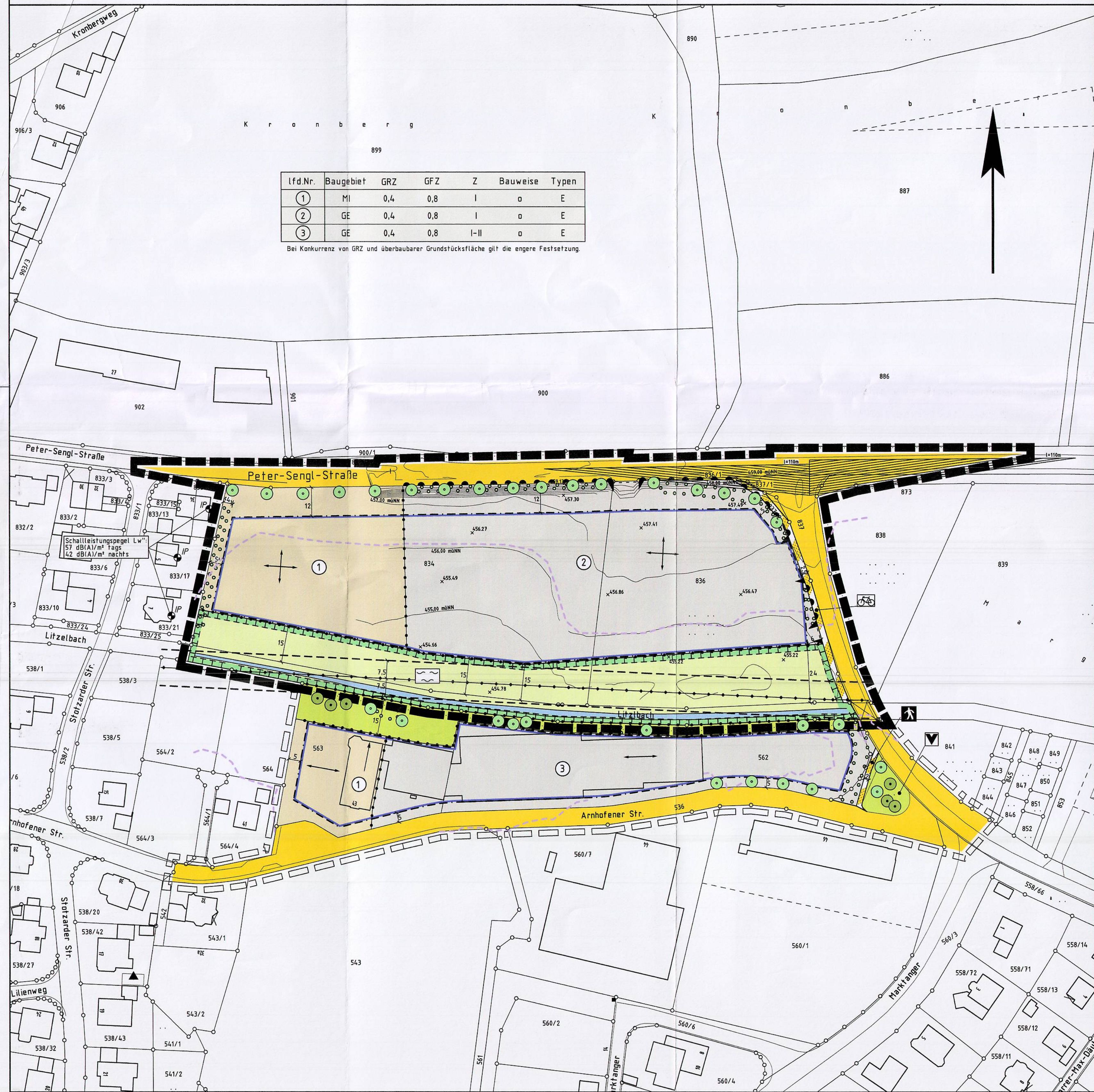


Markt Aindling

Bebauungsplan Nr. 11 "Marktanger" 2. Änderung



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen
①	MI	0,4	0,8	I	a	E
②	GE	0,4	0,8	I	a	E
③	GE	0,4	0,8	I-II	a	E

