

**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), der Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayer. Grundordnung -BayGO- (BayRS 2132-1.1), und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1) folgenden

Bebauungsplan Nr. 15  
 für das Gebiet "KIRCHFELD"

auf Flurnummer 180, 181, 176/8 und auf Teil-Flurnummer 182 und 183 der Gemarkung Stotzard als Satzung

**FESTSETZUNGEN**

**1) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**  
 Für das Gebiet "Kirchfeld", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Langweider Str. 22, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.05.1992 in der Fassung vom 09.08.1994, geändert 11.04.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

**2) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird entsprechend der Bauzonenverordnung -BauZVO- § 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 BauZVO werden gemäß § 1, Abs. 6 BauZVO für nicht zulässig erklärt.

**3) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 3.1) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschözhöhen und der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.  
 3.2) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,30 festgelegt.  
 3.3) Die Geschosflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet I + D mit max. 0,50 und für U/2 + I + D sowie für II + D mit max. 0,60 festgelegt.

**4) BAUWEISE**  
 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.  
 4.2) Es sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig. Bei Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche sind auch Doppelhäuser zugelassen.  
 4.3) Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden nur innerhalb der Baugrenze zu errichten.  
 4.4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Ihre Gesamthöhe darf bei Grenzabstand 8,00 m nicht überschreiten.  
 4.5) Bei beidseitigen Grenzabstand der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldächern, Giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einseitig der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind einseitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzabstand gebaut werden.  
 4.6) Bei hangabwärts erschlossener Bebauung (U/2 + I + D), können die Garagen auch in das Untergeschoss eingebaut werden. Bunkergaragen sind nicht zulässig.

**5) GESTALTUNG DER GEBÄUDE**  
 5.1) Die Hauptgebäude sind bei I + D, sowie bei U/2 + I + D mit einer Dachneigung von 38° bis 46° auszubilden, bei II + D ist eine Dachneigung von 35° bis 40° auszubilden. Nebenrisale sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschießen.  
 5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachflammen zu erfolgen.  
 5.3) Die Kniestockhöhe darf bei I + D und U/2 + I + D max. 0,75 m, bei II + D max. 0,50 m betragen. Gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand. Bis zur Höchstgrenze kontinuierlich ansteigende Kniestock sind nicht zulässig.  
 5.4) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußbreite muß mindestens 3 Pfannentreten betragen. Die Dachgauben dürfen eine maximale Breite von jeweils 3 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muß mindestens 1,50 m betragen.

5.5) Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig (in der Waagrechten gemessen).  
 5.6) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
 5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.  
 5.8) Die Gebäude müssen mit einem helgestrichenen Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

**6) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE**  
 Die Höhe der Oberkante der Decke über KG (Fertigfußboden) darf an der zur Straße hingewandten Hausmitte max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.  
 Bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschözhöhe U/2 + I + D darf die Höhe der Oberkante des Kellerfußbodens die natürliche Geländeoberfläche nicht mehr als 0,20 m überschreiten.

**7) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
 7.1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.  
 7.2) Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplante Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch Schnittzeichnungen ausreichend darzustellen.

**8) STELLPLÄTZE**  
 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.

**9) EINFRIEDUNGEN**  
 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzaune errichtet werden. Die Zaune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 30 cm sein. Anstelle der Zaune sind auch freigestehende Hecken und Sträucher als Grundstückerfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.  
 9.2) Mauern als Grundstückerfriedung sind nicht zulässig.

**10) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN**  
 Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.  
 Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaste, Rasengitterstein).

**11) GRÜNORDNUNG**  
 11.1) Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind folgende Gehölze zu pflanzen:

**Bäume 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: 2 x verpfl., STU 16-18 cm**  
 Winterlinde (Tilia cordata) Traubeneiche (Quercus petraea)  
 Spitzahorn (Acer platanoides) Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Stieleiche (Quercus robur) Esche (Fraxinus excelsior)

**Bäume 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: 2 x verpfl., HQ 250-300 cm**  
 Feldahorn (Acer campestre) Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Hainbuche (Carpinus betulus) Hochstammobstbäume

**Sträucher - Mindestqualität: 2 x verpfl., STR 60-100 cm**  
 Hartweigele (Cornus mas) Bluthornstrauch (Cornus sanguinea)  
 Hasel (Corylus avellana) Hundrose (Rosa canina)  
 Weißdorn (Viburnum lantana) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Holunder (Sambucus nigra) Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Schlehdorn (Prunus spinosa) Weibdorn (Crataegus monogyna)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

11.2) Pflanzgebot  
 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Flächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind einzuhalten. Je Grundstücksfläche muß mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden.

