Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Ausschnitt aus der Flurkarte NW 19-19.21/22

Maßstab 1 : 1000

Vergrößerung aus 1 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

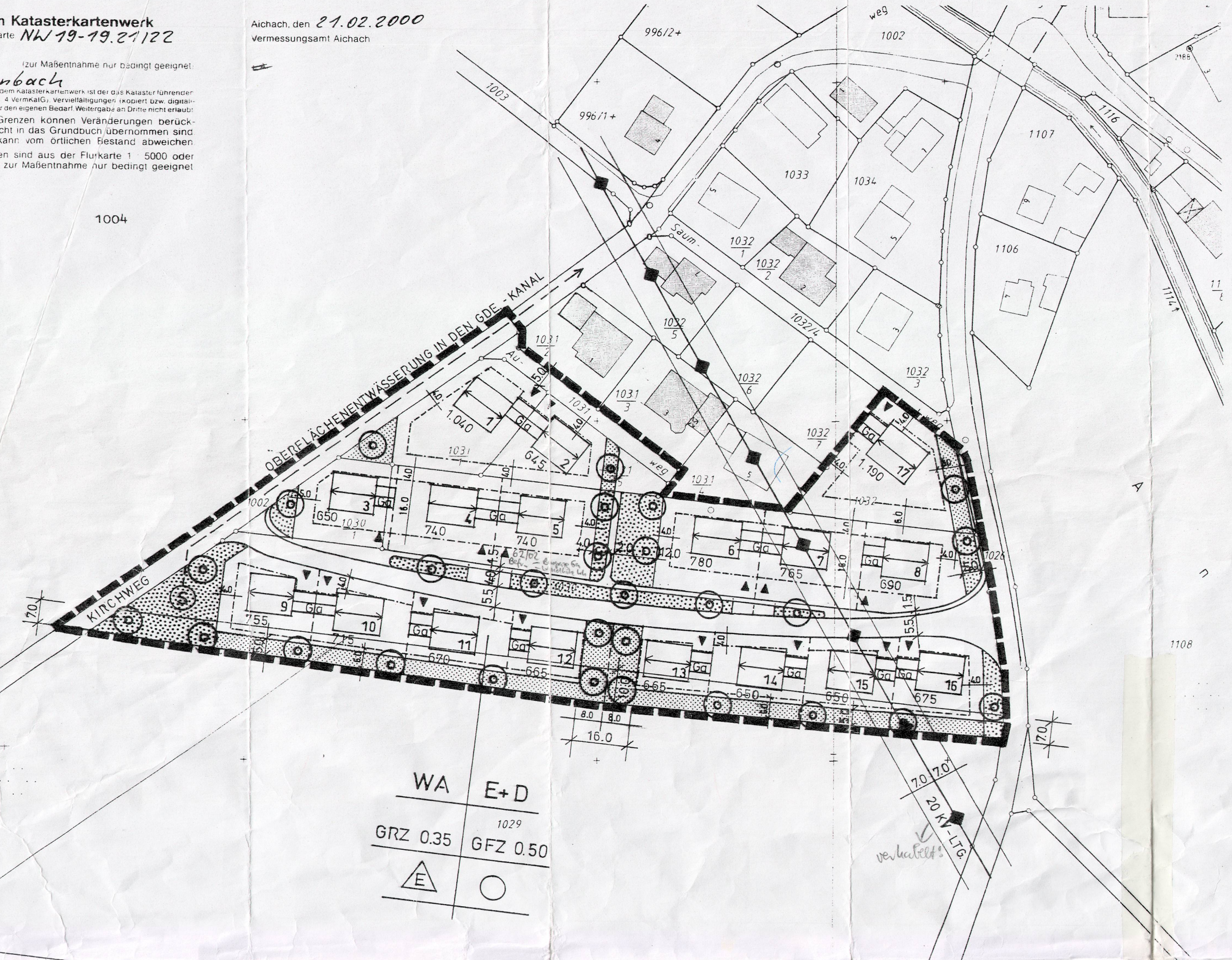
Gemarkung Binnenbach

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aichach, den 21.02.2000
Vermessungsamt Aichach



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung
(Strichlinie)	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,35	Grundflächenzahl
GFZ 0,50	Geschoßflächenzahl
E + D	Zulässig sind: Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
(Kreis)	Offene Bauweise
E (Dreieck)	Nur Einzelhäuser zulässig (Bei Grundstücksgrössen über 850 m² auch Doppelhäuser zulässig)
— — . — —	Baugrenze
S	Sickerschacht mit Einlaufmulde und Überlauf in den Gemeindekanal
(Rechteck)	Straßenverkehrsfläche
(Rechteck)	Gehweg
(Doppelkreis)	Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsklasse (Ziff. 11 der Festsetzungen)

