TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 Satz 1 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches –BauGB- in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 26

„ PETER-SENGL-STRASSE FL.NR. 48/3 “

entspr. § 30 Abs. 3 BauGB als

Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die von Architekt Otto Schönacher ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.03.2004, geänderte Fassung vom 15.09.2004.

1.2 Zur Erläuterung des Bebauungsplanes wurde die Begründung vom 16.03.2004, geänderte Fassung vom 12.11.2004, erstellt.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet wird keine Art der baulichen Nutzung entspr. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.
Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB:
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse E+D.

3.2 Entsprechend §§ 19 und 20 BauNVO werden Grund- und Geschoßflächenzahlen je nach Gebäudeart in Einzelhaus- (EH-) oder Doppelhaushälften- (DHH-) Bebauung und verschiedenen Bebauungsplan-Teilbereichen (BT1-BT6) unterschiedlich festgelegt:

3.2.1 Bei Einzelhausbebauung (EH-BEB.):
BT1 bis BT4 - Grundstücke 1) bis 5):
GRZ 0,35/GFZ 0,50;
BT5 – Grundstücke 6.1) bis 6.3):
GRZ 0,50/GFZ 0,55;
BT6 – Grundstück 8):
GRZ 0,50/GFZ 0,75.

3.2.2 Bei Doppelhaushälftenbebauung (DHH-BEB.):
BT2 – Grundstück 2):
GRZ 0,35/GFZ 0,50;
BT3 – Grundstück 3):

GRZ 0,50/GFZ 0,60;
BT5 – Grundstücke 6.1)+1/2 6.3) u. 6.2)+1/2 6.3):
GRZ 0,55/GFZ 0,65.

4. Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlage

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Zulässige Hausarten:
Im Bebauungsplan-Geltungsbereich sind in den Teilbereichen BT1, BT4 und BT6 nur Einzelhäuser zulässig.
In den Teilbereichen BT2+BT3 und BT5 ist entweder Doppelhausbebauung oder alternativ dazu Bebauung der jeweils verschmolzenen Grundstücke 2) und 3) bzw. 6.1) bis 6.3) mit je einem Einzelhaus zulässig.

4.3 Zulässige Dachformen:

4.3.1 Hauptgebäude sind mit Satteldächern, auch mit Krüppelwalm zulässig.

4.3.2 Nebengiebel sind zulässig, Dachausbildung jeweils wie Hauptdach.
Bei Nebengiebel dürfen Wandhöhen der Festsetzung 4.7 um max. 1,30 m überschritten werden,
Nebengiebel-Firstoberkanten müssen mindestens 45 cm niedriger als die dazugehörigen Hauptdach-Firstoberkanten sein.
Nebengiebel-Breiten bei Doppelhäusern:
max. 56% der Hauptbaukörper-Längen,
Nebengiebelbreiten bei Einzelhäusern:
max. 48% der Hauptbaukörper-Längen.

4.3.3 Garagen- und Nebengebäude können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgebildet werden, Satteldächer auch mit Krüppelwalm.

4.4 Zulässige Dachneigungen:
max. 45°

4.5 Dachgauben:
Gauben-Gesamtbreiten je Dachseite: max. 1/3 der Hauptdachlänge

4.6 Maximal zulässige Erdgeschoss- (EG) bzw. Untergeschoss- (UG) Rohfußbodenoberkanten (OKRFB) der Häuser, angepasst an Höhenlage der Straßenbaukörper und des angrenzenden Nachbargeländes:
Grundstück 1): OKRFB EG = 458,20 ü.NN
Grundstück 2) u. 3): OKRFB UG = 458,90 ü.NN
Grundstück 4): OKRFB UG = 459,00 ü.NN
Grundstück 5): OKRFB EG = 458,50 ü.NN
Grundstücke 6.1)-6.3): OKRFB EG = 457,80 ü.NN

4.7 Maximale Wandhöhen
(Oberkanten = Schnittlinie äussere Traufwandflächen mit Dachoberflächen):
4,10 m über OKRFB EG

4.8 Gebäude der Grundstücksbereiche 7) und 8)
Für den Nebengebäude-Neubau bzw. -Anbau im Grundstück 7) und das bestehende Gebäude im Grundstück 8) haben die Festsetzungen 4.6 und 4.7 keine Gültigkeit, hier gelten die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Straßenverkehrsflächen sind mit einer Haupttrassenbreite von mind. 6,75 m auszuführen.

5.2 Die Wendefläche ist mit einem Aussendurchmesser von 21,00 m auszuführen. Im Zentrum ist eine Grüninsel als Rasenfläche mit kleinkronigem Einzelbaum entspr. Pflanzenauswahlliste 8.2.2 anzuordnen.

6. Einfriedungen und Stromanschlüsse

6.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m einschl. Sockel gestattet, wobei die Sockelhöhe maximal 20 cm betragen darf.

6.2 Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
Das Netz ist so ausgelegt, dass ausser den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen im Keller/Untergeschoss, an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

7. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend der Satzung des Marktes Aindling die PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

8. Grünordnung

8.1 Die Gartenflächen sind entsprechend der Pflanzenauswahlliste 8.2 der Festsetzungen und mittels Obstbäumen und –sträuchern zu begrünen.
Hierbei sind mind. soviel Einzelbäume zu pflanzen, dass je 100 qm nicht befestigter Gartenfläche 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume kommen.

8.2 Pflanzenauswahl

8.2.1 Großkronige Bäume

Spitzahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarz-/Roterle (Alnus glutinosa)
Kastanie (Aesculus hippocastum)
Birke (Betula in Arten)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Baumweide (Salix caprea)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzgröße:
Hochstamm bzw. Stammbusch, 3x verpfl., Stammumfang mind. 10 cm

8.2.2 Kleinkronige Bäume

Alle Obstbaumsorten
Zierapfel (Malus sargentii)

Traubenkirsche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzgröße:
Hoch-/Mittelstamm, Stammbusch, 3x verpfl., Größe 200/250 cm

8.2.3 Großgehölze, Deck- und Blütensträucher

Felsenbirne (Amelanchier ovalis/laevis)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Eunonymus europaea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Strauch- und Wildrosen (Rosa in Arten)
Öhrchenweide (Salix aurita)
Grau-Weide (Salix cinera)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Spierstrauch (Spirea vanhouttei)
Flieder (Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Pflanzgröße:
Sträucher, mind. 2x verpfl., Größe 60/80 cm

8.3 Die Bepflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung auszuführen.

9. Inkrafttreten

Der Marktgemeinderat Aindling hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 01.02.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2004 mit Festetzungen und Begründung in der Fassung vom 12.11.2004 gebilligt und als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wird am 10.02.2005 gemäß § 10 BauGB durch Anschlag an die Amtsstafel des Marktes Aindling ortsüblich bekannt gemacht.
Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Festsetzungen und Begründung der vorgenannten Fassungen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung am 10.02.2005 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Markt Aindling, den 09.02.2005

.....

(Zinnecker, 1. Bürgermeister)

(Siegel)