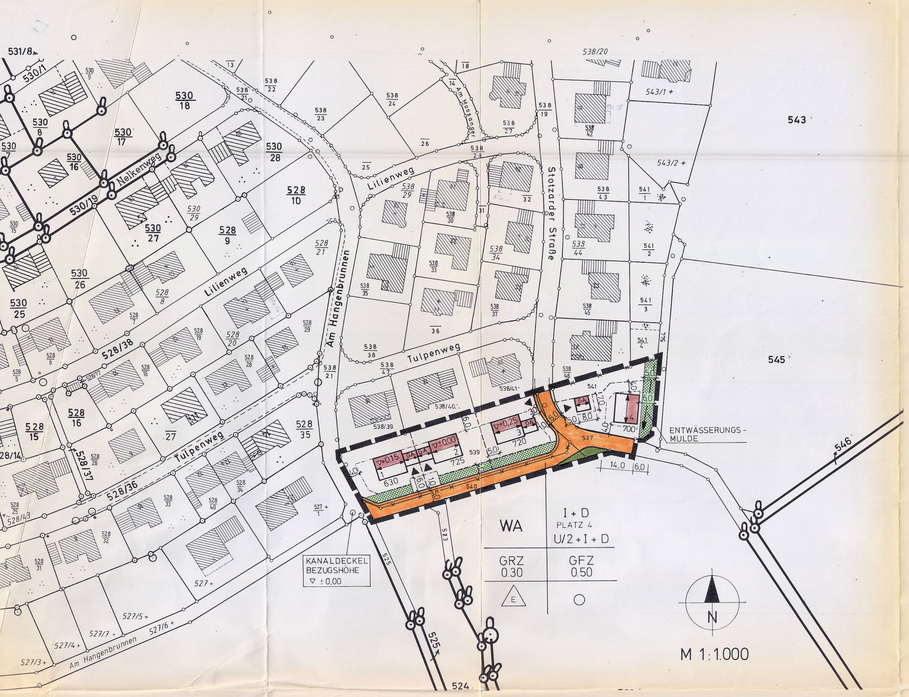


PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des §2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung von 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15, und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -Bay-BO- (BayRA 2132-1-I), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) die

4. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6,
für das Gebiet

'AM SÖLLER'

auf Fl.-Nr. 539, 540,
und auf Teil-Fl.-Nr. 537, 541,
der Gemarkung Aindling,

als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet 'Am Söller', 4. Erweiterung, beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.07.1996, in der Fassung vom 03.03.1997, mit Änderung vom 03.11.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, sowie der Begründung, den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, § 4, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), als „Allgemeines Wohngebiet" -WA- festgesetzt. 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 mit max. 0,30 festgesetzt.
3.2) Die Geschoßflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.
3.3) Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muß.
Ausnahme: Platz 4. Hier ist U/2 vorgesehen, d.h. max. 3 Vollgeschosse sind zulässig.

4.) BAUWEISE

4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2) Es sind freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig.
4.3) Garagen und Zufahrten:
Für Platz 1 und 4 gilt:
Alle Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
Für Platz 2 und 3 gilt:
Die Lage der Garage und der Zufahrt es jeweiligen Grundstücks wird, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, verbindlich festgesetzt.
4.4) Nebengebäude können mit den Garagen zusammengebaut werden und sind in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Ihre Gesamtlänge darf bei Grenzbebauung 8,0 m nicht überschreiten.
4.5) Bei beidseitigem Grenzanbau 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 Grenzanbau angebaut werden.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

HINWEIS: Grundsätzlich maßgebend für die Gestaltung der Gebäude ist:
a) Das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden
b) Der Charakter ländlichen Bauens muß gewahrt bleiben.

5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° bis 40° auszubilden. Die angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.
Nebenfirste sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Dachneigung 35° bis 40°.
5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in Rot- bis Rotbrauntönen zu erfolgen.
5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 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. Die Fußvorlage muß mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Dachgauben dürfen eine max. Breite von 3 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2 m betragen, Dachneigung 35° bis 40°.
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) 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. Die Art der Bedachung ist dem Hauptgebäude anzupassen, Dachneigung 35° bis 40°.
5.7) Unterschiedliche Dachneigungen der einzelnen Dächer sind unzulässig.
5.8) Die Gebäude müssen mit einem hellgestrichenen Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

Platz 1 - 3:
Die Wandhöhe (traufseitig) an der Gebäudemitte der Bergseite (Südseite / gemessen von FFB EG bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 3,50 m nicht überschreiten.
Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses ist in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt.

