

PRAAMBEL

"Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1966 (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. 11
in Aindling
"Marktanger"

auf Fl.Nr. 834, 835, 836, 837, 563 und 562
sowie auf Teil-Fl.Nr. 875, 838, 569, 553, 536, 564, 538/8,
542 und 543

der Gemarkung Aindling.

FESTSETZUNGEN

- Bestandteile des Bebauungsplanes**
Für das Gebiet "Marktanger", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die von Ing.-Büro R. Mayr, Blütenweg 5, 8090 Aichach-Untergriesbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.09.1987 in der Fassung vom 07.06.1988, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebiete werden:
 - als Mischgebiet - MI - im Sinne des § 6 der Baumutzungsverordnung (BauMVO) und
 - als Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 der Baumutzungsverordnung (BauMVO) i. d. F. d. B. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.
 - Die Ausnahmen für das - MI - nach § 6 Abs. 3 BauMVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauMVO für nicht zulässig erklärt.
 - Die Ausnahmen für das - GE - nach § 8 Abs. 3 sind allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschosflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) dürfen nicht überschritten werden.
Es gelten für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet als Höchstgrenze:
GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

Z = 1 bei gewerblichen Gebäuden
Z = 11 bei Wohn- und Bürogebäuden

- Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.
- Dächer, Dachneigung und Kniestöcke**
 - Dächer sind bei allen Gebäuden als Satteldächer, mit einer roten harten Bedachung auszubilden.
 - Die Dachneigung darf betragen:
Bei eingeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 35° - 45°
Bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 20° - 30°
Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden 20° - 30°
 - Die Kniestockhöhe darf betragen:
Bei eingeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 0,75 m;
Bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 0,50 m;
Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden 0,25 m;
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 Auskrägung zulässig.

Höhen der Gebäude

- Die höhenmäßige Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der Wohn-, Büro- und gewerblichen Nebengebäude, sowie die der Garagen, ist von der Kreisverwaltungsbehörde und der Gemeinde festzusetzen.
- Die Traufhöhe über Gelände darf einschl. Sockel max. betragen:
Bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m
Bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50 m
Bei eingeschossigen Bürogebäuden 3,50 m
Bei zweigeschossigen Bürogebäuden 6,70 m
Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden 4,50 m
- Die Firsthöhe der eingeschossigen gewerblichen Gebäude darf max. 8,50 m einschl. Sockel betragen.

Garagen

- 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 Gesamtlänge 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**
Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.
- Als Wetterschutzverkleidung können nur senkrecht überlakte Holzbretter mit Schutzanstrich in brauner Farbe verwendet werden.
- Geländeveränderungen**
 - Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Auffüllungen dürfen nur vom Niveau der Straßenoberkanten bis zum Bachbegleitungsgrün auf Null auslaufend, ausgeführt werden.
 - Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen sind in den Bauunterlagen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.
- Einfriedigung**
 - 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 Bachbegleitungsgrüns sind keine Zäune und Einfriedigungen zulässig.
 - Die Abstellflächen vor Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.
- Grünordnung**
 - Im Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:
Sträucher:
Hasel (Corylus avellana)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schlehendorn (Prunus spinosa)
Korbweide (Salix viminalis)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Präflenhütchen (Euonymus europaeus)
Bäume:
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Silberweide (Salix alba)
Knackweide (Salix fragilis)
Esche (Fraxinus excelsior)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)

