

MARKT AINDLING

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1
1. Erweiterung
„Eisingersdorf - Nordwest“

in der Gemarkung Pichl

ENTWURF VOM	08.09.1997
FASSUNG VOM	11.11.1997
GEÄNDERT AM	15.01.1998
	21.04.1998

DER ARCHITEKT:.....

RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
LANGWEIDER STRASSE 22
86508 REHLING-ÖBERACH
TEL. 08237/1093 · FAX 5287

PRÄAMBEL:

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

Bebauungsplan Nr. 1

1. Erweiterung für das Gebiet "EISINGERSDORF - NORDWEST"

auf Flurnummer 530/13, sowie

auf Teil-Flurnummer 530, 533 und 534 der Gemarkung Pichl als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "Eisingersdorf - Nordwest", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Langweider Str. 22, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.09.1997 in der Fassung vom 11.11.1997, geändert am 15.01.1998, zuletzt geändert am 21.04.1998, 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- § 3, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) als "Allgemeines Wohngebiet" -WA-, festgesetzt.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) Das Maß der baulichten Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschoßzahlen und der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.
- 3.2) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
- 3.3) Die Geschoßflächenzahl - GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschoßzahl I+D, mit max. 0,5 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei sich das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muß.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Auf den Grundstücken sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei Grundstücken mit einer Größe von mind. 850 qm ist eine Doppelhausbebauung mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- 4.3) Die Garagen und etwaige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf.

- 4.4) 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. Bei Grenzgaragen werden die Höchstmaße nach Art. 7 Abs. 4 der BayBO festgesetzt.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad auszubilden, Nebenfirste sind zulässig.
- 5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
- 5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m 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 Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgaube) sind nicht zulässig.
- 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 Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
- 5.8) Die Gebäude müssen mit einem 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 bei den Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschoßzahl I+D an der höchsten Stelle des bestehenden Geländes am Gebäude max. 50 cm über der bestehenden Geländeoberkante liegen.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude ...) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen keine Drahtzäune 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. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und

Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

- 9.2) An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- 9.4) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

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.

Ein Überlauf in den Kanal ist zulässig.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen (Sickerschächte, etc.) ist beim Landratsamt Aichach-Friedberg ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zu beantragen.

11.) GRÜNORDNUNG

- 11.1) Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: 2 x verpfl., 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>)	

Bäume 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: SOL 2 x verpfl., HO 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
Hochstämme	

Sträucher - Mindestqualität: 2 x verpfl., STR 60-100 cm

Hartriegel (<i>Cornus mas</i>)	Bluthartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Heckenkirche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	

11.2) Pflanzgebot

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind einzuhalten. Je Grundstücksfläche sollen mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden. Bäume, die höher als 2 Meter werden, müssen mit einem Grenzabstand von mind. 4 Metern zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gepflanzt werden.

11.3) Pflanzdichte

In den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sollen mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze soll maximal 1,50 m betragen.

12.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengitterstein).

13.) GELDBUSSEN

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

- a) über Geländeänderungen nach Ziff. 7.1)
- b) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
- c) über die Festsetzungen der Entwässerung des Niederschlagswassers nach Ziff. 10.) zuwiderhandelt.

Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.

14.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den 26. Mai 1998

Gentscher

.....
Lentscher, 1. Bürgermeister



ANMERKUNG:

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Baugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **11. Feb. 1998** bis **13. März 1998** öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **21. April 1998** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

27. Mai 1998
Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 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

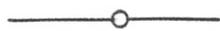
Aindling, den **28. Mai 1998**

Lentscher

.....
Lentscher, 1. Bürgermeister



b) Hinweise



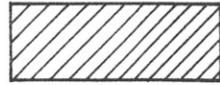
bestehende Grundstücksgrenzen



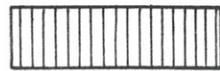
Vorschlag für die Grundstücksteilung

535

Flurnummer



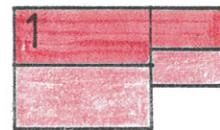
bestehende Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



Vorschlag für die Firstrichtung



vorgeschlagene Bebauung mit Grundstücksnummerierung



Vorschlag für die Grundstückszufahrt

GA

Garage



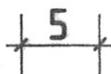
Vorschlag zur Aufhebung von Grundstücksgrenzen

760 QM

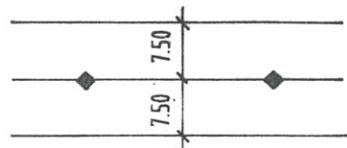
Grundstücksgröße bei vorgeschlagener Teilung (ca.-Angabe)

455

Höhenlinien



Maßangabe in Metern



best. oberirdische 20 kV-Freileitung mit
Schutzbereich



best. Trafostation



best. 1 kV-Freileitung



best. Holzmast



best. 1 kV-Kabel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Festsetzungen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA

Allgemeines Wohngebiet

I + D

zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muss

GRZ 0,35

höchstzulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,5

höchstzulässige Geschoßflächenzahl

O

offene Bauweise

SD

Satteldach



Baugrenze



Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen



private Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 11.1 der Festsetzungen)



öffentliche Verkehrsgrünfläche (Rasen etc.)



festgesetztes Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsklasse (Arten vergl. Ziffer 11.1 der Festsetzung)



Straßenverkehrsfläche



Fußweg

e) für die Wasserversorgung		
- Herstellungskosten: 340 lfm x 300 DM / lfm	ca. DM	102.000,--
- Unterhaltskosten jährlich:	ca. DM	800,--

Ausgaben der Marktgemeinde Aindling:	ca. DM	905.000,--
--------------------------------------	--------	------------

Einnahmen der Marktgemeinde Aindling	ca. DM	
--------------------------------------	--------	--

Dem Markt Aindling entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher

Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von	ca. DM	
dazu jährliche Unterhaltskosten von	ca. DM	2.500,--

Rehling, den 21.04.1998

RUDOLF ZIEGLER
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
 LANGWEIDER STRASSE 22
 86508 REHLING-OBERACH
 TEL. 08237/1093 · FAX 5287

Der Entwurfsverfasser

Aindling, den 26. Mai 1998

Gutschnig

Markt Aindling,
 Lentscher, 1. Bürgermeister

