

D I E G E M E I N D E A F F I N G

erläßt auf Grund des § 2 Abs.1 und § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung: -

B E B A U U N G S P L A N N R . 3

für das Gebiet

"Nördlich der Gebenhofener Straße"

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 gilt die von Architekt Prof. Dr.ing. E.P. Hilbich, 8901 Bergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.11.1979 in der Fassung vom 4.4.1980, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften Inhalt des Bebauungsplanes ist.

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA), und als Mischgebiet (MI) im Sinne der §§ 4, 6, der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Wohngebäude dürfen höchstens zwei Wohnungen enthalten.
3.2 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
3.3 Die Geschößflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.

4. Bauweise

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise; soweit nicht eine Hausgruppe vorgesehen ist, ~~es~~ sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Gestaltung der Hauptgebäude

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 35° auszubilden, wobei dunkelbraunes, hartes Eindeckungsmaterial zu verwenden ist. Sowohl ortsgangs- als auch traufseitig sind mind. 60 cm Dachüberstände auszubilden.
5.2 Die Kniestockhöhe darf maximal 60 cm betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren in der senkrechten Verlängerung der Gebäudeaußenseite.
5.3 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht höher als 1,10 m und je Dachseite insgesamt nicht länger als 2,50 m außen sein.
5.4 Liegende Dachfenster dürfen eine Fläche von 1,5 qm je Fenster nicht überschreiten.
5.5 Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten bzw.

und je Dachseite insgesamt nicht länger als 2,50 m außen sein.

liegende Dachfenster dürfen eine Fläche von 1,5 qm je Fenster nicht überschreiten.

- 5.5 Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten bzw. Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6. Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- 6.1 Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Dasselbe gilt für an der Grenze zusammengebaute Garagen.
- 6.3 Soweit keine Garagen oder Nebengebäude mit Flachdächern (0-5°) erstellt werden, ist das Dach jeweils in gleicher Neigung und Deckung aus dem Hauptgebäude abzuschleppen oder an dieses anzubinden.
- 6.4 ~~Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Gesamtlänge von 8m nicht überschreiten. Garagen können an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Außenwand an dieser seitlichen Grenze nicht höher als 2,75 m und nicht länger als 8,00 m ist, sowie die Gesamtnutzfläche nicht mehr als 50 qm beträgt. Liegt die Garage im Bereich des abgeschleppten Daches des Hauptgebäudes, so kann die Dachneigung bei Grenzbebauung bis an die Grenze geführt werden. Es wird gemäß Art. 7 Abs. 1 BauBO eine Abweichung von den nach Art. 6 Abs. 3 BauBO vorgeschriebenen abstandsflächen zugelassen.~~
- 6.5 Flachdachgaragen dürfen nicht mit Wellasbestzement eingedeckt werden.
- 6.6 Der Mindestabstand zwischen Gehweghinterkante und Garagentor muß mindestens 5,0 m betragen.

7. Höhen der Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des EG-Fußbodens darf 30 cm über dem Anstoßpunkt der Hauseckkante an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes liegen. Im Zweifelsfalle ist der Bezugspunkt von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde festzusetzen.
- 7.2 Die talseitige Traufhöhe auch von zurückliegenden Gebäudeteilen darf 5,80 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

8. Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich nicht zulässig. Soweit jedoch zur Einfügung der Gebäude ein Geländeausgleich unabdingbar ist, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Zustand des Geländes vor und nach der Veränderung in den Bauvorlagen dargestellt ist.

Hinweis Immissionschutz

Bei der geplanten Reihenhausanlage auf Fl.Nr. 388 sollen die Kinderzimmer wegen des benachbarten Gewerbebetriebes nicht nach Norden und Osten orientiert werden, außer es kommen Schallschutzfenster zum Einbau.

9. Einfriedungen

- 9.1 Grundstückseinfriedungen an allen öffentlichen Straßenseiten werden als Holzzaun festgesetzt, der aus drei waagrechten, wetterfest gebeizten Holzbrettern besteht, die an verzinkten Vierkant-Stahlpfosten (bis 50/50 mm) vorbeilaufend befestigt sind. Die Gesamthöhe darf samt Sockel nicht 1,00 m überschreiten. Die Sockelhöhe darf höchstens 20 cm betragen.
- 9.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird als Zaun ein grüner Kunststoff-Maschendrahtzaun festgesetzt.
- 9.3 Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

10. Pflanzgebot

Im Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot sind aus folgender Aufstellung Gehölze der natürlichen, potentiellen Vegetation zu pflanzen:

Sträucher: Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum

Bäume: Bergahorn, Rotbuche, Eiche, Eberesche.

Alle Formen von geschnittenen Hecken sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.

Vorgärten können bei entsprechender Bepflanzung uneingefriedet bleiben.

11. Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken sind Sichtbehinderungen aller Art (bauliche Anlagen, Pflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen o.ä.) von 0,800 m über fertiger Fahrbahnhöhe unzulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß Art. 69 Abs. 1 Nr. 10 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,--DM belegt werden.

13. Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.



Gemeinde Affing
Affing, den 15. Dez. 1982

Matthias Jöckmann
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 1
vom 12. Aug. 1982 bis 13. Sep. 1982 öffentlich ausgestellt.



Gemeinde Affing
Affing, den 15. Dez. 1982.

Matthias Jochim
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Affing hat mit Beschluß vom 02. Nov. 1982 diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BBauG aufgestellt.



Affing, den 15. Dez. 1982..

Matthias Jochim
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 2 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 6.7.82 (GVBl S. 450) mit Bescheid vom 14.10.83, Nr. 40-610-13/3 genehmigt.



Landratsamt Aichach-Friedberg
Aichach, den 11.04.84.....

I. A. Schwarz
I. A. Schwarz (ORR)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26. April 1984 bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Gemeinde Affing
Affing, den 26. April 1984.

Matthias Jochim
1. Bürgermeister

Geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 14.10.1983, Nr. 40-610-13/3.



8901 Affing, den 31.1.84.

Matthias Jochim
1. Bürgermeister

Planzeichenerklärung für die Festsetzungen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

 Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe

 Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen

0.4 Grundflächenzahl

0.8 Geschößflächenzahl

 Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

 Offene Bauweise nur Hausgruppe zulässig

 Firstrichtung

SD Satteldach

 Sichtdreieck

 Kinderspielplatz öffentlich

 Trafostation

 unterirdische Kabelführung 20 kv - Kabel LEW

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Private Grünfläche mit Pflanzgebot

III UD Zulässig 3 Vollgeschosse, wobei das Untergeschoß = (Keller-
geschoß) sowie das Dachgeschoß auf die Zahl der Vollge-
schosse angerechnet werden, auch wenn kein Vollgeschoß

II D Zulässig 2 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoß auf die
Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird, auch wenn kein
Vollgeschoß

4+ ~~Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze~~

 Baugrenze

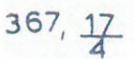
 Bereits bebaute Fläche, die vom Geltungsbereich des
Bebauungsplanes ausgenommen ist.

Planzeichenerklärung für die Hinweise

 Vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude

 Vorgeschlagene Stellung der Garagen und sonstiger Nebengebäude

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Bestehende Flurnummern
367, 17
4

