

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechnungslegung
Für den im Umfritt der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 9 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandsliste
Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen, der Begründung mit Umweltbericht, dem Schalltechnischen Gutachten, dem spezialartenrechtlichen Prüfungs (saP) mit ergänzendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Freizeit- und Sportanlagen

§ 6 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Baugebiet	Maximale Grundfläche	Höhenbezugspunkt	Wandhöhe
Nutzungsgebiete	max. zulässige Grundfläche (GR), z.B. 5.250 m ²	Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in m über NN, z.B. 431,00	Wandhöhe 14,0 m über dem Höhenbezugspunkt

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Außenwand mit dem schrägsten Anstieg. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Außenwand. Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Firsthöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Außenwand.

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

Baugrenze im Geltungsbereich

Abgrenzung der verschiedenen Gemeinbedarfsflächen

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

abweichend offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) maximal 130 m betragen.

§ 7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrt- und Ausfahrtbereich mit Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 178 BauGB)

Pflanzgebiet

Pflanzgebiet (Pfl. 1): strukturelle Hecke (mind. 1 standortgerechter, heimischer Strauch pro 2 m² Pflanzgebiet zu pflanzen)

§ 9 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Mühlstetter Graben)

§ 10 Gestalterische Festsetzungen

FD	Dachform	Dachneigung
FD 0° - 5°	Dachform Flachdach	Dachneigung, z.B. 0° - 5°
PD	Dachform Putzdach	Dachneigung, z.B. 5° - 20°
SD	Dachform Satteldach	Dachneigung, z.B. 20° - 35°

§ 11 Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Maß in Metern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 11 Art der baulichen Nutzung

(1) Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

Gemeinbedarf 1: In der Fläche Gemeinbedarf 1 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderbetreuung, Verwaltung, Freizeit, Sport und Gesundheit zulässig. Das schließt Hallensportanlagen und zugehörige Nebeneinrichtungen wie z.B. Pausenruhelände, Freizeitanlagen, Schul- und Vereinsanlagen, Tennisanlagen, Anlagen für den Biotricksport, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Vereinsheime, auch mit Bewässerung und Freischandflächen, Umkleiden, Wäschräume, Bälleplätze, Aalweilplätze und Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume sowie Fahrradstellplätze, ein.

Gemeinbedarf 2: In der Fläche Gemeinbedarf 2 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport zulässig. Das schließt Schul- und Vereinsanlagen, Umkleiden, Wäschräume, Bälleplätze, Bolzplätze, Aalweilplätze, Spielplatzanlagen, Pump-Tracks, Anlagen für den Biotricksport, Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume, Spielplatzanlagen für Veranstaltungen sowie Fahrradstellplätze ein.

§ 12 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der First- und Wandhöhe.

(2) Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Von festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um +/- 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländevorfall).

§ 13 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise, Nebenanlagen und Stellplätze

Überbaubare Grundstücksflächen:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen dürfen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayVO durch untergeordnete Bauweise (z.B. Dachüberstände, Erker und Kamine) um maximal 1,5 m, durch Balkone, Terrassen und Vordächer um 0,0 m überschritten werden.

(3) Behälter für Abfall und Reststoffe sind in Gebäude zu integrieren oder einzuhäusen. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

(4) Überdachte und nicht überdachte (Fahrrad-)Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (überdachte) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 13 Abs. 4 anderweitig geregelt.

Abstandsflächen:

(6) Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayVO wird angeordnet.

Baugrenzen:

(7) Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Fläche Gemeinbedarf 2 angeordnet. In der Fläche Gemeinbedarf 1 sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus zulässig, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) maximal 130 m betragen.

Nebenanlagen und Stellplätze

(8) In den Flächen für Gemeinbedarf 1 und 2 sind Fluchtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung von Sportplätzen dienen, mit einer Höhe bis zu 15 m zulässig.

(9) Überdachte (Fahrrad-)Stellplätze sowie überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

§ 14 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich überbaubarer Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei Übergangslos hergestellt werden.

§ 15 Errichtung und Gestaltung baulicher und sonstiger technischer Anlagen

Dächer:

(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Putzdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig. Als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze sind auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für diese gelten vorstehende Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung nicht.

(2) Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüchtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüchtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 5 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Dachterrassen und intensive Dachbegrünungen können innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationsschicht für Grünflächen mit einer Dicke von mindestens 40 cm auszuführen. Bei Baupflanzungen muss die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume punktförmig mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 15 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Die nicht begehbaren Dachflächen der Gebäude und Solaranlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgehende Blindeinwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsantrieben, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückgesetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

(6) Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

Fassaden:

(7) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichteten Metall, Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtonen können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedigungen:

(8) Einfriedigungen sind als farblich unauffällige Metall- oder Holzzaune zulässig. Die Breite der Bretter darf bei waagrechtem Verlauf höchstens 16 cm betragen. Bei einer Vertiefung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedigungen im Bereich von Straßenecken sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von 80 cm, sonstige Einfriedigungen bis Höhe von 2,0 m.

(9) Einfriedigungen müssen auf dem Geländevertikal Rücksicht nehmen. Zaunorte und -löcher dürfen nicht in den Lichteinfall des der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsräume hinein aufschlagen.

(10) Zaune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

Werbeanlagen:

(11) Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten in der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

(12) Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Anbringung muss unterhalb der Dachkante erfolgen. Werbeanlagen mit Wechseltexten sowie laufenden Schriften sind unzulässig.

(13) Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig.

(14) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.

§ 16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereichen zulässig.

(2) Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze.

(3) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§ 17 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
In gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellter Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbau(I) oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Können im Einzelfall Baumpflanzungen in gemäß Planzeichnung dargestellter Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

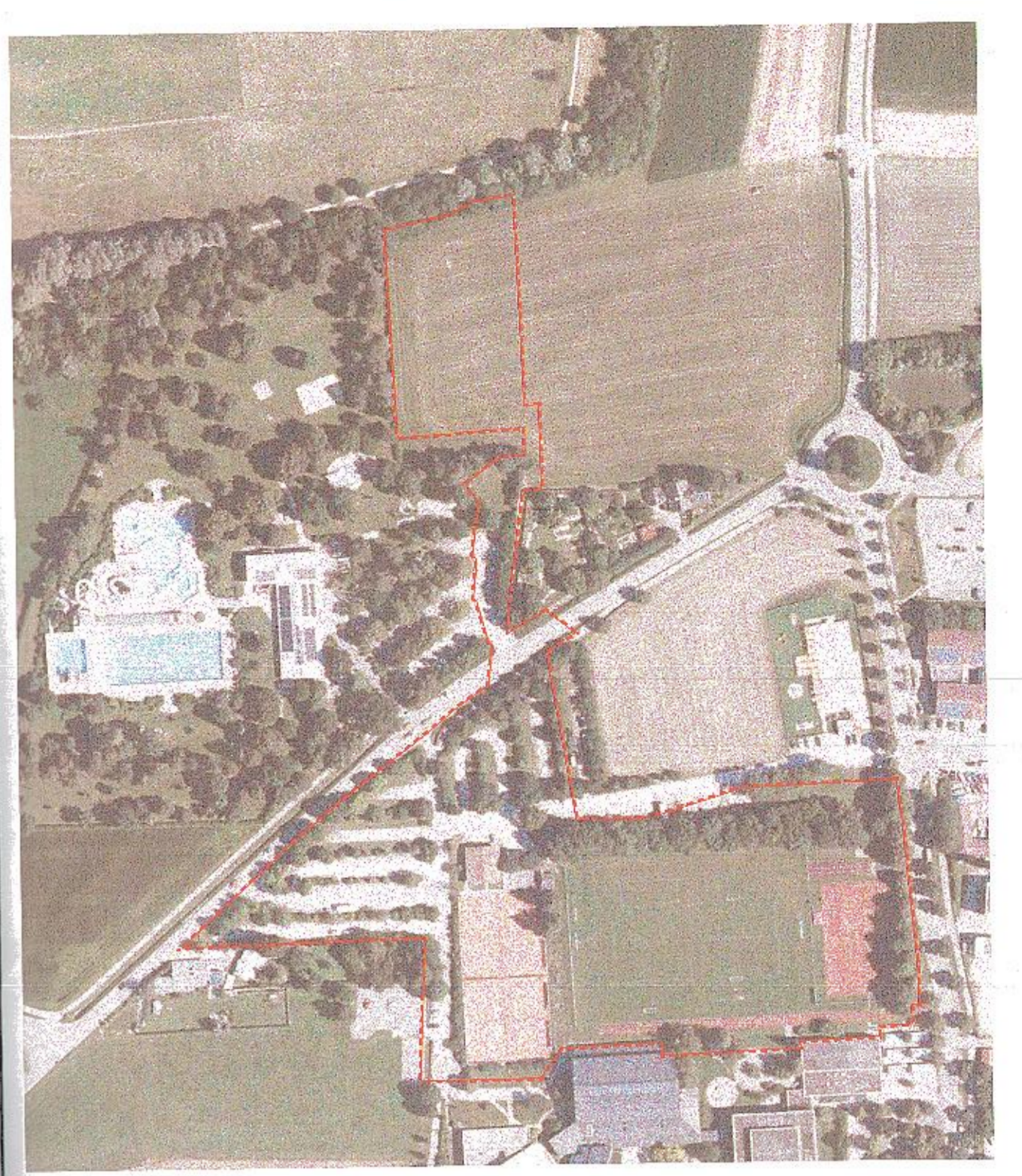
Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Sophora japonica (Schurbaum), Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling)

(2) Pflanzgebiet (Pfl. 1)
Die mit Pflanzgebiet (Pfl. 1) belegten Flächen sind zur Ortsrandbegrünung als strukturelle Heckenpflanzung anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 2 pro m² Pflanzgebiet zu pflanzen.
Die Pflanzen sind versetzt zueinander zu pflanzen (Dreiecksverband).

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):
Cornus sanguinea (Roter Haintrieb), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euxonymia europaea (Hahnenhücheln), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schneeball), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa topea (Heimische Wild-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Ergänzend ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angelegten 300 m² Fläche des Pflanzgebiets zu pflanzen.
Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
Die Untersaat für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut für artreiche Blühweiden, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.



LUFTBLD MIT GELTUNGSBEREICH M 1 : 2.500

4. VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2025 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit offener Darlegung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.2025 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.05.2025 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis 19.01.2026 beteiligt.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis 19.01.2026 öffentlich ausgeteilt.

7. Die Gemeinde Aining hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2026 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2025 als Satzung beschlossen.

Aining, den 07.04.2026
(Martin Ott, 1. Bürgermeister)

8. Ausgefertigt
Aining, den 07.04.2026
(Martin Ott, 1. Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 03.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ in der Fassung vom 31.05.2022 im Geltungsbereich außer Kraft.

Aining, den 03.04.2026
(Martin Ott, 1. Bürgermeister)

2. Änderung BBP „Mitterfeld Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ Gemeinde Aining

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargastade 736
84028 Landshut
Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrenstand: Satzungsbeschluss

Landshut, den 04.04.2025, geändert am 28.11.2025 / 10.02.2026

H/B = 841/1535 (1:2200)