

Satzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Innerhalb dieses Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Aying, ersetzt.
- 2. Baugrenze
- 3. Grundfläche in m², z.B. 390 m². Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um mehr als 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig für: das Grundstück mit der Baunummer (2) um 80 %
- 4. Geschobfläche in m², z.B. 420 m²
- 5. vorgeschriebene Firstrichtung
- 6. maximale Wandhöhe in Meter z.B. 6,10 m. Bei Bauraum Nr. 2 gilt dies ab mittlerem natürlichem Gelände innerhalb des Bauortes.
- 7. Satteldach, Dachneigung 18 - 26 Grad (für Haupt- und Nebengebäude)
- 8. besondere Bauweise (einseitiger Grenznbau)
- 9. maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten
- 10. Flächen für Garagen
- 11. Flächen für Stellplätze mit Zuordnung (z.B. zu ① = zugehörig zu Bauraum Nr. ①)
- 12. Ein- und Ausfahrt
- 13. Maßzahl in Metern, z.B. 8,00 m
- 14. Kurvenradius in Metern, z.B. 16,00 m
- 15. öffentliche Verkehrsflächen
- 16. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- 17. Straßenbegrenzungslinie
- 18. Straßenbegleitgrün. Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen
- 19. private Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen wie Hartriegel, Kornekirische, Heckenkirische, Pfaffenhütchen, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Schneebal, Wildrosen u.a. Mindestpflanzgröße 125/150 cm, zweimal verpflanzt. Pflanzhöhe 1 Strauch je 2,5 m². Anstelle von Strauchpflanzung sind auch heimische Obstbäume zulässig. Pflanzabstand max. 7,00 m

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 11. Das Bauland wird nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- 2. Gestaltung
- 2.1. Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit Pfandendeckung, Farbe ziegelrot, zulässig.
- 2.2. Dachgaupen und Quer- und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- 2.3. Abgrabungen und Abböschungen sind nicht zulässig.
- 2.4. Für die Gestaltung der Außenwände sind nicht zugelassen grellfarbige oder glänzende Materialien sowie bleiförmige Wandverkleidungen.
- 2.5. Für Wintergärten ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschobfläche als auch der festgesetzten Grundfläche bis zu 10 m² zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschreiten. Sie sind grundsätzlich nur erdgeschosig zulässig und sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen.
- 3. Garagen und Stellplätze
- 3.1. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für gewerbliche Nutzungen werden die jeweiligen Höchstwerte gemäß der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) BayBO vom 12.02.1978 (IMBL S. 181) zugrundegelegt.
- 3.2. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze aus Holzkonstruktion (Carports) mit Flachdach zulässig.
- 4. Grünordnung
- 4.1. Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 BayBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- 4.2. Stellplätze, Garagenvorplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.
- 4.3. Als Bestandteil der Bauanträge ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 5. Immissionen
- 5.1. Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist zu beachten: Aufenthaltsräume (Art. 48 BayBO) sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Dämmung der Wände und Dächer) so gegen den Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 5.2. Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schalldämmte Fassaden- bzw. Fensterlüfter Sorge zu tragen. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke (Schallabsorptionsgrad mind. 0,8 bei 500 Hz) aufweisen. Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.
- 6. Frühere Bebauungspläne
- 6.1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Aying Nr. 5 "Peiß unteres Dorf".

C) HINWEISE

- 1. Hinweise durch Planzeichen
- 11. Baunummer, z.B. 1
- 12. bestehende Grundstücksgrenzen
- 13. aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- 14. vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich)
- 15. bestehende Gebäude
- 16. Flurstücksnummer
- 17. vorgeschlagene Baumpflanzung. Bäume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind gemeinsam zu pflanzen und zu unterhalten.
- 18. Vorhandene Hauptversorgungsleitung - Elektrizität, oberirdisch
- 19. Vorhandene Hauptversorgungsleitung - Erdgas, unterirdisch

