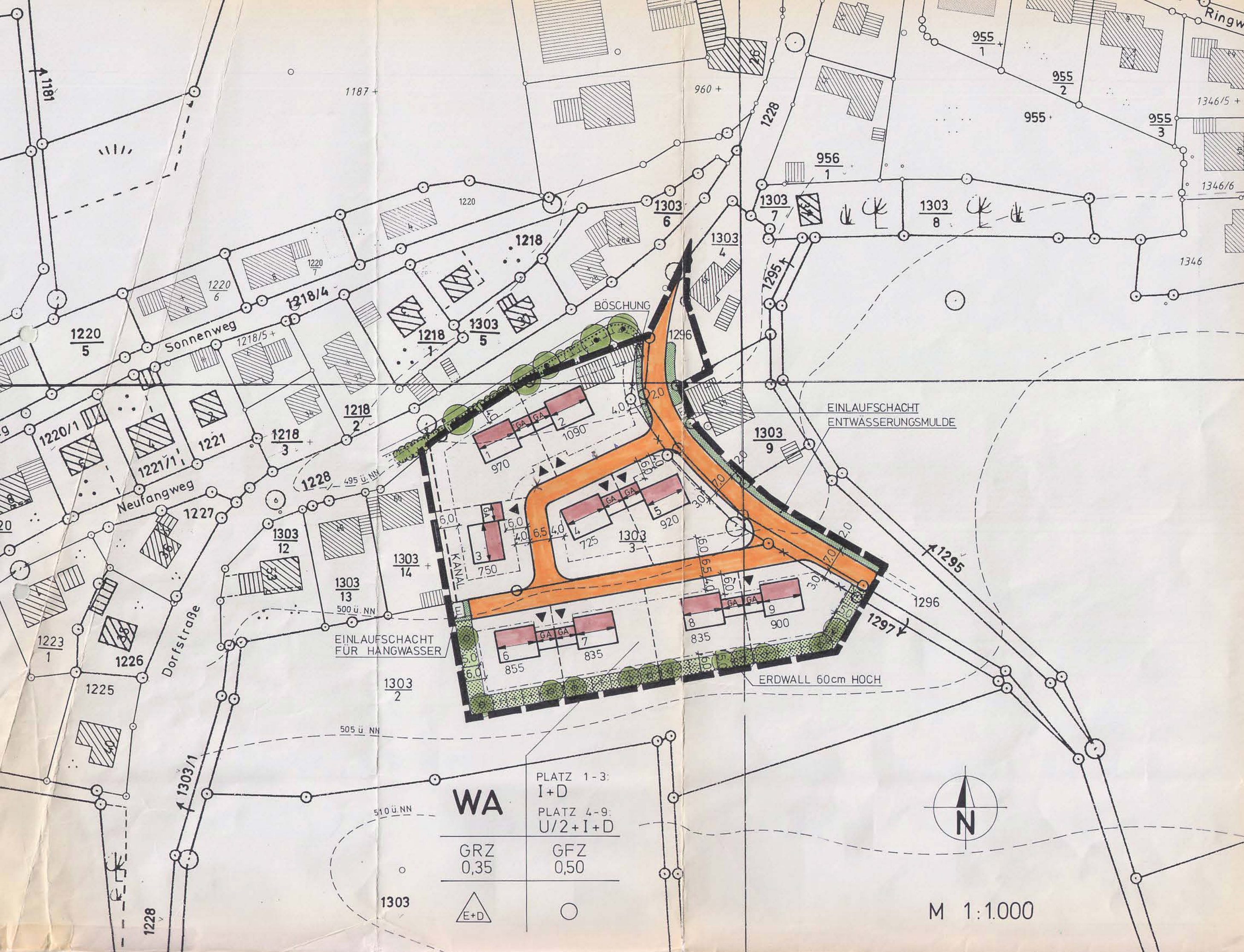




PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,35	Grundflächenzahl
GFZ 0,50	Geschoßflächenzahl
I + D	Zulässig sind: Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
U/2 + I + D	Zulässig sind: Halbes Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
	Offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Kanal zur Hangwasserableitung mit Grunddienstbarkeit
	Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 13 der Festsetzungen)
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 13 der Festsetzungen)
	Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, 1. und 2. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 13 der Festsetzungen)
	Bestehende und zu erhaltende Bäume



