MARKTGEMEINDE AINDLING

SATZUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 30

„An der Brückenstraße, Teilfläche Fl.Nr. 331 und Fl.Nr. 330“

der Gemarkung Pichl
mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF VOM 29.02.2008

FASSUNG VOM 17.02.2009

Planung:

RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH)
HÖRGELAUSTRASSE 22
86503 REHLING-ST. STEPHAN
TEL. 0 82 37 / 10 93 · FAX 52 87

PLANUNGSBÜRO ZIEGLER

Grünordnungsplanung:

Partner für
Kommunal- und
Umweltplanungen GbR

PLANUNGSBÜRO PKU

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Aindling erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- (BayRS 791-1-U), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 30

„An der Brückenstraße,
Teilfläche Fl.Nr. 331 und Fl.Nr. 330"

der Gemarkung Pichl als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Bebauungsplan Nr. 30, beschränkt auf eine Teilfläche der Flurnummern 331 und 330, gilt die vom Planungsbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Entwurf vom 29.02.2008, in der Fassung vom 17.02.2009, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-, 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) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird gemäß § 19 BauNVO mit max. 0,30 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. 0,60 festgesetzt.

4.) BAUWEISE

4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4.2) Es sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.3) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.4) Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Pyramidendächern auszubilden. Nebenfirste sind zulässig.
Die Dachneigung ist von 15 bis 45 Grad zulässig.
Die Dächer sind in den Farben rot, braun oder grau einzudecken.

5.2) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben (ohne Nebenfirste) darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

6.1) Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude darf max. 40 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen, gemessen im Bereich der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze.

6.2) Für Grenzgaragen und grenznahen Garagen i.S. des Art. 6, Abs. 9, Satz 1, Nr. 1 BayBO gilt folgendes:
Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Garage darf max. auf Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Mitte der Zufahrt liegen.
Abweichend von Art. 6, Abs. 9, Satz 1, Nr. 1 BayBO gilt für diese Grenzgaragen und grenznahen Garagen folgendes:
Die Wandhöhe der Grenzaußenwand beziehungsweise der grenznahen Außenwand darf max. 3,0 m betragen. Die Wandhöhe wird ermittelt von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Garage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Rückwand dieser Garagen darf einen max. Abstand von 17 m zur Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße haben, gemessen im Bereich der Mitte der Zufahrt.

6.3) Die Firsthöhe der Wohngebäude wird mit max. 9,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.
Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird auf maximal 6,00 m über dem Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, wobei als maßgebliche Wandhöhe die Schnittkante von Oberkante Dachhaut mit der Wandaußenseite gilt.
Hinweis:
Das Schnurgerüst ist vom Landratsamt Aichach-Friedberg oder von einem Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen (nach PrüfVBau) abzunehmen.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1) Im nördlichen Bereich der Grundstücke, zur Straße hin, ist eine Geländeauffüllung geplant (siehe Schnittzeichnung). Diese Geländeauffüllung im nördlichen Bereich ist zulässig. Nach Süden ist das Gelände seinem natürlichen Verlauf ent-

sprechend flächig anzugleichen. Geländeangleichungen sind zulässig bis zur südlichen Baugrenze. Terrassenanfüllungen sind unzulässig.

7.2) In den Ansichten und Schnitten des Eingabeplans sind der natürliche und der geplante Geländeverlauf mit nachprüfbaren Höhen an allen Gebäudeecken anzugeben. Die Höhenlage der Gebäude ist durch einen nachprüfbaren Höhenbezugspunkt (z.B. an der Straße, Kanaldeckel oder bestehenden Gebäuden) anzugeben. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend 6.1 und 6.2 ebenfalls anzugeben.

8.) STELLPLÄTZE

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

9.) EINFRIEDUNGEN

9.1) Als Grundstückseinfriedungen dürfen Zäune aller Art errichtet werden. Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 40 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur heimische Arten zulässig.

9.2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze zulässig, soweit diese für die Befahrbarkeit der Garage notwendig sind.

