



LAGEPLAN M 1:1000

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
| <b>A) Festsetzungen</b> |  |  |  |
|                         | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |  | Bestehende Hauptgebäude  |
| <b>WA</b>               | Allgemeines Wohngebiet                                       |  | Bestehende Nebengebäude  |
| <b>GRZ 0,35</b>         | Grundflächenzahl   |  | Maßangabe in Metern  |
| <b>GFZ 0,50</b>         | Geschoßflächenzahl   |  | Höhenangabe in Metern über NN  |
| <b>E + D</b>            | Zulässig sind: Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß    |  | Offene Bauweise  |
|                         | Nur Einzelhäuser zulässig                                    |  | Garage   |
|                         | Baugrenze  |  | Straßenverkehrsfläche  |
|                         | Feldweg  |  | Vorschlag für die Grundstücksteilung                                       |
| <b>B) Hinweise</b>      |  |  | Grünfläche im privaten Bereich mit Pflanzgebot gem Festsetzungen Pkt. 11.3 |
|                         | Vorgeschlagene Firstrichtung                                 |  | Landwirtschaftliche Nutzfläche   |
|                         | Bestehende Grundstücksgrenze                                 |  | Boschung   |
|                         | Bestehende Flurnummer  |  |  |

**PRÄAMBEL**

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung von 27.06.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17, und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1)

den Bebauungsplan Nr. 8,  
2. Erweiterung  
für das Gebiet  
**'Ameisenberg'**  
als Satzung.

**FESTSETZUNGEN**

**1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Für das Gebiet 'Ameisenberg', beschränkt auf die Flurnummern 189, 189/1 und 221, der Gemarkung Aindling, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.02.2000, in der Fassung vom 15.02.2000, ergänzt am 27.06.2000, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

**2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Bauutzungsverordnung - 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. 0,35 festgesetzt.
- 3.2) Die Geschößflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.
- 3.3) Bei E + D sind zwei Vollgeschoße zulässig, wobei sich das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß 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 zulässig.
- 4.3) Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zur Straße hin ist grundsätzlich ein Stauraum von 6,0 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, einzuhalten.

**5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

- 5.1) Haupt- und Nebengebäude / Garagen
  - 5.1.1) Die Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden.
  - 5.1.2) Dachneigung: Hauptgebäude 38° bis 45°  
Nebengebäude/Garagen Nebenfirste zulässig 30° bis 45°
  - 5.1.3) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachplatten in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.
  - 5.1.4) Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
  - 5.1.5) 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. Holzhäuser sind zulässig.
- 5.2) Hauptgebäude
  - 5.2.1) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
  - 5.2.2) Quergiebel und Dachgauben sind zulässig. Die Länge des Quergiebels darf nicht mehr als 1/3 der Hauptdachlänge betragen. Die Fußvorlage bei Dachgauben muss mindestens 2 Pfannenreihen betragen. Sie dürfen eine max. Breite von 1,60 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
  - 5.2.3) Die längere Seite des Hauses muss zugleich der Hauptfirstrichtung entsprechen.

**6.) HÖHEN DER GEBÄUDE**

- Hauptgebäude  
Die Wandhöhe (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf im Mittel 4,00 m nicht überschreiten. Die Giebelbreite darf max. 11,00 m betragen.

**7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 7.1) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarer 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 Holzzaune errichtet werden. die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel bis max. 20 cm sind zulässig. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig.
- 9.2) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder PVC-überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
- 9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

**10.) ENTWASSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**

- 10.1) Unverschlusstes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit breitflächig bzw. über Mulden Systeme oder Sickerschächte (Grundwasserflurabstand > 1,0 m) zu versickern. Die Sickerschächte müssen mind. 6,00 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden.
- 10.2) Regenwasserentwertung
  - 10.2.1) Es ist auch erlaubt, Regenwasser (Dachflächenwasser) als Brauchwasser zu nutzen, jedoch ausschließlich zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung.
  - 10.2.2) Für das Betreiben einer Regenwasserentwertungsanlage ist mit der Marktgemeinde eine Sondervereinbarung abzuschließen.
  - 10.2.3) Die Regenwasserentwertungsanlage darf an keiner Stelle mit der zentralen Trinkwasserleitung verbunden werden.
  - 10.2.4) Alle Zapfstellen, die mit Regenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
  - 10.2.5) Gemäß Trinkwasserverordnung § 17, Abs. 1, sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, soweit sie nicht erdvergraben sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
  - 10.2.6) Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
  - 10.2.7) Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: „Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwasserentwertungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“
- 10.3) Verschmutztes Niederschlagswasser und Straßenabwasser wird der Kanalisation zugeführt.

**11.) GRÜNORDNUNG**

- 11.1) Verwendung von Gehölzen  
Die durchwurzelbare Standfläche für einen Baum der 1. Wuchsklasse muss bei einer Minimalbreite von 2,0 m mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen, für einen Baum der 2. Wuchsklasse mindestens 10 m<sup>2</sup>. Der Anteil von Sträuchern liegt in geschlossenen Gehölzpflanzungen bei max. 90 %, der Anteil der Heister bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,6 m, Schwerpunktmaß sind die unten folgenden Gehölze zu verwenden. Auf privaten Grünflächen dürfen jedoch insgesamt 30 % der Pflanzungen Ziersträucher enthalten.

**Bäume 1. Wuchsklasse**  
Mindestqualität 4 x v., STU 18 - 20 cm

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus    | Bergahorn   |
| Aesculus hippocastanum | Rotkastanie |
| Fraxinus excelsior     | Esche       |
| Juglans regia          | Walnuß      |
| Quercus robur          | Stieleiche  |
| Tilia cordata          | Winterlinde |

**Bäume 2. Wuchsklasse**  
Mindestqualität 3 x v., STU 16 - 18 cm bzw. Solitär, 3 x v., H 250 - 300 cm, Breite 60 - 100 cm

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn        |
| Carpinus betulus    | Hainbuche        |
| Crataegus i. Sorten | Weißdorn/Rotdorn |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche         |
| Prunus avium        | Vogelkirsche     |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere       |

**Obstgehölze (Bäume 2. Wuchsklasse)**  
Mindestqualität 3 x v., STU 12 - 14 cm, in lokalen Sorten

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Malus domestica  | Apfel             |
| Pyrus communis   | Birne             |
| Prunus domestica | Pflaume/Zwetschge |
| Prunus cerasus   | Sauerkirsche      |
| Prunus avium     | Süßkirsche        |

**Heister, 2 x v., H 150 - 200 cm**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre      | Feldahorn      |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn      |
| Betula pendula      | Weißbirke      |
| Carpinus betulus    | Hainbuche      |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche       |
| Fraxinus excelsior  | Esche          |
| Malus sylvestris    | Wildapfel      |
| Prunus avium        | Vogelkirsche   |
| Prunus mahaleb      | Steinweissel   |
| Prunus padus        | Traubenkirsche |
| Quercus robur       | Stieleiche     |
| Salix caprea        | Salweide       |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere     |

**Sträucher, verpflanzt, 3 bzw. 4 Triebe, H 60 - 100 cm**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Cornus mas          | Kornelkirsche          |
| Corylus avellana    | Blutroter Hartriegel   |
| Crataegus i. Sorten | Häsel                  |
| Eunymus europaeus   | Weißdorn/Rotdorn       |
| Ligustrum vulgare   | Pflaumenhütchen        |
| Lonicera xylosteum  | Gewöhnlicher Liguster  |
| Prunus spinosa      | Heckenkirsche          |
| Ribes alpinum       | Schliehe               |
| Ribes nigrum        | Alpenjohannisbeere     |
| Rosa arvensis       | Schwarze Johannisbeere |
| Sambucus nigra      | Feldrose               |
| Viburnum lantana    | Gem. Holunder          |
| Beerenobst          | Wolliger Schneeball    |

- 11.2) **Grün im privaten Bereich**
  - 11.2.1) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6, BauGB)  
25 % der Fläche sind locker mit Gehölzgruppen mit Arten gem. Pkt. 11.1 (keine Ziergehölze) zu bepflanzen. In variierenden Abständen sollen dabei im Durchschnitt mindestens alle 10 m ein Baum der 1. oder zwei der 2. Wuchsklasse stehen.  
Die restlichen 75 % sind als Wiese zu pflanzen.
  - 11.2.2) **Nicht überbaubare private Grundstücksflächen**  
In den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten Bäumen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder zwei der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume gem. Pkt. 11.1 zu pflanzen.
- 11.3) **Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 18, BauGB)  
Die Fläche wird ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Feldscheune unterliegt dem Bestandsschutz.

- 12.) **FLÄCHENBEFESTIGUNGEN**  
Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterterrassen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, Pflaster).

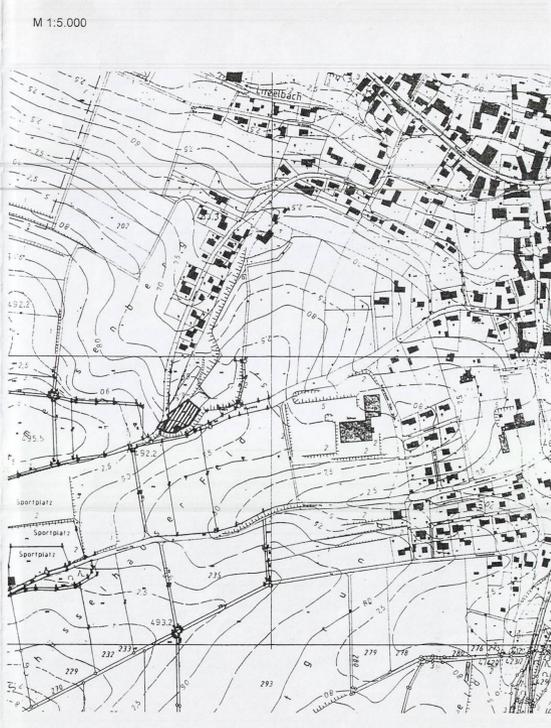
- 13.) **GELDBUSSEN**  
Mit Geldbuße bis zu DM 10.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes
  - a) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
  - b) über die Entwässerung des Niederschlagswasser nach Ziff. 10.)
  - c) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen 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 der Genehmigung in Kraft.

MARKT AINDLING  
Aindling, den 23. AUG. 2000  
Recht:

- HINWEISE**
- 1. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.
  - 2. Südwestlich des Baugebietes befindet sich die Sportanlage des TSV Aindling. Durch den Betrieb der Sportanlage und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens können zeitweise Belästigungen auftreten.
  - 3. Das Gutachten über die schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP vom 4.9.1996 ist bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

**LAGEPLAN**



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom 24. MAI 2000 bis 26. JUNI 2000 öffentlich ausgelegt. -7. AUG. 2000
- 2. Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.06.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10, BauGB, als Satzung beschlossen. 24. AUG. 2000
- 3. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 27.06.2000 gemäß § 10, Abs. 3, 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.
- 4. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 3, Bau GB, in Kraft.
- 5. 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 25. AUG. 2000  
Recht:



**MARKT AINDLING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8  
2. ERWEITERUNG  
FÜR DAS GEBIET  
'AMEISENBERG'**

"Südost"

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

ENTWURF: 01.02.2000  
FASSUNG: 15.02.2000  
ERGÄNZT: 27.06.2000