

- Teil B -

Gemeinde Aystetten
Landkreis Augsburg



4. Änderung des Bebauungsplanes
„Mühlmahd“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 28.11.2024

Fassung vom:
17.11.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Aystetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Für das Änderungsgebiet „Mühlmahd“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 17.11.2025, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 17.11.2025 liegt der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 56/8, 56/98 (Am Sportfeld) und 56/153, jeweils Gemarkung Aystetten, zwischen der Straße Am Sportfeld (teilweise einschließlich), der Tennisanlage des TC Rot Weiß Aystetten, der Sportanlage des SC Cosmos Aystetten und dem Mühlbach.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit MI 1 bis MI 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

zulässig sind

- Wohngebäude, wobei Wohnnutzung im MI 2 und MI 3 nur in den Obergeschossen zulässig ist,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben bzw. sonstigen Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Änderungsgebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Tätigkeit stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.1.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung, Bauhof“ und „Öffentliche Verwaltung, Wertstoffhof“ festgesetzt. Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lagerflächen etc.) für den Betrieb eines kommunalen Bauhofes,
- Gebäude sowie sonstige Nebenanlagen (Wertstoffcontainer etc.) zur Sammlung und Lagerung von Wertstoffen,
- Anlagen und Flächen für die Lagerung und Bearbeitung von Astschnitt und sonstigem Grüngut,
- Büro-, Verwaltungs- und Sanitärgebäude, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Technikgebäude, technische Anlagen und sonstige Anlagen/ Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen (z. B. Transformatorenstation, Beleuchtungseinrichtungen etc.),

- Flächen für Stellplätze (Kfz etc.), Zufahrten, Wege, Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sowie zugehörige Wendeflächen etc., die im Zusammenhang mit den Hauptnutzungen der Flächen für den Gemeinbedarf stehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, Mindestgröße der Grundstücke

- 2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.2.2** Im MI 1 ist je Hausgruppeneinheit (Reihenhauseinheit) eine Wohneinheit zulässig. Im MI 2 und MI 3 ist je volle 1.000 m² privater Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
- 2.2.3** Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei künftigen Teilungen im MI 1 mindestens 250 m² je Hausgruppen-/Reihenhauseinheit betragen. Bei dieser Mindestgrundstücksgröße dürfen für die einzelne Einheit auch die jeweiligen Flächenanteile am Gemeinschaftseigentum in Ansatz gebracht werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Gebäudetyp

- 2.3.1** Im gesamten Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.3.2** Hauptgebäude bei Hausgruppen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung identisch zu gestalten.
- 2.3.3** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.3.4** Terrassen, Terrassenüberdachungen und Kellerabgänge an Gebäuden im MI 1 dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken.
- 2.3.5** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten.
- 2.3.6** Im MI 1 sind folgende, in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gebäudetypen zulässig, wobei je Hausgruppe nur ein Gebäudetyp zur Anwendung kommen darf:

Typ A (steilgeneigtes Satteldach)

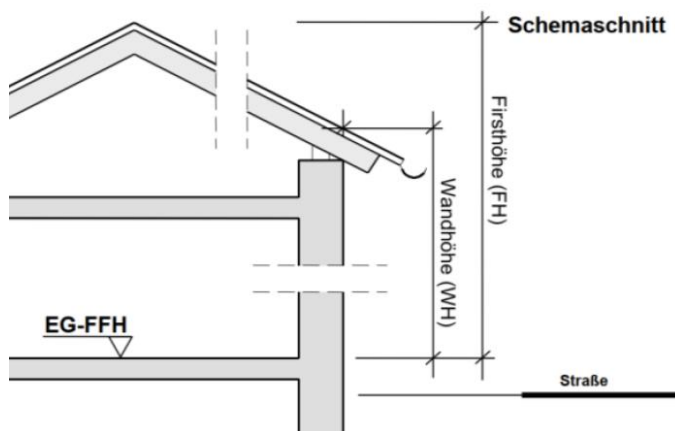
Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 11,5 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zu erstellen.

Typ B (Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 11,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Das oberste Geschoss darf nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden, das an mindestens drei Seiten um mindestens 1,5 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf.

2.4 Höhenlage, Bezugspunkte

- 2.4.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der im Änderungsgebiet neu geplanten Gebäude darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 2.4.2** Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (WH) bzw. bis zum oberen Abschluss des Daches (First etc.), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) bzw. in Kapitel 2.3.6 jeweils festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist im MI 2 und im MI 3 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche jeweils nur die zulässige Wandhöhe (WH) maßgebend. Bei der Ausbildung von Pultdächern im MI 2, MI 3 und auf der Gemeinbedarfsfläche wird die Wandhöhe (WH) an der jeweils niedrigeren Außenwand gemessen.



2.4.3 Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind in die Dachflächen zu integrieren. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen (WH) ist durch diese Anlagen bis zu maximal 0,30 m zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen **Gebäudeoberkante (OK)** ist durch diese Anlagen nicht zulässig. **Auf Flachdächern sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung als Aufständigung zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.**

2.4.4 Die festgesetzten **Gebäudeoberkanten (OK)** dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.5 Gestaltung der Hauptgebäude

2.5.1 Dachfirst

Die Firstlinie der Hauptgebäude muss **bei geneigten Dächern** entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

2.5.2 Dachform und -neigung

Im Änderungsgebiet sind ausschließlich die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) **und in Kapitel 2.3.6** jeweils festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, erdgeschossiger Terrassenüberdachungen, erdgeschossiger Kellerüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

2.5.3 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

2.5.4 Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude im Änderungsgebiet sind die Dacheindeckungen **bei geneigten Dächern** in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit auszuführen. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Kellerabgangsüberdachungen oder erdgeschossigen Anbauten (Erker etc.) darf von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abgewichen werden. **Flachdächer ($\leq 5^\circ$) sind mit einer Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 8 cm, Bepflanzung mit Gräsern und Wildkräutern) auszuführen und so zu unterhalten.**

2.5.5 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von $\geq 35^\circ$ zulässig. Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Änderungsgebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln

müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Hausgruppen-/Reihenhauseinheit nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosssebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

2.5.6 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude im Änderungsgebiet sind mit Putz, Holz-/Metallverschalung, Beton-Fassadenverkleidung, Plattenverkleidungen oder Sichtbeton auszuführen.

2.5.7 Hochwasserangepasste Bauweise

Gebäude / Wohngebäude sind bis zu der in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

2.6.1 Für das Änderungsgebiet wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt.

2.6.2 Im MI 1 sind die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze als Garagen bzw. Carports und offene Stellplätze in den gesondert hierfür festgesetzten Bereichen („Ga“, „St“) umzusetzen, wobei auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) nur offene Stellplätze zulässig sind.

2.6.3 Im MI 2 und MI 3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Garagen/Carport und/oder offenen Stellplätzen umzusetzen.

2.6.4 Garagen und Carports sind mit Flachdach ($\leq 5^\circ$) mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

2.6.5 Sämtliche für eine betriebliche Nutzung etc. erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sowie zugehörigen Wendeflächen etc. sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

2.6.6 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wobei mit diesen Nebengebäuden ein Abstand von

mindestens 3,0 m zum äußersten Rand des öffentlichen Straßenraumes (Hinterkante Fahrbahn bzw. Hinterkante Fußweg) einzuhalten ist.

2.6.7 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im MI 1 bis MI 3 in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrünten, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

2.6.8 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und/oder Gasbehälter sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen, Geländeänderungen

2.7.1 Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen darf 1,20 m über Hinterkante des anliegenden Straßenraumes bzw. der im Bereich öffentlicher Grünflächen natürlich anstehenden Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind nicht zulässig.

2.7.2 Die Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen (ohne Einflechtungen) oder als Heckenabgrenzung herzustellen.

2.7.3 Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Stab- / Metallgitterzäune (ohne Einflechtungen) bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.

2.7.4 Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Bereich des Änderungsgebietes bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1,50 m zulässig (hiervon ausgenommen sind die in den Kapiteln 2.10.3 und 2.10.4 genannten Bereiche). Bezugspunkt hierbei ist die auf dem jeweiligen Baufeld festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH).

2.8 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.8.1 Im MI 1 sind je Hausgruppe mindestens drei standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Im MI 2 und im MI 3 ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen.

2.8.2 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) im MI 2 und MI 3 als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten

der Artenliste c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 70 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Flächen auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 Pflanzen zu setzen. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.8.3 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung „**Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ entlang der Straße Am Sportfeld sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Anstatt der hier vorhandenen Nadelgehölze und Koniferen sind auf dieser Fläche mindestens vier standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) neu zu pflanzen.

2.8.4 Auf den sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung anzusäen.

2.8.5 Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und gemäß R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.), die nach DIN 18920 bzw. R SBB zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m (bei Säulenformen 5,00 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.

2.8.6 Für die **zeichnerisch und textlich** festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Hainbuche

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Carpinus betulus

Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
b) Mittelkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Walnus	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Felsenbirne	Prunus mahaleb
Holzbirne	Pyrus pyaster
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstgehölze als Hochstamm	
c) Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume*:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,
 Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
 bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung

FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

b) *Sträucher*:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Nutzungsaufnahme neuer Gebäude umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich mit den in Kapitel 2.8.6. aufgeführten Mindestqualitäten zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

2.8.7 Nicht überbaute Flächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten, Wege, Lagerflächen etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein-/Vorgärten ist hierbei unzulässig.

2.8.8 Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Baufeldfreimachung:

Eine Beseitigung / Rodung des Gehölzbestandes ist nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig. Rechtzeitig vor einer Rodung von Bäumen sind diese möglichst frühzeitig durch eine artenschutzrechtlich fachkundige Person auf Vorkommen von relevanten Arten (Fledermäuse, Vögel etc.) zu überprüfen sind. Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren

Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist für die Außen- und Wegebeleuchtung im Änderungsgebiet ausschließlich die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Fullcut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

2.9 Werbeanlagen

- 2.9.1** Im gesamten Änderungsgebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabengröße darf 50 cm nicht überschreiten.
- 2.9.2** Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- 2.9.3** Im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück zusätzlich eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2,5 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück zulässig.
- 2.9.4** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Änderungsgebiet unzulässig.

2.10 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

- 2.10.1** In den Bereichen MI 1 bis MI 3 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt (maximaler Drosselabfluss 3 l/s je Anschluss) über den öffentlichen Regenwassersammler abzuleiten.
- 2.10.2** Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten soweit technisch möglich nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 2.10.3** Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen für den

Wasserabfluss sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen (ausgenommen Bestandsbäume), Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

- 2.10.4** Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist auf den öffentlichen und privaten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils ein Erddamm mit den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mindesthöhen anzulegen.

2.11 Immissionsschutz

2.11.1 Schallschutzmaßnahmen allgemein

Die Aufenthaltsräume der Gebäude im Bereich MI 2 und MI 3 sind bis zu einem Abstand von 10 m zum nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) nach Osten, Süden oder Westen zu orientieren.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch nicht offenbare Fenster bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbare Fenster, alternativ durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden. Im Falle von vorgehängten Fassaden, verglasten Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen dürfen hierdurch keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO entstehen. Bauliche Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen müssen einen lichten Abstand zum jeweiligen Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen.

Für dann mögliche Aufenthaltsräume ist eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit (Ost-, Süd- oder Westfassade) oder raumluftechnische Einrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten.

Ausnahmen von den genannten Regelungen sind möglich, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung für Mischgebiete anderweitig nachgewiesen wird.

2.11.2 Hinweise zur Satzung

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungs-freistellungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der nach Kapitel 2.11.1 vorgesehenen Konstruktion zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete für die dahinter liegenden Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Mühlmahd wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlmahd“ sowie die hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen, soweit diese innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird empfohlen für jedes einzelne Bauvorhaben einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan aufzustellen und zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

4.2 Lärmimmissionsschutz

4.2.1 Befreiungen von den Festsetzungen in Kapitel 2.11.1 sind möglich, wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

4.2.2 Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

4.2.3 Für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsver-

fahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zusammen mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

4.3 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.4 Altlasten und Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Allgemeinen soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

4.5 Hochwasserangepasste Bauweise, Lage in Risikogebiet

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Überflutungen, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenergieereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude, sowie alle Leitungs- und Rohrdurchführungen etc. dicht auszuführen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem}). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Mühlbachs (mehrere Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf im Bereich der Ortslage von Aystetten) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Jedoch besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an die Lage des Änderungsgebietes innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten angepasst sein.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.6 Bauwasserhaltungen, wild abfließende Wasser und Niederschlagswasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Bei Starkniederschlägen kann es generell durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

(Tiefgaragen-) Garagenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (Hebeanlagen, Rückschlagklappen etc.).

Mit den Objektschutzmaßnahmen darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Eine Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) und damit Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

4.7 Oberflächengewässer

Innerhalb eines Uferstreifens von 7 m Breite beidseitig entlang des Mühlbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Änderungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge-, Erntearbeiten; Kuhglocken etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

4.9 Luft-Wärme-Pumpen etc., Geothermienutzung

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die sich aus den Vorgaben des LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebenden Mindestabstände zur benachbarten schützenswerten Bebauung (Wohnbebauung etc.) zu beachten. Die Kurzfassung des Leitfadens beinhaltet eine kompakte Berechnungshilfe (https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf).

Detailliertere Informationen können der Langfassung (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf) entnommen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

4.10 Abwehrender Brandschutz

4.10.1 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 und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

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

4.10.3 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.

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

4.10.5 Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

4.11 Kabellagen Stromversorgung

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten haben sich die ausführenden Firmen über die genauen Kabellagen bei der LEW Verteilnetz GmbH zu erkundigen und die zum Schutz der Kabel zu treffenden Maßnahmen abzusprechen. Die Kabellagepläne können über das LEW-Internetportal „Automatisierte Planauskunft“ über den Link <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der LEW sind vor Ort mit der Betriebsstelle Horgau abzuklären. Betriebsstelle Horgau, Rankweg 12, 86497 Horgau, Telefon (08294) 86 89-55, E-Mail Horgau@lew-verteilnetz.de.

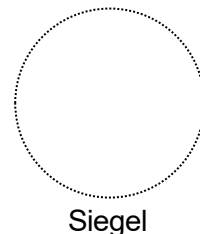
4.12 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Aystetten, bei der auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Aystetten, _____

Peter Wendel
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Peter Wendel
Erster Bürgermeister

