MARKT AINDLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
FÜR DAS GEBIET

‚SCHLOSSSTRASSE'

IM ORTSTEIL GAULZHOFEN

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
RAINER ESCHE
STOTZARDER STRASSE 23
86447 AINDLING
TEL.: 08237 / 406
FAX: 08237 / 6287

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AR 102 040

ENTWURF:	**01.08.1996**
FASSUNG:	**09.03.1999**
ERGÄNZT:	**13.08.1999**

.....

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung von 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan mit der Nr. 21

für das Gebiet

'SCHLOSSSTRASSE'

als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet **'Schloßstraße'**, beschränkt auf die Flurnummern auf 972, 972/1, 1183, 1183/1, 1183/2, 1176/1, 1176/3 und auf Teil-Fl.-Nr. 1015, 1181 und 1176/2, der Gemarkung Gaulzhofen, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.08.1996, in der Fassung vom 09.03.1999, ergänzt am 13.08.1999, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Bereiche:
A: Qualifizierter Bebauungsplan (Parzelle 1 und 2) (§ 30, Abs. 1, BauGB)
B: Einfacher Bebauungsplan (Parzelle 3 bis 9) (§ 30, Abs. 3, BauGB)

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereich A:
Das in diesem Bereich liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung – BauNVO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) lt. Zeichnung als

Gewerbegebiet	(GE)	nach § 8 BauNVO,	Parzelle 1
Mischgebiet	(MI)	nach § 6 BauNVO	Parzelle 2

festgesetzt.

Bereich B:

Gebiet mit einfachem Bebauungsplan	nach § 30, Abs.3, BauGB	Parzellen 3-9

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereich A:
3.1) Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschoßflächenzahl -GFZ- wird wie folgt festgesetzt:

GE :	GRZ 0,60	GFZ 1,20
MI:	GRZ 0,40	GFZ 0,80

3.2) GE: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Ausnahmsweise können 2 Wohnungen lt. § 8, Abs. 3, Ziff. 1, zugelassen werden.
3.3) MI: Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Bereich B:
3.4) Es sind Einzelhäuser zulässig
3.5) Auf Parzelle 9 ist ein Doppelhaus zulässig.
3.6) Bei E + D sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im DG befinden muß.
3.7) Bei U/2 + E + D sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

4.) BAUWEISE

4.1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

MI und Bereich B:

4.2) Es sind Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

4.3) Für Wohngebäude gilt eine Giebelbreite von max. 11 m.

4.4) Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 6,0 m, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Garagengebäude, einzuhalten.

4.5) Bei Kellergaragen ist der Stauraum von 6,0 m von der Grundstücksgrenze bis zum Garagentor einzuhalten.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1) Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit folgender Dachneigung auszubilden:
GE: 10° - 35°
MI und Bereich B: 15° - 45°
Nebenfirste sind zulässig.

5.2) Satteldächer sind grundsätzlich symmetrisch auszubilden.

5.3) Die Dacheindeckung hat mit harter Bedachung in Rot- bis Brauntönen zu erfolgen.

5.4) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.

5.5) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage muß mindestens 2 Pfannenreihen betragen. Die Dachgauben dürfen eine max. Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen.
Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

5.6) Dachvorsprünge bei Wohngebäuden sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.

5.7) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind wie die Dächer der Hauptgebäude auszuführen.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

6.1) Die Wandhöhe (traufseitig) an der Gebäudemitte der Bergseite (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 4,00 m, die hangabwärts liegende Wandhöhe 6,50 m nicht überschreiten.

6.2) Die max. Firsthöhe (gemessen vom fertigen Fussboden Erdgeschoß) darf 9,50 m nicht überschreiten.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Gebäude, ...) darzustellen. Die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben. Die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

7.2) Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

7.3) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

9.1) GE:
Hier ist eine Zaunhöhe von max. 2,00 m, mit Hinterpflanzung, zulässig.
Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfassung zulässig.

9.2) MI und Bereich B:
Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzäune errichtet werden. Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 20 cm sein.

9.3) Zwischen den Grundstücken, sowie rückseitig, ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen zulässig.

