Aislingen,
den

.....
Kopriva, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aislingen,
den

.....
Kopriva, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT AISLINGEN

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

C. Satzung

Die Marktgemeinde Aislingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 22.07.2025, geändert am **30.09.2025**, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 232, 232|1 und 232|2, jeweils Gemarkung Aislingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 22.07.2025, geändert am **30.09.2025**, redaktionell geändert am _____.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

3.1.1 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO, MDW)

3.1.2 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

3.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.1.4 Ausnahmen nach § 5a (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Grundflächenzahl **0,4** (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Geschossflächenzahl **0,6** (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
2 (VG, als Höchstmaß)

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

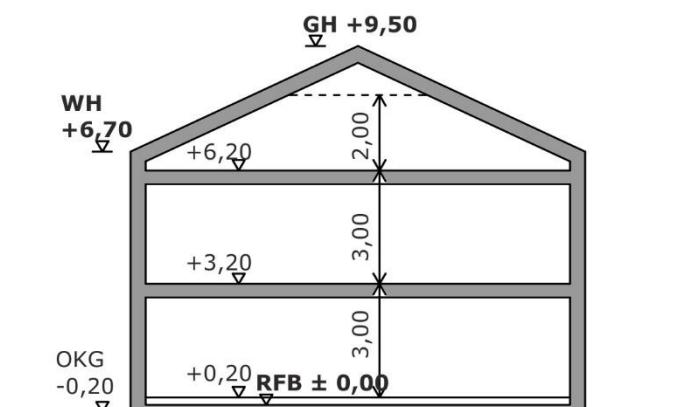
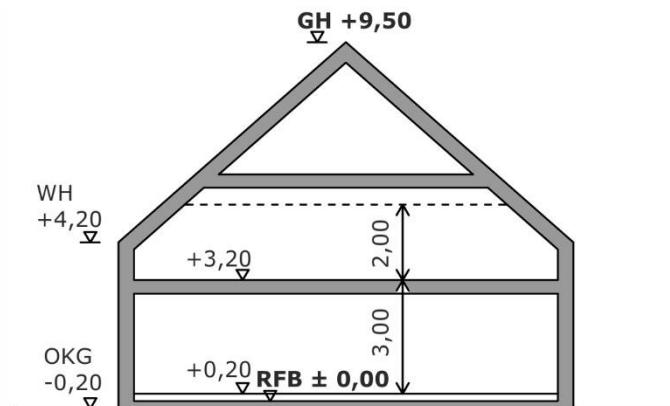
Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (z.B. Attika Flachdach).

6,70 m (als Höchstmaß)

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hauseite nicht überschreiten.



Hinweis: Beispielhafte Gebäudequerschnitte | M 1:200

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluß
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

3.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluß des Daches.

9,50 m (als Höchstmaß)

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB EG): im Mittel höchstens 0,5 m über Geländeoberfläche

Das geplante (festgesetzte) Gelände entspricht dem natürlich vorhandenen Gelände.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude oder ihrer Erschließung erforderlich ist, zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) im Übrigen nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 (oder flacher) auszubilden.

3.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Garagen errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Abstandsflächen zulässig sind, sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (jeweils in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Genehmigungsfreistellungunterlagen bzw. der Bauausführung bei verfahrensfreien Vorhaben gültig ist).

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

3.8 **Sichtdreiecke**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

3.9 **Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Für die Zufahrt ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 232|1 eine Überfahrt von Norden über die private Grünfläche mit einer Gesamtbreite von höchstens 7 m zulässig. Die Zufahrt soll vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

3.10 Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

3.11 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ausgleichsfläche | Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nrn. 232|1 (Teilfläche) und 232|2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Aislingen:

subsumiertes Maßnahmenpaket
Maßnahme 1 (M-1) gemäß Umweltbericht

3.12 Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Luftwärmepumpen:

Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhauen.

3.13 Baumpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind standortgerechte Arten zu verwenden.

3.13.1 Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches Obstgehölz Pflanzstandard Hochstamm H 2xv StU 10-14 cm mit Wurzelballen oder ein Laubbaum Hoch-

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT AISLINGEN

stamm II. (mittelkronig) oder III. Ordnung (kleinkronig) Pflanzstandard Hochstamm H 3xv StU 14-16 cm mit Wurzelballen anzupflanzen.

Für die Herkunft der Pflanzware aus gebietsheimischer Region ist eine Zertifikation nachzuweisen. Als Anwuchs hilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
Apfel ‚Riesenboiken‘
Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
Birne ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Äquivalentgleich kann pro Parzelle ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

Artenempfehlung Laubbäume Parzellen

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weiße Birke
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Süße Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bei Neubauten ist pro Parzelle entlang der West- und Nordgrenze des Plangebiets je laufenden Meter jeweils eine 3-reihige freie Hecke anzupflanzen.

Einheimische Sträucher, Pflanzstandard verpflanzte leichte Sträucher IStr 2xv 60-100 cm mit oder ohne Ballen und Heister, Pflanzstandard Hei 2xv 100-160 cm mit oder ohne Ballen. Für die Herkunft der Pflanzware aus gebietsheimischer Region ist eine Zertifikation

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

nachzuweisen. Das Verhältnis Strauch:Heister sollte 5:1 sein. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierend höhensilhouettenhafter Abfolge zu erfolgen.

Artenempfehlung Sträucher Parzellen

Heister:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

3.13.2 Freiflächengestaltungsplan

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken gemäß Nr. 3.12.1 sind in den Bauantragsunterlagen (bzw. den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

3.14 Pflege | Unterhaltung

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.12 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer

Dachneigungen: DN 15° - 52°

Gebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,30 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

4.1.3 Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

4.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäude-länge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Hinweis: Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.2.4. Wandhöhen).

4.1.5 Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

- 4.1.6 Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 15°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Glas).

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind für Dacheindeckungen und Fassaden-gestaltungen nicht zulässig.

4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

Im Übrigen sind Stellplätze gemäß § 20 GaStellIV bzw. Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aislingen nachzuweisen und herzustellen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

4.3 **Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen**

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO i.V.m. Art. 7 (1) BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasen-pflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).
Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

4.4 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO i.V.m. Art. 7 (1) BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Schotter- und Kiesgärten aus Mineralstoffen (z.B. Kies), Kunststoffen o.Ä. mit mehr als 5 m² Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.

4.5

Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und keine durchgängigen Sockel zulässig.

Geschlossenen Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme der nach Nr. 3.13.1 geforderten Hecken) sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,00 m zu begrenzen.

Für das Anlegen von Hecken sollen standortheimische Laubholzgehölze verwendet werden. Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

Diese Höhen sind bis zu einer Entfernung von 3,00 m zum öffentlichen Raum - auch zwischen den Grundstücken - einzuhalten.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 10x10 cm).

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist wegen des kartierten Bodendenkmals eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zu beantragen ist. Es wird dringend empfohlen, sich hierzu rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

5.2 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann 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.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB 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. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begründen.

5.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzworschriften zu dulden.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

5.4

Grund- und Oberflächenwasser, Starkregen

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Infolge von Starkregenereignissen können 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 ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5

Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.6

Umwelt- und Naturschutz

Beleuchtungen sind entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

Literatur:

- „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherfragen
- "Vogelschlag an Glasflächen", Bayerisches Landesamt für Umwelt
- „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte u.a.
- „Gebäude Begrünung Energie, Potenziale und Wechselwirkungen“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz. Bau und Reaktorsicherheit

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

5.7 **Empfehlungen zu den Pflanzgeboten**

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916

Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.

Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

5.8 **Bepflanzungen|Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen

- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

5.9 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.9.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- 5.9.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- 5.9.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.9.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.9.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.9.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.9.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
22.07.2025,
geändert am **30.09.2025**,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Markt Aislingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Feldle Ost“ in Aislingen. Anlass ist ein konkretes Bauvorhaben für die Errichtung eines Wohngebäudes im Nordosten von Aislingen.

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i.S.d. § 30 (3) BauGB
- Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes „MDW“ i.S.d. § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Der Gebietstyp soll die unterschiedlichen Nutzungen im Bereich zwischen Innerortslage und Gewerbegebiet „Am Feldle“ gut miteinander verknüpfen.
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes
- Angemessene Gestaltung des Ortsrandes

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 232, 232|1 und 232|2, jeweils Gemarkung Aislingen. Er liegt im Nordosten von Aislingen und weist eine Fläche von knapp 0,75 ha auf. Er ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus Wohnhaus sowie einem Stadel bebaut. Die restliche Planfläche wird derzeit als Grasland (Schnittwiese) genutzt.

Südlich und westlich grenzen Gartengrundstücke mit Obstbaumbestand an, an die sich der Innenort (Hauptstraße) mit zahlreichen ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen wie einer Lagerhalle weiter im Westen anschließt.

Im Norden – getrennt durch die geschotterte Straße „Am Feldle“ – findet sich das Gewerbegebiet, unmittelbar nördlich eine Zimmerei, weiter entfernt landwirtschaftliche Maschinenbaubetriebe.

Im Osten wird der Planbereich durch die Straße „Hinterm Anger“ begrenzt, begleitet vom Aislinger Bach im Übergang zur offenen landwirtschaftlich genutzten Flur.

Das Gelände selbst wie auch die Umgebung sind nahezu eben.

