

BP NR.27 WEICHENBERG



Der Markt Aindling erläßt aufgrund
 - des § 2 Abs.1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)
 - des Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020 -1 - 1 - I)
 den einfachen Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr.27 "Weichenberg"
 als
 Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG
 Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.09.2004

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung
 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig
- Maß der Nutzung
 GR 500 m² maximal zulässige überbaubare Grundfläche nach §19 BauNVO
- Bauweise
 O offene Bauweise
- Grünflächen
 private Gartenfläche
- Ausgleichsfläche
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Abgrenzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - bestehende Gebäude

B-Plan Nr. 27 "Weichenberg"
 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Ausgleichsfläche gem. Pkt. 6 Festsetzungen durch Planzeichen
 Auf dem Flurstück 1198/6 der Gemarkung Hausen ist ein artenreicher, vielgestaltiger Waldrand zu entwickeln. Hierzu sind störende Gehölze (insbesondere 4 Hainbuchen, soweit erforderlich auch einzelne Feldahorn-Exemplare) zu roden.

Im Süden des Grundstücks ist der Fichtenbestand vom Rand her auszulichten. Als Ersatz sind hier drei Eichen gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Dem jetzigen Waldrand ist ein Strauchmantel vorzulagern. Hierzu sind auf ca. 250 m² Grundfläche Sträucher gem. Pflanzenliste 2 zu pflanzen. In den zwischen den Gehölzpflanzungen entstehenden Buchten ist zur Aushagerung der Oberboden in einer Höhe von ca. 20 cm abzutragen, das Material abzufahren und die Einsaat mit standortgerechtem aus dem Naturraum stammenden Saatgut vorzunehmen. Diese Bereiche sind in den ersten zwei Jahren nach Ansaat 2-3 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. In der Folgezeit ist lediglich einmal im Jahr zu mähen. Ablagerungen von Bau- und sonstigem Material sind aus der Fläche zu beseitigen.

Hinweis zur Entwicklungspflege: In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung ist zwischen den Pflanzreihen zu mähen und zu mulchen, um krautige Konkurrenten der Gehölze zu unterdrücken.

Im Norden des Flurstücks ist eine Mulde zur zeitweiligen Rückhaltung von Oberflächenwasser auszubilden.

Die Gehölzpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss und Fegeschäden zu schützen.
 Pflanzenliste 1

Autochthone Gehölze aus hiesigem Herkunftsgebiet gem. Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliche Vermehrung.
 Laubbäume, Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm
 Quercus robur Steleiche

Pflanzenliste 2
 Sträucher: 5 - 7 Triebe, zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Weißdorn
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

2. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm durch die Staatsstraße 2035 ist mindestens ein für Lüftungszwecke vorgesehenes Fenster von Schlaf- und Ruheräumen auf die straßenabgewandte Seite nach Osten zu orientieren. Bei Dachgeschloßausbauten sind auch nach Osten orientierte Dachflächenfenster möglich.

3. Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen und es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird. Die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) ist zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK), sowie das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sind zu beachten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Diese sind zu dämpfen.

Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den 31.05.2005
 Tomas Zinnecker
 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß	am	30.03.2004
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	08.04.2004
3. 1. Billigungsbeschuß	am	20.04.2004
2. Billigungsbeschuß	am	14.09.2004
3. Billigungsbeschuß	am	01.02.2005
4. 1. Öffentliche Auslegung	vom 28.06.2004 bis	30.07.2004
2. Öffentliche Auslegung	vom 18.11.2004 bis	03.12.2004
3. Öffentliche Auslegung	vom 29.03.2005 bis	13.04.2005
5. Satzungsbeschuß	am	03.05.2005
6. Bekanntmachung	am	02.06.2005

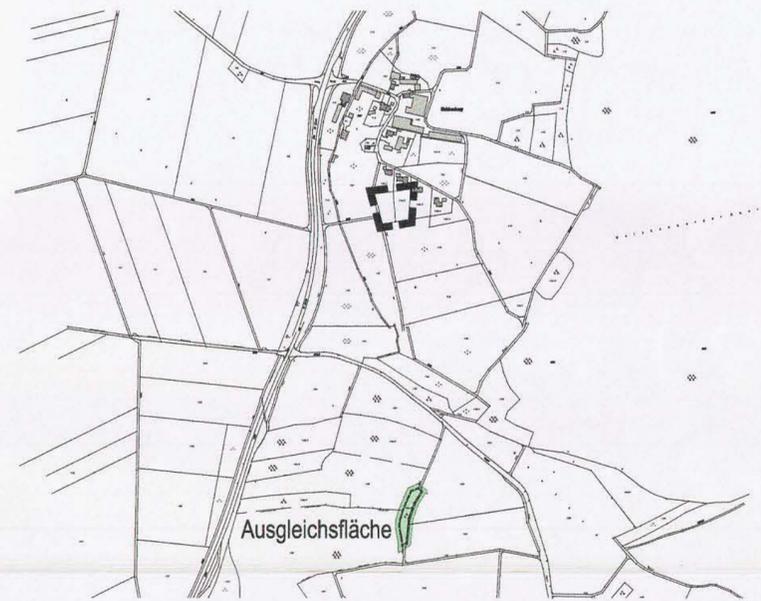
Aindling, den 03.06.2005
 Tomas Zinnecker
 1. Bürgermeister

MARKT AINDLING LANDKREIS AICHACH - FRIEDBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.27 "WEICHENBERG"

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MASSTAB



ENTWURFSVERFASSER : PFAFFENHOFEN, DEN 30.03.2004

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 HOHENWARTER STR. 126
 85276 PFAFFENHOFEN
 TEL.: 08441/5046-0
 FAX.: 08441/5046-29
 MAIL: ue@wipflerplan.de
 GEÄNDERT, DEN 14.09.2004
 GEÄNDERT, DEN 01.02.2005