9.4) Mauern als Grundstückseinfassung sind nicht zulässig.

10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entwässern. Die Sickerschächte müssen mind. 6,00 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden.
Verschmutztes Hofflächenwasser ist dem Gemeindekanal zuzuleiten.
Überlauf der Sickerschächte in den Gemeindekanal ist zulässig.
Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung von den Dach- und Hofflächen muß für jedes Einzelbauvorhaben nach den jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen (WGH, BayWG), unter Vorlage eines Lageplanes M 1:1000 und eines Entwässerungsplanes M 1:100 bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden.

11.) GRÜNORDNUNG

11.1) Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume, 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: Sol, 2 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Knackweide (Salix fragilis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche(Prunus avium)
Silberweide (Salix alba)

Bäume, 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: Sol, 2 x verpflanzt, H 250-300 cm

Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Sträucher - Mindestqualität: Str, 2 x verpflanzt, H 60-100 cm

Hartriegel (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus nigra)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Grauweide (Salix cinera)
Korbweide (Salix viminalis)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Mandelweide (Salix tiantra)

11.2) Pflanzgebot
Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grünflächen sind einzuhalten. Je Grundstücksfläche müssen mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden.

11.3) Pflanzdichte
Es müssen mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,50 m betragen.

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 wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine).

13.) MÜLLABFUHR

Alle Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verpflichtet, ihre Mülltonnen zur Leerung an der Schloßstraße bereitzustellen.

14.) IMMISSIONSSCHUTZ

14.1) Auf den Grundstücken 972 und 972/1 sind nur Wohnungen für Betriebsangehörige oder Betriebsleiter der auf den Grundstücken vorhandenen und bewirtschafteten Betriebe zulässig. Fremdgenutzte Wohnungen führen aus Gründen des Immissionsschutzes zu Betriebseinschränkungen, die bis zur Nutzungsuntersagung führen können.

14.2) In den Gebäuden auf den Parzellen 5 und 8 sind die zur Lüftung vorgesehenen Fenster in Schlafzimmern, Ruheräumen und Kinderzimmern nach Westen bzw. nach Süden zu orientieren.

15.) GELDBUSSEN

Mit Geldbuße bis zu DM 10.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes
a) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
b) über die Entwässerung des Niederschlagswasser nach Ziff. 10.)
c) über die privaten Grünflächen nach Ziff. 11.)
d) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Ziff. 12.)
zuwiderhandelt.
Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.

16.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gem. § 10 des BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKT AINDLING

