

GEMEINDE AFFING

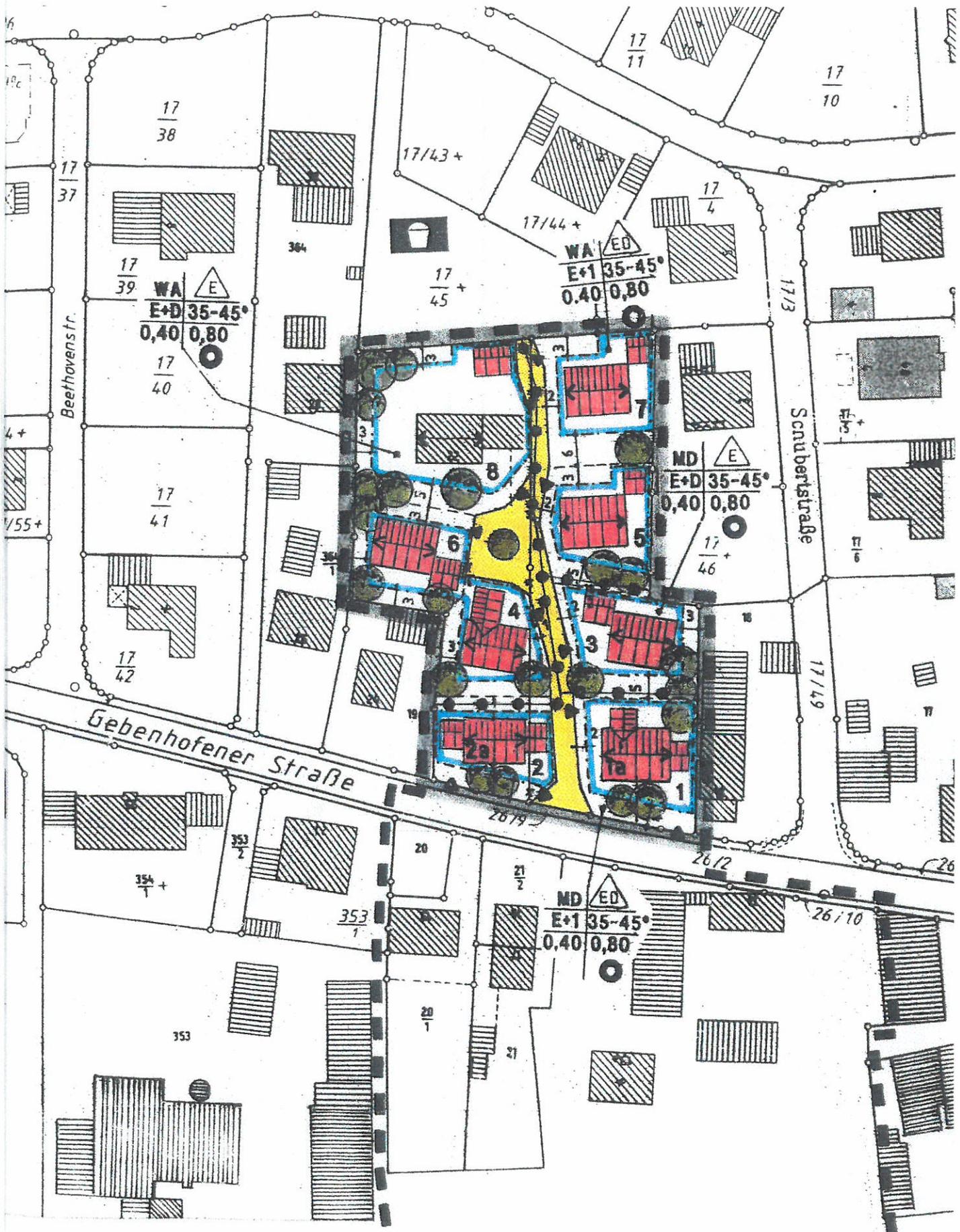
1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „Gebenhofener Straße“ in Affing