11.3) Pflanzpflicht  
 In den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,20 m betragen.

**12) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 12.1) Unversichertes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entsorgen.  
 Bei einer befestigten Fläche bis 300 qm ist ein Sickerschacht DN 2000 mit einer Tiefe von 4,20 m erforderlich. Wahlweise können auch zwei Sickerschächte DN 1500 mit einer Tiefe von 4,00 m errichtet werden, wenn sie einen Abstand von 10 m voneinander aufweisen.  
 Die Sickerschächte müssen mind. 6 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein, außerdem müssen sie nach Musterplan ausgeführt werden.  
 Soll verschmutztes Hofflächenwasser ebenfalls über Sickerschächte entsorgt werden, so ist dem Sickerschacht ein Schlammfang vorzuschalten.  
 12.2) Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine durch das Baugebiet verlaufende Entwässerungsmulde abgeleitet. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist außerhalb des Grundstücks ein durchgehender Zaunsockel zur Abweisung des Hangwassers zu errichten. 40 m südlich und nördlich der Mulde ist dieses Fundament mindestens 30 cm hoch zu errichten. Entlang der Mulde haben die Grundstückseigentümer ein Fundament mit einer Höhe von 30 cm zu errichten. Wahlweise kann auch ein Erdwall auf 50 cm Höhe angelegt werden. Die Muldenbreite wird auf 450 cm festgelegt. Die Mulde verläuft auf Privatgrund und wird durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Für die Pflege und Unterhalt der Entwässerungsmulde ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Straßendurchläufe werden verortet.

**13) STROMVERSORGUNG**  
 13.1) 20-kV-Freileitung  
 Die vorhandene 20-kV-Stromleitung wird durch das Baugebiet verortet. Grunddienstbarkeiten, die den Bestand der alten Leitungen sichern, liegen nicht vor. Zudem stellt die Freileitung ein erhebliches Gefahrenpotential im Baugebiet dar. Zur Verkleinerung bietet sich die Fläche in der geplanten Geländemulde an. Diese Trasse wird durch Grunddienstbarkeiten gesichert.  
 13.2) Zur Versorgung der Neubauten wird die Trasse des geplanten 1-kV-Kabels von der Transformatorstation 342 über die Privatgrundstücke 177, 177/3 entlang der Grenze zu 177/2 und von dort über die geplante Geländemulde zur Erschließungsstraße verlegt. Diese Einrichtung wird durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der LEW gesichert.

**14) SICHTDREIECKE**  
 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Buschwerk, Stäpeln und sonstigen Gegenständen frei zu halten, soweit sie das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen. Zulässig sind nur Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

**15) GELDBÜSSEN**  
 Mit Geldbuße bis zu DM 10.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes  
 a) über das Verbot, Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zu errichten nach Ziff. 4.3)  
 b) über die Fassadengestaltung nach Ziff. 5.8)  
 c) über Geländeänderungen nach Ziff. 7.1)  
 d) über Bestimmungen der Stellplätze nach Ziff. 8)  
 e) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9)  
 f) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Ziff. 10)  
 g) über die privaten Grünflächen nach Ziff. 11)  
 h) über die Sichtdreiecke nach Ziff. 14)  
 widerhandelt.  
 Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,- erkannt werden.