Bestehende Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Geländeböschung mit Biotop)

B) Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
	Bestehende Flurnummer
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Vorschlag für die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude und die Firstrichtung, mit Grundstücksnummer und überschlagiger Grundstücksgrößenangabe
	Garage
	Vorschlag für die Grundstückszufahrt
	Vorschlag für die Grundstücksteilung
	Maßangabe in Metern
	Einlaufschacht
	Böschung
	Erdwall, 60 cm hoch.

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRA 2132-1-1), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-)

den Bebauungsplan Nr. 20
für das Gebiet
'Affinger Berg'
im OT Gaulzhofen
auf Fl.-Nr. 1303/3
und auf Teil-Fl.-Nr. 1303/2, 1297, 1296
der Gemarkung Gaulzhofen,
als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.) Für das Gebiet **'Affinger Berg'**, beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.07.1996, in der Fassung vom 23.06.1997, mit Änderung vom 23.09.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, § 4, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) als „Allgemeines Wohngebiet“ -WA-, festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, BauNVO werden gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO, für nicht zulässig erklärt.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
3.2) Die Geschöflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.

3.3) Plätze 1 - 3:
Hier sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muß.
Plätze 4 - 9:
Hier sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muß.

4.) BAUWEISE

4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2) Es sind freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen auf Grundstücken über 850 m² Größe zulässig.
4.3) Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zur Straße hin ist grundsätzlich ein Stauraum von 6,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg / Grundstücksgrenze, einzuhalten.
4.4) Bei Keilergaragen kann dieses Maß von 6,0 m durch Zurücksetzen des Garagentores erreicht werden.
4.5) Nebengebäude können mit den Garagen zusammengebaut werden und sind in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Ihre Gesamtlänge darf bei Grenzbebauung 8,0 m nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzanzubau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach, giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einschl. der Nebengebäude, auf beiden Grundstücken sind einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanzubau angebaut werden.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1) Die Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden. Nebenfirste sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Dachneigung 30° bis 45°.
5.2) Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Dachplatten in Rot- und Brauntönen zu erfolgen.
5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 1,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
5.4) Quergiebel und Dachgauben sind zulässig. Die Länge des Quergiebels darf nicht mehr als 1/3 der Hauptdachlänge betragen. Dachneigung 30° bis 45°.
5.5) Die Fußvorlage bei Dachgauben muß mindestens 2 Pfannenreihen betragen. Sie dürfen eine max. Breite von 1,60 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen.
5.6) Negative Dachgauben (Dachreinschnitte) sind nicht zulässig.
5.7) Dachvorsprünge sind an der Traufseite bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
5.8) Die längere Seite des Hauses muß zugleich der Hauptfirstrichtung entsprechen. Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Art der Bedachung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Dachneigung 30° bis 45°.
5.9) Die Gebäude müssen mit einem hellgestrichenen Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu bewertende Materialien sind erlaubt. Holzhäuser sind zulässig.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,50 m über bergseitig natürlichem Geländeniveau liegen.
Die Wandhöhe (traufseitig) an der Gebäudemitte der Bergseite (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 4,50 m nicht überschreiten.
Die Giebelbreite darf 11,00 m nicht überschreiten (Hauptgebäude).