B) Hinweise

Zeichen	Bedeutung
(Doppelpfeil)	Vorgeschlagene Firstrichtung
(Linie mit Kreis)	Bestehende Grundstücksgrenze
1030	Bestehende Flurnummer
(Rechteck, dunkel)	Bestehende Hauptgebäude
(Rechteck, dunkel)	Bestehende Nebengebäude
3,0	Maßangabe in Metern
1 / 780	Vorschlag für die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude mit Grundstücksnummer und überschlägige Grundstücksgrößenangabe
GA	Garage
(Dreieck)	Vorschlag für die Grundstückszufahrt
- - - - - -	Vorschlag für die Grundstücksteilung
(Rechteck, gepunktet)	Grünfläche im privaten Bereich mit Pflanzgebot gem. Festsetzungen Pkt. 11.3
(Rechteck, gepunktet)	Öffentliche Grünfläche
(Symbol)	Öffentlicher Spielplatz
(Linie mit Rauten)	Freileitung mit Schutzzone

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung von 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17, und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO- (BayRS 2132-1-I), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I)

den Bebauungsplan Nr. 24,

für das Gebiet

'Auweg'

als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet 'Auweg', beschränkt auf die Flurnummern 1030, 1030/1, 1031, 1031/1, 1031/5, 1032 und die Teilflächen Fl. Nr. 1002 und 1029, der Gemarkung Binnenbach, gilt die vom Architekturbüro Esche ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.07.2000, in der Fassung vom 25.07.2000, ergänzt am 29.09.2000, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung 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, §. 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 für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
3.2) Die Geschoßflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,50 festgestzt.
3.3) Bei E+ D sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muß.

4.) BAUWEISE

4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2) Es sind freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig.
4.3) Auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 850 m² sind auch Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte gestattet.
4.4) Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zur Straße hin ist grundsätzlich ein Stauraum von 6,0 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, einzuhalten.
4.5) Nebengebäude sind, wie in der BayBO vorgesehen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Bereichen der festgelegten Grünflächen.
4.6) Kellergaragen sind nicht zulässig.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1) Haupt- und Nebengebäude / Garagen
5.1.1 Die Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden.
5.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude 38° bis 45°, Nebenfirste zulässig; Nebengebäude/Garagen 30 ° bis 45 °
5.1.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.
5.1.4 Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max.0,50 m zulässig
5.1.5 Die Gebäude müssen mit einem hellgestrichenen 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. Holzhäuser sind zulässig.

5.2) Hauptgebäude
5.2.1 Die Kniestockhöhe darf max. 1,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
5.2.2 Quergiebel und Dachgauben sind zulässig. Die Länge des Quergiebels darf nicht mehr als 1/3 der Hauptdachlänge, die Breite der Dachgauben darf max. 3,00 m betragen. Die Fußvorlage bei Dachgauben muss mindestens 2 Pfannenreihen betragen Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig
5.2.3 Die längere Seite des Hauses muss zugleich der Hauptfirstrichtung entsprechen.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

Hauptgebäude
6.1) Die Wandhöhe an der Gebäudemitte der Bergseite (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf ~~im Mittel~~ 4,00 m nicht überschreiten.
nach RLRA, F. Mayer am 13.2.06 zu streichen! W.T.
6.2) Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über natürlichem Geländeniveau (bergseitig gemessen) liegen.
6.3) Die Giebelbreite darf max. 11,00 m betragen.

7.) 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.
7.2) Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.

9.) 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 Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel bis max. 20 cm sind zulässig. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfassung zulässig.
9.2) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung hergestellt werden.
9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
9.4) Die Zaunsockel auf der Südseite der Grundstücke 8 (9) bis 15 (16) müssen in einer Höhe von 30 cm über Gelände ausgeführt werden, als Schutz gegen Hangwasser. Alternativ kann ein Erdwall mit einer Höhe von max. 50 cm im Bereich der privaten Grünfläche angelegt werden.

10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

10.1) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit breitflächig bzw. über Muldensysteme oder Sickerschächte (Grundwasserflurabstand > 2,50 m) zu versickern. Die Sickerschächte müssen mind. 6,00 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden.
10.2) Regenwassernutzung
10.2.1 Es ist auch erlaubt, Regenwasser (Dachflächenwasser) als Brauchwasser zu nutzen, jedoch ausschließlich zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung..
10.2.2 Für das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist mit der Marktgemeinde eine Sondervereinbarung abzuschließen.
10.2.3 Die Regenwassernutzungsanlage darf an keiner Stelle mit der zentralen Trinkwasserleitung verbunden werden.
10.2.4 Alle Zapfstellen, die mit Regenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichen.
10.2.5 Gemäß Trinkwasserverordnung § 17, Abs. 1, sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
10.2.6 Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
10.2.7 Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: „Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!"

10.3) Verschmutztes Niederschlagswasser und Straßenabwasser wird der Kanalisation zugeführt.