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10 000

ENTWURF VOM 30. NOVEMBER 1999
In der Fassung vom 11. April 2000

ARCHITEKTURBÜRO PAUL KIENBERGER
86551 AICHACH • SCHNEIDERGASSE 8



1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 34
„Gebenhofer Straße“ in Affing
 ENTWURF VOM 30.11.1999 IN DER FASSUNG VOM 11.04.2000

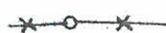
N
M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Baugrenze
-  private Verkehrsfläche
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MD** Dorfgebiet
-  Änderung der Nutzungsart
- GRZ** Grundflächenzahl maximal 0,4
- GFZ** Geschoßflächenzahl maximal 0,8
- E+1** 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei der Dachraum ausgebaut, aber kein weiteres Vollgeschoß entstehen darf.
- E+D** 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß;
-  offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
-  Firstrichtung verbindlich vorgeschrieben; Abweichungen sind bis 10 Grad zugelassen
- 35-45°** Dachneigung 35-45°
-  zu pflanzende Bäume

b) für Hinweise

-  Vorschlag für Stellung der baulichen Anlage
-  bestehende bauliche Anlage
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  entfallende Grundstücksgrenze
-  Grundstückszufahrt
-  öffentlicher Kinderspielplatz
- 1, 1a, 2, ...** Nummerierung der Grundstücke

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB- i. d. F. vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) die

1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 34 " Gebenhofener Straße"

in Affing

als
SATZUNG

1. Änderungsbereich / Änderung

Die Änderung erstreckt sich nur auf den nördlich der Gebenhofener Straße gelegenen Bereich. Alle bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich sind ungültig und werden durch die nachfolgenden Festsetzungen neu geregelt.

Der Bereich südlich der Gebenhofener Straße bleibt von der Änderung unberührt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gebenhofener Straße" der Gemeinde Affing, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, in der Fassung vom 11. April 2000, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 4 und § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entlang der Straße als Dorfgebiet MD (Grundstücke 1, 1a, 2, 2a und 3) und im nördlichen Teil als allgemeines Wohngebiet WA (Grundstücke 4 - 8) festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl GRZ maximal 0,4

4.2 Geschossflächenzahl GFZ maximal 0,8. Die Geschossfläche ist nur in Vollgeschossen zu ermitteln.

4.3 Zahl der Vollgeschosse:

bei den Grundstücken 1, 1a, 2, 2a, 5 und 7, sind max. 2 Vollgeschosse (E+1) mit Ausbau des Dachraumes zulässig, wobei im Dachraum kein weiteres Vollgeschosß entstehen darf. Bei den Grundstücken 3, 4, 6 und 8 sind maximal 2 Vollgeschosse (E+D) zulässig, wobei ein Vollgeschosß im Dachraum liegen muß.

- 4.4 Zahl der Wohneinheiten:
Bei Einzelhäusern dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.
Bei Doppelhausbebauung darf je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden.

- 4.5 Mindestgrundstücksgrößen:
Die Mindestgröße jedes Grundstückes muß bei Einzelhausbebauung ca. 400 m²,
bei Doppelhausbebauung ca. 200 m² je Haushälfte, betragen.

5. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Bei den Grundstücken Nr. 3, 4, 6 und 8 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bei den Grundstücken 1 und 2 bzw. 1a, 2a, 5 und 7 ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

6. Abstandsflächen

- 6.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung

- 6.2 Bei Garagen und Nebengebäuden gilt ein Mindestgrenzabstand von 1,50 m, sofern sie nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebaut werden .

7. Höhenlage der Gebäude im Gelände

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 60 cm über dem natürlichen (derzeit vorhandenem) höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper gemessen, liegen.

8. Geländeänderungen

Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Stärke von 50 cm erlaubt.

- 0 Die Aufschüttung ist zur Straße hin und zu den anderen Grundstücksgrenzen großflächig auf das vorhandene Niveau abzuböschern.

Abgrabungen sind nur auf kleineren Teilflächen bis zu einer Stärke von 50 cm zulässig.

