

---

# GEMEINDE SIELENBACH



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 2. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 „An der Lichtstraße“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 10.07.2024 sind **gelb** markiert.

ENTWURF

Fassung vom 09.10.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24056  
Bearbeitung: AD, MK

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sielenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

## **2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15**

### **„An der Lichtstraße“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße“ der Gemeinde Sielenbach gilt der von dem Büro OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2024. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 09.10.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.10.2024 mit:

- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2024

## DARSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße“ ersetzt und erweitert in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014).

durch Planzeichen:

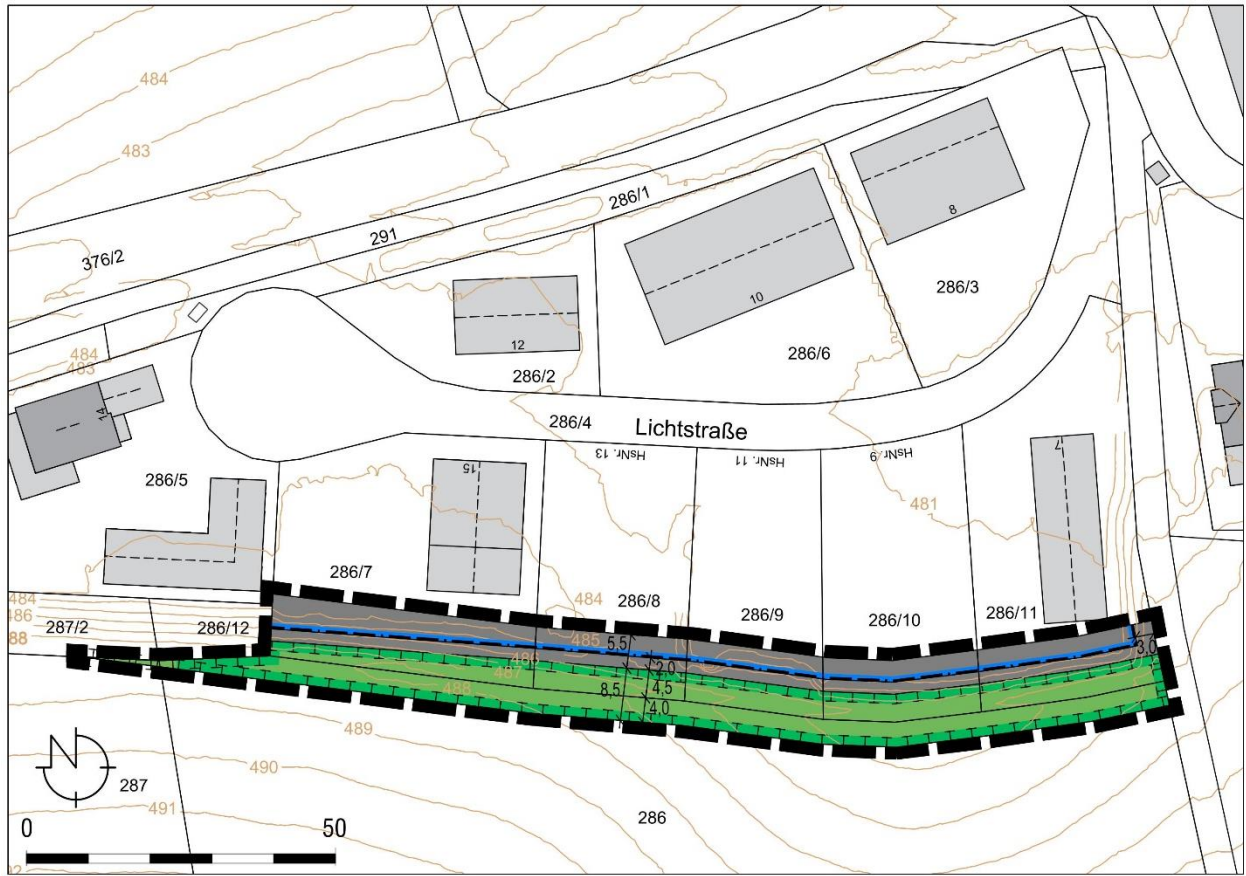
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014) wird um ca. 4 m nach Süden erweitert und als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festgesetzt.
- Ein Teil der bisher festgesetzten Ausgleichsflächen wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

durch Text:

- Lage und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014).
- Höhe der Stützmauern und deren Mindestabstand von der Grundstücksgrenze im Bebauungsplan Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014).