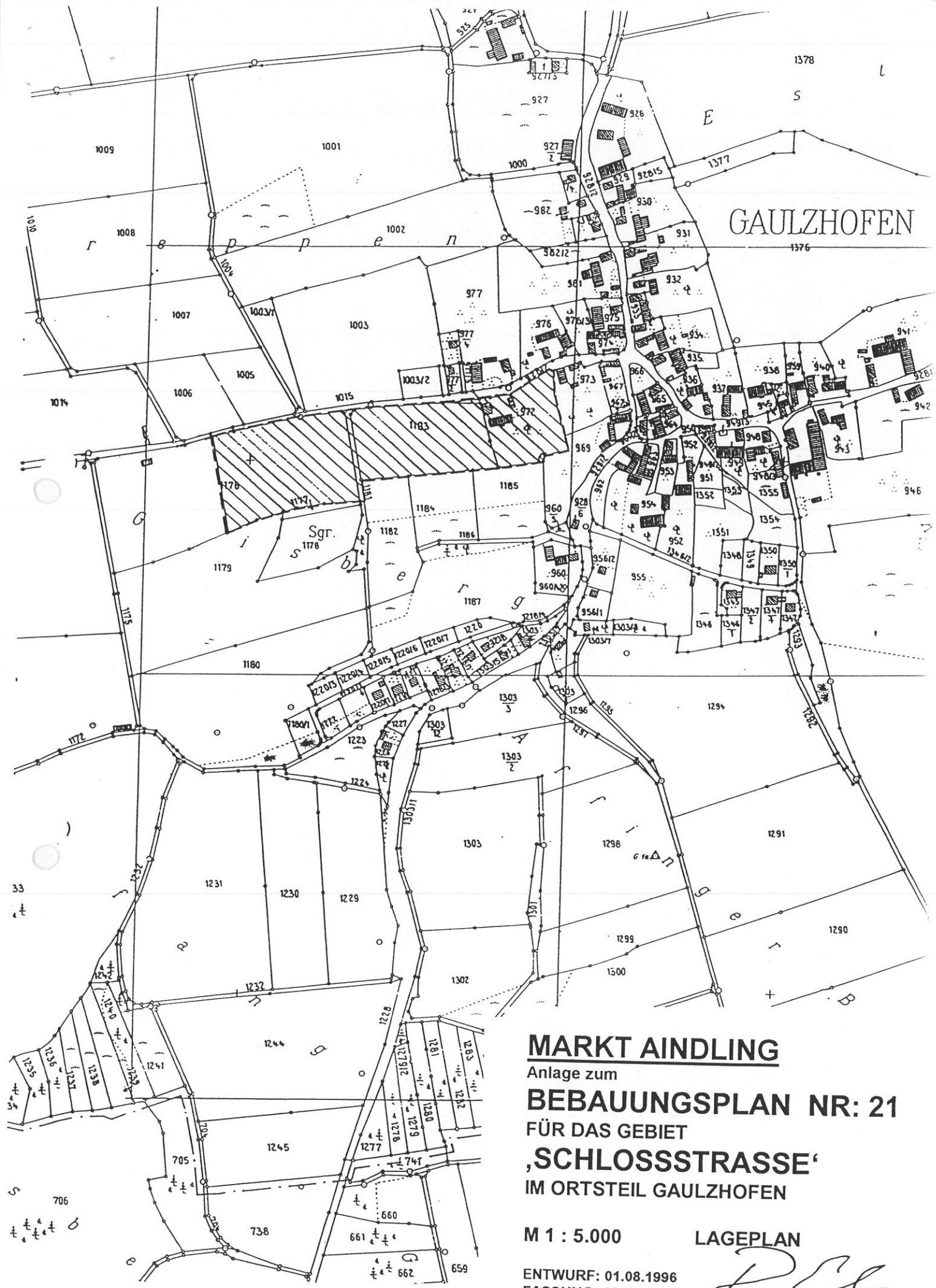
Aindling, den .....

.....
Lentscher, 1. Bürgermeister

ANMERKUNG:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.



MARKT AINDLING

Anlage zum

BEBAUUNGSPLAN NR: 21

FÜR DAS GEBIET

‚SCHLOSSSTRASSE'

IM ORTSTEIL GAULZHOFEN

M 1 : 5.000

LAGEPLAN

ENTWURF: 01.08.1996

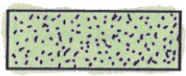
FASSUNG: 09.03.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
GRZ 0,40	Grundflächenzahl
GFZ 0,80	Geschoßflächenzahl
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
E + D	Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss
E +U/2 + D	Ein Vollgeschoss, ½ Untergeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß
O	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
WH	Max. Wandhöhe
– – . – –	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
————	Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen

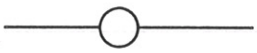
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Private Grünfläche

Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen,
1. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 11 der Festsetzungen)

B) Hinweise

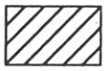


Bestehende Grundstücksgrenze

1183

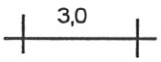
Bestehende Flurnummer

Parzellen-Nummer

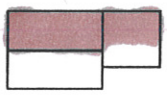


Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude



Maßangabe in Metern



Vorschlag für die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude

Vorgeschlagene Firstrichtung

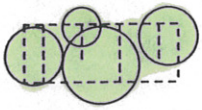
GA

Garage

Vorschlag für die Grundstückszufahrt

Vorschlag für die Grundstücksteilung

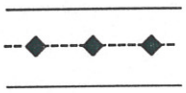
Bestehende Geländeböschung, ohne Bepflanzung



Bestehende Geländeböschung, mit Bepflanzung

Bestehende Geländeböschung, mit Biotop

Hochspannungsmasten für Freileitungen



Freileitung mit Schutzzone