9. Höhen der Gebäude

- 9.1 Firsthöhe:

Die maximale Firsthöhe wird bei zulässiger Bebauung mit E+D auf 10 m und bei zulässiger Bebauung mit E+1 auf 12 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes

- 9.2 Kniestockhöhe:

Die maximale Kniestockhöhe wird bei zulässiger Bebauung mit E+D auf max. 1,50 m und bei zulässiger Bebauung mit E+1 auf max. 0,75 m festgesetzt.

Die Kniestockhöhe ist von der Rohdecke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem äußern Punkt der Dachhaut zu messen.

10. Errichtung und Gestaltung der Gebäude

- 10.1 Baukörperform:

Der Grundriß des Hauptbaukörpers muß eine ausgeprägte Längsform aufweisen, wobei die Traufseite (Längsseite) mindestens 12 % länger sein muß als die Giebelseite (Breitseite).

Bei Doppelhausbebauung dürfen die Haushälften in der Höhe und Tiefe des Baukörpers nicht versetzt sein.
Der gesamte Baukörper der beiden Doppelhaushälften muß die Forderung erfüllen, daß die addierte Länge beider Traufseiten mindest 12 % länger ist als die Giebelseite einer Haushälfte.

Die Giebelseite wird mit einer maximalen Breite von 11,5 m festgesetzt

10.2 Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

10.2.1 Dachformen:

Als Grundform sind nur symmetrische Satteldächer mit horizontal verlaufender Traufe und parallel zum Grundriß verlaufendem Ortgang zulässig.

Die Grundform kann durch andere Dachteile in Sinne von 10.2.2 ergänzt werden.
Nebenfirste sind zulässig.

10.2.2 Dachneigungen:

Alle Dachneigungen werden mit 35-45° festgesetzt.

Bei angesetzten Pultdächern und abgeschleppten Dachteilen kann die Dachneigung bis auf 24° verringert werden. Diese Dachflächen dürfen jedoch max. 10% der Hauptdachfläche betragen.

10.2.3 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung wird mit naturroten Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt.

10.2.4 Dachaufbauten:

Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel, Sattelgauben, Spitzgauben und SchlepPGAuben zulässig.

Bei Zwerchgiebeln ist die Breite auf max. 1/2 Länge des Hauptdaches beschränkt.

Dachgauben dürfen eine max. Breite von 1,50 m haben.

Die Summe aller Dachaufbauten je Dachfläche darf max. 3/5 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

10.2.5 Dachüberstände:

Als maximale Dachüberstände gelten am Ortgang 40 cm und an der Traufe 60 cm. Größere Dachüberstände sind zulässig, sofern sie eine eigene Tragkonstruktion, wie Stützen, etc. aufweisen.

10.2.6 Nebenfirste:

Nebenfirste sind zulässig, sie müssen jedoch mindestens 1m niedriger sein als der First des Hauptbaukörpers.

10.3 Die Fassaden sind mit verputzten Mauerflächen, Holzverschalten Wänden, Holzwänden oder sonstigen glattflächigen Baustoffen herzustellen:

Trapezbleche und gewellte Faserzementplatten sind nicht zulässig.

10.3.1 Bei Putzflächen sind auffallend unruhige Putzstrukturen unzulässig.

10.3.2 Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

10.4 Balkone und Loggien:

Bei den Geländern von Balkonen und Loggien ist die Verwendung von mehrfach eingebuchteten Bretterformen, sowie stark profilierten Stabformen (verschnörkelte Formen, alpenländische Stilrichtung) nicht zulässig.

11. Garagen und Nebengebäude, Nebenanlagen

11.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

11.2 Im Dachraum dürfen Aufenthaltsräume eingebaut werden, sofern sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut, nicht an die Grundstücksgrenze angebaut sind und die Bestimmungen Art. 51 BayBO eingehalten werden.

- 10.4 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 10.5 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 10.6 Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Holzschuppen, etc. dürfen entlang der Straße nur innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden; von sonstigen Grundstücksgrenzen muß ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
Außerdem muß ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet sein.

12. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Flächen dürfen nur senkrechte Holz- Lattenzäune oder Bepflanzungen verwendet werden.

