

BEBAUUNGSPLAN Nr . 21

1. Änderung

**FÜR DAS GEBIET „SCHLOSSSTRASSE“
IM ORTSTEIL GAULZHOFEN**

**PLANZEICHNUNG
PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT / HINWEISE DURCH TEXT
VERFAHRENSVERMERKE**



Markt Aindling
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Entwurf vom: 27.10.2014
1. Änderung vom: 05.01.2015
FASSUNG VOM: 17.03.2015

Entwurfsverfasser:

.....
Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)
Hörgelastr. 22, 86508 Rehling
Tel. 08237/1093, Fax 08237/5287
eMail: archziegler@gmx.de

Festsetzungen durch Text

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches- BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014, (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO –(BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - (BGBl. I S.2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011 S. 82) folgende

1. Änderung

zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schloßstraße“

als Satzung.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S.1548).

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die Festsetzungen der Erstfassung des Bebauungsplanes. Die 1. Änderung enthält eine neue Planzeichnung, eine neue Satzung und eine Ergänzung der Begründung. Die alte Begründung bleibt weiterhin rechtskräftig. Die geänderten Festsetzungen sind in Rot dargestellt. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans aus der Erstfassung wurde geändert.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Schloßstraße“, beschränkt auf die Flurnummern auf 972, 972/1, 972/2, 1183, 1183/1, 1183/2, 1183/3, 1176/1, 1176/3 und auf Teil-Fl.Nr. 1015, 1181, 1176/2 und 928/9 der Gemarkung Gaulzhofen, gilt die vom Ing.-Büro Ziegler ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.03.2015, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes (Parzelle 3 bis 9) wird ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30, Abs. 1 BauGB). Der Bereich GE (Parzelle 1) und MI (Parzelle 2) bleibt unverändert.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO – Parzelle 1

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO – Parzelle 2

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO – Parzelle 3 bis 9

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl -GRZ-/Geschossflächenzahl -GFZ-:

Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschossflächenzahl -GFZ- wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

GE:	GRZ 0,60	GFZ 1,20
MI:	GRZ 0,40	GFZ 0,80
MD:	GRZ 0,40	GFZ 0,80

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen.

3.2 GE:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, Ausnahmsweise können 2 Wohnungen laut § 8, Abs. 3, Ziff. 1, zugelassen werden.

3.3 MI:

Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

3.4 MD:

Bei den Parzellen 3, 4 und 5 sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig (E+1). Bei den Parzellen 6, 7 und 8 sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen zulässig (U+E+D).

3.5: Auf Parzelle 9 ist ein Doppelhaus zulässig (U+E+D).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1: Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung.

§ 5 Bauweise

5.1: Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

5.2: Im Bereich MI und MD sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.3: Für Wohngebäude gilt eine Giebelbreite von maximal 11 m. Eingeschossige Hausanbauten sind von der Giebelbreite ausgenommen.

5.4: Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Garagengebäude, einzuhalten.

5.5: Bei Kellergaragen ist der Stauraum von 6,0 m von der Grundstücksgrenze bis zum Garagentor einzuhalten.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

6.1: Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit folgender Dachneigung auszubilden:

GE:	10° bis 35°
MI:	15° bis 45°
MD:	15° bis 45°

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer. Nebenfirste sind zulässig.

6.2: Die Dacheindeckung hat mit harter Bedachung in Rot-, Braun- und Grautönen zu erfolgen.

6.3: Im Bereich GE und MI darf die Kniestockhöhe max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand. Im Bereich MD wird keine Kniestockhöhe festgelegt.

6.4: Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage muss mindestens 2 Pfannenreihen betragen. Die Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen.

6.5: Dachvorsprünge bei Wohngebäuden sind an den Traufseiten bis maximal 0,60 m und an den Giebelseiten bis maximal 0,50 m zulässig.

6.6: Im Bereich GE und MI sind die Dächer der Garagen und Nebengebäude wie die Dächer der Hauptgebäude auszuführen.

§ 7 Höhen der Gebäude

7.1:

GE: Die hangabwärtsliegende Wandhöhe (traufseitig) an der Gebäudemitte (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 6,50 m nicht überschreiten.

MI: Die hangabwärtsliegende Wandhöhe (traufseitig) an der Gebäudemitte (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren) darf 5,00 m nicht überschreiten.

