

BP NR. 39 SÜDLICH DER BRUNNENWIESEN



MAßSTAB = 1 : 1000

Der Markt Aindling erläßt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 39
"Südllich der Brunnenwiesen"
als
Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
- Maß der Nutzung**
GRZ 0,35 Grundflächenzahl = 0,35
GFZ 0,55 Geschößflächenzahl = 0,55
I+D ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

WH 4,25 m Wandhöhe = max. 4,25 m

4. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung von Bebauung freizuhalten (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 6.2)

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

7. Maßangaben

Maßangabe in Metern z.B. 7,0 m

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Vorschlag zur Garagenzufahrt
- räumlicher Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 17 "Brunnenwiesen"

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Dächer (Wohngebäude)

2.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First

2.2 Dachneigung: 42° - 50°

2.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf nicht länger als 50% der Gebäudelänge sein.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Dachdeckung:

ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine

3. Garagen / Nebenanlagen

3.1 Garagen (auch Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen darf zusammengerechnet 60 m² nicht überschreiten.

3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vor den Garagentoren vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Höhenlage der Gebäude Die Oberkante des EG-Rohfußbodens der Häuser darf 15 cm höher sein, als das natürliche Gelände am höchsten Punkt der Gebäudeecken.

4.2 Wandhöhen

WH 4,25 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht höher als 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

6.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung

Die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 60 m² mit einem heimischen Laub- oder Obstbaum zu bepflanzen. Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind zu mindestens 50% mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze darf 1,2 m nicht überschreiten. Die Bepflanzungen sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für Pflanzungen auf Maßnahmenflächen sind ausschließlich Bäume und Sträucher folgender Listen in den angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume (3 x v., StU 14-16)

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Stieleiche
Eberesche

Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Sträucher (2 x v., 60-100)

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana

heimische Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

7. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

8. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

3. Wasserrechtliche Maßnahmen

3.1 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden. 3.2 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.

3.3 Unverschlitzes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist zur Nutzung in einer Zisterne zu sammeln und der Oberlauf bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden) zu versickern bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBl. Nr. 21/2008 S.777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TREGW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AIBMI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschlitztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

3.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

4. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gem. Art. 8 DSchG sind der Fundort sowie der Fund unverändert zu belassen und der Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach - Friedberg unverzüglich anzuzeigen. 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 Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen, nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail wolfgang.czysz@bfd.bayern.de, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach - Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

6. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von Hofstellen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und zu dulden sind. Den Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.

7. Von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen ein Pflanzabstand von mindestens 4 m einzuhalten, mit Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2 m.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Aindling, den

.....
Tomas Zinnecker
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Aindling, den

.....
Tomas Zinnecker
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Aindling, den

.....
Tomas Zinnecker
Erster Bürgermeister



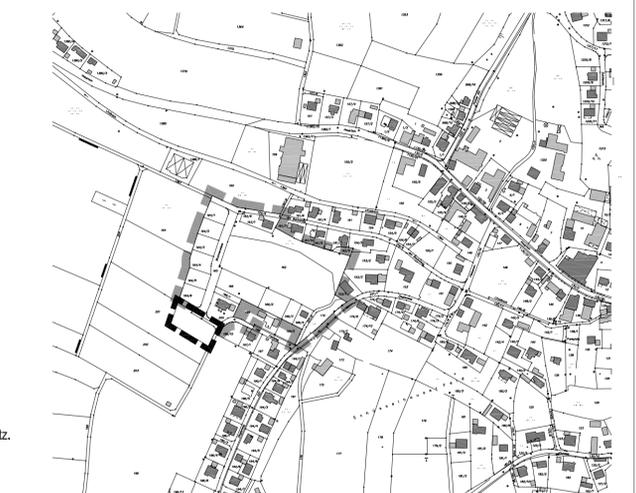
Siegel

MARKT AINDLING LANDKREIS AICHACH - FRIEDBERG

BP NR. 39 SÜDLICH DER BRUNNENWIESEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 08.05.2012
GEANDERT, DEN 18.09.2012

Proj.Nr. 7233.001