Die Holzlattenzäune sind in einer einheitlichen Höhe von 1 m einschließlich Sockel zu errichten. Bei den anderen Grundstücksgrenzen dürfen Maschendrahtzäune von 1m Höhe einschließlich Sockel errichtet werden.

Sockel dürfen maximal 10 cm über das Gelände ragen.

13. Grünordnung

13.1 Neupflanzungen

13.1.1 Allgemeine Regeln:

Die Bepflanzung der privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, etc. zu erfolgen. Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die Bäume und Sträucher der Liste für einheimische, bevorzugte Gehölze zu verwenden. Die Negativlisten sind zu beachten. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Für die Bepflanzung der Flächen dürfen für max. 10% der Bepflanzung Nadelgehölze verwendet werden. Die Negativliste für Nadelgehölze gem. Ziffer 12.1.3 ist dabei zu beachten.

13.1.2 Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:

Bäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

Acer campestre	Feld-Ahorn
Caprinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher: 1 Pflanze./m²

Corylus avellana	Hasel
Kornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter-Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdom
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdom
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdom
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

Obstbäume:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen gemäß Pflanzgebot unter 13.2, dürfen nur Hochstämme verwendet werden.

13.1.3 Negativliste für den privaten Bereich:

Für Bäume und Sträucher:

Alle Nadelgehölze mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Arten:

Gemeine Fichte (*Picea abies*), Weißtanne (*Abies alba*), Gemeine Kiefer (*Pinus silvestris*), Zirbelkiefer (*Pinus cembra*), Gemeine Lärche (*Larix decidua*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*), Serbische Fichte (*Picea omorika*)

Für Hecken:

Chamaecyparis - Zypressen, *Pinus* - Kiefer (alle Arten), *Picea* - Fichte (alle Arten), *Taxus* - Eibe (alle Arten), *Thuja* - Lebensbaum (alle Arten)

13.2 Pflanzgebot:

Bäume:

Die Anzahl der dargestellten Bäume ist mindestens einzuhalten. Die Standpunkte können etwas verändert werden.

14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Affing
Affing, den 12.04.2000



Tränkl, 1. Bürgermeister



Hinweise

1. Wasserrechtliche Maßnahmen

- 1.1 Im gesamten Bereich der Baugrundstücke ist zeitweise mit Schichtenwasser zu rechnen.
- 1.2 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß ein Anschluß an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 1.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten.
- 1.4 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- 1.5 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 1.6 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

2. Immissionschutz

Durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Begründung

Die Änderung erstreckt sich nur auf den nördlich der Gebenhofener Straße gelegenen Bereich. Der Bereich südlich der Gebenhofener Straße bleibt von der Änderung unberührt.

Die Änderung wurde mit Beschluß des Gemeinderates veranlaßt.

Die Änderung war erforderlich, da die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbebauung nicht realisiert werden konnte.

Die jetzige Planung ermöglicht unmittelbar an der Gebenhofener Straße und im nordöstlichen Bereich eine Doppelhausbebauung mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte und im nordwestlichen Bereich eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal je zwei Wohneinheiten.

Für die Bebauung der Grundstücke mit einer möglichen Doppelhausbebauung wurde die Zahl der Vollgeschoße von 2 Vollgeschoße und 1 Vollgeschoß im Dachraum, auf 2 Vollgeschoße und Ausbau des Dachraumes -ohne Entstehung eines weiteren Vollgeschoßes-, und die Geschoßflächenzahl GFZ von 1,15 auf 0,8, reduziert.

Bei der Änderung wurden die Grundzüge der Erschließung beibehalten, mit der Ausnahme, daß für den nördlich gelegenen öffentlichen Kinderspielplatz ein direkter Zugang geschaffen wurde.

Im Änderungsentwurf sind die erforderlichen Festsetzungen zeichnerisch dargestellt.

Gemeinde Affing
Affing, den 12.04.2000



.....
Tränkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.11.1999 gebilligt.
2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2000 bis 07.04.2000 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wurde am 14.04.2000 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 Rechtsfälle des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Affing
Affing, den 18.04.2000



Tränki, 1. Bürgermeister
Gemeinde Affing:

