

# MARKT AINDLING BEBAUUNGSPLAN Nr.6 „AM SÖLLER“ 1.ERWEITERUNG

## INHALT:

PRÄAMBEL  
FESTSETZUNGEN  
BEGRÜNDUNG  
LAGEPLAN M=1:5000

DIESER TEXTTEIL BILDET NUR ZUSAMMEN MIT DEM  
PLANTEIL DEN VOLLSTÄNDIGEN BEBAUUNGSPLAN

AICHACH, DEN 25.7.1979

IN DER FASSUNG VOM 12.3.1980

„ „ „ „ 2.7.1980

„ „ „ „

„ „ „ „

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO - RUPERT MAYR  
BLÜTENWEG 5

889AICHACH / UNTERGRIESBACH  
TEL. 08251/4011

## PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung

### BEBAUUNGSPLAN NR. 6

#### "AM SÖLLER"

##### 1. Erweiterung

## FESTSETZUNGEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes  
Für das Gebiet "Am Söller" 1. Erweiterung gilt die vom Ing.-Büro R. Mayr, 8890 Aichach-Untergriesbach Blütenweg 5, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.7.1979 in der Fassung vom 2.7.1980, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet -WA - im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung festgesetzt.
  - 2.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das allgemeine Wohngebiet auf max. 0,3 festgesetzt.
  - 3.2 Die Geschoßflächenzahl -GFZ- wird für das allgemeine Wohngebiet auf max. 0,3 bei I, auf 0,5 bei E + U/2 und auf 0,6 bei II festgesetzt.
  - 3.3 Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

4. Bauweise

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise:
- 4.2. Entsprechend der Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung sind entweder nur Einzelhäuser, oder nur Doppelhäuser zulässig.

5. Dächer und Dachneigung der Hauptgebäude, Kniestöcke

- 5.1 Dächer sind als Satteldächer, bzw. als Walmdächer entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung mit einer dunkel getönten (rot bis rotbraunen) harten Bedachung (Dachziegeleindeckung) auszubilden. Die Dachneigung darf  $25^{\circ}$  bis  $37^{\circ}$  betragen.
- 5.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig; dagegen können liegende Dachfenster mit einer Glasfläche bis zu  $2 \text{ m}^2$  pro Dachseite eingebaut werden.
- 5.3 Die Kniestockhöhe bei Sattel- bzw. Walmdächern darf max. 0,60 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 5.4 Dachvorsprünge an den Traufen dürfen waagrecht gemessen max. 0,75 m betragen. Dachvorsprünge an den Ortgängen dürfen max. 1,00 m betragen.

6. Höhen der Hauptgebäude

- 6.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über gewachsenem Boden - bei geneigtem Gelände hangaufwärts gemessen - liegen.
- 6.2 Die Traufhöhe über Gelände darf einschl. Sockel max. betragen:
- |                                             |         |                                         |
|---------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|
| Bei                                         | I       | 3,85 m                                  |
| bei                                         | II      | 6,60 m                                  |
| bei                                         | E + U/2 | 3,85 m hangaufwärts, 6,60 m hangabwärts |
| An den Garagen und Nebengebäuden allgemein: |         | 3,25 m.                                 |
| An den Garagen mit Grenzausbau:             |         | 2,75 m                                  |

- 6.3 Im Zweifelsfalle sind die Bezugspunkte zu Ziff. 6.1 und 6.2 von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Marktverwaltung festzusetzen.

