

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 2523), der Art. 90 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 90 der Bayer-Verfassung -BayVerf. (GVBl. 213-11), § 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) folgende

3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "AM SÖLLER" auf Fl.-Nr. 564, 542 und auf Teil-Flurnummern 543, 536, 538/8 und 569 (Litzelbach) der Gemarkung Aindling als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
Für das Gebiet "Am Sölller", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die von Architekturbüro Ziegler, Langweider Str. 22, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung vom 08.07.1994 in der Fassung vom 06.09.1994, 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 23.01.1999 (BGBl. I, S. 133) 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) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
3.2) Die Geschosflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.
3.3) Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das 2. Vollgeschöß im Dachgeschöß befinden muß.

4.) BAUWEISE
4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2) Auf den Grundstücken 5 und 6 sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei den Grundstücken Nr. 1, 2, 3 und 4 sind auch Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Doppelhaus 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 Gestaltung darf bei Grenzabstand 5,00 m nicht überschreiten.
4.5) Bei beidseitigen Grenzabstand der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldäch, schiebseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einseilig, der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind einseitig zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigen Grenzabstand angebaut werden.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE
5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 37° bis 45° auszuführen. Es sind auch Kreuzwalddächer zugelassen. Die ebenerdige Firstrichtung ist einzuhalten. Nebendächer sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
5.2) Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen von der oberkante der Decke bis zur oberkante der Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand. Bis zur Kniestockgrenze kontinuierlich anstehende Kniestöcke sind nicht zulässig.
5.4) Dachaufbauten als Dachbänke sind zulässig. Die Länge der Dachbänke darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage muß mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Dachbänke dürfen eine maximale Breite von 3 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muß mindestens 2 m betragen.
5.5) Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,50 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
5.6) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszuführen. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung der Garagen können um 90° gedreht werden.
5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
5.8) Die Gebäude müssen mit einem hellgrünlichen Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenmotive sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Detailbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

6.) HOHEN DER HAUPTGEBÄUDE
6.1) Bei den Grundstücken 5 und 6 südlich der Arnohofer Straße soll die oberkante der Decke über KG (Fertigfußboden) nicht tiefer sein als das natürliche Gelände der südlichen Grundstücksgrenze. An der Nordseite des Gebäudes darf die Traufhöhe nicht höher sein als 5,50 m.
6.2) Bei den Grundstücken 3 und 4 nördlich der Arnohofer Straße darf die oberkante der Decke über KG (Fertigfußboden) nicht höher als 35 cm über der Arnohofer Straße (Straßenmitte) liegen. Bei den Grundstücken 1 und 2 darf die Decke über KG (Fertigfußboden) nicht höher als 15 cm über der Arnohofer Straße (Straßenmitte) liegen.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplante Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch Höhenveränderungen ausreichend darzustellen. Auf den Flächen der Grundstücke 1 und 2 ist zwischen dem Litzelbach und der eingetragenen Baugrenze 15 m - Streifen keinerlei Auffüllung zulässig.

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

9.) EINFRIEDRUNGEN
9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzaune errichtet werden. Die Zaune 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 Zaune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstücksfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
9.2) Mauern als Grundstücksfriedung sind nicht zulässig.

10.) ENTWASSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschüttetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschicht zu entwässern bzw. bei den Grundstücken 1 und 2 direkt in den Litzelbach einzulassen. Die Sickerschicht muss mind. 6 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden. Verschüttetes Hofflächenwasser kann ebenfalls über Sickerschichten versickert werden. In diesen Fall ist den Sickerschicht ein Schlamfang vorzuschalten. Für die Einleitung des unverschütteten Niederschlagswassers in den Litzelbach und in den untergrund ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

11.) GRÜNPFLANZUNG

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

- Bäume 1. Wachstumsklasse - Mindestqualitäts: 2 x verpfl., SH 16-18 cm
Spitzahorn (Acer platanoides) Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior) Silberweide (Salix alba)
Knackweide (Salix fragilis)

- Bäume 2. Wachstumsklasse - Mindestqualitäts: SH 2 x verpfl., HO 250-300 cm
Schwarzerle (Alnus glutinosa) Traubeneiche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestris) Eberesche (Sorbus aucuparia)
Heibliche (Carpinus betulus) Heibliche Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