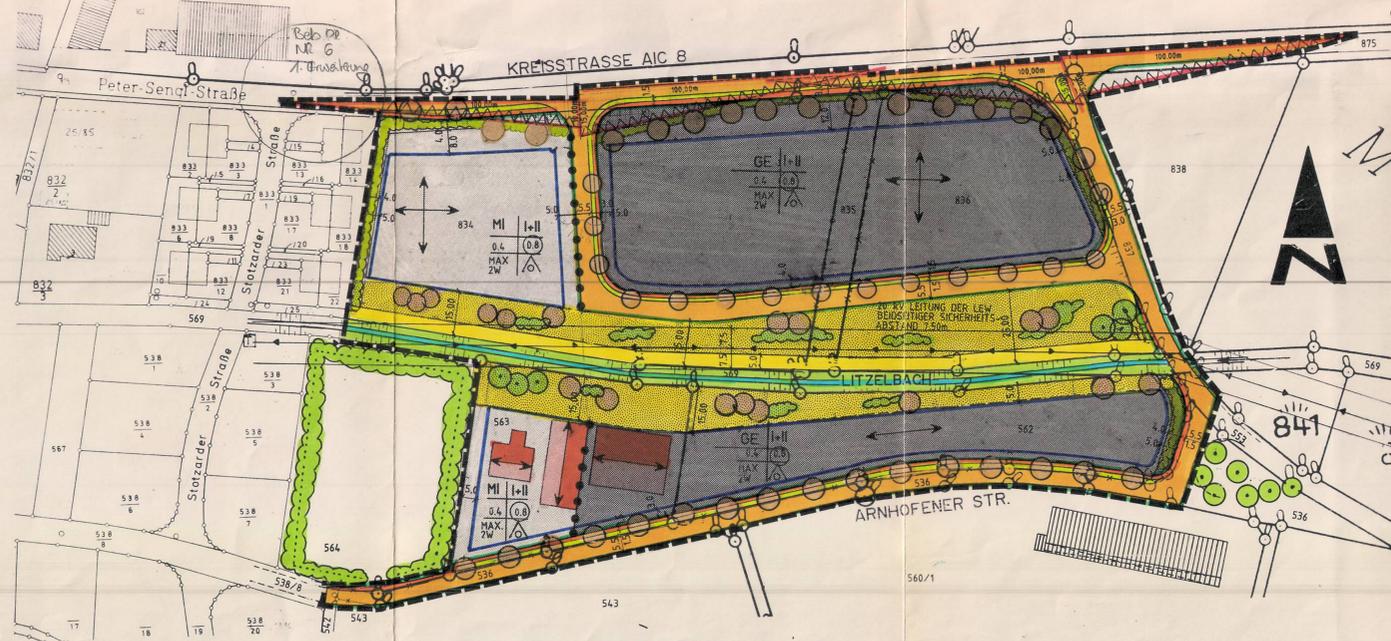
- Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je m² ein Strauchgehölz vorgenannter Arten gepflanzt werden. Durch Mischung von Art und Größe sowie durch die Bildung von Baum- und Strauchgruppen ist ein naturnahes Landschaftsbild anzustreben. Schematismus ist dabei zu vermeiden.
- Im Bereich des 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 befestigten, der unbefestigten und der begrüneten Flächen sind bei der Bauvorlage nachzuweisen.
- Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich des Bachbegleitungsgrüns nördl. und südl. des Litzelbaches ist von jeder Bebauung, Lagerung und Geländeaufschüttung freizuhalten.
- Sichtfelder**
Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden. Baumstämme, Lichtmasten u. ä. können in beschränktem Umfang zugelassen werden.
- Immissionschutz**
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 vom Sept. 75 hinsichtlich baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu erfüllen.
- Entlang der Kreisstraße AIC 8 sind Schlaf- und Ruheräume von Wohngebäuden nach Süden zu orientieren.
- Stromversorgung**
Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der, der Straßenseite zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
- Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 in Kraft.

Markt Aindling
Aindling den 14. Sep. 1988

LAGEPLAN M=1:5000



LAGEPLAN M=1:1000



**MARKT AINDLING
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"MARKTANGER"**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Für die Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mischgebiet
 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (siehe Begründung Seite 7 und 7.1)
 - Zulässig gewerbliche Gebäude mit einem Vollgeschosß als Höchstgrenze
 - Zulässig Wohn- und Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelgebäude zulässig
 - Baugrenze
 - Abgrenzung öffentl. Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit Breitenangabe in Metern:
 - Fahrbahn 5,50 m
 - Verkehrsgrünfläche 1,50 m
 - Gehweg 1,50 m
 - Öffentlicher Grünweg zur Grabenpflege mit Breitenangabe in Metern
 - Private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Sträucher mit Breitenangabe in Metern. (Vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
 - Pflanzgebot für Solitäräume (vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen). Die Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume ist bindend.
 - Pflanzgebot für Laum- und Strauchgruppen (vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
 - Bachbegleitgrün mit Breitenangabe in Metern.
 - 20 kv-Leitung der LEW mit beidseitigem Sicherheitsabstand. Im Bereich des Sicherheitsabstandes sind Anpflanzungen auf eine max. Höhe von 4,00 m zu beschränken.
- Für die Hinweise
 - Maßangabe in Metern
 - Festgesetzte Firstrichtung
 - Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern
 - Sichtfeld (vergl. Ziffer 10 der Festsetzungen)
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - Vorschlag für die Anordnung der Gebäude
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Flursücksnummern
 - Trafostation der LEW
 - Vorhandene Bepflanzung
 - Offener Graben
 - Geländeböschung
 - Füllschema der Nutzungsschablone

BAUGEBIET	ZAHL VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAL	GESCHOS-FLÄCHENZAH
MAX. ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE	BAUWEISE

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 -BauGB- vom 22. Feb. 1988 bis 21. Nov. 1988 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07. Juni 1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Aichach-Friedberg mit Schreiben des Marktes Aindling vom 02. Juli 1988 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15. Sep. 1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren 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
Aindling den 15. Sep. 1988
Tuba
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

MARKT AINDLING

GEBIET "MARKTANGER"

**MASSTAB
M = 1 : 1000 u. 1 : 5000**

AICHACH, DEN 18.9.1987 ENTWURFSVERFASSER:

