

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), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 7a
in Aindling
"Hohenbuchen, 1. Erweiterung"

auf den Flurnummern 443, 444 und 444/1
der Gemarkung Aindling.

FESTSETZUNGEN

0. Bestandteile des Bebauungsplanes
- Für das Gebiet "Hohenbuchen, 1. Erweiterung", beschränkt auf die vorschriebenen Flurnummern, gilt die vom Ing.-Büro Rupert Mayr, 8890 Aichach-Untergriesbach, Blütenweg 5, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.12.1991 in der Fassung vom 19.05.1992, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Die auf Flurstück Nr. 444/1 bereits genehmigten oder dem Bestandsschutz unterliegenden baulichen Anlagen sind von nachstehenden Festsetzungen ausgenommen.

1. 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 (veröffentlicht im BGBl. I S. 132) als
- A l l g e m e i n e s Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.
2. Maß der baulichen Nutzung
- Die Grundflächenzahl - GRZ - wird für das allgemeine Wohngebiet mit max. 0,25 festgelegt.
- 2.2. Die Geschosflächenzahl - GFZ - wird für das allgemeine Wohngebiet für E + D mit max. 0,5 und für E + U/2 mit max. 0,63 festgesetzt.
- 2.3. Es sind nur freistehende Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser, mit nicht mehr als 2 Wohnungen, zulässig.

3. Dächer und Dachneigung der Hauptgebäude, Kniestocke

- 3.1. Dächer sind als Satteldächer, mit rot bis rotbrauner harter Bedachung (Dachziegeleindeckung) auszubilden. Die Dachneigung darf 40° bis 45° betragen.
- 3.2. Dachaufbauten als Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig. Negative Dachgauben (Dachschneitende) sind nicht zulässig.
- 3.3. Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m betragen; gemessen von der Oberkante der Höhe bis zur Oberkante der Sparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 3.4. Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig.

4. Höhen der Hauptgebäude

- 4.1. Die Traufhöhe über Gelände darf einschließlich Sockel max. 3,50 m bei E + D und max. 6,50 m bei E + U/2 betragen.

5. Garagen und sonstige Nebengebäude

- 5.1. Garagen und erdgeschossige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf Höhe der durch Pfeil (A) festgesetzten Grundstückseinfahrt errichtet werden.
- 5.2. Die Dächer der Garagen und erdgeschossigen Nebengebäude werden als Satteldächer (Neigung und Bedachung wie an den Hauptgebäuden) festgesetzt.
- 5.3. Bei hangabwärts erschlossener (E + U/2) Bebauung können die Garagen auch in das Untergeschoß eingebaut werden. Bunkergaragen sind nicht zulässig.
- 5.4. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamtlänge von max. 8,00 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt.
- 5.5. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschlagene Firstrichtung der Garagen und Nebengebäude, kann um 90° gedreht werden.
- 5.6. Der Mindestabstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

6. Außengestaltung der Gebäude

- 6.1. Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig.
- 6.2. Als Wetterschutzverkleidung können nur senkrecht überlukkete Holz Bretter mit Schutzanstrich in brauner Farbe verwendet werden.

7. Geländeveränderungen
- 7.1. Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2. Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.
8. Einfriedigung
- 8.1. Die Gesamthöhe an den Straßenfronten, sowie seittl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird auf max. 0,80 m festgesetzt. Sockel sind nicht zulässig.
- 8.2. An den Straßenfronten sind nur senkrechte Holzlatenzäune mit dunklen transparentem Schutzanstrich zulässig.
- 8.3. An den seittlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können verzinkte oder mit PVC überzogene Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
- 8.4. Die Abstellflächen von Garagen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Gehweg-Hinterkante, nicht eingefriedet werden.

9. Pflanzgebot
- 9.1. Im Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot sind folgende Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:

STRÄUCHER:

Hartrieel (Cornus mas)
Bluthartrieel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hainbuche (Carpinus Betulus)
Liguster (Ligustrum Vulgare)
Apfelrose (Rosa rugosa)

BÄUME:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Jergulme (Ulmus glabra)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)

auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je m² Grundstücksfläche ein Strauchgehölz, sowie auf 8 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum vorgenannter Arten gepflanzt werden.

