

RAMMEL

"Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) das Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Baycr. Bauordnung - BayoB - (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) folgenden Bebauungsplan als Satzung:"

Bebauungsplan Nr. 11
in Aindling
"Marktanger"

auf Fl.Nr. 834, 835, 836, 837, 563 und 562
sowie auf Teil-Fl.Nr. 875, 838, 569, 553, 535, 564, 538/8,
542 und 543 sowie 563 und 560/1

der Gemarkung Aindling.

FESTSETZUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Marktanger", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Ing.-Büro R. Mayr, Blütenweg 5, 8890 Aichach-Untergriesbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.09.1987 in der Fassung vom 18.04.1990, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebiete werden:

- a) als Mischgebiet - MI - im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) und
b) als Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. d. B. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

Die Ausnahmen für das - MI - nach § 6 Abs. 3 BaunVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO für nicht zulässig erklärt.

Die Ausnahmen für das - GE - nach § 8 Abs. 3 sind allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschößflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) dürfen nicht überschritten werden.

Es gelten für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet als Höchstgrenze:

GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

Z = 1 bei gewerblichen Gebäuden
Z = 11 bei Wohn- und Bürogebäuden

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

Dächer, Dachneigung und Kniestocke

Dächer sind bei allen Gebäuden als Satteldächer, mit einer roten harten Bedachung auszubilden.

Die Dachneigung darf betragen:

Bei eingeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 35° - 45°
Bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 20° - 30°
Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden 20° - 30°

Die Kniestockhöhe darf betragen:

Bei eingeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 0,75 m;
Bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden 0,50 m;
Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden 0,25 m;

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Bohlflecke bis Oberkante Sparren, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.

Dachaufbauten als Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig. Negative Dachgauben (Dach einschnitte) sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig. Bei gewerblichen Gebäuden ist an der Anliefer- bzw. Zufahrtsseite ein Vordach von max. 3,00 m Auskragung zulässig.

Höhen der Gebäude

Die höhenmäßige Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der Wohn-, Büro- und gewerblichen Nebengebäude, sowie die der Garagen, ist von der Kreisverwaltungsbehörde und der Gemeinde festzusetzen.

Die Traufhöhe über Gelände darf einschl. Sockel max. betragen:

Bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m
Bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50 m
Bei eingeschossigen Bürogebäuden 3,50 m
Bei zweigeschossigen Bürogebäuden 6,70 m
Bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden 4,50 m

Die Firsthöhe der eingeschossigen gewerblichen Gebäude darf max. 8,50 m einschl. Sockel betragen.

Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Dächer der Garagen werden als Satteldächer (Neigung und Bedachung wie an den Wohn- bzw. Bürogebäuden) festgesetzt.

Bei freistehenden Garagen darf die Traufhöhe 2,25 m über Gelände einschl. Sockel nicht überschreiten.

Garagen dürfen eine Gesamtlänge von max. 8,00 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt.

Der Mindestabstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

Außengestaltung der Gebäude

Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.

Als Witterschutzverkleidung können nur senkrecht überluchte Holzbretter mit Schutzanstrich in brauner Farbe verwendet werden.

Geländeänderungen

Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Auffüllungen dürfen nur vom Neubau der Straßenherkanten bis zum Bachbegleitungsgrün auf Null ausaufend, ausgeführt werden.

Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.

Einfriedung

Die Gesamthöhe an den Straßenfronten, sowie seitl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird auf max. 1,00 m festgesetzt.

An Straßenfronten sind nur senkrechte Holzlattenzäune mit dunklem transparentem Schutzanstrich zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder PVC überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.

Im Bereich des Bachbegleitungsgrüns sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig.

Die Abstellflächen vor Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.

Grünordnung

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

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana)
Farnriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Mantelweide (Salix triandra)
Kornweide (Salix viminalis)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen (Evanymus europaeus)

Bäume:

Schwarzleite (Ainus glutinosa)
Silberweide (Salix alba)
Knackweide (Salix fragilis)
Esche (Fraxinus excelsior)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je m² ein Strauchgehölz vorgenannter Arten gepflanzt werden. Durch Mischung von Art und Größe sowie durch die Bildung von Baum- und Strauchgruppen ist ein natürliches Landschaftsbild anzustreben. Schematismus ist dabei zu vermeiden.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung dürfen Bepflanzungen eine Höhe von max. 4,00 m nicht überschreiten.

Auf den Grundstücken sind die Freiflächen nur soweit zu befestigen, wie dies notwendig ist. Die übrigen Flächen sind als natürlich wasserdurchlässige Flächen zu lassen. Art und Umfang der Befestigung, der unbefestigt und der begrünt Flächen sind bei der Bauvorlage nachzuweisen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich des Bachbegleitungsgrüns nördl. und südl. des Litzelbaches ist von jeder Bebauung, Lagerung und Geländeaufschüttung freizuhalten.

Sichtfelder

Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden. Baumstämme, Lichtmasten u. ä. können in beschränktem Umfang zugelassen werden.

Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können zeitweise Lärm- und Geruchsbelastungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.

Die vorgesehene Wohnbebauung hat die Anforderungen der ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109 vom Sept. 75 hinsichtlich baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu erfüllen.

In und an der Kreisstraße AIC 8 sind Schlaf- und Ruheräume vor Wohngebäuden nach Süden zu orientieren.

Straßenversorgung

Die Hausanschlussskabel enden in Wandnischen an der, der Straßenseite zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 in Kraft.

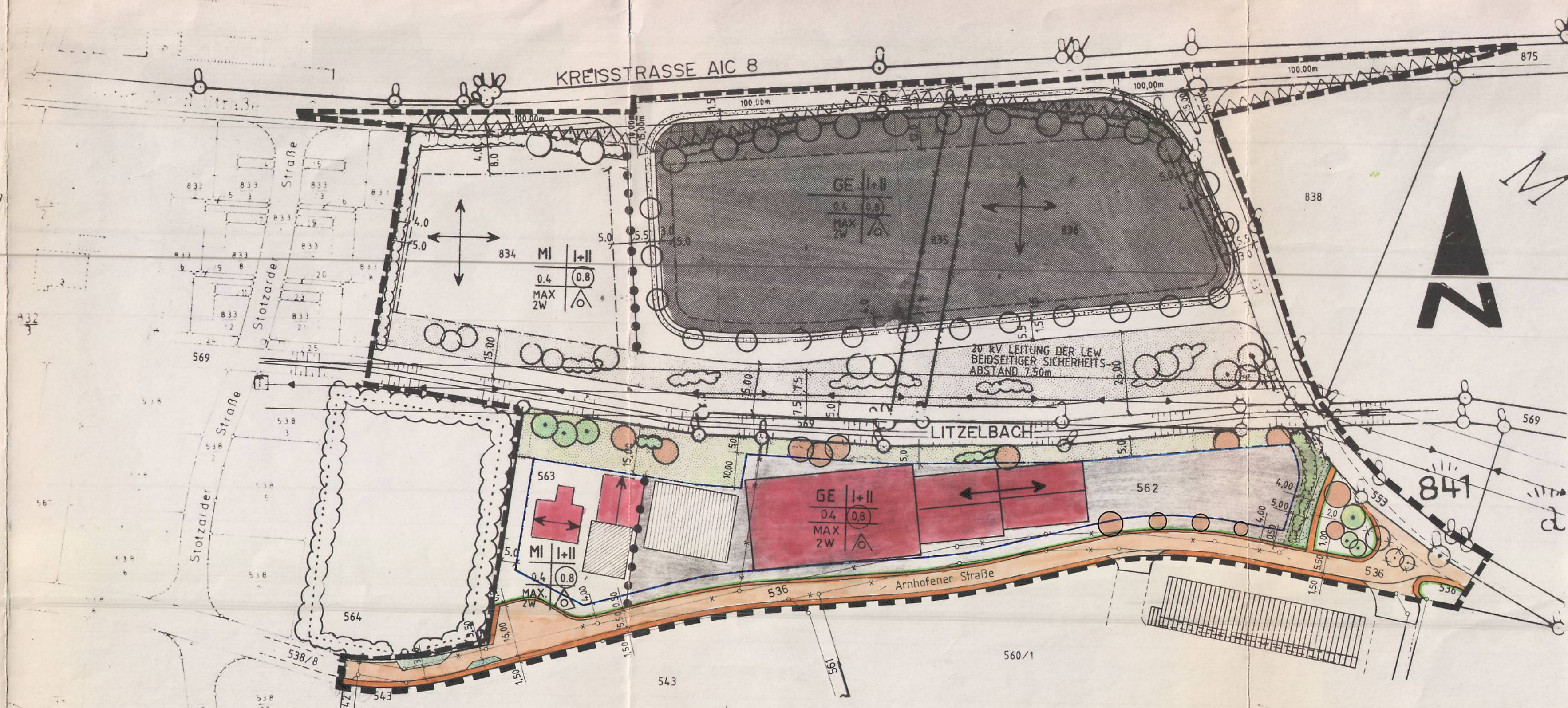
Markt Aindling
Aindling, den 20. 09. 1990