Platz 4:
Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,80 m (im Mittel) über hangseitig natürlichem Geländeniveau liegen. Die hangabwärts (Westseite) liegende Wandhöhe (traufseitig) darf max. 6,00 m über natürlichem Gelände betragen.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Gebäude, ...) darzustellen. Die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben. Die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.
7.2) Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8.) STELLPLÄTZE

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

9.) EINFRIEDUNGEN

9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzäune 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 Grundstückseinfassung zulässig.
9.2) Zwischen den Grundstücken, sowie rückseitig, Errichtung von Maschendrahtzäunen.
9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

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. Überlauf in den Gemeindekanal ist möglich.
Verschmutztes Hofflächenwasser, sowie Strassenwasser wird über den Gemeindekanal (Mischsystem) abgeleitet.
Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung von den Dach- und Hofflächen muß für jedes Einzelbauvorhaben nach den jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen (WGH, BayWG), unter Vorlage eines Lageplanes M 1:1000 und eines Entwässerungsplanes M 1:100 bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden.
Die Antragsformulare sind bei der Gemeinde erhältlich und müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme dem Landratsamt Aichach-Friedberg zur Bearbeitung vorgelegt werden.

11.) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Oberflächenwasser aus den höher gelegenen landwirtschaftlich genutzen Flächen wird über die Erschließungsstraße entlang der südlichen Granze in einen von der Gemeinde zu errichtenden Sickerschacht (auf Fl.Nr. 525) mit Überlauf in den Gemeindekanal abgeleitet.

12.) GRÜNORDNUNG

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

Bäume, 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: Sol, 2 x verpflanzt, StU 16-18 cm

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

Bäume, 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: Sol, 2 x verpflanzt, H 250-300 cm

Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Sträucher - Mindestqualität: Str, 2 x verpflanzt, H 60-100 cm

Hartriegel (Cornus mas)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)	Hundsrose (Rosa canina)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Grauweide (Salix cinera)	Mandelweide (Salix tiantra)
Kortweide (Salix viminalis)	

12.2) Pflanzgebot
Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind einzuhalten. Je Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume zu pflanzen.

12.3) Pflanzdichte
In den o.g. Flächen sind mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,20 m betragen.

13.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke 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, Rasengittersteine).

14.) GELDBUSSEN

Mit Geldbuße bis zu DM 10.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes

a) über die Fassadengestaltung nach Ziff. 5.8)
b) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
c) über die Entwässerung des Niederschlagswasser nach Ziff. 10.)
d) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Ziff. 13.)

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

15.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gem. § ~~10~~ des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung ~~der Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den 25. MRZ. 1998

Lentscher, 1. Bürgermeister

ANMERKUNG:

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



LAGEPLAN M 1 : 5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,30 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,50 — Geschoßflächenzahl
- I + D — Zulässig sind: Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
- U/2 + I + D — Zulässig sind: Halbes Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß (Platz 4)
- ○ — Offene Bauweise
- E — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
- Festgesetzte Firstrichtung

B) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 539 — Bestehende Flurnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- 1 / 630 — Vorschlag für die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude mit Grundstücksnummer und überschlägiger Grundstücksgrößenangabe
- GA — Garage
- Vorschlag für die Grundstückszufahrt
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- 3,0 — Maßangabe in Metern
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 12 der Festsetzungen)
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 12 der Festsetzungen)

VERFAHRENSVERMERKE

~~bei anzeigepflichtigen Bebauungsplänen~~

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom - 9. MAI. 1997 bis 10. JUNI 1997 öffentlich ausgelegt.

2. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24. MRZ. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10, BauGB, als Satzung beschlossen.

~~Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde eröffnungsgemäß nach § 11, Abs. 1 und 3, BauGB, durchgeführt.~~

3. ~~Durchführung des Anzeigeverfahrens des~~ Bebauungsplan~~es~~ wurde am 26. MRZ. 1998 gemäß § 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, Sätze 1 und 2, sowie Abs. 4, BauGB, sowie des § 215, Abs. 1, BauGB, hingewiesen.

MARKT AINDLING

Aindling, den 27. MRZ. 1998

Lentscher, 1. Bürgermeister

MARKT AINDLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
4. ERWEITERUNG

FÜR DAS GEBIET

‚AM SÖLLER'

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
RAINER ESCHE
STOTZARDER STRASSE 23
86447 AINDLING
TEL.: 08237/ 406
FAX: 08237/ 6287

ENTWURF: 26.07.1996
FASSUNG: 03.03.1997
MIT ÄNDERUNG VOM 03.11.1997