MD: Die hangabwärtsliegende Wandhöhe (traufseitig) darf 6,50 m nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren).

7.2: Die maximale Firsthöhe (gemessen vom fertigen Fußboden Erdgeschoss) darf 9,50 m nicht überschreiten.

§ 8 Geländeänderungen

8.1: 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.

8.2: Geländeänderungen sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

8.3: Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

§ 9 Stellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend den Vorschriften der BayBO und der GaStellVO zu erbringen

§ 10 Einfriedungen

10.1 GE:

Hier ist eine Zaunhöhe von max. 2,00 m, mit Hinterpflanzung, zulässig. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfassung zulässig.

10.2 MI und MD:

Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeroberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 20 cm sein.

10.3: Zwischen den Grundstücken, sowie rückseitig, ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen zulässig.

10.4: Mauern als Grundstückseinfassung sind nicht zulässig.

§ 11 Grünordnung

11.1: Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume, 1. Wuchsklasse – Mindestqualität: Sol. 2x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix fragilis - Knackweide
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata – Winterlinde

Bäume, 2. Wuchsklasse – Mindestqualität: Sol. 2x verpflanzt, H 250-300 cm

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Sträucher – Mindestqualität: Str. 2x verpflanzt, H 60-100 cm

Cornus mas - Hartriegel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsröse
Salix cinerea - Grauweide
Salix viminalis - Korbweide
Salix tiantra - Mandelweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasserschneeball

11.2 Pflanzgebot:

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grünflächen sind einzuhalten. Je Grundstücksfläche müssen mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden.

11.3 Pflanzdichte:

Es müssen mindestens 30% der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,50 m betragen.

§ 12 Immissionsschutz

12.1: Auf den Grundstücken Fl.Nr. 972 und 972/1 sind nur Wohnungen für Betriebsangehörige oder Betriebsleiter der auf den Grundstücken vorhandenen und bewirtschafteten Betrieben zulässig. Fremdgenutzte Wohnungen führen aus Gründen des Immissionsschutzes zu Betriebseinschränkungen, die bis zur Nutzungsuntersagung führen können.

12.2: In den Gebäuden auf den Parzellen 5 und 7 sind die zur Lüftung vorgesehenen Fenster in Schlafzimmern, Ruheräumen und Kinderzimmern nach Westen bzw. nach Süden zu orientieren.

Hinweise durch Text

§ 13 Abwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Wenn wegen wasserundurchlässiger Bodenoberschichten eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden.

Die Sickerschächte müssen mind. 6,00 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein und müssen nach Musterplan ausgeführt werden.

Überlauf der Sickerschächte in den Gemeindekanal ist zulässig.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen dafür sind beim LRA Aichach-Friedberg einzureichen.

Verschmutztes Hofflächenwasser ist dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

§ 14 Flächenbefestigungen

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine).

§ 15 Müllabfuhr

Alle Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verpflichtet, ihre Mülltonnen zur Leerung an der Schloßstraße bereitzustellen.

§ 16 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

§ 17 Geldbußen

Mit Geldbussen bis zu 5.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes

- a) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziffer 9.
- b) über die Entwässerung des Niederschlagswasser nach Ziffer 10.
- c) über die privaten Grünflächen nach Ziffer 11.
- d) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Ziffer 12.

zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbusse bis zu 2.500 € erkannt werden.

§ 18 Freileitungen

Bei kurzzeitiger Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Freileitungen ist die zuständige Betriebsstelle der Lechwerke in Wertingen zu verständigen.

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 des BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

.....
Tomas Zinnecker

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2014 hat in der Zeit vom 17.11.2014 bis 03.12.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2014 hat in der Zeit vom 18.11.2014 bis 03.12.2014 stattgefunden.
4. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Marktgemeinderats am 09.12.2014 behandelt und abgewogen. Der vorliegende Entwurf mit den beschlossenen Änderungen gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2015 bis 24.02.2015 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2015 bis 24.02.2015 öffentlich ausgelegt.
7. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Marktgemeinderats am 17.03.2015 behandelt und abgewogen.
8. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.03.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2015 als Satzung beschlossen.
9. Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt.
10. Der Bebauungsplan wurde ambekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

.....
Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister