P R Ä A M B E L

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. S. 2253), ~~des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und~~ des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 13

Erweiterung Gaulzhofen - Nord

F E S T S E T Z U N G E N

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Ingenieurbüro Karlheinz Rehm, St. Afra Straße 18 86447 Todtenweis ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom ...18. April 1990.... in der Fassung vom ..28. Juli 1994 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird entsprechend des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom .... (BGBl I S. 132) als

A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (WA)

festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Wohngebäude dürfen höchstens zwei Vollgeschoße aufweisen, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

2. Die Grundflächenzahl - GRZ - bei Einzelhäuser wird auf max. 0,3 festgelegt.

   Die Grundflächenzahl - GRZ - bei Doppelhausbebauung wird auf max. 0,35 festgelegt.

   Die Geschoßflächenzahl - GFZ - wird auf max. 0,5 , bzw. auf max. 0,6 festgelegt.

   Pro Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Auf dem Gesamtgrundstück Flurnummer 985 sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig, wobei in einem Gebäude maximal 4 Wohneinheiten sein dürfen.

§ 4 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, es gilt die offene Bauweise.

§ 5 Höhen der Gebäude vgl. 1. Änderung!

1. Die Oberkante des FFB darf bergseitig gemessen maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bei extremen Geländeverhältnissen sind Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

2. Die ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe (= 1. Änderung) darf an der Bergseite in der Mitte des Gebäudes 4,25 m, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Längsmauer, nicht überschreiten.

3. Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) dürfen nur in geringfügigem Umfang - soweit sie für das Gebäude notwendig sind - vorgenommen werden.

4. Geländehöhen und Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen durch genügend Schnitte darzustellen.

§ 6 Dächer, Dachneigungen und Kniestöcke vgl. 1. Ädg.!

1. Die Dächer sind bei allen Gebäuden als Satteldächer, mit einer beidseitigen, gleichen Neigung von 40° bis 45° auszubilden.

2. Als Dacheindeckungsmaterial sind bei allen Gebäuden Dachplatten zu verwenden.

3. Die Kniestockhöhe wird auf maximal 1,00 m festgesetzt.

   Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.

4. Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis maximal 0,60 m und an den Giebelseiten bis maximal 0,30 m zulässig.

5. Dachgauben sind zulässig, jedoch nicht länger als 1/3 Länge einer Dachseite. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelwand des Hauses entfernt sein. Die Einzelgaube darf nicht breiter als 3,0 m sein.

(handschriftlich am Rand zu 3.–5.: gilt nur für Wohngebäude (= 1. Änderung))

§ 7 Garagen und Stauräume

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie werden an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausdrücklich zugelassen.

2. Vor den Garagenzufahrten ist unmittelbar an der Erschließungsstraße eine Stauraumfläche von mind. 5,00 m Tiefe auszubilden. Die Stauraumflächen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

3. Bei Grenzanbau darf die gesamte Länge des Baukörpers 8,0 m nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einzäunung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:

   Einfarbig gestichene Holzzäune. Zwischen den Grundstücken sind Zäune aus Maschendraht zulässig.

2. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen vom Sockel, nicht überschreiten. Die Sockelmauern dürfen eine maximale Höhe von 0,30 m erreichen.

3. An der West- und Nordseite des Baugebietes ist der Zaun zwischen der Rasenmulde und Anböschung in die private Grünfläche zu integrieren. Maschendrahtzaun ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 9 Grünflächen, Anpflanzungen

1. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

   Bei der Zusammenstellung sind folgende Gehölze zu verwenden:

   Bäume:
   Spitzahorn (Acer platanoides)
   Feldahorn (Acer campestre)
   Winterlinde (Tilia cordata)
   Bergulme (Ulmus glabra)
   Eberesche (Sorbus aucuparia)
   Stieleiche (Quercus robur)
   Traubeneiche (Quercus petraea)
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   Vogelkirsche (Prunus avium)
   Esche (Fracinus excelsior)
   Hainbuche (Carpinus betulus)
   sowie heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

   Sträucher:
   Hartriegel (Cornus mas)
   Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
   Hasel (Coryllus avellana)
   Hundsrose (Rosa canina)
   Woll. Schneeball (Viburnum lantana)
   Heckenkirsche (Linocera xylosteum)
   Holunder (Sambucus nigra)
   Liguster (Ligustrum vulgare)
   Schlehe (Prunus spinosa)
   Weißdorn (Crataiegus monogyna)
   Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

2. Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je 5m² ein Strauchgehölz und je Grundstück zwei hoch wachsende ~~r~~ Bäume vorgenannter Arten gepflanzt werden.