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind die natürliche und geplante Geländeform mit nachprüfbarer Höhenbezugsfläche (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Gebäude, ...) darzustellen. Die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben. Die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.
7.2) Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8.) STELLPLATZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzäune errichtet werden, die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 20 cm sein.
9.2) Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfassung zulässig.
9.3) Zwischen den Grundstücken, sowie rückseitig, ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen möglich.
Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entwässern. Die Sickerschächte müssen mind. 6 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden.
Verschmutztes Hofflächenwasser kann ebenfalls über Sickerschächte versickert werden. In diesem Fall ist dem Sickerschacht ein Schlammfang vorzuschalten.
Überlauf in den Regenwasserkanal ist möglich.
Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung von den Dach- und Hofflächen muß für jedes Einzelbauvorhaben nach den jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen (WGH, BayWG), unter Vorlage eines Lageplanes M 1:1000 und eines Entwässerungsplanes M 1:100 bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden.

11.) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Oberflächenwasser aus den höher gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird entlang eines Erdwall (60 cm hoch) nach Osten in eine Entwässerungsmulde mit Einlaufschacht, entlang der Erschließungsstraße und nach Westen in einen Einlaufschacht abgeleitet.
Beide Einlaufschächte werden über Rohre an die örtliche Oberflächenentwässerung angeschlossen.

12.) STROMVERSORGUNG

Kabelverteilerschächte werden innerhalb der Bauparzellen an der Grenze zur Straße hin aufgestellt und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

13.) GRÜNORDNUNG

13.1) Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze zu pflanzen.

Bäume - 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: Sol. 2 x verpflanzt, SIU 16-18 cm	
Spitzahorn (Acer platanoides)	Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)	Silberweide (Salix alba)
Knackweide (Salix fragilis)	
Bäume - 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: Sol. 2 x verpflanzt, H 250-300 cm	
Schwarzle (Alnus glutinosa)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm
Straucher - Mindestqualität: Str. 2 x verpflanzt, H 60-100 cm	
Hartriegel (Cornus mas)	Bluthartiegel (Cornus sanguinea)
Hase (Corylus avellana)	Hundrose (Rosa canina)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pflaumbäume (Eunonymus europaeus)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Grauweide (Salix cinerea)	Mandelweide (Salix tianra)
Korbweide (Salix viminalis)	

13.2) Pflanzgebot

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind einzuhalten. Je Grundstückfläche müssen mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden.

13.3) Pflanzdichte

In den o.g. Grünflächen sind mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,20 m betragen.

14.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.
Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserundurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine).

15.) GELDBUSSEN

Mit Geldbuße bis zu DM 10.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes
a) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
b) über die Entwässerung des Niederschlagswassers nach Ziff. 10.)
c) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Ziff. 14.)
zuwiderhandelt.
Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße von zu DM 5.000,- erkannt werden.

16.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den **11. Feb. 1998**

Josef Leutcher
Leutcher, 1. Bürgermeister

ANMERKUNG:

