

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. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-1), § 1, Abs. 2 BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 623) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) folgende

2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "AM SÖLLER"

auf Fl.-Nr. 527, 527/1 und auf Teil-Flurnummer 517, 538/21 und 525 der Gemarkung Aindling als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "Am Söller", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Hamburgstr. 7, 8901 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.05.1992 in der Fassung vom 17.05.1993, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Bauordnungsverordnung -BauVO- § 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 BauVO werden gemäß § 1, Abs. 6 BauVO für nicht zulässig erklärt.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,30 festgesetzt.
3.2) Die Geschöflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.
3.3) Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das 2. Vollgeschos im Dachgeschos befinden muß.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2) Es sind nur freistehende Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
4.3) Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
4.4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Ihre Gesamtlänge darf bei Grenzbebauung 9,00 m nicht überschreiten.
4.5) Bei beidseitigen Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach, giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einschli. der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzbebauung angebaut werden.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis 46° auszubilden. Die angegebene Firsterrichtung ist einzuhalten. Nebenfirste sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpappen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.

- 5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand. Bis zur Höchstgrenze kontinuierlich ansteigende Entzerrte sind nicht zulässig.
5.4) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fulvorlage muß mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Dachneigungen (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
5.5) Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
5.6) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firsterrichtung der Garagen können um 90° gedreht werden.
5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
5.8) Die Gebäude müssen mit einem hellgestrichelten Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE

Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,50 m über dem hangseitigen natürlichen Geländeniveau betragen. Die Traufhöhe an der Gebäudemitte der Nordseite (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 4,25 m nicht 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

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze bzw. bei Kleinwohnungen bis 40 qm mind. 1 Stellplatz zu errichten. Garagenstellplätze werden dabei mit angerechnet. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Stellplätze vor der Garage werden nicht anerkannt. Alle Stellplätze sind in der Eingabeplanung zeichnerisch darzustellen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzäune errichtet werden. Die Zäune müssen vor den Stützen durchlaufen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 20 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
9.2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entwässern. 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. Verschmutztes Hofflächenwasser ist ebenfalls über Sickerschächte zu entwässern. Es ist dem Sickerschacht ein Schlamfang vorzuschalten.

11.) GRÜNDORDNUNG

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

Table with 2 columns: Baumklasse, Pflanzangebot. Includes Spitzahorn, Stieleiche, Bergahorn, Esche, Winterlinde, Traubeneiche, Vogelkirsche.

Table with 2 columns: Baumklasse, Pflanzangebot. Includes Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Hochstammesbäume.

Table with 2 columns: Sträucher, Pflanzangebot. Includes Hartrieel, Hasel, Wollf. Schneeball, Holunder, Schlehe, Pfaffenhütchen, Bluthartrieel, Hundrose, Heckenkirsche, Liguster, Weidorn.

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. Wird die Garagenzufahrt nicht an der vorgeschlagenen Stelle errichtet, so ist diese stimgemäß als private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot zu begrünen.

11.3) Pflanzdichte: 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.) 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. Pflaster, Rasengitterstein).

13.) 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 die Festsetzungen der Entwässerung des Niederschlagswassers nach Ziff. 10.) g) über die privaten Grünflächen nach Ziff. 11.) h) 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.