**16) INKRAFTTRETEN**  
 Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

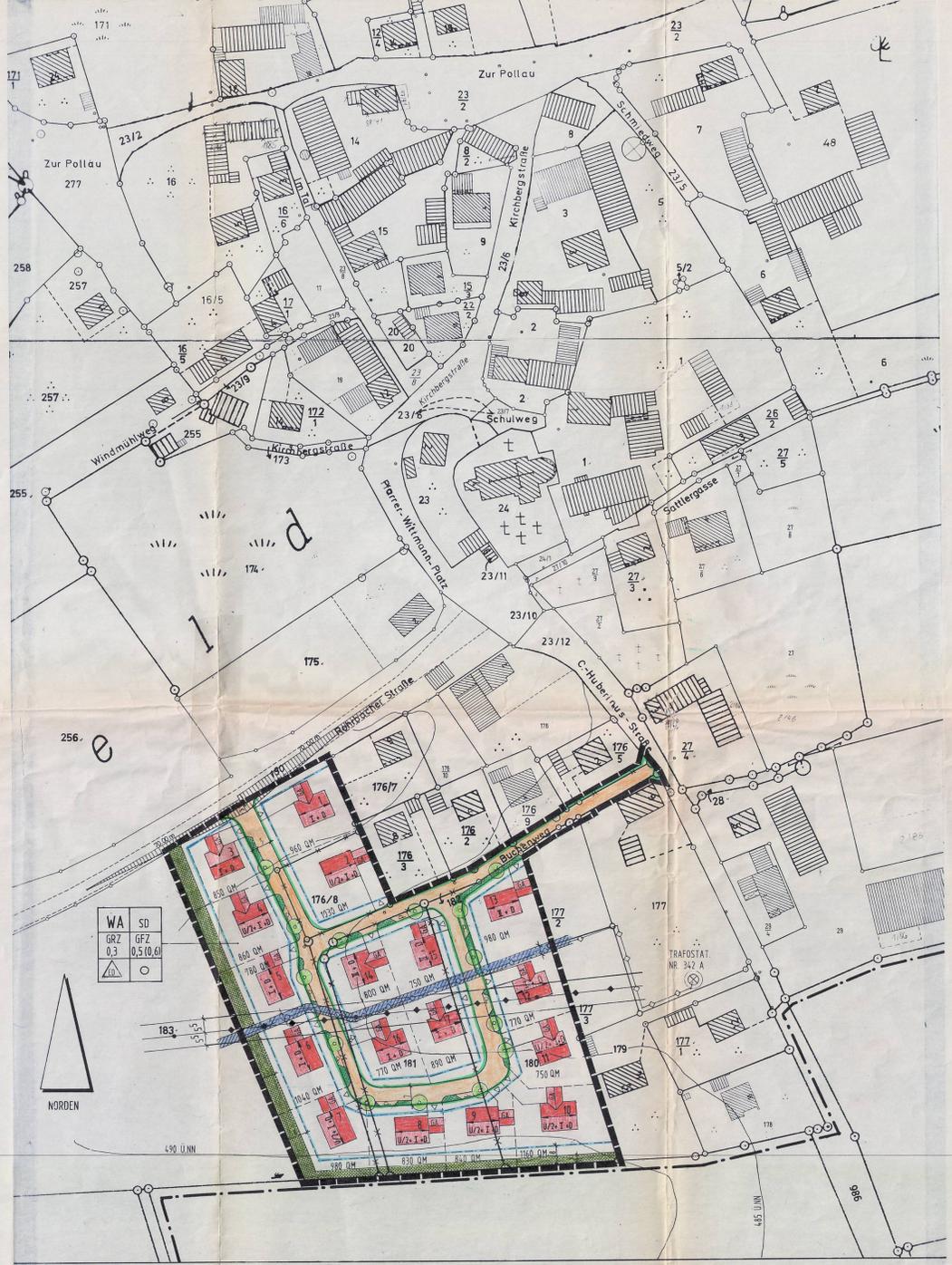
**MARKT AINDLING**  
 Aindling, den. **22. JULI 1997**  
 Lentscher, 1. Bürgermeister

**ANMERKUNG**  
 Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, diese sind nicht vermeidbar und zu dulden sind.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
 Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **13. SEP. 1992** bis **14. OKT. 1994** öffentlich ausgestellt.  
 Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **25. APR. 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 wurde am **23. JUNI 1997** 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 Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling  
 Aindling, den. **12. JULI 1997**  
 Lentscher, 1. Bürgermeister