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**



Luftbild mit Parzellen Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, mit Teilstreifung vom 16.05.2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Der Markt Aislingen ist in der Karte Raumstruktur des LEP 2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Außerdem liegt er in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

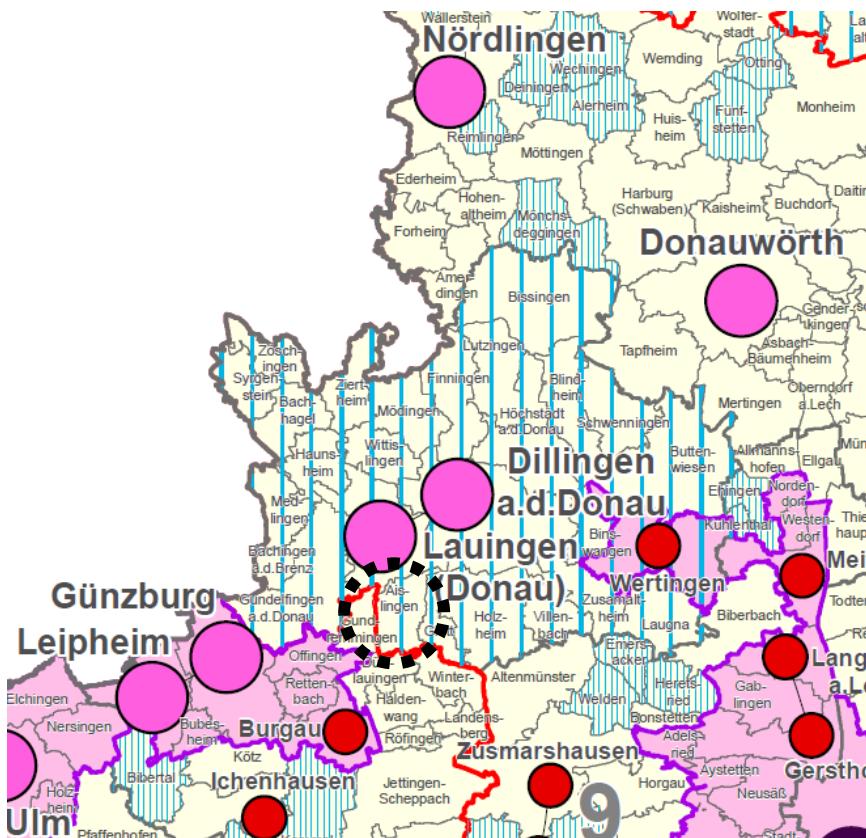


Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
Anhang 2 „Strukturkarte“ | ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele sind u.a. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant:

4.1.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 [G]).

Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:

Entsprechende Maßnahmen sind in der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe auch Nr. 7 „Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz“).

4.1.2 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **begründet** nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Marktgemeinde Aislingen als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es liegt zwischen den Oberzentren Dillingen-Lauingen und Günzburg-Leipheim sowie dem Mittelzentrum Burgau.

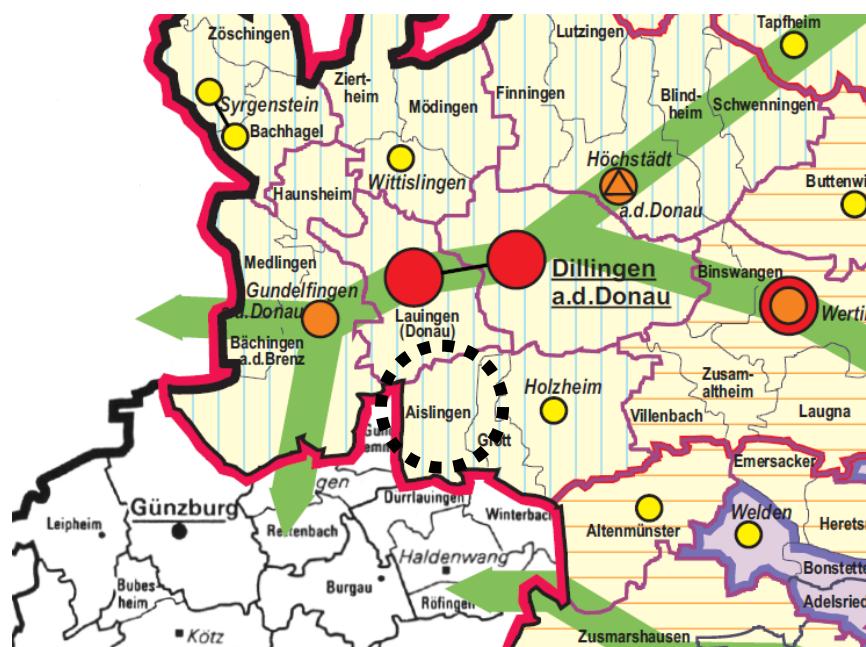


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT AISLINGEN

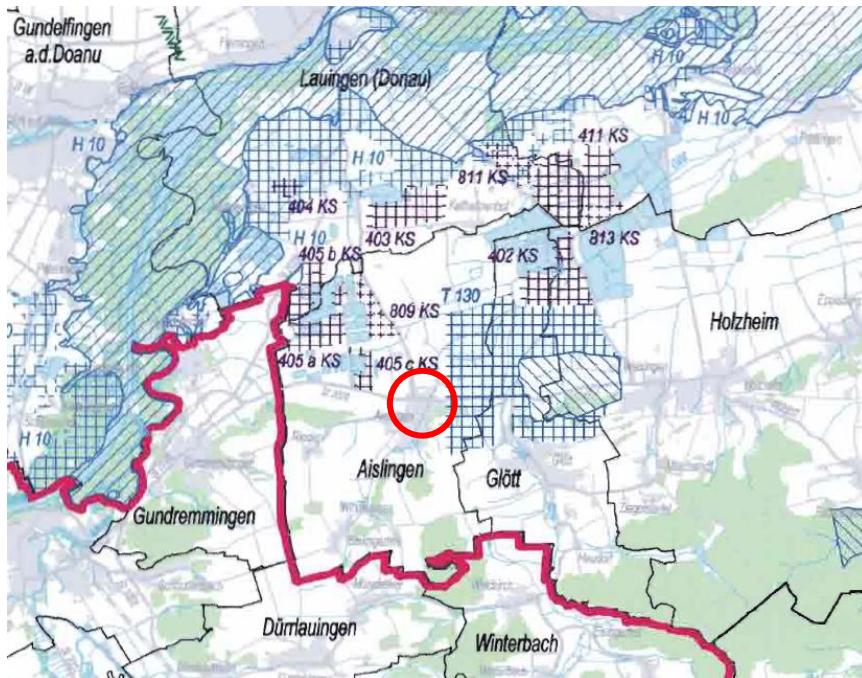


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab

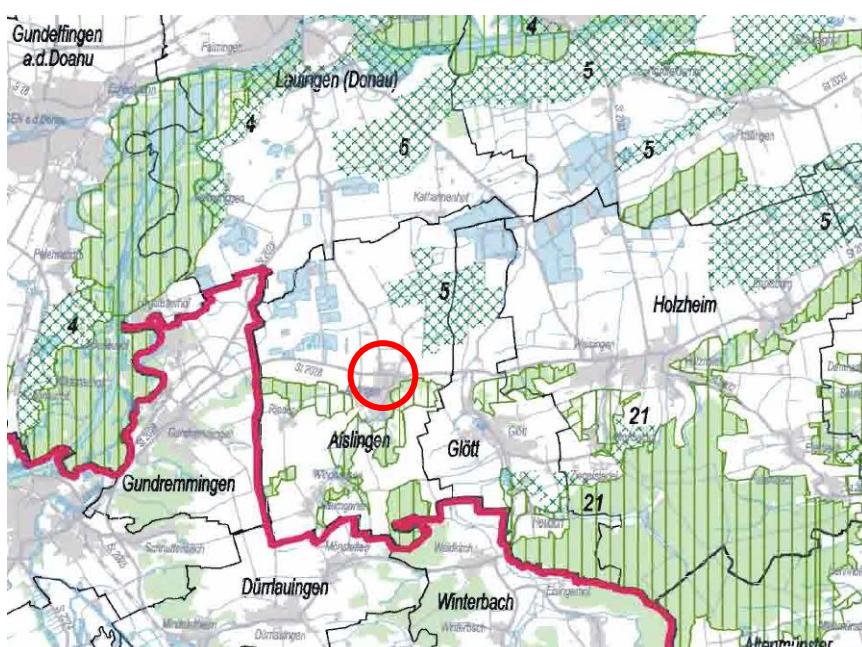


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 3 „Natur und Landschaft“ | ohne Maßstab

Der Regionalplan trifft für den Planbereich selbst keine Festlegungen.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

4.3 Standortauswahl

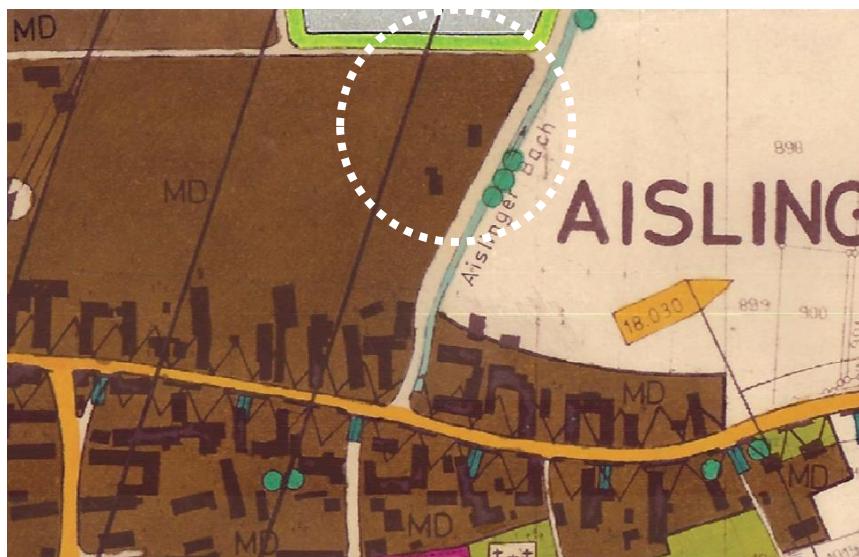
Da es sich um die Weiterentwicklung bereits vorhandener Bebauung handelt, ist die Frage nach Standortalternativen nicht relevant.

4.4 Bauplanungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplan

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB). Bei den beabsichtigten Nutzungen handelt jedoch nicht um privilegierte Vorhaben i.S.d. § 35 (1) BauGB.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB zu schaffen, stellt die Gemeinde deshalb einen Bebauungsplan auf. Es handelt sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 (3) BauGB. Damit wird insbesondere gewährleistet, dass die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist.

Im Bebauungsplan werden zwar Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, jedoch keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen. Gemäß § 30 BauBG handelt es sich somit um keinen „qualifizierten Bebauungsplan“, sondern um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ i.S.d. § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit aus § 35 BauGB, soweit im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist.



Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Aislingen stellt im Vorhabenbereich „Dorfgebiete“ (MD) dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

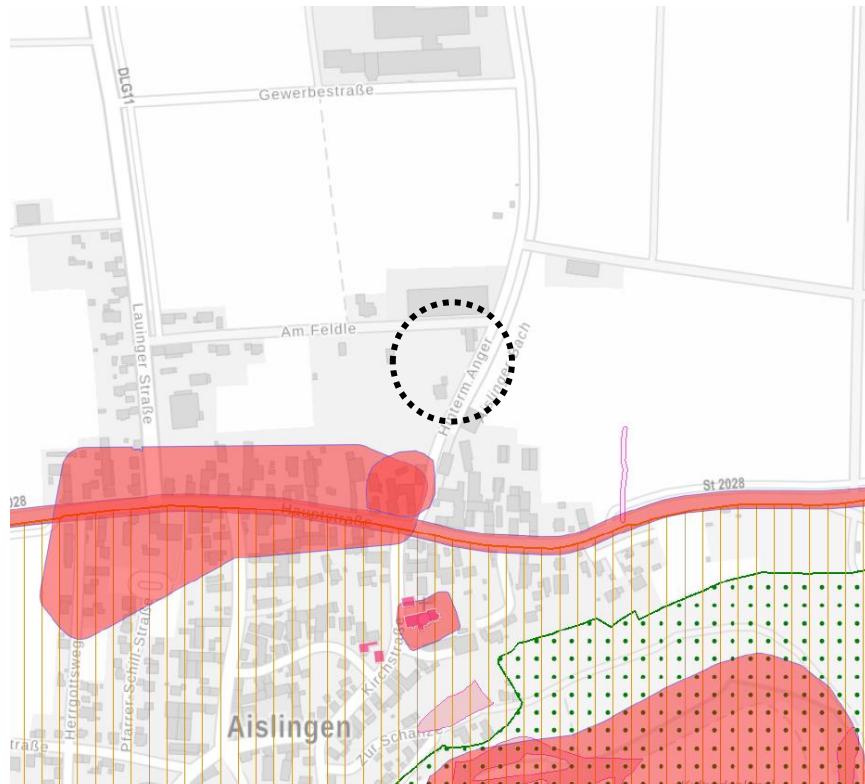


**MARKT
AISLINGEN**

Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht notwendig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte (§13 BauGB) oder das beschleunigte (§13a und §13b BauGB) Verfahren sind nicht gegeben. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im „Regelverfahren“.

5. Denkmalschutz



Denkmale, Hochwassergefahrenflächen und Biotope|Naturparke
Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Denkmale.

