



PRÄMBEL

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. 2263), des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRA 2132-1-1, und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1)

den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet 'BRUNNENWIESEN' auf Fl.Nr. 162, 162/6, 163/1, 165, 166, 166/1, 166/2, 172, 200, 221/2, und auf Teil-Fl.-Nr. 154/4, 164, 198, 1387, der Gemarkung Aindling als Satzung.

FESTSETZUNGEN

- INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**
Für das Gebiet 'BRUNNENWIESEN', beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 03.04.1995, Fassung vom 13.05.1996 mit Änderung am 22.10.96, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften 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 03.04.1990 (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. *Siehe 2. Änderung!*
- 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. 0,55 festgesetzt.
 - Bei U/2+I+D sind drei Vollgeschosse mit max. drei Wohnungen zulässig.
- BAUWEISE**
 - Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
 - Es sind freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen, bzw. Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen (d.h. max. 2 Wohnungen pro DHH) auf Grundstücken über 850 m² Größe zulässig. Reihenhäuser sind lt. Bebauungsplanzeichnung auch zulässig.
 - Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zur Straße hin ist grundsätzlich ein Stauraum von 6,00 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, einzuhalten.
 - Bei Kellergaragen kann dieses Maß von 6,00 m durch Zurücksetzen des Garagentores erreicht werden. (Bei Grundstück Nr. 25-29)
 - Nebengebäude können mit Garagen zusammengebaut werden und sind in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Ihre Gesamtlänge darf bei Grenzbebauung 8,00 m nicht überschreiten.
 - Bei beidseitigem Grenzbanbau 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 Grenzbanbau angebaut werden.
- 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.

11.) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Oberflächenwasser aus den höher gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zum Teil westlich am Baugelbiet vorbeigeleitet und teilweise über eine Regenwassermulde entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße durch das Baugelbiet abgeleitet.

12.) STROMVERSORGUNG

Kabelverterschränke werden innerhalb der Bauparzellen an der Grenze zur Straße hin aufgestellt und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

13.) GRÜNORDNUNG

- 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
Straucher - Mindestqualität: Str. 2 x verpflanzt, H 60-100 cm	
Hartrieel (Cornus mas)	Bluthartrieel (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)
Pflaumenhecke (Elaeagnus europaeus)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Graweide (Salix cinerea)	Mandelweide (Salix tianra)
Korweide (Salix viminalis)	
- Pflanzgebot
Hinweis: Im Bereich des Kinderspielfeldes dürfen keine Giftpflanzen verwendet werden. 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. Das Grundstück muß im folgenden Herbst nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes bepflanzt werden.
- 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- A) Festsetzungen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,55 Geschößflächenzahl
 - U/2, I, D Zulässig sind: Halbes Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
 - Offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fußweg
 - Öffentliche Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 13 der Festsetzungen)
 - Private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 13 der Festsetzungen)
 - Festgesetztes Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, 1. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 13 der Festsetzungen)
- B) Hinweise**
- Mäßangabe in Metern
 - Öffentlicher Spielplatz
 - Bestehende Bäume
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Bestehende Flurnummer
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Vorschlag für die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude mit Grundstücknummer
 - Firstichtung
 - Garage
 - Vorschlag für die Grundstückszufahrt
 - Vorschlag für die Grundstücksteilung
 - Vorschlag zur Aufhebung von Grundstücksgrenzen
 - Trafostation

- Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° auszubilden; Nebenfürste und Gauben mit einer Dachneigung von 30° bis 50° sind zulässig; Krüppelwalme sind erlaubt, wobei Nebenfürste und Gauben immer wie das Hauptdach auszubilden sind.
- Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachplatten in Rot-, Braun- oder dunklen Grautönen zu erfolgen.
- Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvoriage muß mindestens 3 Planenreihen betragen. Die Dachgauben dürfen eine max. Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen. Dachneigung 30° bis 50°.
- Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m von der Wand bis Außenkante Sparrenkopf und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m von der Wand bis zum Ortgang zulässig.
- Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Hauptgebäuden als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer auszubilden. Jedoch sind Krüppelwalmdächer dann nicht zugelassen, wenn diese an der Grenze mit dem Nebengebäude oder der Garage des Nachbargrundstückes zusammengebaut sind. Die Art des Dachdeckungsmaterials ist dem Hauptgebäude anzupassen. Dachneigung 30° bis 50°.
- Asymmetrische Dächer (unterschiedliche Neigungen eines Daches) sind unzulässig.
- Die Gebäude müssen mit einem hellgrünlichen Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Die Verwendung von Holz ist erlaubt.
- HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE**
Änderung 1. Änderung!
6.1) Hauptgebäude: Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,30 m über dem bergseitig natürlichem Geländeniveau liegen. Die max. Wandhöhe (traufseitig) wird auf 4,25 m, die max. Firsthöhe auf 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. (Wandhöhe ist Schnittpunkt Außenwand / berkante Sparren.
6.2) Garagen und Nebengebäude: Bei hangabwärts erschlossener Garagenrenzbebauung ist eine Überschreitung der 3,00 m Wandhöhenregelung nach der BayBO bis zu 0,25 m zulässig.
- 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. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
7.2)
- STELLPLÄTZE**
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.
- 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 Gehwegoberkante, bzw. wo kein Gehweg vorgesehen ist, von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 25 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfassung zulässig. Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
9.2) Mauer als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entwässern. Die Sickerschächte müssen mind. 6,00 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden. Verschmutztes Oberflächenwasser kann ebenfalls über Sickerschächte versickert werden. In diesem Fall ist dem Sickerschacht ein Schlammfang vorzuschalten. Überlauf in den Gemeindekanal ist möglich.

14.) 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 wasserundurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine).

15.) 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. 13.)
d) über die privaten Grünflächen nach Ziff. 13.)
e) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Ziff. 14.) zuwiderhandelt.
Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße von zu DM 5.000,- erkannt werden.

16.) INKRAFTTRETEN

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

MARKT AINDLING

Aindling, den 1.0. MRZ 1997

J. Esche
Lehrer, 1. Bürgermeister



HINWEISE

- 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 müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme dem Landratsamt Aichach-Friedberg zur Bearbeitung vorgelegt werden.
- Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von Hofstellen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und zu dulden sind. Den Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.
- Telefon Für Telefon und Breitbandkabel ist die Erdverkabelung vorgesehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom 15. AUG. 1996 bis 16. SEP. 1996 öffentlich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. OKT. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10, BauGB, als Satzung beschlossen.

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

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11. MRZ. 1997 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.

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

Marktgemeinde Aindling

Aindling, den 1.2. MRZ. 1997

J. Esche
Lehrer, 1. Bürgermeister



Arbeitsplan 1. Bgm.

MARKT AINDLING



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET

'BRUNNENWIESEN'

IN AINDLING

PLANUNG:

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

ENTWURF: 03.04.1995
FASSUNG: 13.05.1996
ÄNDERUNG: 22.10.1996