 Höhenlinien und Meterangaben über NN
475

 Bestehende Wohngebäude

 Bestehende Nebengebäude

 Abzubrechende Bauwerke

 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

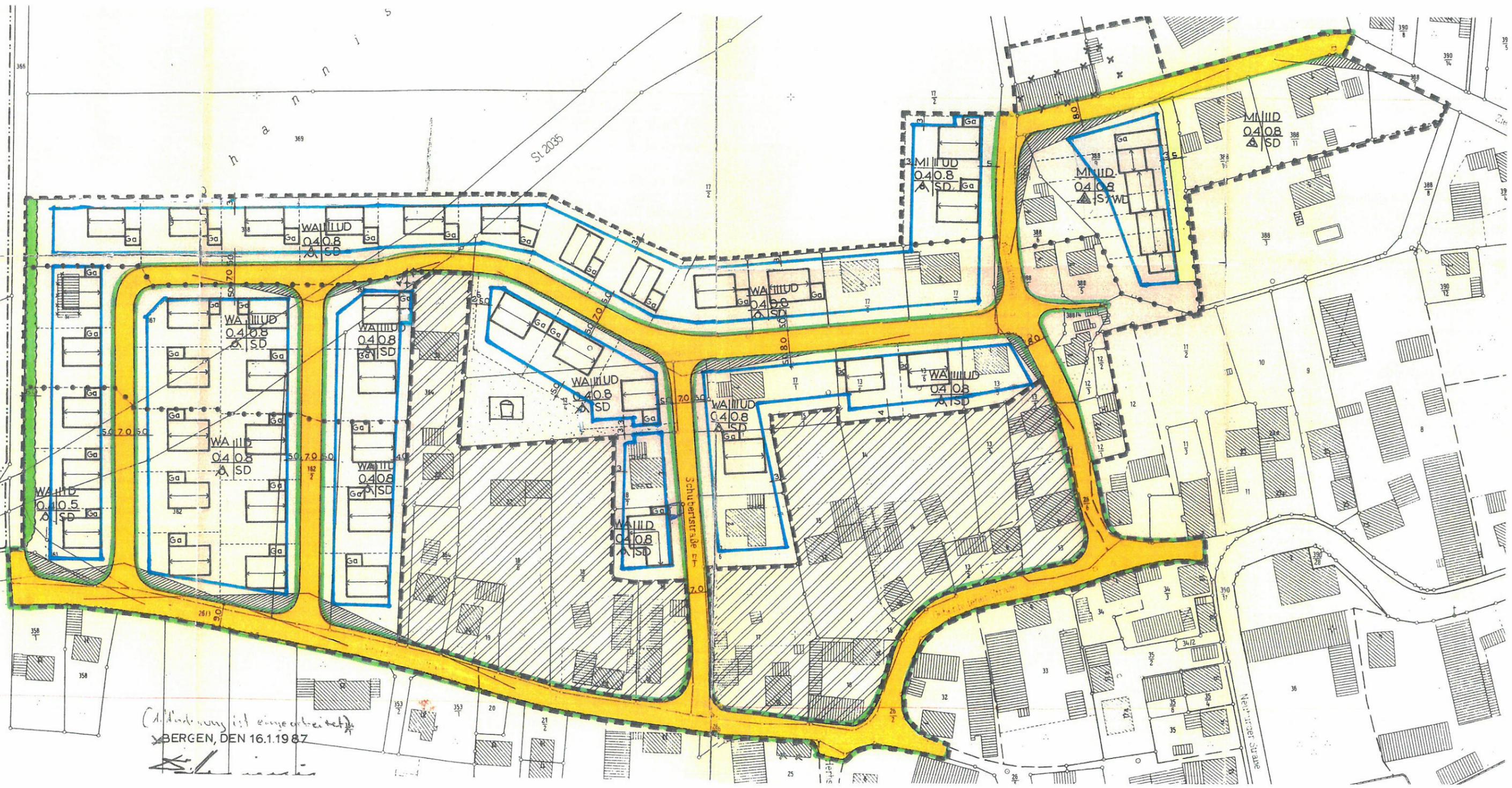
 Böschung

1	2
3	4
5	6

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Zahl der Vollgeschosse
3 = Grundflächenzahl
4 = Geschoßflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Dachform

AUFGESTELLT 1.12.1980
GEÄNDERT 15.6.1981
21.11.1981
27.7.1982
22.11.1983





Udførelsen er gennemført
BERGEN, DEN 16.1.1987