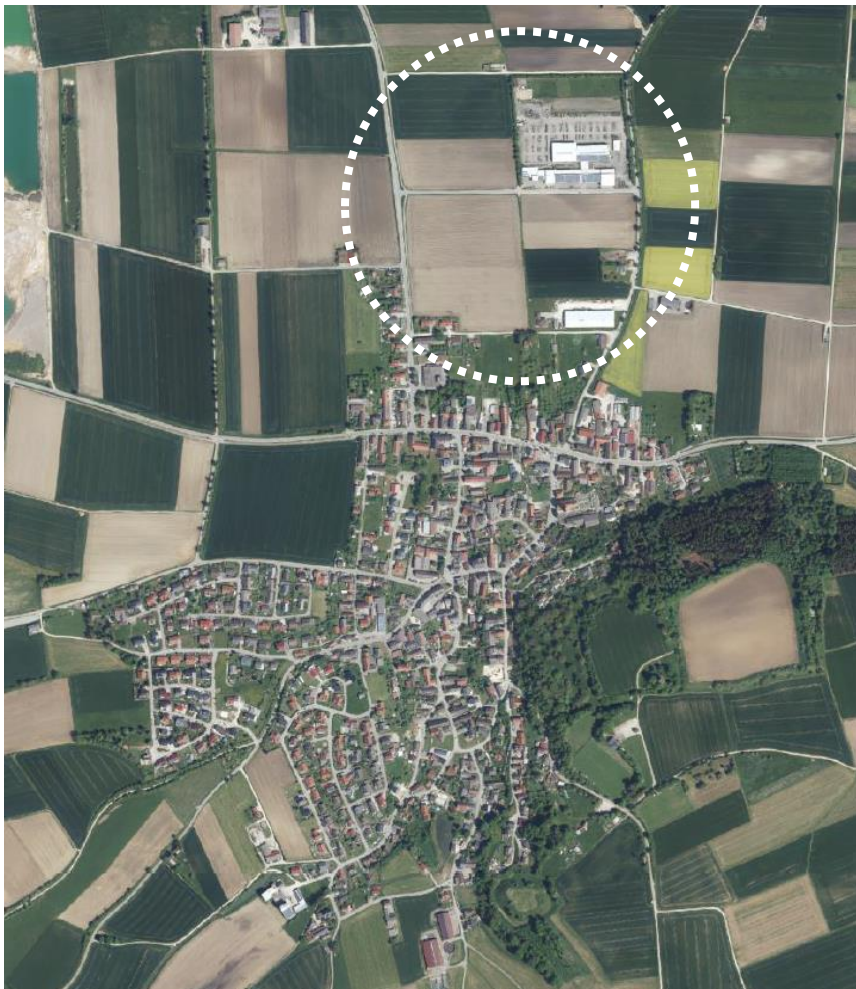




MARKT AISLINGEN



Markt Aislingen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Festsetzungen durch Text	Seite 7
4. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 11
D. Hinweise und Empfehlungen	Seite 12
E. Begründung	
1. Anlass der Änderung	Seite 15
2. Geltungsbereich der Änderung	Seite 15
3. Inhalt der 4. Änderung	Seite 15
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 17
F. Planzeichnungen	
1. Planzeichnung Bebauungsplan	

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Markt Aislingen hat in der Sitzung vom 20.06.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Feldle“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.06.2023 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 20.06.2023 hat in der Zeit vom 06.07.2023 bis 09.08.2023 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 06.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2023, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2023, geändert am _____, ist in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT AISLINGEN

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Aislingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2023, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Aislingen,
den Kopriva, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“ wurde ausgefertigt am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats 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, § 34 (6) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aislingen,
den Kopriva, 1. Bürgermeister

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Rechtsgrundlagen

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

in den jeweils geltenden Fassungen -

Plangrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle - 4. Änderung“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle - 4. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 20.06.2023, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 247, 247|1, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 253|1, 254, 254|1, 255, 255|1, 255|2, 256, 257, 258 und 264|4, sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 263, 264, 266, 266|9, 267 und 638, jeweils Gemarkung Aislingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 20.06.2023, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT AISLINGEN

3 Festsetzungen durch Text

Vorbemerkung zur 4.Änderung:

Die Festsetzungen durch Text werden nicht geändert (siehe Begründung, Nr. 3).