10. Immissionsschutz

Die vorgesehene Wohnbebauung hat die Anforderungen der ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109 vom Sept. 75 hinsichtlich baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu erfüllen.

11. Stromversorgung

Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

12. Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dient dem Anschluß des Baugrundstückes Fl.Nr. 444 an die öffentlichen Verkehrsflächen, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

13. Stellplätze

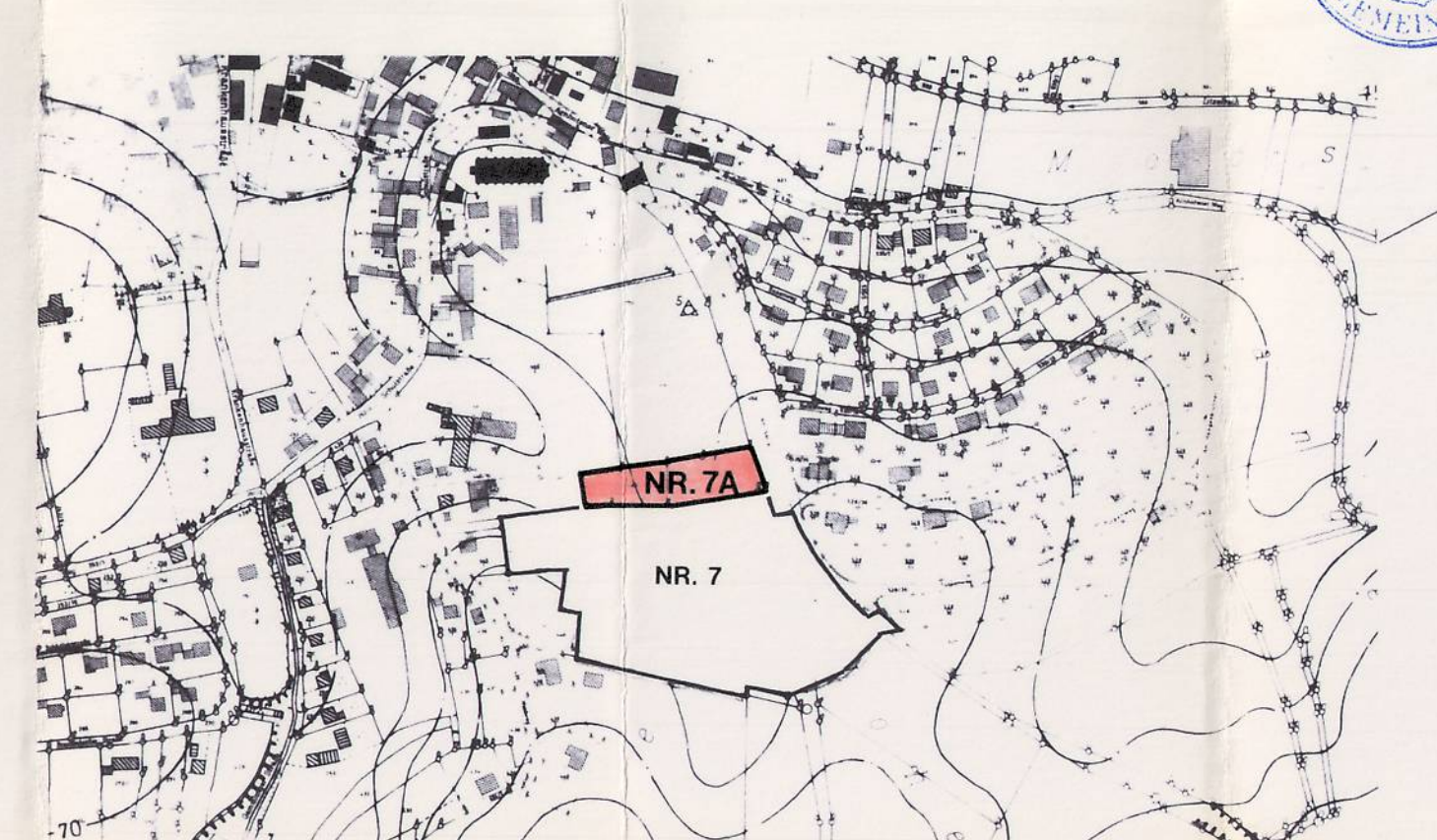
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen; bei Wohnungen unter 40 m² ist ein Stellplatz ausreichend.