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Zeichenerklärung

	Katasteramtliche Darstellungen
	Flurgrenze
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	Festsetzungen durch Planzeichen
	Art der baulichen Nutzung
	Mischgebiet
	Gewerbegebiet
	Maß der baulichen Nutzung
	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Zahl der zulässigen Vollgeschosse, es gilt: Z=1 bei gewerblichen Gebäuden, Z=1 bei Wohn- und Bürogebäuden
	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Finstriechung
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
	Rad- und Gehweg
	Fußweg
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
	Ein- und Ausfahrtsbereich für das Gewerbegebiet
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
	20 kV-Freileitung der LEW mit beidseitigem Schutzstreifen (nicht eingemessen)
	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Bachbegleitgrün (vgl. 9.4)
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
	Wasserfläche Litzelbach
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Entwicklungsziel: Naturnah gestalteter Retentionsraum ausgleich (vgl. 9.5)
	Anpflanzung von Laubbäumen
	Erhalt von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 9.1)
	Sonstige Planzeichen
	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
	Wasserspiegellinie bei Hq100 (Ist-Zustand)
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
	Vermahlung
	Böschung
	Bezugs-Immissionsort für die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (siehe Ziffer der 1.4 textliche Festsetzungen)

Preamble

Der Markt Aindling erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. mit § 10 des Baugesetzbuchs - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, BGBl. I S. 1509, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung BayBO - BayRS 2132-1-1, des Art. 23 der Gemeindeordnung GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) und Art. 3 des BayNatSchG - (BayRS 791-1-1) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 11 „Marktanger“ 2. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und baunordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

A Vorbemerkungen

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Marktanger“ und „Marktanger“ 1. Änderung für die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen vollständig ersetzt. Soweit textliche Festsetzungen unverändert aus den o.g. Rechtsplänen übernommen werden, sind sie nachfolgend *kursiv* gedruckt.

B Textliche Festsetzungen und baunordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebiete werden:

a) als Mischgebiet - MI - im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und

b) als Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Die Ausnahmen für das MI - nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Die Ausnahmen für das GE - nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

Für das Gewerbegebiet (lfd. Nr. 2) sind nur solche Nutzungsformen und Aktivitäten zulässig, deren Immissionswirkungen, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Immissionswirkungen, flächenbezogenen Schallleistungspegel LVV, unterschieden nach Tagzeitraum und Nachtzeitraum, nicht überschreiten.

Tagzeit: 57 dB(A)/m² Nachtzeit: 42 dB(A)/m²

Daher ist beim konkreten Baugenehmigungsantrag, Taktoren oder entsprechenden Änderungsanträgen auf Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweise zu führen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgeblichen Bezugs-Immissionsorten (siehe Zeichenerklärung) nicht überschritten werden.

Die schalltechnische Untersuchung ist zusammen mit den jeweiligen Anträgen unaufgefordert vorzulegen. Die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) ergeben sich aus den festgesetzten Immissionswirkungen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ in der aktuellen Fassung (Quellhöhe 2 m über Gelände) unter ausschließlicher Berücksichtigung der Abstandsminderung.

2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Für die übrigen Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Die im der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) dürfen nicht überschritten werden.

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3 Dächer, Dachneigung und Kniestöcke gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Bei Wohn- und Bürogebäuden sind Dächer als Satteldächer mit einer roten harten Bedachung auszubilden. Bei gewerblichen Bauten sind Sattel- und Pultdächer oder Flachdächer mit umlaufender Mansarde zulässig. Bei Nebengebäuden, Nebenanlagen und untergeordneten Dächern des Hauptgebäudes sind auch Flachdächer ohne Einschränkung zulässig. Die Dachneigung darf bei gewerblichen Bauten bei roten oder dunklen Farben (grau, anthrazit) zu erfolgen.

Für die übrigen Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Zulässig sind Satteldächer mit roter Eindeckung.

Die Dachneigung darf betragen:

Bei eingeschossigen Wohn- und Bürogebäuden: 35° - 45°

Bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden: 20° - 30°

Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden: 0° - 40°

Die Kniestockhöhe darf betragen:

Bei eingeschossigen Wohn- und Bürogebäuden: entfällt

Bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden: 0,50 m

Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden: entfällt

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.

Dachaufbauten als Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig. Bei gewerblichen Gebäuden ist an der Anliefer- bzw. Zufahrtsseite ein Vordach von max. 3,00 m Auskragung zulässig. Die Festsetzung findet keine Anwendung für Pultdächer.

4 Höhe der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss beträgt 457,5 - 458,5 m ü. NN.

Für die übrigen Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Die höhenmäßige Lage der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante der Wohn-, Büro- und gewerblichen Gebäude sowie der Garagen ist von der Kreisverwaltungsbehörde und der Gemeinde festzusetzen.

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Die Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 5,5 m betragen.

