



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen		Bestehende Hauptgebäude
		Bestehende Nebengebäude
WA		Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,35		Grundflächenzahl
GFZ 0,50		Geschößflächenzahl
U/2 + I + D		Zulässig sind: Halbes Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
		Offene Bauweise
		Nur Einzelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Feldweg
		Festgesetzte Firstrichtung (Hauptgebäude)
B) Hinweise		Bestehende Grundstücksgrenze
		Bestehende Flurnummer
		Bestehende Hauptgebäude
		Bestehende Nebengebäude
		Maßangabe in Metern
		Garage
		Vorschlag für die Grundstückszufahrt
		Vorschlag für die Grundstücksteilung
		Grünfläche im öffentlichen Bereich mit Pflanzgebot gem. Festsetzungen Pkt. 11.2
		Grünfläche im privaten Bereich mit Pflanzgebot gem. Festsetzungen Pkt. 11.3
		Landwirtschaftliche Grünfläche
		Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, 1. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 11 der Festsetzungen)
		Böschung
		Sickerschacht mit Überlaufleitung
		Gemeindekanal

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 -BayBO- (BayRA 2132-1-1), § 1, Abs. 2, BauGB-Maßnahmen-Gesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 629) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1)

den Bebauungsplan Nr. 8, 1. Erweiterung für das Gebiet 'Ameisenberg' auf Teil-Fl.Nr. 196, 210, 215/1 und 221 als Satzung.

FESTSETZUNGEN

- INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**
Für das Gebiet 'Ameisenberg', beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.11.1996, Fassung vom 16.10.1997, mit Änderung vom 10.02.1998, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bilden.
 - 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. S. 152) als 'Allgemeines Wohngebiet -WA-', festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, BauNVO werden gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO, für nicht zulässig erklärt.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
 - Die Geschößflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgesetzt.
 - Bei U/2 + I + D sind drei Vollgeschoße zulässig, wobei sich das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muß.
 - BAUWEISE**
 - Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen zulässig.
 - Bei beidseitigem Grenzbanau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldachgiebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einschl. der Nebengebäude Nebengebäude, auf beiden Grundstücken sind einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzbanau angebaut werden.
 - Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zur Straße hin ist grundsätzlich ein Stauraum von 6,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, einzuhalten. Kellergaragen sind erlaubt. Hier kann der Stauraum von 6,0 m durch Zurücksetzung des Garagentores erreicht werden. Baugrenzen zulässig, wobei auf Flächen mit Pflanzgebot ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten ist.
 - GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - Haupt- und Nebengebäude / Garagen
 - Die Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden.
 - Dachneigung: Hauptgebäude 38° bis 45° Nebenrate zulässig 30° bis 45° Nebengebäude/Garagen 30° bis 45°
 - Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpflannen in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.
 - Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,80 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
 - Die Gebäude müssen mit einem hellgrünlichen Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenarchitekturen sind unzulässig. Holz- und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu bewertende Materialien sind erlaubt, solange sie die, für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Holzhäuser sind zulässig.
 - Hauptgebäude
 - Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
 - 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 Planenreihen betragen. Sie dürfen eine max. Breite von 1,60 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen.
 - Negative Dachgauben (Dachschneitte) sind nicht zulässig.
 - Die längere Seite des Hauses muß zugleich der Hauptfirstrichtung entsprechen.
- HÖHEN DER GEBÄUDE**
 - Hauptgebäude
Die Wandhöhe an der Gebäudemitte der Bergseite (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 4,50 m nicht überschreiten. (Siehe auch Schnitte in der Anlage)
Die Giebelbreite darf max. 11,00 m betragen.
 - Garagen und Nebengebäude
Bei Grenzbebauung darf die Wandhöhe im Mittel 3,25 m (abweichend von der BayBO) über Gelände nicht überschreiten.
Die maximale Firsthöhe wird mit 5,0 m über EG-Fußboden festgesetzt, wobei OK EG-Fußboden (an der Bergseite gemessen) im Mittel max. 0,50 m über natürlichem Gelände liegen darf.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
 - 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. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 - Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1:1,5 nicht überschreiten. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Außerhalb der Baugrenzen sind sie aus Naturstein oder unter Verwendung von Drahtschotterkörben herzustellen.
 - Die in der Anlage zum Bebauungsplan beigelegten Schnitte enthalten Vorschläge zur Geländegestaltung.
- STELLPLATZE**
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen nur Holzzäune 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 Grundstückeinfassung zulässig.
- An den seitlichen und rückwärtigen Grundstückeinfassungen können verzinkte oder PVC-überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
- Mauern als Grundstückeinfriedung sind nicht zulässig.

10.) ENTWASSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit breitflächig bzw. über Muldensysteme 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. Es ist auch erlaubt, Regenwasser (Dachflächenwasser) als Brauchwasser zu nutzen, jedoch ausschließlich zur Toiletenspülung und Gartenbewässerung. Das Betreiben einer Regenwasserzunutzungsanlage ist der Marktgemeinde anzuzeigen. Die Regenwasserzunutzungsanlage darf an keiner Stelle mit der zentralen Trinkwasserleitung verbunden werden.
- Verschmutztes Niederschlagswasser und Straßenabwasser wird der Kanalisation zugeführt. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung von den Dächern 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.
- Das Niederschlagswasser aus der landwirtschaftlichen Grünfläche wird über einen Sickerschacht mit Überlauf zum gemeindlichen Kanal entsorgt. Der Sickerschacht mit Einlaufmulde ist im landwirtschaftlichen Grundstück und die Überlaufleitung in Parzelle 4, entlang der Südgrenze dinglich zu sichern.

11.) GRÜNORDNUNG

- Verwendung von Gehölzen**
Die durchwurzelbare Standfläche für einen Baum der 1. Wuchsklasse muß bei einer Minimalbreite von 2,0 m mindestens 12 m² betragen, für einen Baum der 2. Wuchsklasse mindestens 10 m². Der Anteil von Sträuchern liegt in geschlossenen Gehölzpflanzungen bei max. 90 %, der Anteil der Heister bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 m. Schwerpunktmäßig sind die unten folgenden Gehölze zu verwenden. Auf privaten Grünflächen dürfen jedoch insgesamt 90 % der Pflanzungen Ziersträucher enthalten.
Bäume 1. Wuchsklasse
Mindestqualität 4 x v., STU 18 - 20 cm
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Rößlähstanie
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
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Obstgehölze (Bäume 2. Wuchsklasse)
Mindestqualität 3 x v., STU 12 - 14 cm, in lokalen Sorten
Malus domestica Apfel
Prunus communis Birne
Prunus domestica Pflaumen/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
Fraxinus excelsior Esche
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus mahaleb Steuweißel
Prunus padus Traubenkirsche
Quercus robur Stieleiche
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Obstgehölze (siehe oben)

- Sträucher, verpflanzt, 3 bzw. 4 Triebe, H 60 - 100 cm**
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blutroter Hartrieel
Corylus avellana Hasel
Eucornymis europaeus Pfaffenfütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa arvensis Feldrose
Sambucus nigra Gem. Holunder
Viburnum lantana Vollerger Schneeball

11.2) Grün im öffentlichen Bereich

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6, BauGB)
Die Fläche ist als Obstwiese zu gestalten. Dazu ist pro angefangene 50 m² der Gesamfläche 1 Obstbaum gem. Pkt. 11.1 zu pflanzen. Die Gesamfläche ist extensiv als Wiese zu nutzen mit bis zu zweimaliger Mahd pro Jahr (ab Mitte Juni bzw. ab Anfang September). Eine Düngung ist nur im Bereich der Baumscheiben, bedarfsgerecht mit organischem Dünger zulässig. Der Einsatz von Bioziden ist grundsätzlich nicht zulässig.

11.3) Grün im privaten Bereich

- Bestehende private Grünfläche
Die bestehende private Grünfläche bleibt erhalten.
- 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 pflegen.
- Nicht überbaubare private Grundstücksflächen
In den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten Bäumen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder zwei der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume gem. Pkt. 11.1 zu pflanzen.
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 18, BauGB)
Die Fläche wird ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt.

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, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, Pflaster).

13.) GELDBÜSSEN

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 Niederschlagswassers nach Ziff. 10.)
c) über Bestimmungen von Flächenbepflanzungen 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 Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den **-5. Mai 1998**
Lentscher, 1. Bürgermeister

HINWEISE

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



VERFAHRENSVERMERKE

bei anzeigepflichtigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom **17. Nov. 1997** bis **18. Dez. 1997** öffentlich ausgestellt.

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

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

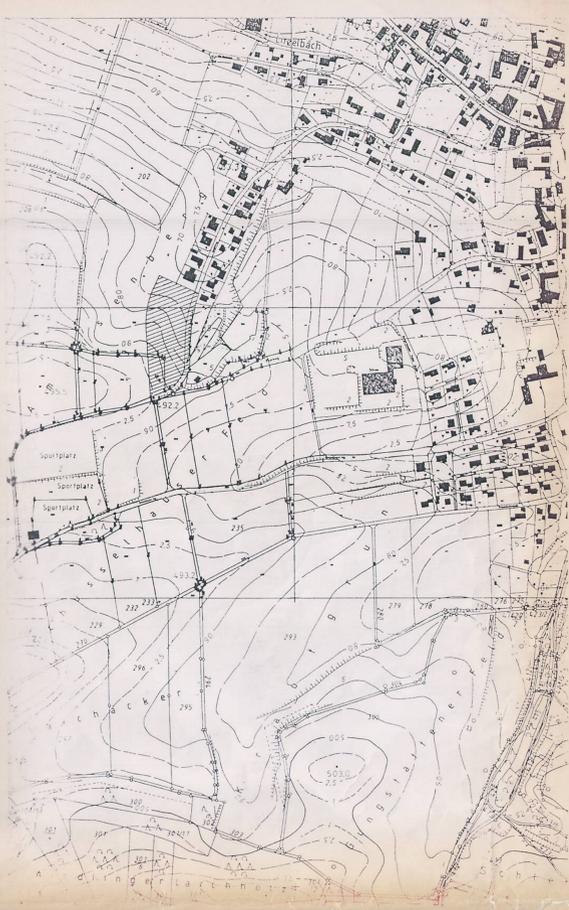
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am **16. Mai 1998** gemäß § 12, BauGB, öffentlich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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 **-7. Mai 1998**

Lentscher, 1. Bürgermeister



MARKT AINDLING



**BEBAUUNGSPLAN NR. 8
1. ERWEITERUNG
FÜR DAS GEBIET**

'AMEISENBERG'

PLANUNG:

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

ENTWURF: 08.11.1996
FASSUNG: 16.10.1997
MIT ÄNDERUNG VOM 10.02.1998