Leitscher
1. Bürgermeister

LAGEPLAN M=1:5000



LAGEPLAN M=1:1000



MARKT AINDLING
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"MARKTANGER"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (siehe Begründung Seite 7 und 7.1)
- Zulässig: gewerbliche Gebäude mit einem Vollgeschöß als Höchstgrenze
- Zulässig: Wohn- und Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Offene Bauweise
- Nur Einzelgebäude zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung öffentl. Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Breitenangabe in Metern:
- Sicherheitsstreifen bzw. Bankett
- Fahrbahn 5,50 m
- Verkehrsgründfläche 1,50 m
- Gehweg 1,50 m
- Öffentlicher Grünweg zur Grabenpflege mit Breitenangabe in Metern
- Private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Sträucher mit Breitenangabe in Metern. (Vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
- Pflanzgebot für Solitäräume. (Vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen). Die Anzahl der in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume ist bindend.
- Pflanzgebot für Baum- und Strauchgruppen (Vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
- Bachbegleitungsgrün mit Breitenangabe in Metern.
- 20 KV-Leitung der LEW mit beidseitigem Sicherheitsabstand. Im Bereich des Sicherheitsabstandes sind Anpflanzungen auf eine max. Höhe von 4,00 m zu beschränken.

Maßangabe in Metern

Festgesetzte Einstrichung

Sichtareck mit Maßangabe in Metern

Sichtfeld (vergl. Ziffer 10 der Festsetzungen)

b) Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Anordnung der Gebäude
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Flurstücksnummern
- Infrastruktur der LEW
- Vorhandene Bepflanzung
- Offener Graben
- Geländeböschung

Füllschema der Nutzungsschablone

BAUGEBIET	ZAHL VOLLGESCHÖSSE
GRUND-FLÄCHENZAL	GESCHÖSS-FLÄCHENZAL
MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUWEISE	BAUWEISE

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 -BauGB- vom 23. 04. 1990 bis 25. 05. 1990 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03. 07. 1990, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Aichach-Friedberg mit Schreiben des Marktes Aindling vom 10. 07. 1990 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21. 09. 1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, von der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

Markt Aindling
Aindling, den 24. 09. 1990

Leitscher
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
1. ÄNDERUNG

MARKT
AINDLING

GEBIET
"MARKTANGER"

MASSTAB
M = 1 : 1000 u. 1 : 5000

AICHACH, DEN 18.9.1987
IN DER FASSUNG VOM 07. 06. 1988
GEÄNDERT:

ENTWURFSVERFASSER:

TODTENWEIS 18.04.1990