

C) Bebauungsplansatzung (alle 2. Änderungen sind kursiv gedruckt)

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), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgende

**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11 „Marktanger 1. Erweiterung“**

als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen und einem Erläuterungsblatt mit den Querschnitten der Straßenräume sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 18.05.1999.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO und das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132) festgesetzt.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

WA:

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

MI:

Für Wohngebäude beträgt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse II + D.

Die maximal zulässige Wandhöhe je Gebäudeseite ist im Mittel mit 7,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Im Bereich des Mischgebietes sind mind. 50 % der bebauten Grundfläche mit gewerblichen Gebäuden zu bebauen.

Sollte ein Geschäftswohnhaus, in dem die gewerblichen Räume integriert sind, errichtet werden, dann müssen mind. 50 % der Nutzfläche gewerblich genutzt werden.

Bei einer Bebauung mit Wohnhaus und gewerblichem Gebäude zählen die im Wohnhaus untergebrachten gewerblich genutzten Räume, Büro, Lager usw., zur gewerblich bebauten Grundfläche.

GE:

Für Wohngebäude beträgt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse II + D.

Die maximal zulässige Wandhöhe je Gebäudeseite ist im Mittel mit 8,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

WA:

Es ist nur offene Bauweise zulässig.

MI:

Es ist nur offene Bauweise zulässig.

GE:

Es ist nur offene Bauweise zulässig, wobei die einzelnen Gebäude 50 m Länge überschreiten dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 6 Grundwasserschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist bei geeignetem Untergrund über Versitzschächte zu versickern. Private Wege und Stellplätze sind als wassergebundener Belag, Rasengittersteine oder als Pflaster mit einem Fugenanteil von minimal 15 % auszuführen. Dies gilt nicht für Flächen, bei denen aus produktionstechnischen Gründen ein Fugenanteil unzumessig ist. Bei Zufahrten sind Pflasterungen ohne Fugenangabe zulässig.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation schadlos zuzuführen.

Hinsichtlich Entwässerung siehe auch § 8.5.2.

§ 7 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Verträglichkeitsstudie AI814/97 - US der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Hübnerstraße 3, 86150 Augsburg, vom 06.06.1997 ist Bestandteil der Bauungsplansatzung.

In den mit GE und MI bezeichneten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten. Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag vom Bauwerber bzw. bei Änderungsanträgen vom bestehenden Betrieb nachzuweisen, dass die fest-

gesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten oder die Begutachtung auch auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA - Lärm, VDI Richtlinie 2058, Blatt 1) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Die Berechnung der aus den L_{WA} - Werten sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten ist nach der VDI - Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 und der VDI - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 vorzunehmen.

Für die Errichtung von Lackieranlagen oder ähnlichen lösungsmittelverarbeitenden Betrieben, ist die Kaminöffnung 5 m über der Firsthöhe der Gebäude in der Umgebung von 50 m zu errichten. Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren notwendigen Kaminerhöhung keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seinen Bediensteten geltend macht. Die Fundamente derartiger Kamine sind so auszuführen, dass eine Kaminhöhe von 5 m über der maximal zulässigen Firsthöhe der Gebäude im Umkreis von 50 m errichtet wird bzw. eine entsprechende Filteranlage installiert wird.

Für eine spätere notwendige Kaminerhöhung, hat der Bauwerber mit den Bauunterlagen eine Risiko- und Verpflichtungserklärung abzugeben.

HINWEISE

- Auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung können von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen. Den Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.
- Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Baugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit 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, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

§ 8 Grünordnung

1. Geländegestaltung

Das aus den im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zufließende Oberflächenwasser wird in einer an der Südgrenze des Planungsgebietes verlaufenden Geländemulde gesammelt und weiter über straßen- bzw. wegbegleitende Mulden dem Litzelbach zugeführt. Die Geländemulden werden mit einer Breite bis 3,0 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m ausgebildet. Der Verlauf ist dabei naturangepaßt, leicht geschwungen mit unterschiedlichen Böschungsneigungen von ca. 1:1,5 - 1:3.

2. Grün im Öffentlichen Bereich

2.1 Öffentliche Grünflächen

G1:

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Anteil von 25 % Gehölzpflanzungen durchzuführen.

Bezogen auf die Gesamtfläche sind zu pflanzen:

Pro angefangener 200 m ²	1 Baum 1. Wuchsklasse
oder	2 Bäume 2. Wuchsklasse

Für die Gehölzpflanzungen sind Arten gem. Abs. 5.1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden. Die verbleibenden 75% der Flächen sind als extensive Wiese und Saumbereich zu gestalten.