Für die übrigen Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Die Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. betragen:

Bei eingeschossigen Wohngebäuden: 3,50 m

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden: 6,50 m

Bei eingeschossigen Bürogebäuden: 3,50 m

Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden: 6,70 m

Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden: 4,50 m

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Die Firsthöhe der eingeschossigen gewerblichen Gebäude darf max. 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss betragen.

Für die übrigen Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Die Firsthöhe der eingeschossigen gewerblichen Gebäude darf max. 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss betragen.

5 Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Garagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Dächer der Garagen werden als Satteldächer (Neigung und Bedachung wie an den Wohn- bzw. Bürogebäuden) festgesetzt.

Bei freistehenden Garagen darf die Traufhöhe 2,75 m über Gelände einschl. Sockel, nicht überschreiten.

Garagen dürfen eine Gesamthöhe von max. 8,00 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt.

Der Mindestabstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

Außengestaltung der Gebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

entfällt

entfällt

7 Geländeveränderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: entfällt

Für die übrigen Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Auffüllungen dürfen nur vom Niveau der Straßenoberkanten bis zum Bachbegleitgrün auf Null auslaufend, ausgeführt werden.

Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.

8 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Gesamthöhe an den Straßenfronten, sowie seitl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird auf max. 1,00 m festgesetzt.

An Straßenfronten sind nur senkrechte Holzlattenzäune mit dunklem transparentem Schutzanstrich zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder PVC überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.

Im Bereich des Bachbegleitgrüns sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig.

Die Abstellflächen vor Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.

9 Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Im Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:

Straucher:

Hasel (*Corylus avellana*)

Hartflegel (*Cornus sanguinea*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Mandelweide (*Salix triandra*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Pflaumlinden (*Elaeagnus europaeus*)

Bäume:

Schwarzalpe (*Alnus glutinosa*)

Silberweide (*Salix alba*)

Knackweide (*Salix fragilis*)

Eiche (*Fraxinus excelsior*)

Flechten (*Ulmus laevis*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muss je m² ein Strauchgehölz vorgenannter Arten gepflanzt werden. Durch Mischung von Art und Größe sowie durch die Bildung von Baum- und Strauchgruppen ist ein naturnahes Landschaftsbild anzustreben. Schematismus ist dabei zu vermeiden.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung dürfen Bepflanzungen eine Höhe von max. 4,00 m nicht überschreiten.

Auf den Grundstücken sind die Freiflächen nur soweit zu befestigen, wie dies notwendig ist. Die übrigen Flächen sind als natürliche wasserdurchlässige Flächen zu belassen. Art und Umfang der Befestigung, der unbefestigten und der begrünteten Flächen sind bei der Bauvorlage nachzuweisen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich des Bachbegleitgrüns süd. des Litzelbaches ist von jeder Bebauung, Lagerung und Geländeaufschüttung freizuhalten.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnah gestalteter Retentionsraum ausgleich“ sind gemäß Anlage 2 „Maßnahmenkarte“ zur Eingriffsregelung zu gestalten.

10 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen erst zulässig, wenn der notwendige Retentionsraum ausgleichs umfungs-, funktions- und zeitlich hergestellt ist.

C. Hinweise

1 Sichtfelder

Sichtfelder müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden. Baumstämme, Lichtmasten u. ä. können in beschränktem Umfang zugelassen werden.

2 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.

Die vorgesehene Wohnbebauung hat die Anforderungen der ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109, in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung, hinsichtlich baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu erfüllen.

Entlang der Kreisstraße AIC 8 sind Schlaf- und Ruheräume von Wohngebäuden nach Süden zu orientieren.

3 Stromversorgung

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der, der Straßenseite zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

Denkmalschutz

Gemäß § 8 DSchG:

(1) 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 Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Stotzarder Straße und der Peter-Sengl-Straße Telekommunikationslinien des Betreibers Kabel Deutschland.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den 06. Nov. 2012

Thomas Zinnecker
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Marktgemeinderat gefasst am 18.10.2010

Der Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.2011 bis einschließlich 10.05.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.08.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.08.2012 bis einschließlich 24.09.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO erfolgte durch die Marktgemeinderat am 30.10.2012

Aindling, den 16. Nov. 2012

Thomas Zinnecker
1. Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30	
Markt Aindling	Stand: 12.11.10 / 18.11.10
Bebauungsplan Nr. 11 "Marktanger" 2. Änderung	09.12.10 / 28.03.11
	15.06.11 / 26.06.12
	31.01.12 / 07.08.12
	13.08.2012
	06.10.2012
	SpH
	CAD: Roeling
	Mafstab: 1 : 1.000