Etwa 50 bzw. 120 m entfernt liegen südlich drei kartierte Bodendenkmäler:

- Aktennummer D-7-7428-0374
Frühmittelalterliches Reihengräberfeld
- Aktennummer D-7-7428-0375
Siedlung der Linearbandkeramik

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

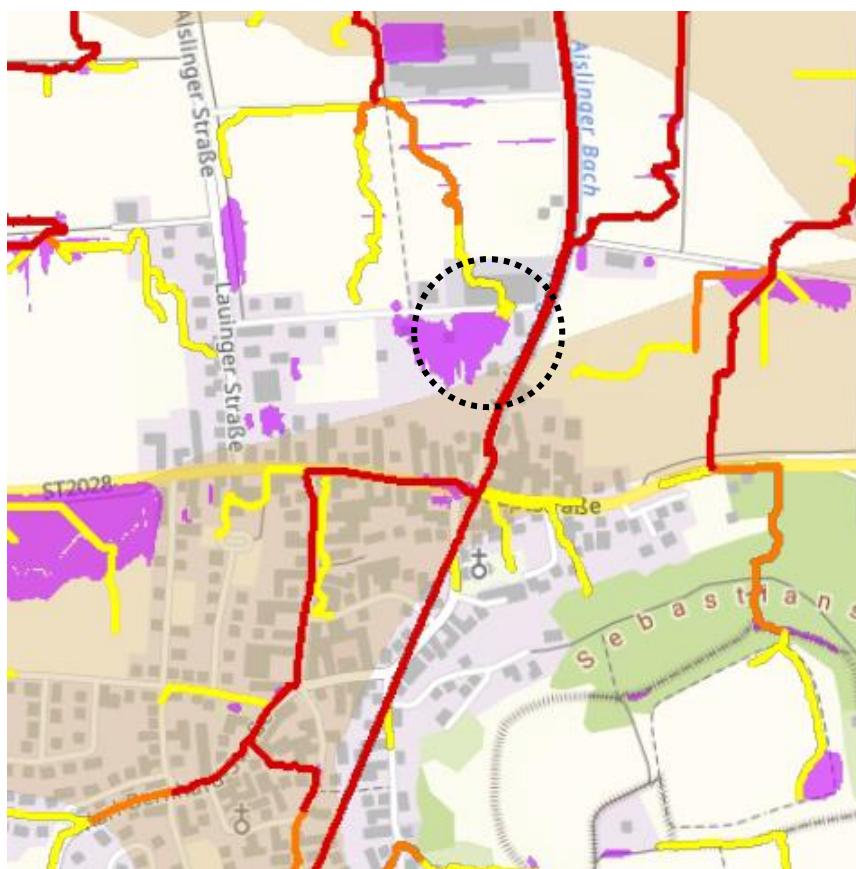
- Aktennummer D-7-7428-0160
Straße der römischen Kaiserzeit

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und keine Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem.

Gemäß Art. 46 (1) BayWG sind „Überschwemmungsgebiete im Sinn des § 76 Abs. 1 WHG sind von den wasserwirtschaftlichen Fachbehörden zu ermitteln ... An Gewässern dritter Ordnung können auch die Gemeinden im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt die Überschwemmungsgebiete ermitteln ...“. Die Überschwemmungsgrenzen sind deshalb bei Bedarf durch das Wasserwirtschaftsamt zu ermitteln.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
Quelle: umweltatlas.bayern.de | ohne Maßstab

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Gemäß der Starkregen Gefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist auf der Planfläche teilweise mit Wasseranstau zu rechnen. Eine entsprechend angepasste Bauweise wird empfohlen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.4

Hinweis: Auszug aus „FAQ Starkregen“ des LfU 2024

„3.3.1 Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe, orangene & rote Linien):

Hierbei handelt es sich um Linien, die der steilsten Geländeneigung folgen. Bei Starkregenereignissen konzentriert sich der Abfluss auf diesen Fließwegen und es kann zu Überschwemmungen kommen. Die genaue flächige Ausdehnung und Tiefe der Überflutung kann aus der Hinweiskarte nicht abgeleitet werden. Die Klassifizierung nach „mäßigem Abfluss“ (gelb), „erhöhtem Abfluss“ (orange) und „starkem Abfluss“ (rot) erfolgt auf Grundlage der Größe des an dieser Stelle des Fließweges vorhandenen, oberflächlichen Einzugsgebiets. Je größer das Gebiet, desto mehr Abfluss könnte bei Starkregen fließen.

3.3.2 Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (rosa Flächen):

Geländesenken sind lokale Geländetiefpunkte, aus denen das Regenwasser nicht von selbst abfließen kann. Bei den potentiellen Aufstaubereichen handelt es sich um Flächen, die sich oberstromig von Durchlässen und kleinen Brücken befinden. Bei Starkregen bilden sie eine Engstelle, an der das Wasser nicht schnell genug abgeleitet werden kann. Außerdem neigen sie zur Verklausung (Verstopfung) mit Treibgut.