14. Inkrafttreten

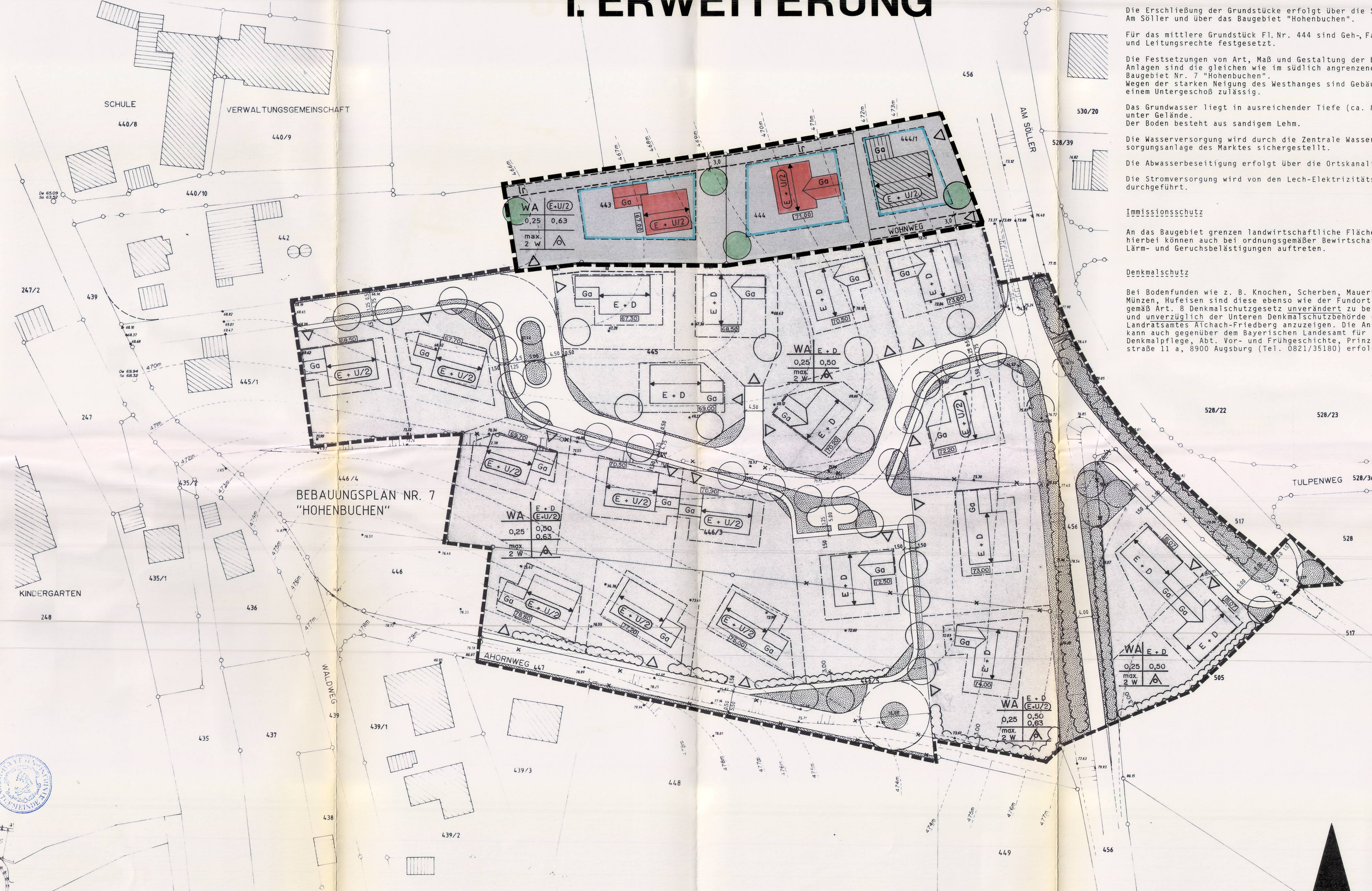
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Markt Aindling
Aindling, den 19.09.1992
1. Bürgermeister

LAGEPLAN M = 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR.7A „HOHENBUCHEN“ 1. ERWEITERUNG



BEGRÜNDUNG

Die Marktgemeinde hat, dem dringenden Wohnungsbedarf der Grundstückseigentümer folgend, beschlossen, das Baugebiet "Hohenbuchen" zu erweitern. Die Erweiterung umfaßt drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m².

Sie wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Am Söller und über das Baugebiet "Hohenbuchen".

Für das mittlere Grundstück Fl.Nr. 444 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Festsetzungen von Art, Maß und Gestaltung der baulichen Anlagen sind die gleichen wie im südlich angrenzenden Baugebiet Nr. 7 "Hohenbuchen".

Wegen der starken Neigung des Westhangs sind Gebäude mit einem Untergeschoß zulässig.

Das Grundwasser liegt in ausreichender Tiefe (ca. 8 m) unter Gelände.

Die Wasserversorgung wird durch die Zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation.

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitätswerken durchgeführt.

Immissionsschutz

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an; hierbei können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.

Denkmalschutz

Bei Bodenfunden wie z. B. Knochen, Scherben, Mauerresten, Münzen, Hufeisen sind diese ebenso wie der Fundort selbst gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, 8900 Augsburg (Tel. 0821/35180) erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze.
- Zwingend ein Vollgeschoß und ein als halbes Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß. (Dachausbau ist zulässig)
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung öffentl. Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Breitenangabe in Metern:
- Fahrbahn
- Verkehrsgrünfläche
- Gehweg
- Öffentliche Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
- Private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Arten vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
- Festgesetztes Pflanzgebot für öffentliche, bzw. private Solitäräume. Ort und Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind bindend. (Arten vergl. Ziffer 9 der Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Garagen-, bzw. Grundstückszufahrt
- Festgesetzte Firstrichtung der Hauptgebäude
- Festgesetzte höhenmäßige Stellung der fertigen Fußbodenoberflächen an den Hauptgebäuden. Gemessen bei:
- E + D im Erdgeschoß (E)
- E + U/2 hangabwärts erschlossen im Untergeschoß (U/2)
- E + U/2 hangaufwärts erschlossen im Erdgeschoß (E)

b) Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- Vorschlag für die Anordnung der Hauptgebäude
- Vorschlag für die Anordnung der Garagen- und erdgeschossigen Nebengebäude
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Flurstücknummern
- Bestehende Böschungen
- Höhenlinie mit Angabe in Metern ü. N.N.
- Geplante Fußgängertrappe als Verbindung zum Baugebiet Söller
- Bestehender Laubbaum

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	Bauweise

Tachymetrische Höhenpunkte

Grenze des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 "Hohenbuchen"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.1992 bis 27.03.1992 öffentlich ausgelegt.
2. Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 19.05.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.09.1992 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 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling
Aindling, den 19.09.1992
1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr.7A

GEMEINDE
Markt Aindling



GEBIET
„Hohenbuchen“
1. Erweiterung

MASSTAB
1:500 u. 1:5000

Planzeichnung
Satzungstext, Begründung

AICHACH, DEN 10.12.1991
IN DER FASSUNG VOM 19.05.1992

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG
LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG
BESCHIED VOM 23.07.1992 NR. 40-610-13/3
VG Aindling



M=1:500