10.) NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstückszufahrten etc., das nicht durch sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist analog den Vorgaben in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
Wenn wegen wasserundurchlässiger Bodenoberschichten oder bei Frost eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte mit Überlauf in den öffentlichen Entwässerungskanal versickert werden.
Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung) oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist grundsätzlich möglich. Die Installation hat nach den Regeln der Technik gemäß Trinkwasserverordnung zu erfolgen.
Im Bereich von nicht versickerungsfähigem Boden muss eine Rückhalteeinrichtung (z.B. Sickerschacht) mit gedrosseltem Überlauf zur Kanalisation errichtet werden. Wegen der begrenzten Ableitungsmöglichkeit von Niederschlagswasser in der gemeindlichen Kanalisation ist die Abgabe von Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal auf 20 l/s pro ha Grundstücksfläche zu begrenzen.
Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung muss beachtet werden.
Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt Aichach und dem Markt Aindling anzuzeigen. Sollte das in der Zisterne gesammelte Regenwasser auch zu anderen Zwecken als nur für die Gartenbewässerung eingesetzt werden, ist beim Markt Aindling hierfür ein An-

trag auf Teilbefreiung vom Benutzungszwang bezüglich der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage zu stellen.

11.) GRÜNORDNUNG

11.1) Gehölzarten und -qualitäten

Der Schwerpunkt der ausgewählten Pflanzenarten liegt auf standortgerechten, heimischen Arten.

Artenauswahl für die Anlage der Feldgehölzgruppe:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl	Qualität	Kennung
fagus sylvatica	Rot-Buche	1	Hst. 3xvmDb 12-14	FS
abies alba	Weiß-Tanne	2	4xvmB. 125-150	AA
sorbus aucuparia	Gem. Eberesche	1	Hst. 2xv 8-10	Sa
sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2	v. Str. 2 Tr. 60-100	sn
sambucus racemosa	Traubenholunder	1	v. Str. 2 Tr. 60-100	sr
carpinus betulus	Hainbuche	1	Sol. 3xvmB. 200-250	Cb
Unterwuchs: gallium odoratum (Waldmeister)		50	Tb	
Landschaftsrasen Hecke und Waldschatten			ca. 300 m²	
Landschaftsrasen Straßenbegleitgrün und Böschungen			ca. 375 m²	
heimische Obstgehölze				

Landschaftsrasenmischungen: Regiosaatgutmischungen
Kräuteranteile mindestens: Hecke und Waldschatten 35%, Straßenbegleitgrün und Böschung 30%

11.2) Grünordnerische Festsetzungen für den öffentlichen Bereich

Als Straßenbegleitgrün ist Landschaftsrasen gemäß den Festsetzungen in Abschnitt 11.1 einzusäen.

11.3) Grünordnerische Festsetzungen für die Privatgrundstücke

Südlich des Grundstücks ist eine Gehölzgruppe entsprechend der in Absatz 11.1 festgesetzten Artenzusammensetzung und Qualität zu pflanzen.
Niederschlagswasser inklusive der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern. Befestigte Flächen sind dementsprechend wasserdurchlässig anzulegen.

11.4) Pflegemaßnahmen

Einmalig:
- Einfriedung mit Wildschutzzaun H (mind.) = 150 cm; Abstand UK Zaun – OK Gelände ca. 25 cm; Abbau nach 5 Jahren
- Aufbringen von Rindenmulch (Stärke ca. 10 cm) im Bereich der Waldmeister-Unterpflanzung
- Rückschnitt der Holunder auf Stock nach 3 Jahren

Regelmäßig:
- Bewässerung der Gehölzpflanzen (bei entsprechender Trockenheit) über einen Zeitraum von 3 Jahren; ausgefallene Gehölze sind umgehend und gleichwertig zu ersetzen
- Pflegeschnitt der Landschaftsrasengesellschaften ein Mal pro Jahr

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 mit Pflasterbelägen oder wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) herzustellen.
Asphaltierte Flächen auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

13.) INKRAFTTRETEN

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

MARKTGEMEINDE AINDLING

Aindling, den 18.05.2009

Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister
.....
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.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens, bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen -während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten- zu rechnen ist.

b) Dem Bebauungsplan beigefügt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf vom 29.02.2008, in der Fassung vom 17.02.2009.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11.2008 bis 19.12.2008 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 31.03.2009 bis 15.04.2009 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

MARKTGEMEINDE AINDLING

Aindling, den 18.05.2009

Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 18.6.2009 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.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 18.06.2009

Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister