

MARKTGEMEINDE AINDLING

SATZUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 29

„Flurweg“

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Grundstück Fl.Nr. 179/1

der Gemarkung Aindling

Entwurf vom 19.06.2006

Fassung vom 17.04.2007

PLANUNG:

RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
MÜHLENWEG 11
86508 REHLING-ÜBERACH
TEL. 0823771098 - FAX 5287



.....
ARCHITEKTURBÜRO ZIEGLER

GRÜNORDNUNGS-
PLANUNG:

Partner für
Kommunal- und
Umweltplanungen

Inh. Dipl. Geogr. Bernd Helfer

Heinbergstr. 23, 86356 Steppach

Fon 0821-48699035 Fax -37

.....
PLANUNGSBÜRO HELFERHERZOG

P R Ä M B E L:

Die Marktgemeinde Aindling erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- (BayRS 791-1-U), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 29
"Flurweg"

für das Grundstück Fl.Nr. 179/1

der Gemarkung Aindling als Satzung.

F E S T S E T Z U N G E N

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Bebauungsplan Nr. 29 „Flurweg“, beschränkt auf Flurnummer 179/1, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Entwurf vom 19.06.2006, in der Fassung vom 17.04.2007, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) als "Allgemeines Wohngebiet" -WA-, festgesetzt.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird gemäß § 19 BauNVO mit max. 0,30 festgesetzt.
Die jeweils zulässige Grundflächenzahl -GRZ- darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen max. bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.2) Die Geschossflächenzahl -GFZ - wird gemäß § 20 BauNVO mit max. 0,60 festgesetzt.
- 3.3) Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Das Untergeschoss, bzw. das Kellergeschoss ist als Vollgeschoss nicht zulässig.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Es sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- 4.3) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6, Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 4.4) Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern, mit Walmdächern oder versetzten Pultdächern auszubilden. Nebenfirste sind zulässig.
Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad auszubilden. Versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad auszubilden.
- 5.2) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben (ohne Nebenfirste) darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

- 6.1) Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens der Wohngebäude darf bei den Grundstücken 1, 2, 3, 4, 5, 10 max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen am höchsten an den Baukörper angrenzenden Geländepunkt. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens der Wohngebäude darf bei den Grundstücken 6, 7, 8, und 9 max. 60 cm über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen am höchsten an den Baukörper angrenzenden Geländepunkt.
- 6.2) Für Grenzgaragen auf den Grundstücken 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 gilt folgendes:
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens der Garage darf max. auf Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Mitte der Zufahrt liegen.
Abweichend von Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung -Satz 2- gilt für diese Grenzgaragen folgendes:
Die Wandhöhe der Grenzaußenwand darf max. 3,0 m betragen. Die Wandhöhe wird ermittelt von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Garage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Rückwand dieser Garagen darf einen max. Abstand von 15 m zur Erschließungsstraße haben, gemessen im Bereich der Mitte der Zufahrt.
- 6.3) Die Firsthöhe der Wohngebäude mit Satteldach und Walmdach wird mit max. 9,00 m über dem Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.
Die Firsthöhe der Wohngebäude mit versetztem Pultdach wird mit max. 8,50 m über dem Erdgeschossrohfußboden festgesetzt. Der Höhenversatz am First darf max. 1,50 m betragen.

Hinweis:

Das Schnurgerüst ist vom Landratsamt oder von einem Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen (nach SVBau) abzunehmen.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (z.B. an Straße, Kanaldeckel oder bestehenden Gebäuden) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.
- 7.3) Der auf der Baustelle anfallende Mutterboden ist auf dem Baugrundstück wieder einzusetzen.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Als Grundstückseinfriedungen dürfen Zäune aller Art errichtet werden. Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 40 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste nach 11.1) zulässig. An der Westgrenze des Baugebietes ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Niederschlagswasser, welches in Richtung Baugebiet läuft, zu rechnen. Die Marktgemeinde Aindling errichtet zum Schutz vor Niederschlagswasserzuflüssen eine Verwallung an der Westseite des Baugebietes.
- 9.2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze zulässig, soweit diese für die Befahrbarkeit der Garage notwendig sind.
- 9.3) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt.
Hinweis: Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

10.) NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstückszufahrten, etc., das nicht durch sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist analog den Vorgaben in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.

Wenn wegen wasserundurchlässiger Bodenoberschichten oder bei Frost eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte mit Überlauf in den öffentlichen Entwässerungskanal versickert werden.

Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung) oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist grundsätzlich möglich.

Im Bereich von nicht versickerungsfähigem Boden muss eine Rückhalteeinrichtung (z.B. Sickerschacht) mit gedrosseltem Überlauf zur Kanalisation errichtet werden. Wegen der begrenzten Ableitungsmöglichkeit von Niederschlagswasser in der gemeindlichen Kanalisation ist die Abgabe von Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal auf 20 l/s pro ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung muss beachtet werden.

Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt Aichach und dem Markt Aindling anzuzeigen. Sollte das in der Zisterne gesammelte Regenwasser auch zu anderen Zwecken als nur für die Gartenbewässerung eingesetzt werden, ist beim Markt Aindling hierfür ein Antrag auf Teilbefreiung vom Benutzungszwang bezüglich der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage zu stellen.

11.) GRÜNORDNUNG

11.1) Gehölzarten und -qualitäten

Der Schwerpunkt der ausgewählten Pflanzenarten liegt sowohl im öffentlichen Bereich wie auf den Privatgrundstücken auf standortgerechten, heimischen Arten.

a) Verkehrsbegleitgrün

Bäume der 2. Wuchsklasse, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm aus folgender Artenliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

b) Privatflächen

Grundstücke 1-5

Artenauswahl für die Anlage der Feldgehölzgruppen:

Heister (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3-4 Triebe)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Grundstücke 1-10

Artenliste für die auf den Grundstücken zu pflanzenden Solitärbäume (Mindestqualität:

Bäume der 2. Wuchsklasse, solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm):

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris ssp. domestica	Apfelbaum
Pyrus communis	Birnbaum
Prunus avium	Süßkirsche

11.2) Grünordnerische Festsetzungen für den öffentlichen Bereich

Als Straßenbegleitgrün sind die im Bebauungsplan verzeichneten Bäume der 2. Wuchsklasse gemäß der Artenliste in Absatz 11.1 a zu pflanzen.

Zur Versickerung des auf der Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagswassers sind unter den im Bebauungsplan verzeichneten Parkplätzen ausreichend dimensionierte und leistungsfähige Rigolen anzulegen, denen das Wasser durch dazwischenliegende Mulden zugeführt wird. Die Funktionsfähigkeit des Mulden-Rigolen-Systems ist nach Starkregenereignissen, mindestens aber alle 5 Jahre zu überprüfen.

11.3) Grünordnerische Festsetzungen für die Privatgrundstücke

Die Gemeinde Aindling pflanzt zeitnah mit der Bebauung auf den Grundstücken 1-4 jeweils 5 m breite, zweireihige Feldgehölzgruppen, auf den Grundstücken 4 und 5 3,5 bis 1,5 m breite, einreihige Feldgehölzgruppen. Die Auswahl und Qualität der Baum- und Straucharten hat nach den Festsetzungen in Absatz 11.1b zu erfolgen. Die Umlage der Kosten für diese Anpflanzung und die dauerhafte Sicherstellung der fachgerechten Pflege ist in Absatz 11.4 geregelt. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse gemäß der Artenliste in Absatz 11.1b zu pflanzen. Niederschlagswasser inklusive der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern. Befestigte Flächen sind dementsprechend wasserdurchlässig anzulegen, Asphalt- oder Betonflächen sind nicht gestattet.

11.4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind im Fall der privaten Grünstreifen und des Straßenbegleitgrüns vor der Bebauung, im Fall der Einzelbäume auf den Privatgrundstücken bis spätestens ein Jahr nach der Bebauung fertig zu stellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Kosten für Pflanzen und Pflanzarbeiten zur Anlage des privaten Grünstreifens sind auf die Erschließungskosten des Gebiets umzulegen. Die rechtliche und sachliche Sicherung der Gehölzgruppen hat über einen Städtebaulichen Vertrag (nach § 11 Abs. 2 BauGB) zwischen der Gemeinde Aindling und den betroffenen Grundstücksbesitzern zu erfolgen, der schriftlich in die Kaufurkunde zu integrieren ist. In diesem Vertrag ist auch die dauerhafte Pflege der Feldgehölze durch die Käufer zu regeln.

(Ausarbeitung der Grünordnung durch Partner für Kommunal- und Umweltplanungen, Dipl. Ing. Bernd Helfer und G. Herzog, Heinbergstr. 23, 86356 Steppach, Tel. 0821/48699020)

12.) 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 mit Pflasterbelägen oder wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, etc.) herzustellen.

Asphaltierte Flächen auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

13.) SICHTDREIECK

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

14.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKTGEMEINDE AINDLING

Aindling, den 14.05.2007




.....
Bürgermeister

ANMERKUNGEN:

- a) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und entschädigungslos hinzunehmen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens, bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen -während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten- zu rechnen ist.
- b) Dem Bebauungsplan beigelegt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf vom 19.06.2006, in der Fassung vom 17.04.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2007 bis 06.03.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

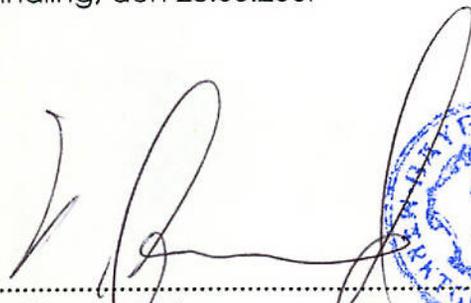
Der Bebauungsplan wurde am 22.05.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

MARKTGEMEINDE AINDLING

Aindling, den 23.05.2007


.....
1. Bürgermeister