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014) gelten weiterhin.

**A) PLANZEICHNUNG (1 : 1.000)**



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



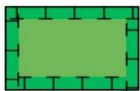
Grenze des Geltungsbereiches



Gewerbegebiet

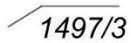


Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in m



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NHN (Bestandsgelände)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 11 EINFRIEDUNGEN

---

#### 11.2 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:

Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über talseitigem Gelände nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

Stützmauern aus Beton sind mit Sträuchern oder Klettergewächsen vorzupflanzen.

#### Änderung:

Für ein Abfangen des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hangs und zur Überwindung von diesbezüglichen Höhenunterschieden sind Stützmauern künftig zulässig, wobei deren Zulässigkeit ausdrücklich nur innerhalb der in der Planzeichnung als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche und parallel zum südlichen Grenzverlauf gegeben ist und ihre maximale Höhe eine Höhenlage von ~~486,00~~ 487,00 m ü. NN nicht überschreiten darf.

Stützmauern aus Beton sind mit Sträuchern oder Klettergewächsen vorzupflanzen.

Die Festsetzungen 11.1 und 11.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014) gelten weiterhin.

### 13 GRÜNORDNUNG UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ENTWICKLUNG UND PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

---

#### 13.6 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche mit Nummerierung)

Als Ausgleich für den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Fläche von insgesamt 5.880 m<sup>2</sup> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Ausgleich findet auf folgenden Flächen statt:

- Ausgleichsfläche 1 (gebietsintern) 2.365 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 2 (gebietsextern) 3.001 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 3 (gebietsextern – Ökokonto) 514 m<sup>2</sup>

In der Ausgleichsfläche 1 werden 2.365 qm zu einer dreireihigen Hecke mit Krautsaum umgestaltet. Entwicklungsziel: naturnahe Strauchhecke auf extensiver Wiesenfläche. Für die Ausgleichsflächen 2 und 3 ist das Entwicklungsziel eine extensive Wiese.

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht unter 4.2.1 und 4.2.2 aufgeführt.

Änderung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche mit Nummerierung)

Als Ausgleich für den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Fläche von insgesamt **6.240 6.258** m<sup>2</sup> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Ausgleich findet auf folgenden Flächen statt:

- Ausgleichsfläche 1 (gebietsintern) **2.200 2.160** m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 2 (gebietsextern) 3.001 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 3 (gebietsextern – Ökokonto) **1.039 1.097** m<sup>2</sup>

In der Ausgleichsfläche 1 werden **2.200 2.160** qm zu einer zwei- bis fünfreihigen Hecke mit Krautsaum umgestaltet. Entwicklungsziel: naturnahe Strauchhecke auf extensiver Wiesenfläche. Für die Ausgleichsflächen 2 und 3 ist das Entwicklungsziel eine extensive Wiese.

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht unter 4.2 aufgeführt.

Die Festsetzungen 13.1 bis 13.5 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ (i. d. F. v. 11.06.2014) gelten weiterhin.

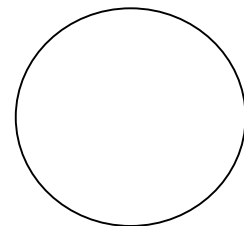
**30 INKRAFTTRETEN**

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Lichtstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sielenbach, den .....

.....

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister



Siegel

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinde Sielenbach hat in der Sitzung am 10.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Vorentwurf in der Fassung vom 10.07.2024 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Sielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Sielenbach, den .....

.....

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt

Sielenbach, den .....

.....

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sielenbach, den .....

.....

Heinz Geiling, 1. Bürgermeister

(Siegel)