

MARKT AINDLING

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 22

„Schusterberg“

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Gemarkung Hausen

ENTWURF VOM	12.03.1997
FASSUNG VOM	23.06.1997
GEÄNDERT AM	19.06.1998
	21.09.1999
	20.03.2000

DER ARCHITEKT:


RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
MÜHLENWEG 11
86508 REHLING-OBERRACH
TEL. 08237/1093 FAX 5287



DER LANDSCHAFTS-
ARCHITEKT:


GUSTAV HERZOG Dipl.-Ing.
Brunnenstraße 9
86572 Oberbrunnach-Zehring
Tel. 08205 65 74, Fax 218



PRÄAMBEL

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. I S. 2253), des Art. 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG- vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 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

Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "SCHUSTERBERG" mit integriertem Grünordnungsplan

der Gemarkung Hausen als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "Schusterberg", beschränkt auf die Teil-Flurnummer 690, 690/1, 689 und Fl.Nr. 689/1 der Gemarkung Hausen gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit den integrierten grünordnerischen Festsetzungen des Landschaftsarchitekten Gustav Herzog, Brunnenstr. 9, 86573 Obergriesbach, OT Zahling, vom 12.03.1997 in der Fassung vom 23.06.1997, zuletzt geändert am 20.03.2000, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung -BauNVO- § 4, 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) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschosszahlen und der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.
- 3.2) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
- 3.3) Die Geschossflächenzahl - GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschosszahl E+D, mit max. 0,5 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei sich das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

- 3.4) Die Geschossflächenzahl -GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschosszahl $U/2+E+D$ mit max. 0,6 festgesetzt. Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse, wobei sich ein Vollgeschoss im Kellergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
4.2) Auf den Grundstücken sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
4.3) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf. Etwaige Nebengebäude sind gem. Art. 63 BayBO bis zu 75 cbm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude der Grundstücke 1 + 2 sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad auszubilden, Nebenfirne sind zulässig. Die Hauptgebäude der Grundstücke 3 + 4 sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad auszubilden, Nebenfirne sind zulässig.
5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
5.4) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
5.5) Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
5.6) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
5.8) Die Außenwände sind mit einem Außenputz zu versehen, oder als Holzwände auszuführen. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE

- 6.1) Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf bei Gebäuden auf den Grundstücken 1 und 2 mit der zulässigen Vollgeschoßzahl $E+D$ an der höchsten Stelle des bestehenden Geländes am Gebäude max. 30 cm über der bestehenden Geländeoberkante liegen.
6.2) Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 3 und 4 darf die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) max. 20 cm über der Erschließungsstraße A liegen, gemessen in Verlängerung der westlichen Außenwand des Hauptgebäudes.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Die Geländeänderungen im südlichen Bereich der Erschließungsstraße A sind in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude ...) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

8.) STELLPLÄTZE

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

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sind nur mit umweltfreundlichen Holzschutzmittel behandelte Holzzäune zulässig. Die max. Zaunhöhe für alle Zäune beträgt 1,20 m. Zaunsockel dürfen nicht höher als 15 cm über OK. Gelände sein. Als Grundstückseinfriedung sind auch freiwachsende Hecken (siehe Artenliste unter Punkt 11.2) zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- 9.2) An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- 9.4) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über einen Sickerschacht zu entwässern.

Die Sickerschächte müssen mind. 6 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein, und müssen nach Musterplan ausgeführt werden. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim zuständigen Landratsamt zu beantragen ist.

Ein Überlauf in den Kanal ist zulässig.

Die Dachentwässerung der Gebäude auf den Grundstücken 3 und 4 ist mindestens zur Hälfte dem Teich in der südlich gelegenen Ausgleichsfläche zuzuführen (siehe Grünordnung Punkt 11.4).

Hausdrainagen sind an die zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zu errichtenden Sickerschächte anzuschließen. Die Dränagen des Grundstückes 2 kann auch an den Oberflächenwasserkanal in der Straße „Schusterberg“ angeschlossen werden. Die Drainagen der Grundstücke 3 + 4 sind in den südlichen zu errichtenden Teich einzuleiten.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser kann statt des Sickerschachtes eine breitflächige Versickerung errichtet werden.

11.) GRÜNORDNUNG

11.1) Gehölzbestand

Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Bei Ausfall sind diese Gehölze in gleicher Art und Wuchsklasse 1 zu ersetzen.

11.2) Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsklasse - Mindestqualität H, 3 x verpfl. m. DB., StU 18-20 cm

Spitzahorn (*Acer platanoides*) Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Wuchsklasse Mindestqualität H, 3 x verpfl. m. DB., 16-18 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Waldapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
heimische Obstarten
zu beachte bei Pflanzungen in Flächen von wildwachsenden Hecken sind die Bäume ohne Auflastung zu verwenden.

Heister: Hst., 2 x verpfl. o.B., 100-150 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Vogelkirche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Str., 2 x verpfl. 60 - 100 cm

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weissdorn* (*Crataegus monogyna*) - nur eingeschränkt verwendbar
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Ackerrose (*Rosa arvensis*)
Hondrose (*Rosa canina*)
Essigrose (*Rosa gallica*)
Salweide (*Salix caprea mas*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
gemeinder Schneeball (*Viburnum opulus*)
Beerenobst

11.3) Grünordnung im öffentlichen Bereich

- Straße A Nordseite

Zu ergänzende Bäume sind nach Punkt 11.2 als Stieleichen der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Der 3 m Pflanzstreifen ist als Wiese mit Kräutersamen anzusäen (RSM 7.4). Ein schonender Umgang mit den Bäumen, während der Bauzeit ist durch die zwingend vorgeschriebene Einhaltung der ZTV Baumpflege und der DIN 18920 zu gewährleisten.

11.4) Grünordnung im privaten Bereich

11.4.1 Nordteil des Bebauungsplanes

- Randeingrünung

In der 5 m breiten Randeingrünungsfläche sind alle im Plan als Bestand gekennzeichneten Bäume und Sträucher zu erhalten (gem. Punkt 11.1). Die restliche Fläche ist mit einem Pflanz- zu Reihenabstand von 1,50 x 1,25 m als locker wachsender Bestand zu begrünen. Dabei soll der Baumanteil (Größe und Art nach Punkt 11.2) 30 % nicht übersteigen. Pflanzgröße und Art der Sträucher / Heister sind ebenfalls aus Punkt 11.2 zu entnehmen. Um einen buchtenreichen Bestand begründen zu können sollen die Strauchreihen mit Stauden aus dem Lebensbereich Waldrand ergänzt oder in ausgewählten Abschnitten ersetzt werden.

- Private Grundstücksfläche

Zusätzlich zur Randeingrünung sind im Privatbereich mindestens 10 % als Pflanzfläche auszubilden. Dabei wird ein Ziergehölzanteil von 30 % zugelassen. Eine Baumbepflanzung von einem Baum / 300 m² aus Bäumen der 2. Wuchsklasse ist bindend.

11.4.2 Südteil des Bebauungsplanes

- Randeingrünung

Im 5 m breiten, bzw. 3 m breiten Eingrünungsstreifen des südlichen Baugeländes sind folgende Strauch- und Baumarten der Artenliste unter Punkt 1.2 zu pflanzen:

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Essigrose (*Rosa gallica*)
Ackerrose (*Rosa arvensis*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Hier ist der Schlehe das Hauptgewicht in der Pflanzgestaltung zu geben.

Bäume der 2. Wuchsklasse: Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
heimische Obstbaumsorten

Der Baumanteil soll 10 % nicht übersteigen.

- Private Grundstücksflächen

Es gelten die gleichen Bestimmungen wie für den Nordteil

- Die bestehende Süßkirsche an der Kreuzung von Straße A mit der Schusterbergstraße ist in die Grundstücksbepflanzung zu integrieren. Bei Ausfall der Süßkirsche ist diese zu ersetzen, dabei können auch einheimische Obstbaumsorten verwendet werden. Der Einmündungsbereich an der Schusterbergstraße ist von einer hohen sichtverdeckenden Bepflanzung freizuhalten.

- Ausgleichsfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Bebauungsplangebiet obliegen dem Grundstückseigentümer. Die entstehenden südexponierten Böschungen (etwa 3 m breit) sind durch eine 1 m hohe Trockensteinmauer abzustützen und sind vom Besitzer des Grundstücks zu veranlassen. An die Trockenmauer anschließend ist ein lehmabgedichteter Teich mit Flachwasserzonen, aber auch mit bis zu 120 cm tiefen Stellen anzulegen, der durch die Dachentwässerung der Häuser gespeist werden soll. Eine wirksame örtliche Ableitung beim Teichüberlauf ist sicherzustellen. Bei Eigennutzung der Dachentwässerung muss die Versorgung des Teiches ganzjährig gewährleistet sein. Mindestens die Hälfte der Dachentwässerung von Haus 3 + 4 ist dem Teich zuzuführen.

Die vorhandene Obstbaumbeplanzung ist mit einheimischen Obstsorten (entsprechend der Broschüre „Lebensraum Streuobstbestand“ des Bayer. Staatsministerium f. Landesentwicklung und Umweltfragen), soweit sie durch die Baumaßnahme entfernt wurden, zu ergänzen. Es ist während der Bauzeit darauf hinzuwirken, dass die bestehenden Gehölze z.B. die dominanten großen Süßkirschen und das Rankengehölz im Süden möglichst erhalten werden. Anlage, Pflege und Unterhalt der Obstwiese und des Teichgebietes obliegen dem Eigentümer.

11.4.3 Freiflächengestaltungsplan

Zur Baueingabe ist zusätzlich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich, dessen Bewilligung für die Plangenehmigung Voraussetzung ist.

12.) 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, Rasengitterstein).

13.) GELDBUSSEN

Mit Geldbuße bis zu DM 10.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes

- a) über die Fassadengestaltung nach Punkt 5.8)
 - b) über Geländeänderungen nach Punkt 7.1)
 - c) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Punkt 9.)
 - d) über die Festsetzungen der Entwässerung des Niederschlagswassers nach Punkt 10.)
 - e) über Bestimmungen von Flächenbefestigungen nach Punkt 12.)
- zuwiderhandelt.

Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.

14.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

MARKT AINDLING

Aindling, den 29 SEP. 2000


Lentscher, 1. Bürgermeister



ANMERKUNG:

- a) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Baugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit 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, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- b) Im Bereich der Grundstücke 3 und 4 wurde das natürliche Gelände teilweise durch Auffüllungen verändert. Auf diesen Grundstücken ist die Tragfähigkeit des Bodens ausreichend zu prüfen (siehe Hinweis in der Begründung unter Punkt 3.)

11 AUG. 1998
17 JAN. 2000
17 FEB. 2000

VERFAHRENSVERMERKE

10 JULI 1998
15 DEZ. 1999
-1 FEB. 2000

- 1) Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.
- 2) Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3) Das Verfahren zur Genehmigung des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt.
- 4) Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 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.

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 -6. OKT. 2000

Lentscher
.....
Lentscher, 1. Bürgermeister