§ 10 Niederschlagswasser

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Dachflächen) ist, soweit von den Bodenverhältnissen her möglich, in den Untergrund zu versickern (reduziertes Mischsystem).

2. An der Nord- und Westseite des Baugebietes ist zur schadlosen Abführung des Niederschlagswasser eine 2,50 m breite und 0,60 m tiefe, begrünte Rasenmulde anzulegen und nach Grunddienstbarkeitsvereinbarung vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
   Im Bereich der privaten Grünfläche ist ein 0,50 m hoher Erdwall zu schütten.

3. An der Nordseite des Siedlerwegs ist eine öffentliche Weg- Seitenmulde anzulegen und im Bereich der Grundstückszufahrten mit mindestens DN 300 zu verrohren.

§ 11 Sichtfelder

Sichtfelder müssen von jeder Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über der Straßenoberfläche freigehalten werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Hinweis

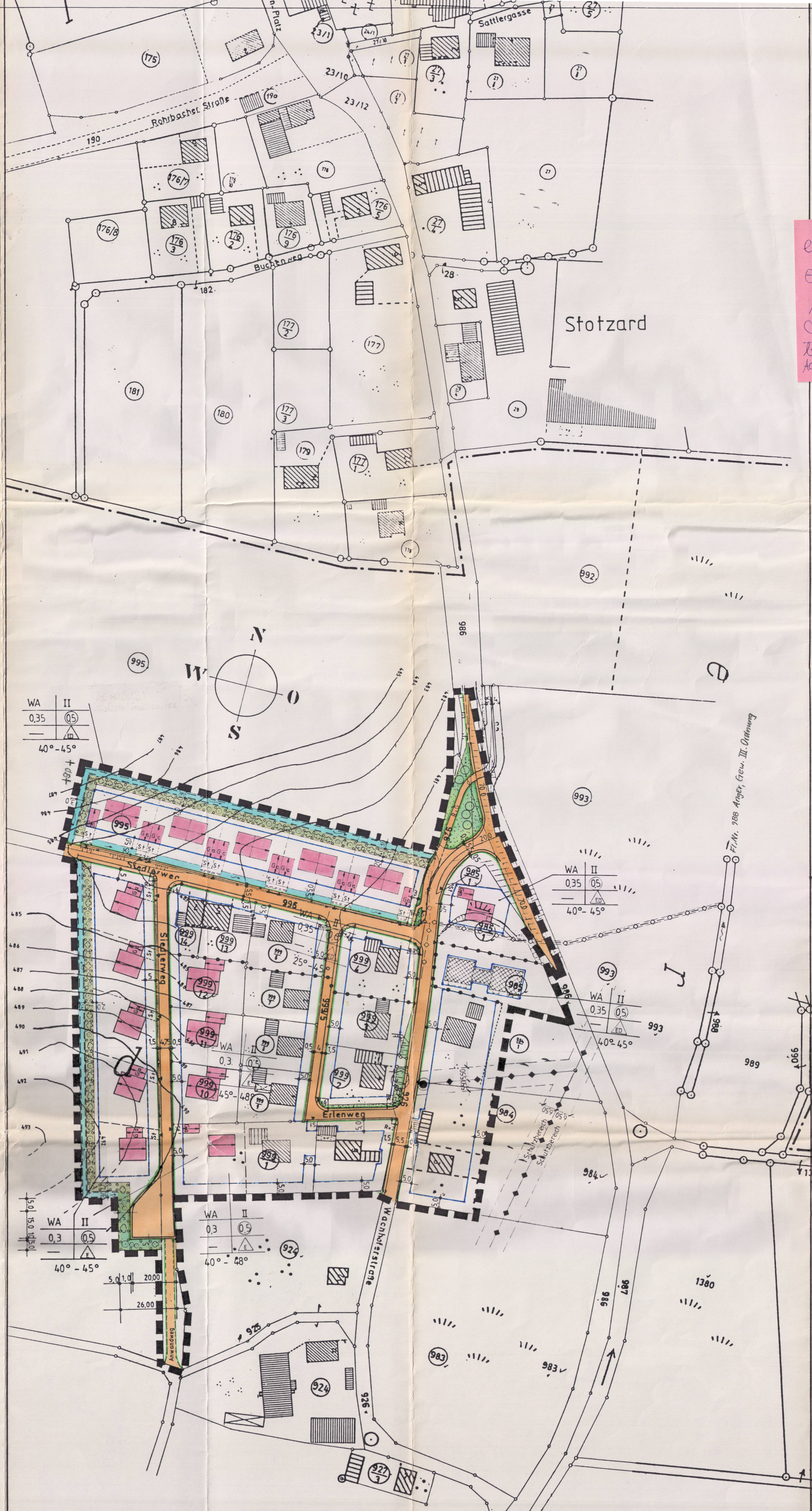
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 13 "Erweiterung Gaulzhofen Nord" tritt der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet " Gaulzhofen - Nord" in der Fassung vom 01.04.1965 außer Kraft. Vorhandene Gebäude im bestehenden Bebauungsplan haben Bestandsschutz.