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

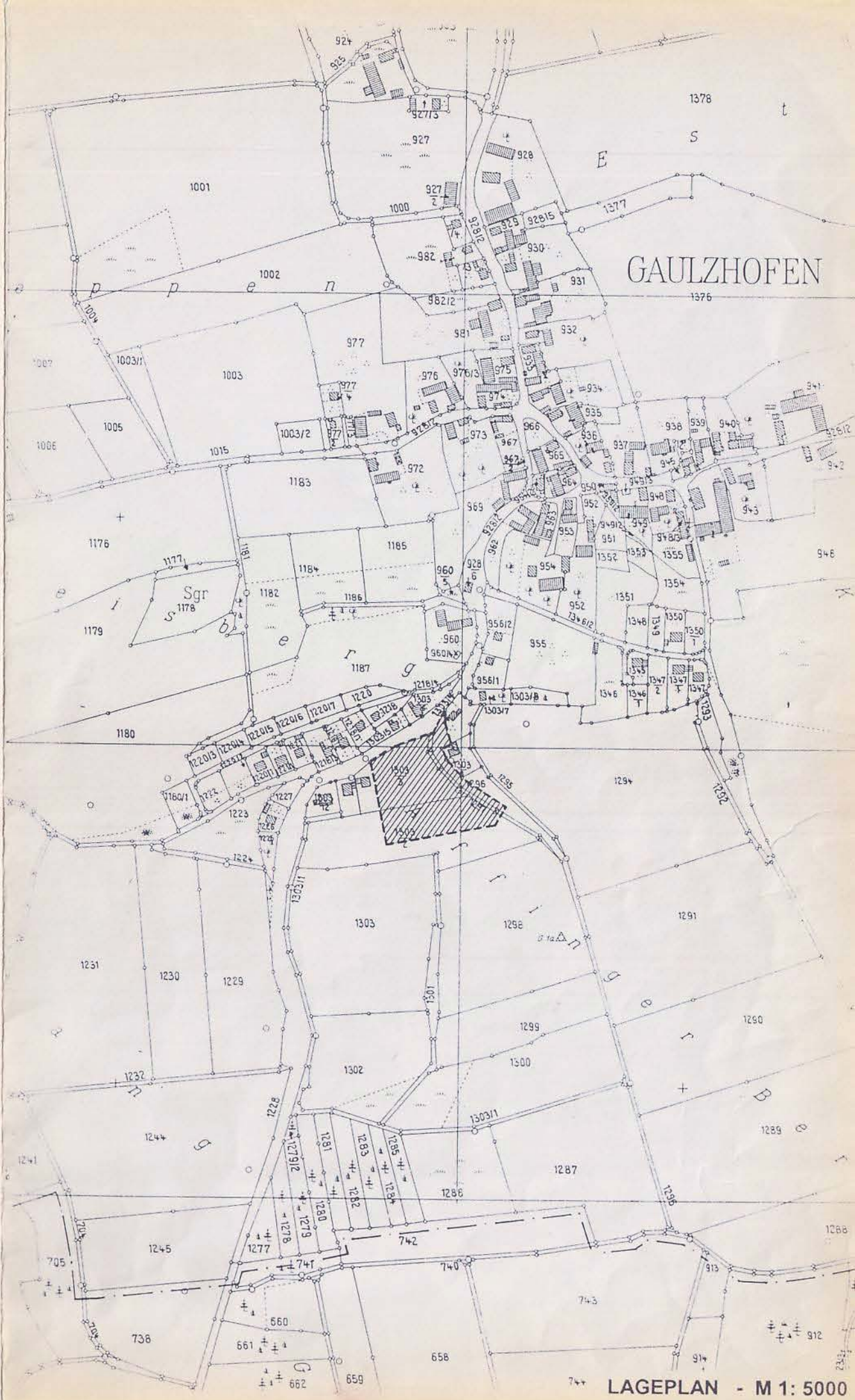
bei anzeigepflichtigen Bebauungsplänen

- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom **4. Juli 1997** bis **5. Aug. 1997** öffentlich ausgestellt.
- Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18. Nov. 1997** den Bebauungsplan gemäß § 10, BauGB, als Satzung beschlossen.
- Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11, Abs. 1 und 3, BauGB, durchgeführt.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am **12. Feb. 1998** gemäß § 12, BauGB, ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44, Abs. 3, Sätze 1 und 2, sowie Abs. 4, BauGB, sowie des § 215, Abs. 1, BauGB, hingewiesen.

MARKT AINDLING

Aindling, den **13. Feb. 1998**

Josef Leutcher
Leutcher, 1. Bürgermeister



MARKT AINDLING



BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DAS GEBIET

'AFFINGER BERG'

IM ORTSTEIL GAULZHOFEN

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
RAINER ESCHÉ
STOTZARDER STRASSE 23
86447 AINDLING
TEL.: 08237/ 406
FAX: 08237/ 6287

ENTWURF: 19.07.1996
FASSUNG: 23.06.1997
MIT ÄNDERUNG VOM 23.09.1997