WA	SD
GRZ	GFZ
0,3	0,5/0,6
△	○

**MARKT AINDLING**

BEBAUUNGSPLAN NR. 15, FÜR DAS GEBIET "KIRCHFELD" M 1:1000

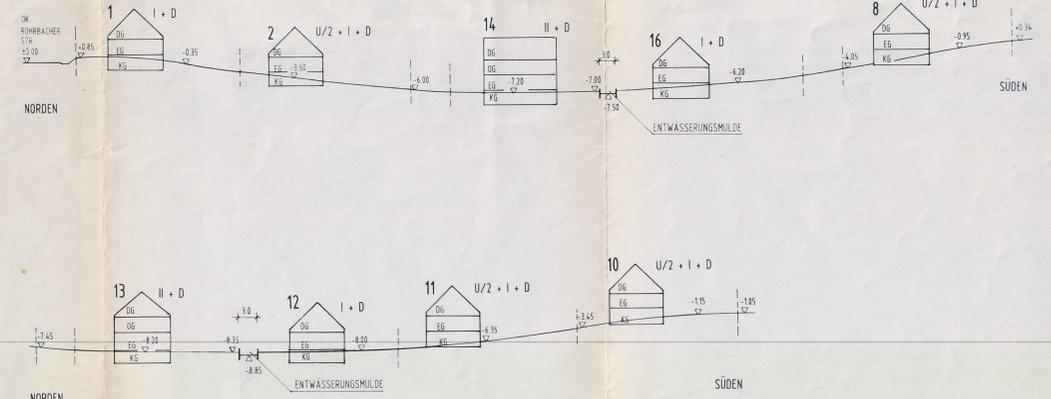
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

a) FESTSETZUNGEN

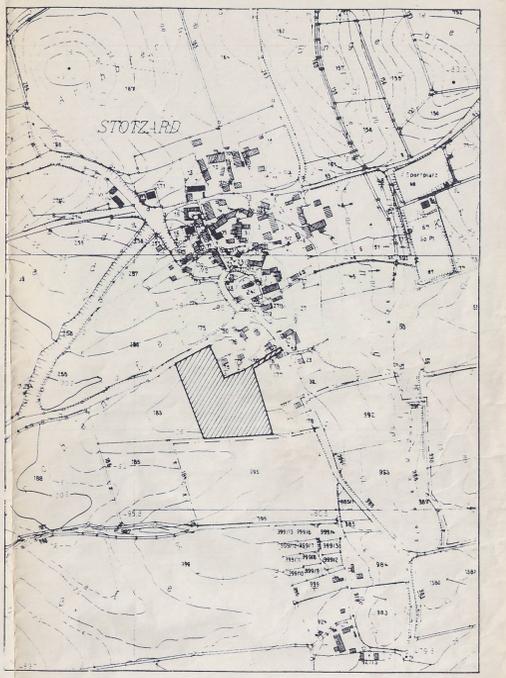
- WA allgemeines Wohngebiet
- U/2 + I + D zulässig ist ein Vollgeschö, ein als Vollgeschö anzurechnendes Dachgeschö und ein als halbes Vollgeschö anzurechnendes Untergeschö als Höchstgrenze
- I + D zulässig ist ein Vollgeschö und ein als Vollgeschö anzurechnendes Dachgeschö als Höchstgrenze
- II + D zulässig sind zwei Vollgeschö und ein als Vollgeschö anzurechnendes Dachgeschö als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschöflächenzahl
- offene Bauweise
- SD Satteldach
- △ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Zulässigkeit ist in Ziffer 4.2 der Festsetzungen geregelt)
- Baugrenze
- Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck
- öffentliche Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 11 der Festsetzungen)
- private Grünfläche, Ortsrandeingerüstung mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 11 der Festsetzungen)
- festgesetztes Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 11.1 der Festsetzungen)
- Mulde für Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
- Maßangabe in Metern

b) HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung mit Grundstücksnummern
- Vorschlag für die Grundstückszufahrt
- Garage
- Vorschlag zur Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- bestehende 20-kV-Stromleitung mit Schutzzone
- bestehender Holzmast (20-kV-Stromleitung)
- Vorschlag für die Firstrichtung
- Verlegung der 20-kV-Stromleitung und geplante Stromversorgungsleitung der Neubauten
- Parkplatz



GELÄNDESCHNITTE M 1:500  
 (ZU PUNKT b), HINWEISE)



LAGEPLAN M 1:5000

**MARKT AINDLING**

BEBAUUNGSPLAN NR.15, FÜR DAS GEBIET "KIRCHFELD"

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO ZIEGLER  
 LANGWEIDER-STR. 22, 86508 REHLING  
 TEL. 08237/1093 FAX. 08237/5287

ENTWURF VON 25.05.1992  
 FASSUNG VON 09.08.1994  
 GEANDERT AM 11.04.1997