In den am Süd- und Ostrand des Geltungsbereiches parallel zu bestehenden landwirtschaftlichen Anwandwegen verlaufenden festgesetzten Flächen sind die Gehölzflächen so zu gruppieren, daß eine ausreichend breite Mulde zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers freigehalten wird.

Die Geländemulden werden mit einer Breite bis 3,0 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m ausgebildet.

G2:

In der östlich der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße festgesetzten Flächen sind mit einem Anteil von 20 % Gehölzpflanzungen durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen sind Arten gem. Abs. 5.1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden. Die verbleibenden 80% der Flächen sind als extensive Wiese und Saumbereich zu gestalten.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind die Gehölzflächen so zu gruppieren, daß eine ausreichend breite Mulde zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers freigehalten wird.

Die Geländemulde wird mit einer Breite von 2,0 - 2,5 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m ausgebildet.

Für notwendige Grundstückszufahrten darf der Grünstreifen entlang der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße in einer Breite von durchschnittlich 8 m je Grundstück einmal unterbrochen werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist sicherzustellen.

G3:

In den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Weg in einer max. Breite von 2,5 m anzulegen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Anteil von 15 % lockere Gehölzpflanzungen durchzuführen.

Bezogen auf die Gesamtfläche sind zu pflanzen:

Pro angefangener 250 m ²	1 Baum 1. Wuchsklasse
oder	2 Bäume 2. Wuchsklasse

Für die Gehölzpflanzungen sind Arten gem. Abs. 5.1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden.

Die verbleibenden 85% der Flächen sind abwechslungsreich als extensive Wiese und Rasenfläche zu gestalten. Die Anlage von Böschungen, Mulden, offenen Sand- und Bodenstellen sowie die Einbringung von fest installierten Spielgeräten ist zulässig.

Die Gehölzflächen sind so zu gruppieren, daß abwechslungsreiche Erlebnis- und Spielräume geschaffen werden.

G4:

In den öffentlichen Grünflächen entlang der Arnhofer Straße sind Gehölzpflanzungen lediglich als Einzelbaumpflanzung oder Baumgruppen durchzuführen.

Bezogen auf die Gesamtfläche sind zu pflanzen:

Pro angefangener 10 lfd. m	1 Baum 1. Wuchsklasse
----------------------------	-----------------------

Die Restfläche ist als extensive Wiese zu gestalten.

2.2 Gestaltung von Stellplätzen

PKW-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen oder mit möglichst hohem Fugenanteil (min. 15%) zu pflastern.

2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf max. 20 % der festgesetzten Fläche erfolgt eine Anpflanzung von Gehölzen gem. Abs. 5.1.2 dieser grünordnerischen Festsetzungen. Die verbleibenden 80% Restflächen sind extensiv zu gestalten, dabei werden zur Optimierung des Auebereiches flache Mulden, Gräben und Tümpel angelegt. Integriert in diese Feuchtbereiche werden Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem südlich der Arnhofer Straße angrenzenden Gebiet getroffen.

2.4 Flächen für die Landwirtschaft

Die festgesetzten Flächen sind als Grünland zu bewirtschaften.

3. Grün im Privaten Bereich

3.1 Bereich Wohnbebauung

3.1.1 Bepflanzung privater Grünflächen

In den privaten Grünflächen sind je angefangener 300 m² Fläche, zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten, mindestens ein Baum der 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsklasse gem. Abs. 5.1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzen.

3.1.2 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, Pflaster).

Abfließendes Oberflächenwasser ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen breitflächig zu versickern.

3.1.3 Einfriedungen

Bei Gebäuden, die zur Erschließungsstraße giebelständig stehen, ist südseitig bis zum Nachbargrundstück eine Wand aus Beton oder Naturstein zulässig (in den zeichnerischen Festsetzungen mit W bezeichnet). Die Höhe beträgt an der höchsten Stelle des Grundstücks zur angrenzenden Erschließungsstraße max. 80 cm und kann waagrecht oder fallend zum Gebäude verlaufen.

An den Ost-West verlaufenden Grundstücksgrenzen sind Wände bis 50 cm Höhe zulässig.

Grundstücksabgrenzungen im übrigen Bereich sind möglich. Lediglich die Vorgelege dürfen nicht eingezäunt werden (siehe § 14 der Satzung). Dabei gelten folgende maximale Sockelhöhen: An den Straßenbereich angrenzende Flächen 20 cm,
übrige Grundstücksabgrenzungen 10 cm

3.1.4 Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind mit Bäumen der 1. Wuchsklasse mit folgender Mindestqualität auszuführen: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

Es sind Arten gem. Abs. 5.1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden.

3.2 Bereich Gewerbebebauung (GE und MI)

3.2.1 Zeichnerisch festgesetzte Grünflächen

Auf 50 % der im privaten Bereich zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind Gehölzflächen anzulegen, die verbleibenden 50 % werden als extensive Wiese gestaltet und gepflegt.

Pro angefangenen 100 m² festgesetzter Grünfläche ist dabei ein Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Es sind hierbei Arten gem. Abs. 5.1.1 der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden.

3.2.2 Sonstige private Grünflächen

Entlang von Ost-West verlaufenden Grundstücksgrenzen gewerblicher Nachbarn sind Böschungen bzw. Grünstreifen auf einer Breite von je min. 2 m auszubilden. Diese Bereiche sind als extensive Wiese oder Gehölzfläche zu gestalten. Die Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszuführen. Wände oder Betonwandelemente sind nicht zulässig.

Zusätzlich zu diesen Grünstreifen bzw. Böschungen und den zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungen sind in verbleibenden Privatflächen pro je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Liste 1.1 "Baum 1. Wuchsklasse" zu pflanzen.

3.2.3 Gestaltung von Stellplätzen

Private Parkplätze sind zusätzlich zur bereits festgesetzten Begrünung mit großkronigen Bäumen (1. Wuchsklasse) zu gliedern (Artenauswahl und Qualität siehe Liste 1). Für je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengitter). Der Fugenanteil muß im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

4. Durchführung

4.1 Pflanzdichten und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß Liste 1 und 2 beträgt die Pflanzdichte jeweils mindestens 1 Pflanze je 1,5 m².

Der Anteil der Bäume und Heister beträgt jeweils mindestens 10 %.

4.2 Standfläche von Gehölzen

Die durchwurzelbare Standfläche eines Baumes der 1. Wuchsklasse muß, bei einer Mindestbreite von 2,0 m, mindestens 12 m² betragen.

4.3 Anlage extensiver Wiesenflächen und Saumbereiche

Extensive Wiesenflächen werden durch Ansaat standortgerechter Saadmischungen angelegt. Zur Entwicklung von Saumbereichen erfolgt entlang von Gehölzflächen auf einer Breite von 1 bis 2 m die Mahd nur alle 1 bis 2 Jahre im abwechselnden Turnus.

4.4 Pflege von Rasen und extensiven Wiesenflächen

Rasenflächen sind entsprechend den Erfordernissen zu pflegen. Extensive Wiesenflächen sind durch maximal eine bis drei Mahden pro Jahr zu pflegen. Eine Düngung der extensiven Wiesenflächen ist nicht zulässig.

4.5 Freiflächengestaltungspläne und Landschaftspflegerische Begleitpläne

Für den gewerblichen Bereich ist die Gestaltung der Freiflächen (Art der Bepflanzung, Gestaltung befestigter Flächen und des Geländes, Höhenabwicklung) im Rahmen der Baugenehmigung jeweils durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Dabei ist die Einbindung in die Umgebung durch Geländeschnitte aufzuzeigen. Für die Begrünung ist eine Flächenbilanz zu erstellen.

4.6 Lichtraumprofil

An der Haupteinfahrtsstrasse ist bei Anpflanzungen eine Durchfahrts Höhe von 4 m sicherzustellen.

5. Hinweise Grünordnung

5.1 Gehölzarten und Qualitäten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollten vorwiegend heimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Folgende Baum- und Straucharten sollten dabei bevorzugt Verwendung finden:

5.1.1 Liste 1

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (für Pflanzflächen)
bzw. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (als Straßenbegleitgrün)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Sorbus aucuparia Vogelbeere
Obstgehölze

Heister

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 175-200 cm

Acer campestre Feldahorn
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus padus Traubenkirsche
Quercus robur Stieleiche

Sträucher

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Crataegus oxyacantha Zweigriffel. Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus carthartica Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum Schwarze-Johannisbeere
Rosa arvensis Kriechende Rose
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Berensträucher
Ziersträucher

Kletterpflanzen

Celastrus orbiculatus Baumwürger
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Parthenocissus tricusp.
"Veitchii" Wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich

5.1.2 Liste 2

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Fraxinus excelsior Esche

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm

Prunus padus Traubenkirsche

Heister

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 175-200 cm

Alnus glutinosa Schwarzerle
Fraxinus excelsior Esche
Prunus padus Traubenkirsche
Salix alba Silberweide

Sträucher

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Salix spec. Weiden
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gew. Schneeball

5.2 Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Rigolen bzw. Sickerschächte zu versickern.

Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim zuständigen Landratsamt zu beantragen ist.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist der Kanalisation schadlos zuzuführen.

Siehe auch § 6 Grundwasserschutz.

3) Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Dächer

WA:

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und harter Dacheindeckung zulässig. Die Kniestockhöhe darf max. 80 cm betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Aussenwand.

Bei untergeordneten Bauteilen sind flachgeneigte Dächer möglich. Dachüberstände sind an Ortsgang und Traufe bis maximal 0,6 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben mit 3° bis 25° Dachneigung und maximal auf 1/3 der zugehörigen Hauslänge zulässig. Die maximale Gaubeneinzellänge darf jedoch nicht grösser als 2,50 m sein.

Gauben mit Satteldach in der Neigung wie das Hauptdach sind auch zulässig, jedoch darf die Gaubenlänge nicht mehr als 1,5 m und die Gesamtlänge aller Gauben maximal 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen. Dachausschnitte (Dachloggien) sind nicht zulässig.

Bei der vorgeschriebenen Baulinie ist die Garage zwingend an die Baulinie anzubauen.

Zwischen dem Wohnhaus und der Garage darf kein Abstand gebildet werden.

(Entfallen ist: Bei giebelständigen Wohngebäuden mit integrierter Garage muss der First über das gesamte Gebäude in einer Höhe durchgängig ausgebildet sein.)

Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung entsprechend den Festsetzungen für Wohngebäude auszuführen.

Telefonat mit Frau Mayer, LRA v. 18.10.2011: Das Wohnhaus darf von der Baulinie abseits errichtet werden, wenn es mit der an der Baulinie errichteten MI und GE: Garage zusammengebaut ist. - Vgl. Begründung Nr. 36.

Für Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Die **Kniestockhöhe** darf bei erdgeschossigen Gebäuden max. 1 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,5 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren in der vertikalen Verlängerung der Aussenwand.

Bei untergeordneten Bauteilen sind flachgeneigte Dächer möglich. Dachüberstände sind an Ortsgang und Traufe bis maximal 0,6 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben mit 3° bis 25° Dachneigung und maximal auf 1/3 der zugehörigen Hauslänge zulässig. Die maximale Gaubeneinzellänge darf jedoch nicht grösser als 2,50 m sein.

Gauben mit Satteldach in der Neigung wie das Hauptdach sind auch zulässig, jedoch darf die Gaubenlänge nicht mehr als 1,5 m und die Gesamtlänge aller Gauben maximal 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen.

Dachausschnitte (Dachloggien) sind nicht zulässig.

Für gewerbliche Produktionshallen darf die Dachneigung bis max. 30° betragen.

Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung entsprechend den Festsetzungen für Wohngebäude auszuführen.

§ 10 Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Bereiche erstellt werden. Stellplätze auch auf den zum Flurstück gehörigen Vorgelegestreifen mit 2,00 m Tiefe (vgl. § 14 Strassenraum). Sind keine Bereiche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen, dürfen diese innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die notwendige Stellplatzanzahl ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling vom 21.07.1993.

Im Gewerbegebiet sind die Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück zulässig, dies gilt jedoch nicht für die festgesetzten Grünflächen.

§ 11 Nebengebäude

Nebengebäude, ausser Garagen, sind auch ausserhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der Vorgelege, siehe § 15, zulässig. Bei der Errichtung als Grenzbebauung darf die maximale Wandhöhe von 2,50 m nicht überschritten werden. Der Umbaute Raum für Nebengebäude darf 75 cbm nicht überschreiten.

§ 12 Werbeanlagen

Zusätzlich zu den Firmennamen, welche an den Gebäude angebracht werden, sind je Grundstück im GE und MI eine Werbefläche bis zu 1,5 qm zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der Einfriedung erlaubt. Firmennamen sind als Einzelbuchstaben, aufgemalt oder an der Wand befestigt mit einer maximalen Höhe von 80 cm hinterleuchtet oder angestrahlt zulässig. Über die Zulässigkeit des Errichtens einer Werbeanlage über die Wandhöhe hinaus und auf Dächern entscheidet im Einzelfall der Markt Aindling.

§ 13 Höhenlage

WA:

Es darf die EG-Fussbodenhöhe 30 cm höher sein, als die südliche Grundstücksgrenze vor der Mitte des geplanten Gebäudes. Die Höhenlage des Garagenfussbodens ist so zu wählen, dass die Höhe in der Mitte der Garagenzufahrt der anliegenden Strassenhöhe entspricht.

MI und GE:

Es darf die EG-Fussbodenhöhe, die in der Mitte der Gebäude vorhandene, natürliche Geländehöhe um maximal 30 cm überschreiten. Bei zulässigen Wohngebäude darf die EG-Fussbodenhöhe maximal 30 cm über dem höchsten vorhandenen Geländepunkt im Bereich der Gebäudegrundfläche liegen.

§ 14 Böschungen

Soweit für die öffentliche Erschliessung Böschungen notwendig sind, dürfen sich diese auch auf private Grundstücke erstrecken.

§ 15 Strassenräume mit Vorgelege und Abgrenzung

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen wird der öffentliche Strassenraum mit 5,50 m Breite durch private Vorgelege mit 2,00 m Tiefe ergänzt. Auf diesem Vorgelege können für das jeweils zugehörige Grundstück Stellplätze errichtet werden. Die Vorgelege dürfen nicht eingezäunt werden und müssen auf Straßenebene liegen. Der in Anlage 1 dargestellte Querschnitt ist Gegenstand der Satzung.

§ 16 Kabelverteilerkästen

Die notwendigen Kabelverteilerkästen sind in den privaten Grundstücken, bündig zur öffentlichen Strassenfläche zu errichten. Eine Errichtung von Kabelverteilern in Bereichen des Bebauungsplanes, in denen der öffentliche Strassenraum durch private Vorgelege mit 2,00 m Tiefe ergänzt wird, ist nicht zulässig.

§ 17 Bussgeldbewehrung

Mit Geldbusse bis zu DM 10.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung des Bebauungsplanes

- a) über Bestimmungen der Einfriedungen nach § 8, Ziff. 3.1.3
- b) über die Entwässerung des Niederschlagswassers nach § 8, Ziff. 5.2, 3.1.2
- c) über die Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach § 8, Ziff. 2.2, 3.1.2, 3.2.3

zuwiderhandelt.

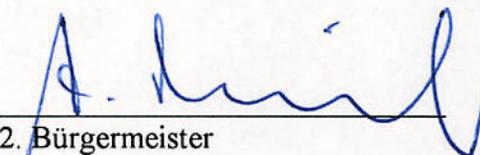
Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbusse bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.

§ 18 Inkrafttreten

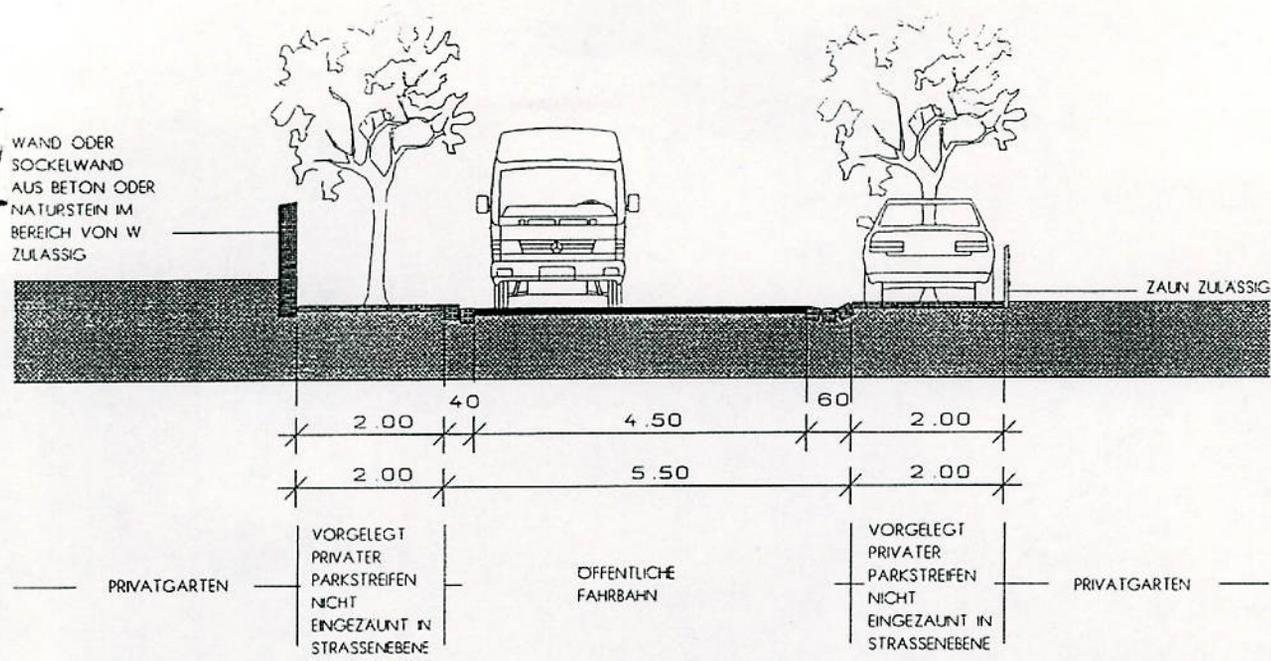
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Aindling,