14.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

MARKT AINDLING

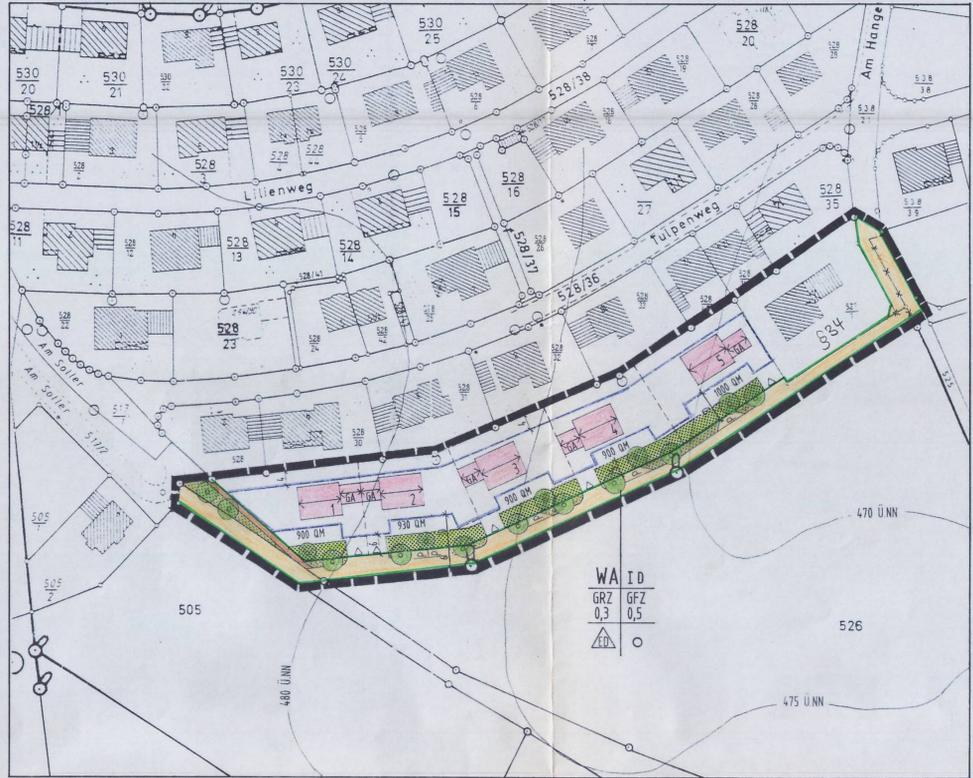
Aindling, den 16. 11. 1993

....., 1. Bürgermeister

ANMERKUNG:

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelastungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.

MARKT AINDLING 2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6, FÜR DAS GEBIET "AM SÖLLER"



LAGEPLAN M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

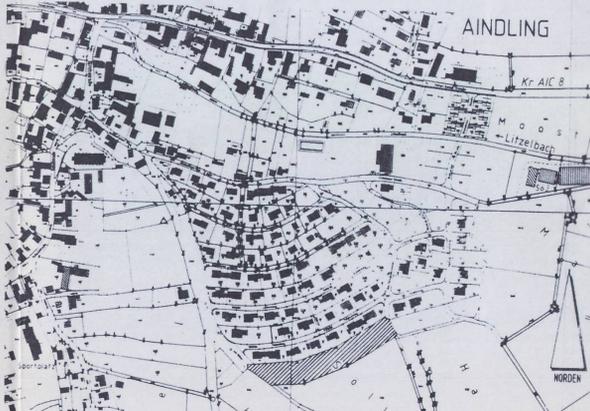
a) Festsetzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
I + D Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschos im Dachgeschos befinden muß.
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GFZ 0,5 Geschöflächenzahl
offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
öffentliche Grünfläche mit festgesetztem Pflanzangebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Zif. 11.1 der Festsetzungen)
private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Zif. 11.1 der Festsetzungen)
Festgesetztes Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen erster Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 11.1 der Festsetzungen)
Firsterrichtung
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
Parkplatz

LAGEPLAN M 1:5000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.05.1992 bis 25.05.1993 öffentlich ausgelegt.

27. 10. 1992 18. 05. 1993

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. 05. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Verfahren zur Anzele des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung der Anzeilverfahrens wurde am 18. 11. 1993 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.

Marktgemeinde Aindling

19. 11. 1993

Aindling, den

....., 1. Bürgermeister

MARKT AINDLING



2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6, FÜR DAS GEBIET "AM SÖLLER"

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO ZIEGLER, HAMBURGSTRASSE 7, 8901 REHLING, TEL. 08237/1093 - FAX 08237/1094

ENTWURF VOM 25.05.1992 FASSUNG VOM 17.05.1993

