

# MARKTGEMEINDE AINDLING

## SATZUNG

zum Bebauungsplan Nr. 28

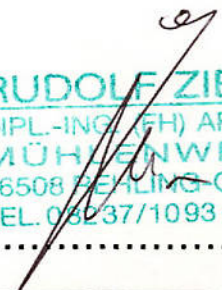
„An der Fraundorfer Straße“  
Teilfläche Fl.Nr. 277

in der Gemarkung Aindling

ENTWURF VOM 28.04.2005

FASSUNG VOM 06.09.2005

DER ARCHITEKT: .....

  
RUDOLF ZIEGLER  
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT  
MÜHLENWEG 11  
86508 AINDLING-OBERACH  
TEL. 09237/1093 · FAX 5287



## **PRÄAMBEL:**

Die Marktgemeinde Aindling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- (BayRS 791-1-U), folgenden

Bebauungsplan Nr. 28  
für das Gebiet "An der Fraundorfer Straße"  
Teilfläche Fl.Nr. 277

der Gemarkung Aindling als Satzung.

## **FESTSETZUNGEN**

### **1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Für das Gebiet "An der Fraundorfer Straße" Teilfläche Fl.Nr. 277, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Entwurf vom 28.04.2005, in der Fassung vom 06.09.2005, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

### **2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung -BauNVO- als „Allgemeines Wohngebiet“ -WA- festgesetzt.

### **3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird gemäß § 19 BauNVO mit max. 0,20 festgesetzt. Die jeweils zulässige Grundflächenzahl -GRZ- darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen max. bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.2) Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

### **4.) BAUWEISE**

- 4.1) Es sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Hauptgebäude zulässig.
- 4.2) Garagen und etwaige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3) Die Abstandsflächenvorschriften des Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

## **5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

- 5.1) Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad auszubilden, Nebenfirste sind zulässig.
- 5.2) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben (ohne Nebenfirste) darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- 5.3) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer auszubilden.
- 5.4) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.

## **6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE**

- 6.1) Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 35 cm über dem Gelände liegen, gemessen an der Nordseite, Mitte geplantes Hauptgebäude.
- 6.2) Die Firsthöhe des Wohngebäudes über dem Erdgeschossrohfußboden wird mit max. 9,50 m festgesetzt.

## **7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.
- 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.) EINFRIEDUNGEN**

- 9.1) Als Grundstückseinfriedungen dürfen Zäune aller Art errichtet werden. Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als max. 10 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste zulässig.
- 9.2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

## **10.) NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstückszufahrten etc., das nicht durch sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist analog den Vorgaben in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.

Wenn wegen wasserundurchlässiger Bodenoberschichten eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung muss beachtet werden.

## **11.) GRÜNORDNUNG**

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche:

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche darf außer der Eingrünung mit keiner anderen Nutzung belegt werden, d.h. sie ist ausschließlich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Auf dieser Fläche sind Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (siehe Begründung 5.3.5).

Hinweis:

Die Begrünungen im Bereich der Ausgleichsfläche sind bei der Genehmigungsplanung in Form einer Freiflächengestaltungsplanung vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

## **12.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN**

Flächenbodenbefestigungen innerhalb des Baugrundstücks 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 mit weiten Fugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.). Asphaltierte Flächen auf dem Baugrundstück sind nicht zulässig. Zugänge von der Straße zum Hauseingang und Zufahrten zu Garagen können aus wasserundurchlässigen Pflasterbelägen hergestellt werden.

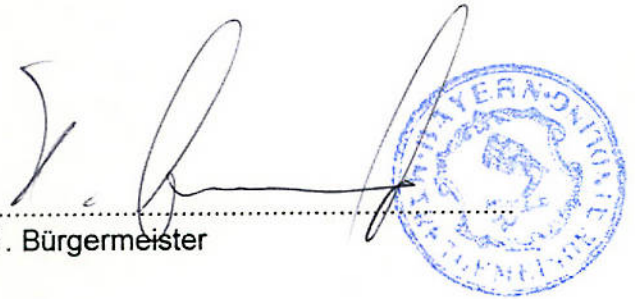
### 13.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKTGEMEINDE AINDLING

Aindling, den 28.11.2005

1. Bürgermeister



### ANMERKUNGEN:

- a) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und entschädigungslos hinzunehmen sind.
- b) Dem Bebauungsplan beigelegt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf vom 28.04.2005, in der Fassung vom 06.09.2005.

## VERFAHRENSVERMERKE

---

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2005 bis 26.07.2005 und vom 10.10.2005 bis 25.10.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 29.11.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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, und des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

MARKTGEMEINDE AINDLING

Aindling, den 30.11.2005

1. Bürgermeister