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

- 3.1.1 Die mit GE 1 gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit reduzierten Schallemissionen festgesetzt.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn das Verhältnis Wohnfläche : gewerbliche Nutzfläche den Wert 0,5 nicht überschreitet.

- 3.1.2 Die mit GE 2 gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3) Nr. 1 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 3.1.3 Die mit GE 3 und 4 gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2 Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 3.2.1 Emissionsbeschränkungen für Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet mit reduzierten Schallemissionen (GE1):

Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel:
tags/ nachts 58/ 43 dB(A)/m²

- 3.2.2 Emissionsbeschränkungen für Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet (GE 2 und 3):

Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel
tags/nachts 60/ 45 dB(A)/m²

und im Gewerbegebiet (GE 4)
Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel
tags/nachts 60/ 50 dB(A)/m²

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT AISLINGEN

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 23 BauNVO

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß = 0,8
(§ 19 BauNVO)

3.3.2 Maximal zulässige Außenwandhöhe = 8,50 m.
Gemessen wird an der Außenkante
Außenwand als Abstand zwischen natürlicher
Geländehöhe und Oberkante Dachkonstruktion.
Für fertigungstechnisch bedingte Aufbauten können
größere Höhen als Ausnahme zugelassen werden soweit
das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig
beeinträchtigt wird.
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe
angebracht werden.

3.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nrn. 10 und 11 BauGB

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen
Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller
Art und Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit
dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände
dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit
sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die
Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden. Die
Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

3.5 Grünordnung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.5.1 Pflanzgebot an den Straßen

Hochstämmen:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Hochstamm, 3 xv., 16 – 18 cm StU, in 1 m Höhe
gemessen

Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB,
Pinneberg, 1984/1)

3.5.2 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Heister, 2 xv., 150 – 200 cm hoch

Carpinus betulus	Hainbuche	ca. 5 %
Acer campreste	Feldahorn	ca. 5 %
Prunus avium	Vogelkirsche	ca. 5 %
Prunus padus	Traubenkirsche	ca. 5 %

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Sträucher, 2 xv., 6 – 100 cm hoch

Corylus avelana	Hasel	ca. 20 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	ca. 15 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	ca. 15 %
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	ca. 10 %
Crateagus monogyna	Weißdorn	ca. 10 %

3.5.3 **Pflanzgebot auf gewerblichen Bauflächen** (privates Pflanzgebot)

Entlang den künftigen privaten Grundstücksgrenzen ist an der Ost- und Westseite ein 5 Meter breiter Grünstreifen und an der Nordseite ein 7 Meter breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1x1 Meter. Es ist je 20 lfm ein Hochstamm zu pflanzen. Es sind Gewächse der standortheimischen Vegetation zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Koniferen sind nicht zugelassen. Die Pflanzenauswahl ist der Liste unter 5.2 zu entnehmen.

Die Eingrünung des Gewerbegebietes wird sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes in der darauf folgenden Pflanzperiode umgesetzt. Die bestehende Hecke wird erst beseitigt, wenn es die Baumaßnahmen auf der Erweiterungsfläche erfordern.

3.5.4 **Gehölzpflege und Rodungsarbeiten**

Alle Arbeiten an Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsruhe, bzw. außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01. Oktober und 15. März durchzuführen.

3.5.5 **Freiflächengestaltungsplan**

Dem Baugesuch ist verbindlich ein kombinierten Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:500 beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung der Eingrünung von erheblicher Bedeutung für das Landschaftsbild ist. Der Plan ist von einem Fachplaner herzustellen und muss folgende Inhalte aufweisen:

(A) Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.

(B) Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

(C) Fahr- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung und Eingangsmöglichkeiten zu versehen.

(D) Die Bepflanzungsangaben sind so vorzunehmen, dass erkennbar wird, welche Pflanzenart in welcher Pflanzenqualität an welchem Ort auf dem Grundstück



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT AISLINGEN

Verwendung finden soll. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanvorgaben zu verwenden.

(E) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen

(F) Ein Fachplaner hat im Bereich der Belange des Natur- und Umweltschutzes (Begrünung, Ausgleichsflächen) eine ökologische Bauleitung durchzuführen, die Umsetzung der Planung zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde, bzw. dem Landesamt für Umwelt zu melden.

3.5.6 **Ausgleichsfläche**

Es ist eine Ausgleichsfläche von 12.948 m² erforderlich. Als Ausgleichsfläche werden die beiden Flurstücke 1048 und 1049 in der Gemarkung Aislingen verwendet. Insgesamt sind beide Flächen 14.690 m² groß. Flur 1048 ist intensiv als Grünland bewirtschaftet und mit Feldgehölzen durchzogen. Flur 1049 ist ein Acker, der bis Ende 2014 als Brache stillgelegt ist. Ab 2015 wird er in Grünland umgewandelt und an der Ostseite mit Feldgehölzen bepflanzt.

Beide Flächen sind ab dem 15. Juni zu mähen. Düngung und Pflanzenschutz ist untersagt. Das Mähgut muss verwertet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der Flächenzuschlag von ca. 1.640 m² gleicht die geringe Aufwertbarkeit der Fl. 1048 aus. Damit ist die Ausgleichsverpflichtung erfüllt.

3.5.7 **Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen ab 50 m² ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallverkleidungen sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Zu verwendende Arten für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (Waldrebe)

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus quinquefolia (wilder Wein)

Parthenocissus tricuspidata (wilder Wein)

3.5.8 **Dachbegrünung**

Auf Dächern mit einer Dachneigung unter 10 ° und einer Flächengröße von mehr als 200 m² wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

3.5.9 **Beleuchtung**

Die Beleuchtung im Gewerbegebiet ist mit fledermausgeeigneten Leuchtmitteln vorzunehmen.

3.6 **Umweltschutz**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Entsorgung Niederschlagswasser
Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Flächen, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenklich sind, sind in getrennten Systemen zu erfassen, zu sammeln und abzuführen bzw. zu versickern. Zulässig ist die Nutzbarmachung des Regenwassers als Brauchwasser.

Für Gewerbeflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberflächen in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

4 **In-Kraft-Treten der Satzung**

Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT AISLINGEN

Hinweise und Empfehlungen

1 Baumpflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

2 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet ist dreiseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen sind zeitweise Immissionen möglich, die als belästigend empfunden werden können. Diese möglichen Belästigungen sind hinzunehmen.

3 Bodendenkmäler

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.

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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Regenerative Energien

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

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

5 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

6 Grund- und Oberflächenwasser

Die genaue Lage des Grundwasserspiegels durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

Durch die Einzelbauvorhaben kann je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu erforderlichenfalls ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller bei hohem Grundwasserstand wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht. Es wird vorsorglich drauf hingewiesen, dass bei Hochwässern des Aislinger Baches Überflutungen auftreten können.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind
- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

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) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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

Einsatz von Wärmepumpen:

Der Baugrund im Baugebiet ist grundsätzlich für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen-Systemen geeignet. Die Grundwasserqualität und -quantität sind im Einzelfall zu prüfen. Die Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

7 Altlasten

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.



MARKT AISLINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Begründung

Vorbemerkung:

Die Begründungen zu den vorgehenden Bebauungsplanfassungen (Urfassung bis 3. Änderung) gelten weiterhin fort, soweit hier nichts Anderes beschrieben ist.

1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Feldle " zu ändern.

Durch die Änderung wird im Wesentlichen die Lage und Ausführung der Erschließungsstraße geändert, um die Parzellierung den mittlerweile konkretisierten Bedürfnissen der vorhandenen und interessierten Betriebe sowie der Gemeinde anzupassen.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach der 4. Änderung umfasst grundsätzlich den bisherigen Geltungsbereich.

Lediglich im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße DLG 11 im Westen des Plangebietes reduziert sich der Umfang durch die Anpassung der Sichtdreiecke etwas (siehe Nr. 3 „Inhalt der Änderung“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach der 4. Änderung umfasst somit die Grundstücke Fl.Nrn. 247, 247|1, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 253|1, 254, 254|1, 255, 255|1, 255|2, 256, 257, 258 und 264|4, sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 263, 264, 266, 266|9, 267 und 638, jeweils Gemarkung Aislingen.

Die Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 259, 261, 262 und 265|2, jeweils Gemarkung Aislingen, sind nicht mehr Teil des Bebauungsplanes.

3. Inhalt der 4. Änderung

Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text gelten unverändert weiter.

Im Zuge der 4. Änderung wird lediglich der Text der 3. Änderung redaktionell in den Text der 2. Änderung integriert.

Außerdem wird die Nummerierung der Satzung redaktionell angepasst. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.



**MARKT
AISLINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT AISLINGEN

Planzeichnung

Inhaltliche Änderungen erfolgen ausschließlich in der Planzeichnung:

1. Die Lage der ost-west-orientierten Erschließungsstraße wird nach Norden verschoben, die Lage der nord-süd-gerichteten Straße etwas nach Osten. Außerdem wird statt des bislang geplanten Wendehammers im Südwesten eine T-förmige Anbindung nach Westen (für eine mögliche längerfristige Erweiterung) geschaffen, die dafür freigehaltene Grünfläche ebenfalls nach Norden verschoben. Dadurch soll insbesondere die Parzellierung den mittlerweile konkretisierten Bedürfnissen der vorhandenen und interessierten Betriebe sowie der Gemeinde angepasst werden.



Vergleich 3. Änderung – 4. Änderung Maßstab ca. 1:4.000

Die Ausbildung der Straße (Querschnitt) soll grundsätzlich beibehalten werden, jedoch teilweise gespiegelt. Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

Im Zuge der Straßenverlegung soll auch die Verlegung 20kV-Erdleitung in die neu geplante Straße erfolgen. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Alternativ könnte eine Sicherung der vorhandenen Leitung erfolgen.

- Die Sichtdreiecke im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße DLG 11 im Westen des Plangebietes werden an die aktuellen Regelwerke angepasst (Sichtdreiecke 200|3 m bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit 100 km|h auf der Kreisstraße, Sichtdreiecke 30|3 m bei der Einmündung in den Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg entlang der Kreisstraße).
Durch die Anpassung ändert sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig (siehe Nr. 2 „Geltungsbereich der Änderung“).
- Die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ (Nutzungskordel) zwischen GE1 und GE2 wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 247 und 249, jeweils Gemarkung Aislingen, an den neuen Grenzverlauf angepasst (Grenze verläuft geradlinig statt mit leichtem Knick nach Südosten).

Schallschutz

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraßen verändert sich auch die Größe und teilweise die Lage der Baufelder. Da jedoch die Baufelder mit den stärker begrenzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln größer werden und von der zu schützenden Bebauung im Süden eher abrücken, ist davon auszugehen, dass die Schallemissionen in Summe sogar etwas geringer werden.

Grünordnung

Da durch die Änderung lediglich die etwas verschoben Erschließungsstraßen (und die Wendeanlage umgestaltet) werden sowie eine Anpassung der Sichtdreiecke erfolgt, ergibt sich außer der Lage der Baumstandorte keine wesentliche Auswirkung auf die Grünordnung.

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Da durch die Veränderung der öffentlichen Verkehrsflächen die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar.

Auf Grund der Größe des Plangebietes kommt auch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht in Betracht.

Die Änderung erfolgt deshalb im Regelverfahren.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich, da der Umgriff nicht wesentlich geändert wird.

Übergeordnete Planungen sind von der Änderung nicht betroffen.



MARKT AISLINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldle – 4. Änderung“

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

Planstand: 20.06.2023,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____.

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de