

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN E)TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE

# 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORTSMITTE“ – MIT BEGRÜNDUNG



**GEMEINDE AYSTETTEN**

LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 25.01.2024



**Steinbacher**Consult  
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2. Bestandteile	4
3. Inkrafttreten	5
<b>E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
§ 2 der am 01.06.1992 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung durch folgendes ergänzt:	6
§ 5.2 der am 01.06.1992 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung durch folgendes ergänzt:	6
1. Höhenlage der Gebäude	7
2. In-Kraft-Treten	7
<b>F) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>8</b>
1. Niederschlagswasser	8
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	9
3. Grundwasser	9
4. Wasserversorgung	9
5. Hausanschlüsse	9
6. Brandschutz	10
7. Abwasserentsorgung	10
8. Müllbeseitigung	10
9. Grünordnung	10
10. Immissionsschutz	11
11. Wärmepumpen-Systeme	11
12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
13. Denkmalschutz	12

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Aystetten erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert 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), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

**„Ortsmitte“**

**als Satzung.**

## **D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 25.01.2024, in der Fassung vom 25.01.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der folgenden Flurstücksnummern (Gemarkung Aystetten)

- 100/12 (Teilfläche),
- 100/3, 100/4, 100/6, 100/18, 101.

### **2. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
    - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
    - Luftbild im M 1: 5.000
    - Übersicht im M 1 : 25.000

- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

- Teil II:
- D) Allgemeine Vorschriften
  - E) Textliche Festsetzungen
  - F) Textliche Hinweise
  - G) Begründung
  - H) Anlagen

**3. Inkrafttreten**

Die nicht in diesem Bebauungsplan genannten, sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Urfassung vom 01.06.1992 bleiben unverändert.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aystetten, den . . . . .

.....  
Peter Wendel, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der vom Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 30.10.1991 genehmigte und am 01.06.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan „Ortsmitte“ für das oben bezeichnete Gebiet, wird gemäß der dieser Satzung zugrundeliegenden Planzeichnung der Ingenieurgesellschaft Steinbacher Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß vom 25.01.2024 geändert.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten textlichen Festsetzungen und den geänderten planlichen Festsetzungen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich.

Die Festsetzungen auf den Fl. Nrn. 100/3, 100/18 und 100/6, Gemarkung Aystetten, gelten weiterhin entsprechend dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ bis auf die Art der baulichen Nutzung, die Baugrenzen und den Entfall der Festsetzung der Dachform und Dachneigung.

### **§ 2 der am 01.06.1992 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung durch folgendes ergänzt:**

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des BauGB festgesetzt. Entsprechend der Planzeichnung gelten die Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen“, „Schule“ und „Feuerwehr“.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Verwaltungseinrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Schulgebäude
- Kindertagesbetreuungsstätten
- Feuerwehr

### **§ 5.2 der am 01.06.1992 in Kraft getretenen Ur-Fassung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung durch folgendes ergänzt:**

Gebäude innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf können mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach errichtet werden.

**1. Höhenlage der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) wird von 0,25 m – 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers. Das Gelände ist im Bauantrag darzustellen.

**2. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aystetten, den . . . . .

.....

Peter Wendel, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **F) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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.

#### 1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### 1.3 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrassen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.



## 2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

Die Grundwasserhöhen sind nicht bekannt. Diese können beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

## 3. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## 4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

## 5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die Hauseigentümer verpflichtet, sich durch entsprechende Vorrichtungen selbst zu schützen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

## **6. Brandschutz**

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

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

## **7. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

## **8. Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

## **9. Grünordnung**

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlass für Kleintiere (z. B. Igel) gewähren.

## 10. Immissionsschutz

### 1.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

### 1.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## 11. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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.

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.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 13. Denkmalschutz

### 1.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

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.

### 1.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

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.