- Sträucher - Mindestqualitäts: 2 x verpfl., STR 60-100 cm
Hortensie (Corylus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Hollunder (Sambucus nigra)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Pflaumenhecke (Elaeagnus europaea)
Grauweide (Salix cinerea)
Korbweide (Salix viminalis)
Blutahorn (Cornus mas)
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa xylota)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Faulbaum (Rhamnus Frangula)
Handweide (Salix cinerea)

11.2) Pflanzangebot

Die in der Bebauungsplanzzeichnung dargestellten Flächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind einzuhalten. Je Grundstück sind mindestens 1 Baum erster Wachstumsklasse und 2 Bäume zweiter Wachstumsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden. Im Bereich des 5 m breiten Grünstreifens entlang des Litzelbaches ist eine intensiv genutzte Rasenfläche nicht zulässig. Zur Unterhaltung des Litzelbaches ist entlang der Grundstücksgrenze ein 5 Meter breiter Fahrbereich von jeder Uferböschung zugänglich zu halten. Die vorhandene, standortgerechte Bepflanzung, insbesondere Kadelgehölze (Fichtengehecke etc.) ist zu entfernen und durch eine gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Die Uferböschung ist ebenfalls gruppenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene standortgerechte Gehölze müssen erhalten bleiben. In Süden des Bebauungsplanes ist auf einem mind. 5 m breiten Streifen eine abgestufte dreireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Allen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Eingrünung der jeweiligen Grundstücke dargestellt ist.

11.3) Pflanzliste

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

12.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrenze sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserundurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengitterstein).

13.) IMMISSIONEN

Durch die angrenzenden Industrie- u. Gewerbegebiete des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 11 "Marktzeigen" und "Marktzeigen 1. Erweiterung" können zeitweise Immissionen auftreten. Die Räume sind deshalb an den von dem Gewerbegebieten abgewendeten Gebäudeseiten einzuplanen und mit Schallschutzfenstern auszustatten.

14.) GELDBÜSEN

Mit Gelddübe 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 Geländeveränderungen nach Ziff. 7)
d) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
e) über die Festsetzungen der Entwässerung des Niederschlagswassers nach Ziff. 10.)
f) über die privaten Grünflächen nach Ziff. 11.)
g) 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.

15.) INKRAFTTRETEN

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

MARKT AINDLING
Aindling, den 17. OKT. 1994

Leitner, 1. Bürgermeister

ANMERKUNGEN

Bei ordnungsgehobener Bewirtschaftung der angrenzenden landschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind. Es wird auch darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 11 "Marktzeigen" und "Marktzeigen 1. Erweiterung" ein ungeplanter Schall bei geöffneten Fenstern in den Schlaf- und Ruheräumen nicht sichergestellt ist, sofern diese nicht von den Gewerbe- und Industriegebieten abgewandt sind.