11.) GRÜNORDNUNG

11.1) **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 30 % der Pflanzungen Ziersträucher enthalten.

Bäume 1. Wuchsklasse
Mindestqualität 4 x v., STU 18 – 20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
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
Crataegus i. Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstgehölze (Bäume 2. Wuchsklasse)
Mindestqualität 3 x v., STU 12 – 14 cm, in lokalen Sorten

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus domestiva	Pflaume/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
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
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 Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus i. Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Euonymus europaeus	Pflaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Gem. Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Beerenobst	

11.2) **Grün im öffentlichen und privaten Bereich**
11.2.1 **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 Bäume der 2. Wuchsklasse stehen. Die restlichen 75 % sind als Wiese zu pflegen.
11.2.2 **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.
11.2.3 Bäume der Wuchsklasse 1 und 2 sind grundsätzlich mit mindestens 4 m Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche zu pflanzen.

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 wasserdurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, Pflaster).

13.) GELDBUSSEN

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 Niederschlagswasser nach Ziff. 10.)
c) über Bestimmungen der Grünordnung nach Ziff. 11.)
d) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen 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. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den 12. DEZ. 2000

Lentscher, 1. Bürgermeister

HINWEISE

1. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, zu rechnen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, vom 18. OKT. 2000 bis 20. NOV. 2000 öffentlich ausgelegt.

2. Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27. NOV. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10, BauGB, als Satzung beschlossen.

3. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am ~~14. DEZ. 2000~~ 22. DEZ. 2000 gemäß § 10, Abs. 3, 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.

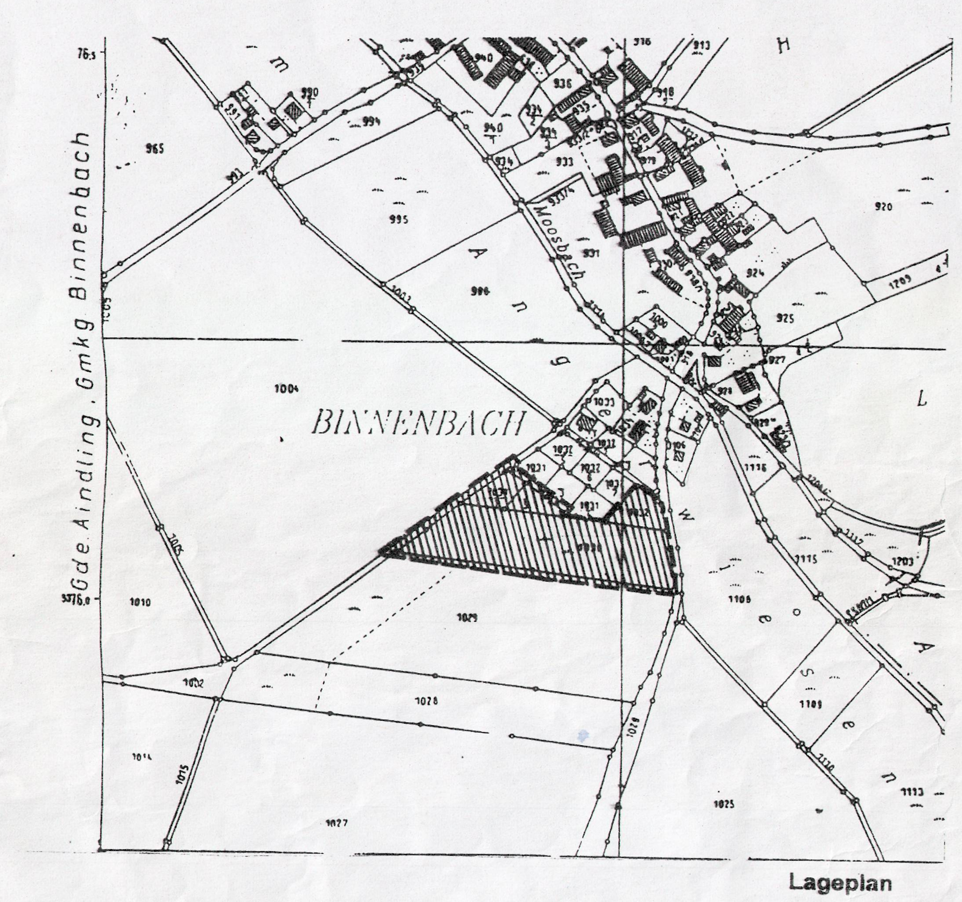
4. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 3, Bau GB, in Kraft.

5. 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 27. DEZ. 2000 ~~15. DEZ. 2000~~

Aindling, den

Markt Aindling
Lentscher, 1. Bürgermeister



Lageplan

M 1 : 5.000

Original

MARKT AINDLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

FÜR DAS GEBIET

‚AUWEG'

Gem. Binnenbach

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

ENTWURF: 10.07.2000
FASSUNG: 25.07.2000
ERGÄNZT: 04.12.2000