In der Hinweiskarte wird eine vollständige Füllung der Geländesenken und Aufstaubereiche angenommen. Die dargestellten Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche füllen sich in der Realität nur vollständig, wenn ein Niederschlagsereignis über eine entsprechende Fülle (Regenmenge) verfügt. Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche werden zusammen durch rosa gefarbte Flächen dargestellt.

...

3.7 Hat die Hinweiskarte für mich rechtliche Konsequenzen?

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut dient der Information über potentiellen Gefahren durch Überflutungen infolge von Starkregen. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben sich aus der Hinweiskarte keine Nutzungseinschränkungen, Ver- oder Gebote. Kommunen werden jedoch angehalten, die Hinweise im Rahmen von kommunalen Planungen (zum

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Bei spieler Bauleitplanung) zu berücksichtigen, bei Abwägungen einzubeziehen und ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

Privatpersonen soll die Karte dazu anregen, sich kritisch mit potentiell gefährdeten Bereichen am Gebäude auseinanderzusetzen. Dies können zum Beispiel ebenerdige Eingänge oder besonders tiefliegende Kellerschächte sein.

7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz

Südlich der Hauptstraße beginnt der Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Sonstige Schutzgebiete oder kartierte Biotop sind im Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht bekannt.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Begrenzung der Versiegelung
- Vorgaben zu Eingrünung und sonstigen Pflanzungen
- Ermöglichung aktiver und passiver Solarenergienutzung sowie der Nutzung sonstiger erneuerbarer Energie (z.B. Umweltwärme)
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Zudem sind im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) Aussagen zu Klima und Luft enthalten.

8. Baugrund und Altlasten

Genaue Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sind bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer oder Bauherren entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle **oder schädliche Bodenveränderungen** sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2

9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“ werden im Nordosten von Aislingen Baugebietsflächen ausgewiesen, um die bereits vorhandene Bebauung, die sich zwar zwischen Bauflächen befindet, jedoch planungsrechtlich im Außenbereich liegt, moderat weiterzuentwickeln.

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering gehalten. Zum

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt.

10. Flächenbedarf

Die Ausweisung des Baugebiets auf den bislang nur teilweise bebauten Flächen erfolgt auf Grund des konkreten Bedarfs zur Nachverdichtung durch die Eigentümer.

Das Plangebiet ist auf Ebene des Flächennutzungsplans zudem bereits als Baufläche dargestellt. Ein weiterer Flächenbedarfnachweis ist deshalb nicht erforderlich.

11. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Örtliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Hier erfolgt keine Veränderung.

Die straßenmäßige Erschließung der Grundstücke erfolgt von Osten über die vorhandene Straße „Hinterm Anger“.

Außerdem ist eine Erschließung über den Weg „Am Felde“ möglich. Bei Bedarf ist dieser Weg durch die Gemeinde entsprechend verkehrsrechtlich zu widmen.

Die leitungsgebundene Erschließung (Wasser und Abwasser) kann ebenfalls über die vorhandenen öffentlichen Straßen erfolgen.

Die für eine Bebauung erforderliche Erschließung kann somit auf Ebene der Bauleitplanung als gesichert betrachtet werden.

12. Art der baulichen Nutzung

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zwar die Absicht, ein Wohnhaus zu errichten. Allerdings wird hier wegen der zentralen Lage zwischen Ortskern und Gewerbegebiet kein Wohngebiet ausgewiesen, sondern ein „Dörfliches Wohngebiet“. Mit der Einführung dieses Gebietstyps (§ 5a BauNVO) steht seit dem Jahr 2021 eine zweite Gebietskategorie neben dem „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) zur Verfügung, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Das „Dörfliche Wohngebiet“ verknüpft die unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst in nahezu idealer Weise miteinander. Lediglich Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie sowie Infrastruktureinrichtungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, da diese grundsätzlich nicht an den Ortsrand verlagert werden sollen. Die Ausnahmen nach §5a (3) BauNVO werden aus Immissionsschutzrechtlichen wie platztechnischen Gründen nicht zugelassen.

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

13. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen

Im gesamten Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. Die GRZ liegt dabei unter dem Orientierungswert für ein Mischgebiet (§ 17 BauNVO) und entspricht dem Orientierungswert für ein WA-Gebiet.

Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird eine zu städtebauliche hohe Dichte vermieden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Wandhöhen. Dabei werden nur maximale Höhen definiert, um sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zu ermöglichen. Die Ausgestaltung der Wandhöhen dient dabei der angemessenen Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitig flexibler Baugestaltung. Die Begrenzung der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die Gebäude auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur als Höchstmaß festgesetzt. Eine Mindestzahl wird hier im Sinne der Flexibilität nicht gefordert.

Durch die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen wird eine mäßige bauliche Entwicklung am Ortsrand gewährleistet.

14. Überbaubare Grundstücksflächen | Höhenlage

Eine vom natürlichen Gelände abweichende Höhenlage wird nicht festgesetzt. Die Planung orientiert sich vielmehr an der vorhandenen Umgebung, insbesondere an den bestehenden Straßen und Wegen.

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese werden zu den Straßen im Osten und Norden mit jeweils 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Mindestabstand für Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Allerdings könnten sich aus den Abstandsflächenregeln auch größere notwendige Grenzabstände ergeben (siehe Nr. 3.6). Zu den Gartengrundstücken im Westen und Süden wird wegen der vorhandenen Baumbestände ein etwas größerer Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Baufenster werden mit einer Tiefe von 30 bzw. 35 m definiert. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für eine

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

Bebauung, hält jedoch den Bereich im Nordwesten von Bebauung frei.

Garagen und Carports sind ebenfalls nur innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit dies nach Abstandsflächenrecht möglich ist.

15. Weitere Festsetzungen

Für das Plangebiet wird entsprechend der Umgebung die offene Bauweise festgesetzt.

Um dem zunehmend stärkeren Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten für die Bauwerber zu entsprechen, werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Durch die Dachneigungen ist dennoch eine angemessene Einbindung insbesondere am Ortstrand gewährleistet.

Da private Kraftfahrzeuge im ländlichen Bereich weiterhin einen zentralen Pfeiler der Mobilität darstellen werden, werden für Wohnungen jeweils zweiter Stellplätze gefordert.

Im Übrigen sind Stellplätze gemäß § 20 GaStellIV bzw. Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aislingen nachzuweisen und herzustellen. Eine Stellplatzsatzung ist derzeit noch nicht vorhanden, wird jedoch durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung und der zugehörigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlich.

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich neben den grünordnerischen Vorgaben im Wesentlichen auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, Festsetzungen zu Geländeänderungen, zulässige Höhe der Einfriedungen und Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Vermeidung schluchtartiger Straßenräume).

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich im Übrigen aus § 35 BauGB.

16. Immissionsschutz

Immissionen ergeben sich im Wesentlichen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet. Durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes ist immissionsschutztechnisch eine

**Bebauungsplan
„Wohnen am Feldle Ost“**

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

sinnvolle räumliche Gliederung gegeben. Sofern bei einer Bebauung entsprechende Maßnahmen erforderlich sein sollten, können diese auf Ebene der Objektplanung (Baugenehmigung) festgelegt werden. Da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt und Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, ist auch davon auszugehen, dass weiterhin eine Baugenehmigungspflicht nach Art. 59 oder 60 ByBO bestehen wird.

Für das Gewerbegebiet wurden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle“ bereits Festsetzungen zu zulässigen Immissionen für die dort ansässigen Betriebe getroffen, die auch künftige Entwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes berücksichtigen.

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

Im Südosten sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Für den Bestand bedeutet das Planvorhaben nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt (Stellungnahme vom 21.08.2025) zwar keine Einschränkung, weil mit dem bestehenden Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 232 bereits ein maßgeblicher Immissionsort vorhanden ist. Allerdings sollen mit dem bzw. den Betreiber(n) noch geklärt werden, ob Erweiterungsabsichten bestehen. Das Ergebnis der Abklärung soll noch in die Begründung eingearbeitet werden.

Emissionen aus dem Baugebiet heraus ergeben sich etwa durch Pferdehaltung und vergleichbaren landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Dies ist mit den angrenzenden Nutzungen Mischgebiet und Gewerbegebiet Gebiet jedoch verträglich.

Um Störungen durch die zunehmende Zahl an Luftwärmepumpen bei Wohngebäuden – insbesondere bei geöffneten Schafzimmerfenstern – entgegenzuwirken, werden Festsetzungen aufgenommen, die über die ansonsten geltenden gesetzlichen Grenzwerte hinaus gehen. Die Werte entsprechen dem Stand der Technik.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

Andere wesentliche immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

17.Umweltbericht | Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung dienen vor allem der Einbindung der Bebauung in die Landschaft (Ortsrandeingrünung) sowie

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



**MARKT
AISLINGEN**

der Vermeidung und Begrenzung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Der verbleibende Eingriff wird bilanziert und notwendige Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Ausgleich wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes realisiert. Nähere Angaben hierzu finden sich im Umweltbericht (siehe Anlage).

18. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

19. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst – insbesondere Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“

Markt Aislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Jürgen Kopriva -
Am Marktplatz 4
86344 Aislingen

ENTWURF

Planstand 22.07.2024,
geändert am 30.09.2025,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de