

PRÄAMBEL
 "Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBL. I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als Satzung:"

Bebauungsplan Nr. 7
 in Aindling
 "Hohenbuchen"
 auf Flurnummer 446/3 und 446/5
 und auf Teil-Fl.Nr. 445, 447, 448, 456, 505 und 517
 der Gemarkung Aindling

FESTSETZUNGEN

0. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
 Für das Gebiet "Hohenbuchen", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die von Ing.-Dipl.-Ing. A. Bayer, 8330 Aichach-Unterschloßbach, Blütowweg 3, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.2.77 (veröffentlicht im BGBL I S. 783) als A i l l g e m e i n e s H o h n g e b i e t (WA) festgesetzt.

1. **Art der baulichen Nutzung**
 1.1. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird entsprechend der Bauartungsverordnung (BauVVO) § 4, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.2.77 (veröffentlicht im BGBL I S. 783) als A i l l g e m e i n e s H o h n g e b i e t (WA) festgesetzt.

1.2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO für nicht zulässig erklärt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
 2.1. Die Grundflächenzahl - GRZ - wird für das allgemeine Wohngebiet mit max. 0,25 festgelegt.

2.2. Die Geschosflächenzahl - GFZ - wird für das allgemeine Wohngebiet für E + D mit max. 0,5 und für E + U/2 mit max. 0,63 festgesetzt.

2.3. Es sind nur freistehende Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser, mit nicht mehr als 2 Wohnungen, zulässig.
 A. Änderung bei E+U/2 jeht 3 Wohnungen zulässig (U.20.11.1994)

3. **Wächer und Dachneigung der Hauptgebäude, Kniestocke**
 3.1. Dächer sind als Satteldächer, mit rot bis rotbrauner harter Bedachung (Dachneigung/Bedachung) auszubilden. Die Dachneigung darf 40° bis 45° betragen.

3.2. Dachaufbauten als Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,00 m zulässig. Negative Dachgauben (Dachschneitel) sind nicht zulässig.

3.3. Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m betragen; gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachspalten, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudenaußenwand.

3.4. Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,50 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig.

4. **Höhe der Hauptgebäude**
 4.1. Die Traufhöhe über Gelände darf einschließlich Sockel max. 3,50 m bei E + D und max. 6,50 m bei E + U/2 betragen.

5. **Garagen und sonstige Nebengebäude**

5.1. Garagen und erdgeschossige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf Höhe der durch Pfeil (Δ) festgesetzten Grundstückseinfahrt errichtet werden.

5.2. Die Wächer der Garagen und erdgeschossigen Nebengebäude werden als Satteldächer (Neigung und Bedachung wie an den Hauptgebäuden) festgesetzt.

5.3. Bei hangabwärts erschlossener (E + U/2) Bebauung können die Garagen auch in das Untergeschoss eingebaut werden. Hängergaragen sind nicht zulässig.

5.4. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamtlänge von max. 3,00 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhe wird mit max. 0,50 m festgesetzt.

5.5. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschlagene Firstrichtung der Garagen und Nebengebäude, kann um 90° gedreht werden.

5.6. Der Mindestabstand von Garagenorten zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

6. **Außengestaltung der Gebäude**
 6.1. Freil wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.

6.2. Als Wetterschutzverkleidung können nur senkrecht verlaufende Holzbohlen mit Schutzanstrich in brauner Farbe verwendet werden.

LAGEPLAN M = 1:5000



7. **Geländeveränderungen**
 7.1. Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einführung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2. Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.
8. **Einfriedigung**
 8.1. Die Gesamthöhe an den Straßenfronten, sowie seitl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird auf max. 0,80 m festgesetzt. Sockel sind nicht zulässig.
- 8.2. An den Straßenfronten sind nur senkrechte Holzlatzenzeu-ne mit dunklem transparentem Schutzanstrich zu-lässig.
- 8.3. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder mit PVC überzogene Maschendrahtzeu-ne als Hinterpfählung hergestellt werden.
- 8.4. Die Abstellflächen vor Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.
9. **Pflanzangebot**
 9.1. Im Bereich mit festgesetztem Pflanzangebot sind folgende Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:

STREUSCHÜSSLER
 Hartriegele (Cornus mas)
 Bluthartriegele (Cornus sanguinea)
 Hasel (Corylus avellana)
 Wolligler Schneeball (Viburnum lantana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Heibuhne (Carpinus betulus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Apfelrose (Rosa rugosa)

BÄUME
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Bergahorn (Ulmus glabra)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Traubeneiche (Quercus petraea)

Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzangebot muß je m² Grundstücksfläche ein Strauchgehölz, sowie auf 6 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum vorgenannter Arten gepflanzt werden.

10. **Immissionsschutz**
 10.1. bei ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.

10.2. Die vorgesehene Wohnbebauung hat die Anforderungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erfüllen.

11. **Stromversorgung**
 Die Hausanschlüsse enden in Wandhähnen an der, der Straßenseite zugewandten Hauswand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.

12. **Inkrafttreten**
 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 in Kraft.

06. 07. 1989
 Markt Aindling
 Aindling, den 06. 08. 1989
 i. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7
 „HOHENBUCHEN“**

(einschl. 1. Änderung siehe Nr. 2.3)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- a) **Für die Festsetzungen**
- WA E + D Allgemeines Wohngebiet
 - E + U/2 Zulässig ein Vollgeschosß und ein als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschosß als Höchstgrenze.
 - 0,25 Grundflächenzahl
 - 0,50 0,63 Geschosßflächenzahl
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Abgrenzung öffentl. Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit Breitenangabe in Metern:
 - Fahrbahn
 - Verkehrsgrünfläche
 - Gehweg
 - Öffentliche Grünfläche mit festgesetztem Pflanzangebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
 - Private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzangebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
 - Festgesetztes Pflanzangebot für öffentliche, bzw. private Solitärbäume, Ort und Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind bindend (Arten vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Garagen-, bzw. Grundstückszufahrt
 - Maßangabe in Metern
 - Festgesetzte Firstrichtung der Hauptgebäude
 - Festgesetzte höhenmäßige Stellung der fertigen Fußbodenoberflächen an den Hauptgebäuden. Gemessen bei:
 - E + D im Erdgeschosß (E)
 - E + U/2 hangabwärts erschlossen im Untergeschosß (U/2)
 - E + U/2 hangaufwärts erschlossen im Erdgeschosß (E)

- b) **Für die Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - Vorschlag für die Grundstücksteilung
 - Vorschlag für die Anordnung der Hauptgebäude
 - Vorschlag für die Anordnung der Garagen- und erdgeschossigen Nebengebäude
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Flurstücksnummern
 - Bestehende Böschungen
 - Höhenlinie mit Angabe in Metern ü. N.N.
 - Geplante Fußgängerterrasse als Verbindung zum Baugelände Sölller
 - Bestehender Laubbaum

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugelände	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosßflächenzahl
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	Bauweise
Tachymetrische Höhenpunkte	

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BauGB vom 22.10.1989, bis 30.10.1990 öffentlich ausgestellt.
2. Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 11.11.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.07.1989 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 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling 06. 07. 1989
 Aindling, den 06. 08. 1989

i. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7

GEMEINDE Markt Aindling

GEBIET „Hohenbuchen“

MASSTAB 1:500 u. 1:5000

AICHACH, DEN 4. FEB. 1989
 IN DER FASSUNG VOM 14. 03. 1989

M = 1:500