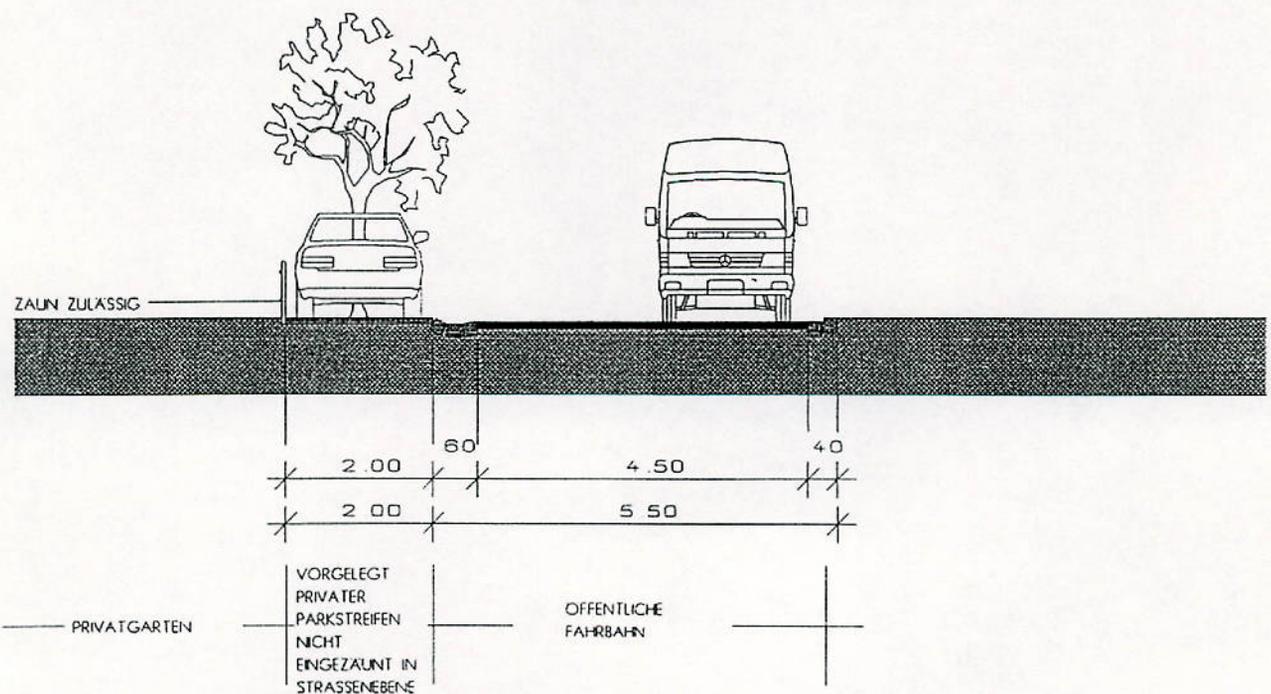
Aindling, 11. AUG. 1999


2. Bürgermeister





QUERSCHNITT DER NORD-SÜD STRASSENABSCHNITTE WECHSELSEITIG



QUERSCHNITT DER OST-WEST STRASSENABSCHNITTE

ANLAGE 1 ZUM SATZUNGSTEXT

MARKT AINDLING
 1. ÄNDERUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR.11
 "MARKTANGER"
 1. ERWEITERUNG

ERLÄUTERUNGSBLATT:
 QUERSCHNITTE DER STRASSENRAUME
 VORGELEGE UND ABGRENZUNG
 FASSUNG VOM 29.01.1998