

MARKT AINDLING

Bebauungsplan Nr. 9

2. Erweiterung für das Gebiet

„An der Gamlinger Straße“

DER GEMARKUNG AINDLING

ENTWURF VOM 07.02.2001

FASSUNG VOM 23.03.2001

DER ARCHITEKT:

RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
MÜHLENWEG 11
86508 REHLING-ÖBERACH
TEL. 08237/1093 · FAX 5287



MARKT AINDLING

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 9

2. Erweiterung für das Gebiet

„An der Gamlinger Straße“

DER GEMARKUNG AINDLING

ENTWURF VOM 07.02.2001

FASSUNG VOM 23.03.2001

DER ARCHITEKT:

RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
MÜHLENWEG 11
86508 REHLING-OBERACH
TEL. 08237/1093 · FAX 5287



PRÄAMBEL:

Der Markt Aindling erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) folgenden

Bebauungsplan Nr. 9
2. Erweiterung für das Gebiet
"AN DER GAMLINGER STRASSE".

auf Flurnummer 422/2 und 428/2 der Gemarkung Aindling als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "An der Gamlinger Straße", beschränkt auf vorbeschriebene Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Entwurf vom 07.02.2001, in der Fassung vom 23.03.2001, 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- § 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 gemäß § 19 BauNVO mit max. 0,25 festgesetzt. Die jeweils zulässige Grundflächenzahl -GRZ- darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen max. bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.2) Die Geschossflächenzahl - GFZ - wird gemäß § 20 BauNVO mit max. 0,50 festgesetzt.
- 3.3) Bei dem Baugrundstück sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei sich das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D).

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Auf dem Baugrundstück ist eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3) 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 5,50 m freizuhalten der nicht bebaut werden darf.
- 4.4) Das Hauptgebäude muss zu den Grundstücksgrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einhalten. Bei Grenzgaragen werden die Höchstmaße nach Art. 7 Abs. 4 der BayBO festgesetzt.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad bis 45 Grad auszubilden, Nebenfirste sind zulässig.
Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
- 5.2) Die Kniestockhöhe darf max. 1,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 5.3) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben (ohne Nebenfirste) darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- 5.4) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Garagen sind Dachneigungen von 30 – 45 Grad zulässig.
- 5.5) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.

6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens des Wohngebäudes darf 50 cm über dem natürlichen Gelände an der höchsten Stelle der überbauten Fläche nicht überschreiten.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

- 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 des Marktes Aindling zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Als Grundstückseinfriedungen dürfen Zäune aller Art errichtet werden. Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als max. 5 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig.
- 9.2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- 9.3) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf dem Grundstück 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

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Fläche ist, analog den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NfreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte versickert werden.

Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist möglich.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung, WC-Spülung, etc. zu nutzen.

11.) GRÜNORDNUNG

- 11.1) Bei Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind vorwiegend Laubgehölze zu pflanzen. Neben heimischen Obstgehölzen sind folgende Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

Bäume:

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>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	

Sträucher:

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>)	Heckenkirsche (<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 Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind einzuhalten. Je 250 qm Grundstücksfläche ist zudem mindestens 1 Baum gemäß 11.1) zu pflanzen.

11.3) Pflanzdichte

In Bereichen mit festgesetztem Pflanzgebot sind mind. 50 % der Grünfläche zu bepflanzen.

11.4) Hecken

Geschlossene Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sind unzulässig.

11.5) Fassadenbegrünung

Nordfassaden mit mehr als 30 m² geschlossener zusammenhängender Fläche, sowie geschlossene Fassaden von Garagen und Carports sollen begrünt werden.

12.) 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 wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit weiten Fugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.). Asphaltierte Flächen auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

Zugänge von der Straße zum Hauseingang und Zufahrten zu Garagen können aus wasserundurchlässigen Pflasterbelägen hergestellt werden.

13.) ABFALLENTSORGUNG

Die Müllgefäße sind an der Gamlinger Straße bereitzustellen.

14.) INKRAFTTRETEN

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

MARKT AINDLING

Aindling, den 18. MRZ. 2002

1. Bürgermeister



ANMERKUNGEN:

- a) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und entschädigungslos hinzunehmen sind.
- b) Dem Bebauungsplan beigelegt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung des Bebauungsplanes, Entwurf vom 07.02.2001, in der Fassung vom 23.03.2001.

VERFAHRENSVERMERKE

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Gamlinger Straße“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12. APR. 2001 bis 14. MAI 2001 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. JAN. 2002 die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 19. MRZ. 2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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.

MARKT AINDLING

Aindling, den 20. MRZ. 2002

.....
1. Bürgermeister

Gentsch