- 110. Wasserversorgung
- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein.
- 3. Abwasser und Niederschlagswasser
- 3.1. Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muß entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muß entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, dh. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWfreiV)" vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen "Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit. Als Anwendungsvoraussetzungen bzw. Technische Regel für die NWfreiV gelten insbesondere:
 - Primär flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden, - Niederschlagswasser darf nicht mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt bzw. durch sonstigen Gebrauch nachteilig verändert sein, - keine kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen über 50 m² Größe, - kein Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten, - Die Sohle der Versickerungsanlage nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegt.
 Die Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 (Entwurf 11/99) sowie dem neuen ATV-Merkblatt M 153 (Feb.2000) zu bemessen und zu errichten.
- 3.2. Das Abwasser kann als Übergangslösung bis zum Kanalschluß nach einer Reinigung in Dreikammer-Auslaufgruben gemäß DIN 4261 Teil I versickert werden, sofern es sich ausschließlich um häusliche Abwässer handelt und die Versickerung oberflächennah erfolgt (keine "tiefen" Schächte, die wasserundurchlässige Deckschichten durchstoßen).

4. Abfallbeseitigung

- 4.1. Müllsammelbehälter sind straßenfahnd anzuordnen.
- 5. Bodendenkmäler
- 5.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

6. Immissionen

- 6.1. Im Nahbereich der Bahnlinie ist bei Zugvorbeifahrten mit Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen zu rechnen. Bei erschütterungsempfindlichen Gewerbenutzungen ist auf diese Immissionen besonders zu achten und vorab die Situation abzuklären. Im Plangebiet kommt es aufgrund des von der S-Bahn München-Kreuzstraße einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für ein Dorfgebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil II). Nachts wird im gesamten Plangebiet an Fassaden mit Blickverbindung zur S-Bahn ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten, ab dem selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.
- 6.2. Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Erwirbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei karmännen Nutzungen).
- 6.4. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und der südlich angrenzenden Brennerei kann es zu negativen, jedoch örtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen und zu dulden.
- 6.5. Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist zu beachten:
 - 6.5.1. Bei Wohnungen ist zum Bauantrag ein Erschütterungsgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte nach DIN 4150, Teil 2, und der Innenschallpegel nach VDI 2719 nachweist sowie ggf. die hier erforderlichen baulichen Maßnahmen aufzeigt. Darüber hinaus ist mittels eines Geruchsgutachtens nachzuweisen, daß durch die benachbarte Brennerei keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Wohnnutzung hervorgerufen werden.
- 6.6. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen hat eine Prüfung der Verträglichkeit einer beantragten mit der bestehenden Nutzung im jeweiligen konkreten einzelgenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen.

0046/01/BL v. 14.09.01

D) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16. Juli 2001 bis einschließlich 24. Aug. 2001 im Rathaus der Gemeinde Aying, Kirchgasse 4, 85653 Aying, ausgelegt.

Gemeinde Aying am 13. Sept. 2001


 Johann Eichler
 Erster Bürgermeister
- 2. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. Sept. 2001 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aying am 13. Sept. 2001


 Johann Eichler
 Erster Bürgermeister
- 3. Der Bebauungsplan wurde am 14. Sept. 2001 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung ist damit nach § 10 Absatz 3 BauGB rechtskräftig. Er kann ab sofort auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Aying, Kirchgasse 4, 85653 Aying, eingesehen werden.

Gemeinde Aying am 17. Sept. 2001


 Johann Eichler
 Erster Bürgermeister



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AYING Nr. 5

"PEISS UNTERES DORF"

Gefertigt:	Aying, den 26.06.2001	PAUL SPRINGER
Geändert:	Aying, den 11.09.2001	DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT PEISSER STRASSE 10 85653 AYING TELEFON 0 89 95 / 4 58 TELEFAX 0 89 95 / 23 40
Entwurfsverfasser:	Paul Springer, Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peisser Strasse 10, 85653 Aying Tel. 08995-458 Fax 08995-1540	
Gemeinde Aying:	 Johann Eichler Erster Bürgermeister	