

## P R Ä 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 Geschößflächenzahl - 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

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 Geländebeziehungen sind Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
2. Die <sup>Wandhöhe (= 1. Änderung)</sup> Traufhöhe darf an der Bergseite in der Mitte des Gebäudes 4,25 m, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Längsmauer, nicht überschreiten.
3. Geländebeziehungen (Auffüllungen und Abgrabungen) dürfen nur in geringfügigem Umfang - soweit sie für das Gebäude notwendig sind - vorgenommen werden.
4. Geländehöhen und Geländebeziehungen sind in den Baugesuchen durch genügend Schnitte darzustellen.

#### § 6 Dächer, Dachneigungen und Kniestöcke vgl. 1. Änderung!

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.

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.

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.

Einfriedungen

1. Als Einzäunung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:  
  
Einfarbig gestrichene 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.

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 (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

2. Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muß je 5m<sup>2</sup> ein Strauchgehölz und je Grundstück zwei hoch\_wachsende/ Bäumevorgenannter Arten gepflanzt werden.

### 0 **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.

### 1 **Sichtfelder**

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

### 2 **Inkrafttreten**

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

### weis

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 B...

Sichtfelder

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

Inkrafttreten

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

Rechts

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.

Ort Aindling

Ausfertigung, den 30. Aug. 1995

*[Handwritten signature]*  
.....  
1. Bürgermeister



WA	
0,35	
—	

40° - 4

