

Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Erinnerung abgeschlossen.  
Bebauungsplan rechtskräftig seit ..... 06.10.94

BL 67/90

Landratsamt München  
Im Auftrag

Beckerbauer

**B E B A U U N G S P L A N**

**A Y I N G N R . - 3 - "östlich der Zornedinger Straße"**

Gemeinde Aying  
Plangebiet östlich der Zornedinger Straße  
Geltungsbereich Gemarkung Peiß,  
Baugrundstück FlurNr. 806/7, 806/5, 806/6,  
805,  
Teilflächen aus FlurNr. 558/4, 560, 806,  
687,  
Straßen- Wegeflächen: 687/3,  
Teilflächen aus FlurNr. 812, 811, 686, 816  
687/1, 809

Entwurfsverf. Paul Springer, Architekt  
Peißer Str. 10  
85653 Aying

PAUL SPRINGER  
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT  
PEIßER STRASSE 10  
85653 AYING  
TELEFON 0 80 95 7 4 58  
TELEFAX 0 80 95 / 23 49

Gefertigt 14.12.1993

Geändert 22.03.1994  
09.08.1994

...2... Ausfertigung

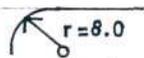
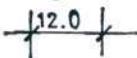
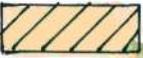
Die Gemeinde  
**A Y I N G**

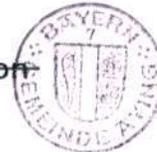
erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 2 BauGB-MaßnG, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO- diesen Bebauungsplan als

**S A T Z U N G**

-----  
**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
-----

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
3. SD Satteldach
4. 22-27 Dachneigung in Grad
5.  Hauptfirstrichtung der Satteldächer
6. II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
7. WH 5.45 max. Wandhöhe 5,45 m
8. FH 7.30 max. Firsthöhe 7,30 m
9. GRZ 0,25 Grundflächenzahl 0,25
10. GFZ 0,35 Geschoßflächenzahl 0,35
11.  Baugrenze
12.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
13.  Flächen für Garagen
14.  Straßenbegleitgrün
15.  öffentliche Parkstreifen im Straßenbegleitgrün. Diese sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterrassen, Rasengittersteine oder Großkopfpflaster mit Rasenfuge herzustellen.
16.  Straßenbegrenzungslinie
17.  öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsmischung
18.  öffentliche Verkehrsflächen Fuß- und Radweg

19.  Kurven- bzw. Wendekreisradius in Meter
20.  Maßangabe in Meter
21.  zu pflanzende Bäume bodenständiger Art,  
z.B. Linde, Esche, Eberesche, Eiche, Ahorn  
Stammumfang 18/20 cm (im privaten Bereich)  
Stammumfang 20/25 cm (im öffentl. Bereich)  
Abstand: vom Fahrbahnrand 0,50 m  
von landwirtschaftl.  
genutzten Flächen 4,00 m
22.  private Ortsrandeingrünung  
3 bis 4-reihige Bepflanzung mit heimischen  
Gehölzen wie:  
Hartriegel, Kornelkirsche, Pfaffen-  
hütchen, Liguster, Heckenkirsche,  
Wildapfel, Schlehe, Schneeball,  
Wildrosen, u.a.  
Mindestpflanzgröße 125/150 cm, zweimal  
verpflanzt.  
Mindestpflanzdichte 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>  
Ausgeschlossen sind Thujen, Fichten,  
Scheinzypressen und rotlaubige Arten wie  
Blutpflaume, rotlaubige Berberitze, Blut-  
buche u.ä. sowie Rotdorn und Weißdorn.
23.  private Grünflächen
24.  ~~Transformator-Station~~



---

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1. Baukörper, Baumasse:

#### 1.1 Proportion der Baukörper

Die Gebäude sind als langgestreckte Baukörper zu errichten. Sie sollen bei maßstäblicher Höhenentwicklung ruhig und geschlossen wirken. Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Die Firstrichtung der Gebäude ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.

#### 1.2 Höhe der Gebäude

**Kellerdecke:** Die Höhe der Kellergeschoßrohdecke darf im Mittel max. 20 cm über der natürlichen oder der vom Kreisbauamt festgelegten Geländehöhe betragen.

**Wandhöhe:** Die Wandhöhe, Schnittpunkt Außenwandfläche/OK Dachhaut, darf maximal 5,45 m über der natürlichen oder der vom Kreisbauamt festgelegten Geländehöhe betragen.

**Firsthöhe:** Die Firsthöhe darf maximal 7,30 m über der natürlichen oder der vom Kreisbauamt festgelegten Geländehöhe betragen.

### 1.3 Garagen

Die Traufhöhe von Garagen und Nebenräumen an Grundstücksgrenzen darf maximal 2,75 m betragen. Garagen sind nur innerhalb von Garagenbauräumen oder Baugrenzen zulässig.

Flächen von Garagen und deren Nebenräumen, die innerhalb von Wohngebäuden integriert und überbaut sind, werden nicht zu den Geschößflächen mitangerechnet.

### 1.4 Abgrabungen

Abgrabungen sind nur an einer Gebäudeseite bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Im Vorgartenbereich sind Abgrabungen unzulässig.

### 1.5 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen haben die landesrechtlichen Bauvorschriften Vorrang gegenüber satzungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes. Die in der BayBO getroffenen Aussagen über die Abstandsflächen sind einzuhalten.

## 2. Gestaltung des Daches:

2.1 Dachneigung: 22 - 27 Grad

### 2.2 Dachüberstände:

Hauptgebäude: Ortgang mind. 0,80 m  
Traufe mind. 1,10 m (bezogen auf Hauptbaukörper)

Nebengebäude: Ortgang und Traufe mind. 0,60 m

2.3 Dacheindeckung: Dachpfannen, Farbe hell- bis dunkelrot

2.4 Dachgaupen: Dachgaupen sind unzulässig

## 3. Gestaltung Außenwand:

### 3.1 Harmonie eines Bauquartiers:

Sämtliche Bauten sind in Höhe, Außengestaltung und Material aufeinander abzustimmen. Garagen und Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Höhe, Dachform u. Dachneigung zusammengebaut werden.

Der First ist hierbei senkrecht zur Grundstücksgrenze anzuordnen.

### 3.2 Zu verwendende Materialien:

Die Außenwände der Häuser sind hell zu verputzen und /oder stockwerkweise bzw. durchgehend mit senkrechter Holzverschalung (Farbe natur bis mittelbraun) zu verkleiden. Der Sockel darf farblich nicht vom Fassadenputz abgesetzt werden.

### 3.3 Fenster, Türen und Tore (außen), Vordächer:

Fenster und Türen sind aus Holz zu erstellen und maßstäblich zu unterteilen. Die Sichtflächen von Garagentoren sind mit Holzaufdopplung zu versehen.

#### 4. Einfriedungen:

- 4.1 Einfriedungen gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als sockellose, senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune oder Maschendraht mit Heckenhinterpflanzung, Höhe max. 1,20 m, zu errichten. Garagenvorplätze bzw. Garagenzufahrten dürfen bis auf eine Stauraumtiefe von 5 m nicht eingefriedet werden.

#### 5. Gestaltung der unbebauten Flächen:

- 5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu begrünen soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Baum mit Stammumfang 18-20 cm bzw. 2 kleinkronige Bäume mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Heimische Obstbäume und Beeresträucher sind bei der Bepflanzung zu bevorzugen. Die im Planteil festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- 5.2 Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Großkopfpflaster mit Rasenfuge herzustellen.
- 5.3 Bei den Bauanträgen ist die Freiflächengestaltung und Bepflanzung durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

---

#### C. HINWEISE

---

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. |  | Bestehende Grundstücksgrenzen   |
| 2. |  | Grundstücksgrenzen die entfallen sollen   |
| 3. |  | Vorgeschlagene Grundstücksteilung, unverbindlich  |
| 4. | 560   | Flurstücksnummer  |
| 5. | .....   | Höhenlinien mit Angabe der Höhe über NN in Meter  |
| 6. |  | Vorhandene Hauptgebäude   |
| 7. |  | Vorhandene Nebengebäude   |
| 8. |  | Vorgeschlagene Form der Baukörper   |
| 9. |   | Bis zum Anschluß an eine öffentliche Kanalisation sind pro Wohneinheit mind. 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich. |

10. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts.  
Ebenso ist mit zeitweiligen Lärmeinwirkungen vom Biergarten des Brauerei-Gasthofes zu rechnen.
11. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
12. Im Hinblick auf die Luftreinhaltung und Energieeinsparung wird Erdgas als Brennstoff und die Verwendung von Solaranlagen empfohlen.
13. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München notwendig.
14. Die Grundstücke nördlich der von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße im Baugebiet befinden sich im Bereich frühmittelalterlicher Körpergräber, so daß den Baumaßnahmen unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen muß. Da sich die Relikte der Gräber in nur sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erd Eingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erteilt werden.

-----  
D. VERFAHRENSVERMERKE  
-----

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 03. Jan. 1994 bis 11. Feb. 1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Aying, den 09. Aug. 1994.....

..... Karg .....  
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09. Aug. 1994 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.



Aying, den 09. Aug. 1994.....

..... Karg .....  
1. Bürgermeister

3. Das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan gemäß §11 Abs. 1 und 2 BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 26. Sep. 1994 Nr. 78/76-2467/90.



Aying, den 06. Okt. 1994....

..... Schwan .....  
1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 06. Okt. 1994 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (~~Amtsblatt der Gemeinde vom .....~~ Nr. ....) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 06. Okt. 1994 auf Dauer in Aying, Kirchgasse 4, Rathaus eingesehen werden.



Aying, den 06. Okt. 1994.....

..... Schwan .....  
1. Bürgermeister