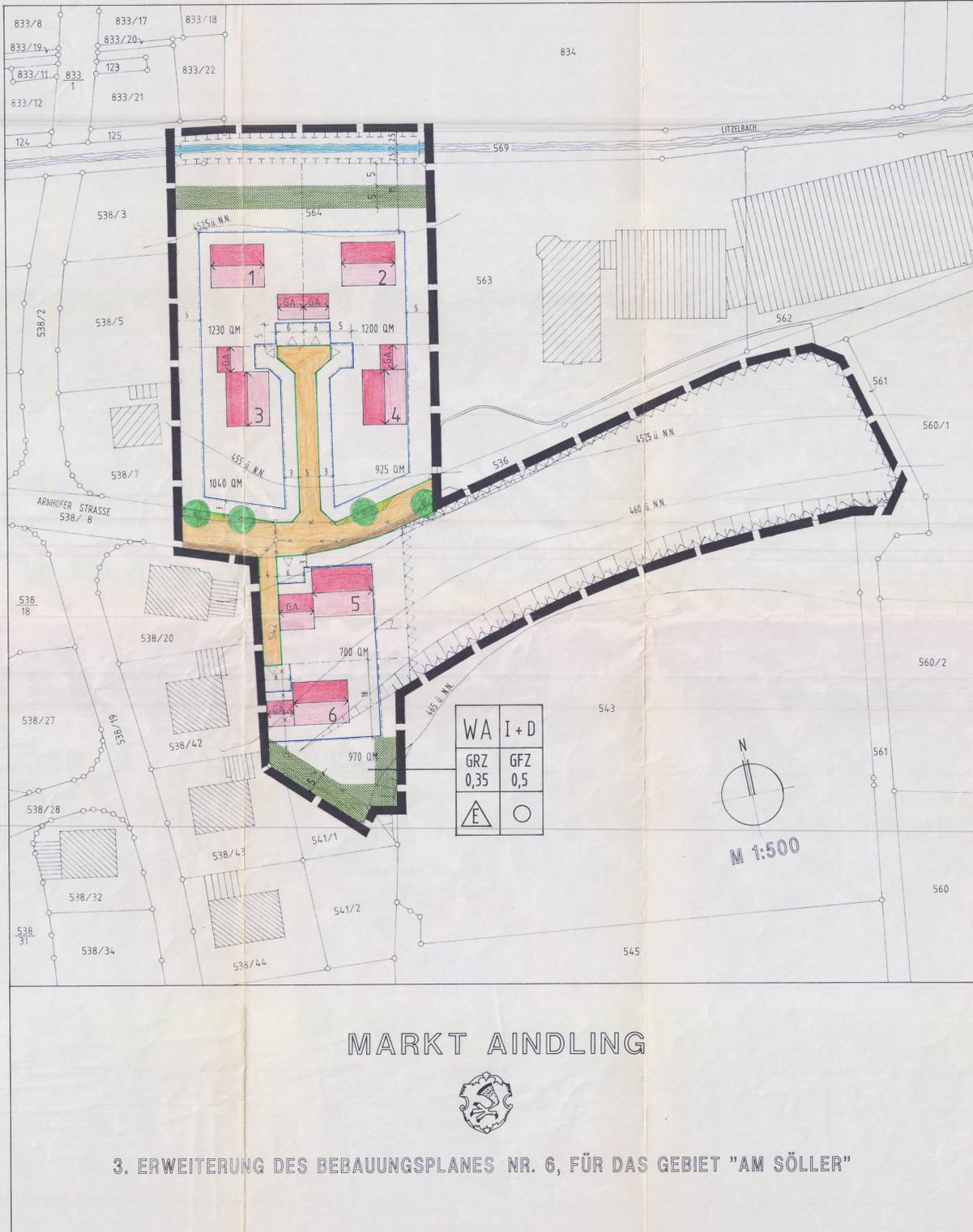
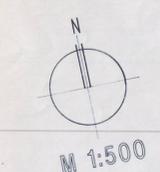


Table with 4 cells: WA, I+D, GRZ 0,35, GFZ 0,5, and a triangle symbol.



MARKT AINDLING

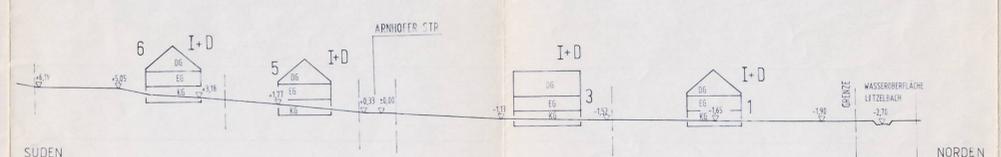


3. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6, FÜR DAS GEBIET "AM SÖLLER"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- a) Festsetzungen:
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA: Allgemeines Wohngebiet
- I+D: Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse...
- GRZ 0,35: Grundflächenzahl
- GFZ 0,5: Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- öffentliche Grünfläche mit festgesetztem Pflanzangebot...
- private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzangebot...
- Firstrichtung

- b) Hinweise:
- Maßangabe in Metern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz...
- Wasserfläche Litzelbach
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- Flurnummern
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorgeschlagene Bebauung mit Grundstücknummer
- Vorschlag für die Grundstückszufahrt
- Garage
- Vorschlag zur Aufhebung von Grundstücksgrenzen



Administrative section with dates (9. AUG. 1994, 2.6. AUG. 1994, 6. SEP. 1994, 1.8. OKT. 1994, 1.9. OKT. 1994) and official stamps.

MARKT AINDLING logo and title '3. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6, FÜR DAS GEBIET "AM SÖLLER"'. Includes contact info for ARCHITEKTURBÜRO ZIEGLER and dates: ENTWURF VOM 08.07.1994, FASSUNG VOM 25.07.1994, FASSUNG VOM 06.09.1994.