Markt Aindling

Aindling, den ..30. Aug. 1995..

....

1. Bürgermeister



MARKT AINDLING

BEBAUUNGSPLAN
NR. 13
Erweiterung Gaulzhofen - Nord

Der Planfertiger:
Ing.-Büro Karlheinz Rehm
St.-Afra-Str. 18
8901 Todtenweis

LAGEPLAN
MASSTAB M= 1:1000
gez.: April 1990

(Haftnotiz:) einschließlich Erstfassung + 1. Änderung (nur redaktionell) — bei Änd. B-Plan: Achtung WWA 100Q

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II	Zwei Vollgeschoße höchstens, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß
0,3	Grundflächenzahl bei Einzelhäuser
0,35	Grundflächenzahl bei Doppelhausbebauung
0,5; 0,6	Geschoßflächenzahl bei II Vollgeschoße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung nur für Wohngebäude (vgl. 1. Ändeg.)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Anwandweg
- Rad- und Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

(Haftnotiz:) ACHTUNG: BAUGRENZE IM NORDEN 9,0 m einschl. Flutgraben!

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot mit Breitenangabe in Meter
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 14,50 Maßangabe in Metern
- R 6 Kurvenausrundungen
- Zufahrt
- Sichtfeld
- Entwässerungsmulde

B) Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 993 Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
- Höhenschichtlinien
- Ga Garagen
- St ~~Stellplätze~~ Stauraum (vgl. 1. Ändeg.)

Versorgungs- und Abwasserleitungen

- Oberirdisch
- Unterirdisch
- Best. Betonmast LEW
- Best. Transformatorenstation LEW
- Best. 20kV Leitung LEW mit beidseitigem Schutzstreifen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firsthöhe	Bauweise
Dachneigung	

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13. Sep. 1994 bis 14. Okt. 1994 öffentlich ausgelegt.

2. Der Markt Aindling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. Mai 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Aichach - Friedberg am 21. Juni 1995 gemäß ~~Art. 25 GO~~ § 11 Abs. 1 und 3 BauGB vorgelegt worden.

4. Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 31. Aug. 1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 ..1. Sep. 1995

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 13
" Erweiterung Gaulzhofen Nord "

MARKT AINDLING

Landkreis Aichach–Friedberg

Maßstab M = 1 : 1000

Der Entwurfsverfasser :

Karlheinz Rehm Ingenieurbüro
St. Afra- Straße 18
86447 Todtenweis
Tel. 08237 / 5072
08237 / 5051
Fax 08237 / 5546

Todtenweis , den 18.April 1990

Geändert:
1. Änderung Todtenweis, den 01. Oktober 1991
2. Änderung Todtenweis, den 03. April 1992
3. Änderung Todtenweis, den 27. Mai 1994
4. Änderung Todtenweis, den 28.Juli 1994