

PRÄMBEL:

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1989 (BGBl. I, S. 2253), der Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-), § 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-) folgenden

Bebauungsplanes Nr. 19
für das Gebiet "KÖHLERFELD"
auf Teil-Flurnummer 776, 777, 778, 788 und 789 der Gemarkung Hausen als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "Köhlerfeld", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Langweider Str. 22, 86508 Rehlh., ausgearbeitete Bebauungsplan-zeichnung vom 11.10.1996 in der Fassung vom 28.10.1996, geändert am 21.05.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Bau-nutzungsverordnung -BauNVO-, § 3, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) als "Reines Wohngebiet" -WR-, festgesetzt.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschödzahlen und der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.
- 3.2) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Reine Wohngebiet mit max. 0,40 festgesetzt.
- 3.3) Die Geschöflächenzahl -GFZ- wird für das Reine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschödzahl I+D, mit max. 0,5 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei sich das 2. Vollgeschö im Dachgeschö befinden muß. Bei Bebauung der Grundstücke 8 und 9 mit Doppelhäusern oder einem Einzelhaus ist die max. Geschöflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
- 3.4) Die Geschöflächenzahl -GFZ- wird für das Reine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschözahl U/2+I+D mit max. 0,6 festgesetzt. Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse, wobei sich ein Vollgeschö im Kellergeschö und ein Vollgeschö im Dachgeschö befinden muß.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Auf dem Grundstück Nr. 1-7 sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei den Grundstücken Nr. 8 und 9 sind auch Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Einzelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.
- 4.3) Die Garagen und etwaige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 5 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf.
- 4.4) Bei beidseitigem Grenzban der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach, giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einschl. der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzban angebaut werden.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 32 Grad bis 45 Grad auszubilden. Nebenfirstr sind zulässig.
- 5.2) Die Dachendeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen 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.
- 5.4) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Dachseinschnitte (negative Dachgaube) 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.
- 5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
- 5.8) Die Gebäude müssen mit einem Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu bewertende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE

- 6.1) Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschözahl I+D an der höchsten Stelle des bestehenden Geländes am Gebäude max. 50 cm über der bestehenden Geländeoberkante liegen.
- 6.2) Bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschözahl U/2+I+D darf die Wandhöhe gemessen an der höchsten Stelle des bestehenden Geländes am Gebäude max. 4,50 m betragen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachsparren.
- 6.3) Die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) über der angrenzenden Erschließungsstraße darf max. 9 m betragen. Die Gesamtgebäudehöhe wird gemessen vom First des Gebäudes am Giebel im rechten Winkel zur Straße. Verläuft der First parallel zur angrenzenden Erschließungsstraße, so wird die Gesamtgebäudehöhe von der Firsthöhe in der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße gemessen.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude ...) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling zu erbringen.

9.) EINFRIEDRUNGEN

- 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzaune 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. 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) An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

- 9.4) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entwässern. Die Sickerschächte müssen mind. 6 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein, und müssen nach Musterplan ausgeführt werden. Hoffflächenwasser kann ebenfalls über Sickerschächte entwässert werden. In diesem Fall ist dem Sickerschacht ein Schlammlang vorzuschalten. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist zulässig.

11.) GRÜNORDNUNG

- 11.1) Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzangebot sollten folgende Gehölze gepflanzt werden:

Bäume 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: 2 x verpfl., SIU 16-18 cm

Spitzahorn (Acer platanoides)	Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus Petraea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Vogeleiche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)	

Bäume 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: SOL 2 x verpfl., HO 250-300 cm

Schwarzleite (Alnus glutinosa)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)	Elaeagane (Elaeagnus argentea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstämme

Sträucher - Mindestqualität: 2 x verpfl., STR 60-100 cm

Hartnagel (Cornus mas)	Bluthartnagel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)	Hundsrose (Rosa canina)
Höllendorn (Sambucus nigra)	Heckenrose (Rosa rugosa)
Schlehdorn (Prunus spinosa)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euphorbia europaea)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Grauweide (Salix cinerea)	

- 11.2) Pflanzangebot
Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Flächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind einzuhalten. Je Grundstückfläche sollen mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden.

- 11.3) Pflanzdichte
In den Flächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen, entsprechend Ziffer 11.1 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 wasserundurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengitterstein).

13.) GELDBUSSEN

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 Bestimmung 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 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 1. AUG. 1997

Langweider, 1. Bürgermeister

ANMERKUNG:

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Festsetzungen

WR

I + D

U/2 + I + D

GRZ 0,4

GFZ 0,5 (0,6)

O

E

ED

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Reines Wohngebiet

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschö im Dachgeschö befinden muß.

Zulässig sind max. drei Vollgeschosse, wobei sich ein Vollgeschö im Dachgeschö und ein Vollgeschö im Kellergeschö befinden muß.

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen

private Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziff. 11.1 der Festsetzungen)

öffentliche Verkehrsgrünfläche (Rasen, etc.)

festgesetztes Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 11.1 der Festsetzung)

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Maßangabe in Metern

b) Hinweise

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

564

bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für die Grundstücksteilung

bestehende Flurnummer

bestehende Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Vorschlag für die Firstrichtung

vorgeschlagene Bebauung mit Numerierung

Vorschlag für Grundstückszufahrt

Garage

Vorschlag zur Aufhebung von Grundstücksgrenzen

Grundstücksgröße bei vorgeschlagener Teilung (ca.-Angabe)

Höhenlinien

Parkfläche



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 7. FEB. 1997 bis 10. MRZ. 1997 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 2.2. APR. 1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 4. AUG. 1997 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

Aindling, den 5. AUG. 1997

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

Langweider, 1. Bürgermeister

MARKT AINDLING



BEBAUUNGSPLAN NR.19

"KÖHLERFELD"

ENTWURF VOM : 11.10.1996

FASSUNG VOM : 28.10.1996

GEÄNDERT AM : 21.05.1997

DER ARCHITEKT:

RUDOLF ZIEGLER
DIPLO.-ING. (FH) ARCHITKT
LANGWEIDER STRASSE 22
86508 REHLING, OBERACH
TEL. 082 37/1135 FAX 52 87



GEZ.: RIZ