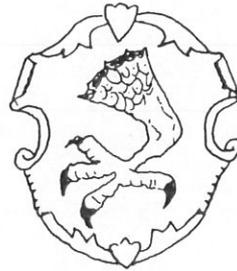


5.)

MARKT AINDLING



6.)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16 ✓
FÜR DAS GEBIET**

'ERLFELD'

7.)

IM ORTSTEIL ARNHOFEN

8.)

PLANUNG:

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

9.)

**ENTWURF: 07.10.1994
FASSUNG: 18.10.1996**

rechtskräftig: 12.03. 1997



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. 98 der Bayer. Bauordnung -Bay-BO- (BayRA 2132-1-I), § 1, Abs. 2, BauGB-Maßnahmengesetz, 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-I)

den Bebauungsplan Nr. 16
für das Gebiet
'Erlfeld'
im OT Arnhofen

auf Teil-Fl.-Nr. 517, 556, 561 und 704,
der Gemarkung Hausen,
als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet 'Erlfeld', beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 07.10.1994, Fassung vom 18.10.1996, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften 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, §. 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. 0,35 festgesetzt.
- 3.2) Die Geschößflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.
- 3.3) Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das 2. Vollgeschoss im Dachgeschöß befinden muß.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Es sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen, jedoch bei Grundstücken über 850 m² Größe Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen zulässig.
- 4.3) 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

- 5.1) Die Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszubilden. Nebenfirste sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Dachneigung 30° bis 45°.
- 5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.
- 5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 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 Aufbauten einschl. der Quergiebel darf nicht mehr als 1/3 der Hauptdachlänge betragen. 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.
- 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 Proportionen der Hauptgebäude bezogen auf das Verhältnis Breite zu Länge soll 1:1,2 betragen.
Die längere Seite des Hauses muß zugleich der Hauptfirstrichtung entsprechen.
- 5.7) 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 HAUPTGEBÄUDE

Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,50 m über bergseitig natürlichem Geländeniveau liegen.

Die Wandhöhe (traufseitig) an der Gebäudemitte der Bergseite (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 4,25 m nicht überschreiten.

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) Geländeänderungen 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.
Die Zaunsockel auf der Südseite der Grundstücke 4, 5, 6 und 9 müssen in einer Höhe von 30 cm über Gelände ausgeführt werden, als Schutz gegen eventuelles Hangwasser.
Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfassung zulässig.
- 9.2) 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.

Verschmutztes Hofflächenwasser kann ebenfalls über Sickerschächte versickert werden. In diesem Fall ist dem Sickerschacht ein Schlammfang vorzuschalten.

Überlauf in den Regenwasserkanal ist möglich.

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.

11.) GRÜNORDNUNG

- 11.1) 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 (<i>Acer platanoides</i>) | Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |
| Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | Silberweide (<i>Salix alba</i>) |
| Knackweide (<i>Salix fragilis</i>) | Deutsche Eiche |

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

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

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

| | |
|--|---|
| Hartriegel (<i>Cornus mas</i>) | Bluthartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| Wasserschneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| Schlehndorn (<i>Prunus spinosa</i>) | Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) |
| Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) | Mandelweide (<i>Salix tiantra</i>) |
| Korbweide (<i>Salix viminalis</i>) | |

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

- 11.3) Pflanzdichte
In den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,20 m betragen.

12.) 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).

13.) GELDBUSSEN

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

- a) über die Fassadengestaltung nach Ziff. 5.7)
- b) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
- c) über die Entwässerung des Niederschlagswasser nach Ziff. 10.)
- d) über die privaten Grünflächen nach Ziff. 11.)
- e) 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.

14.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den 11. MRZ. 1997


.....
Lertscher, 1. Bürgermeister



ANMERKUNG:

1. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.
2. Die Wohnnutzung der Parzelle 2 kann erst dann aufgenommen werden, wenn die auf dem Grundstück Fl.Nr. 517 (Parzelle 1) bestehende Baustofflagerhalle abgebrochen ist.

P F

VERFAHRENSVERMERKE

Der
Fas
§ 1,
und

1.-1. AUG. 1996

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom bis
öffentlich ausgelegt.

-2. SEP. 1996

1.-5. NOV. 1996

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

Die Vorlage des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

12. MRZ. 1997

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 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.

F E

1.)

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44, Abs. 3, Satz 1 und 2, sowie Abs. 4, BauGB, sowie des § 215,
Abs. 1, BauGB, hingewiesen.

2.)

Marktgemeinde Aindling

13. MRZ. 1997

Aindling, den

3.)

J. Lentscher

.....
Lentscher, 1. Bürgermeister



4.)