7. Garagen und sonstige Nebengebäude

- 7.1 Garagen und sonstige Nebengebäude sind zusammenzubauen und dürfen nur innerhalb den in der Bebauungsplanzeichnung dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.2 Die Dächer der Garagen werden allgemein als Flachdächer mit 40 cm hoher umlaufender Blende als Dachabschluß festgesetzt.
- 7.3 Im Bereich mit festgesetzten Satteldächern für die Hauptgebäude wird als Bauweise für die Garagen und sonstigen Nebengebäude der Grenzausbau mit Satteldach (Neigung wie Hauptgebäude) für zulässig erklärt, unter der Voraussetzung, daß dieses Gebäude an der Grenze nicht länger als 8 m ist und die Traufhöhe an der Grenze nicht mehr als 2,75 m beträgt.
- 7.4 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, müssen in gleicher Höhe und gleicher Gestalt ausgeführt werden.
- 7.5 Der Mindestabstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5 m betragen.
- 7.6 Flachdachgaragen dürfen nicht als Terrassen ausgebildet oder benutzt werden.

8. Außengestaltung der Gebäude

- 8.1 Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.
- 8.2 Fassadenverkleidungen aus Holz sind mit brauner Holzschutzfarbe zu streichen. Eternitverkleidungen sind in brauner Farbe zulässig.
- 8.3 Das Anbringen von Solar-Kollektoren auf den Dächern ist zulässig, soweit sie nicht störend wirken.

9. Geländeänderungen

- 9.1. Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 9.2. Das vorhandene gewachsene Gelände sowie die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.

10. Einfriedung

- 10.1. Die Gesamthöhe an den Straßenfronten sowie seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auf max. 1,00 m einschließlich max. 0,25 m Sockel festgelegt.
- 10.2. An den Straßenfronten sind nur Holzlattenzäune mit dunklem transparentem Schutzanstrich zulässig.
- 10.3. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder mit PVC überzogene Maschen- drahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
- 10.4. Die Abstellflächen vor Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg- Hinterkante, nicht eingefriedet werden.
- 10.5. Die Einfriedungen der Grundstücke entlang des Litzelbaches dürfen zum Litzelbach hin keine Ausgänge aufweisen.

11. Sichtfelder

Im Bereich der Sichtfelder sind Sichtbehinderungen aller Art (Einfriedungen, Bepflanzungen, sonst. bauliche Anlagen, Ablagerungen und dgl.) über einer Höhe von 0,80 m nicht zulässig.

12. Immissionsschutz

Aufgrund der gegebenen Immissionssituation sind für die, an die Peter-Sengl-Str. angrenzenden Wohngebäude auf Fl.Nr. 833 im gesamten Bereich der nördlichen und westlichen Gebäudefront Schallschutzfenster erforderlich. (Betrifft nördliche 4 Reihenhäuser).

Die Schallschutzfenster müssen entsprechend der VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) die Schallschutzklasse 2 aufweisen. Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollen nach Möglichkeit nach Osten oder Süden gerichtet sein.

13. Antennenanlagen

13.1. Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Außenantennen zum Empfang von Fernseh- und Tonrundfunkprogrammen untersagt. Ausgenommen hiervon wird die Errichtung eines Antennenträgers, der in unmittelbarem Zusammenhang mit der Versorgung des Gebietes mit Fernseh- und Tonrundfunkprogrammen über Kabel steht.

13.2. Für den Antennenträger ist nach Möglichkeit ein Mindestabstand von 4 m zu den Wohngrundstücken einzuhalten. Die genaue Lage des Antennenträgers unterliegt der Genehmigung des Marktes Aindling.

14. Pflanzgebot

14.1. Im Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:

Sträucher

Corylus avellana - Hasel

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Cornus san guinea - Hartriegel

Ligustrum vulgare - Liguster

Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Evonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Rhamnus frangula -Faulbaum

Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Fagus silvatica - Rotbuche

Quercus robur - Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je  $\frac{1}{4}$  Grundstücksfläche ein Strauchgehölz sowie auf 8 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum vorgenannter Arten gepflanzt werden.

Das Anpflanzen von Gartenziiergehölzen sowie alle Formen von geschnittenen Hecken auf diesen Flächen mit Pflanzgebot ist untersagt.

15. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuse bis zu DM 100.000,-- kann gemäß Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

16. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Markt Aindling  
Aindling, 11. 09. 1980

  
-----  
(1. Bürgermeister)