Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 28

"Dürrnhaar – Nördlich der Egmatinger Straße"

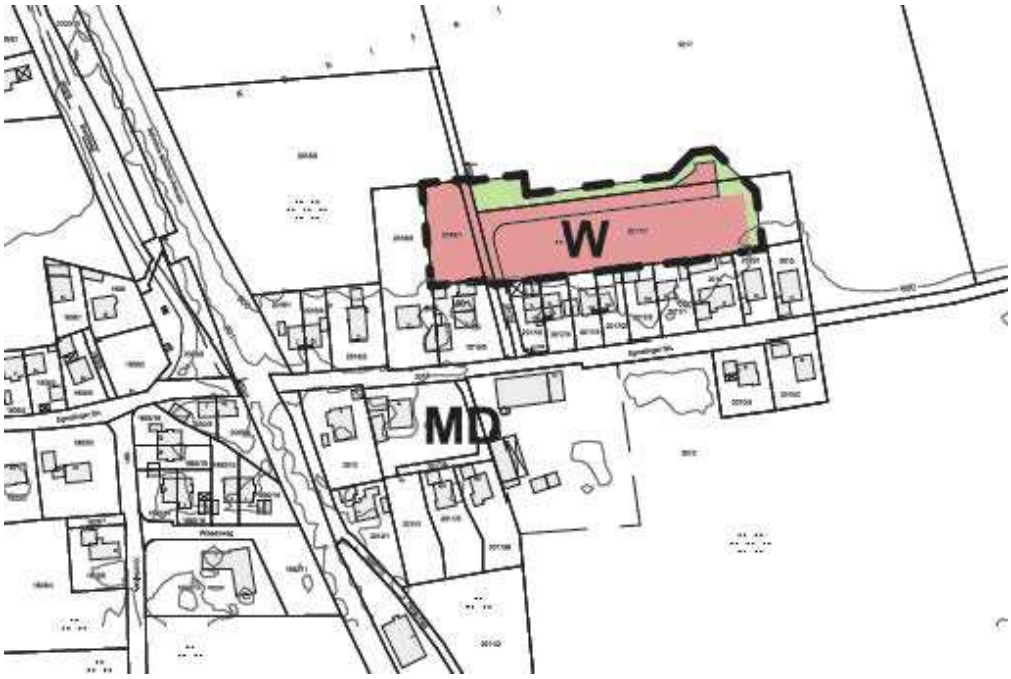
Gemeinde Aying, Landkreis München

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Aying erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung 2012 (BayBO), Art 4 BayNatschG, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan - 18. Änderung, der Gemeinde Aying genehmigt am 10. 12. 2014 AZ: 7.1.3-0009/14/FNP Aying



Kein Maßstab – zur Maßentnahme nicht geeignet

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Unzulässig sind:
Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe)
und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,30** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,30

3.2 **GFZ 0,40** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40

3.3 **II** Maximal zwei Vollgeschosse

3.4 Wandhöhe

3.4.1	**Einzelhäuser**	maximal	6.40 m
	Doppelhäuser	zwingend	6.40 m
	Garagen	maximal	3.00 m
	Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO	maximal	2.20 m

3.4.2 Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe wird wie folgt parzellenweise in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt:

Parzelle 1: 599,80 m üNN
Parzelle 2: 599,95 m üNN
Parzelle 3: 600,10 m üNN
Parzelle 4 bis Parzelle 7: 599,75 m üNN
Parzelle 8: 599,95 m üNN / Garage: 600,00 m üNN
Parzelle 9: 600,10 m üNN / Garage: 600,00 m üNN

Diese Festsetzung gilt auch analog für Garagen, außer bei Parzellen 8 und 9.

3.4.3 Unterer Höhenbezugspunkt für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist das natürliche Gelände.

3.5 Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO; insofern wird die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

4. Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Baulinie

4.3 **O** offene Bauweise

4.4 8.0 Maßzahl, z. B. 8,00 m

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude wird mit 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt.

5.2 Dachgestaltung:

Einzelhäuser
Symmetrische Satteldächer, Dachneigung (DN) 22° bis 28°
Angepultete Dächer, soweit zulässig, DN max. wie Hauptdach, mind. 15°

Doppelhäuser
Symmetrische Satteldächer, DN zwingend 28°

Garagen
Symmetrische Satteldächer, Pultdächer, DN max. wie Hauptdach, mind. 15°
und Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 3°

Carports
Pultdächer, DN max. wie Hauptdach, mind. 15°
und Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 3°

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
keine Dachform vorgegeben

5.2.1 Angepultete Dächer und Flachdächer sind zulässig bis zu insgesamt einem Viertel der zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen. Die angepulteten Dächer müssen mind. 1.0 m von der Hauptdachfläche abgesetzt sein.

5.2.2 Dachüberstände bei Hauptgebäuden
Die Dachüberstände bei Hauptgebäuden werden mit mind. 0.60 m festgesetzt.

5.2.3 Deckungsmaterial für Hauptgebäude
Kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit

5.2.4 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.

5.2.5 Solaranlagen
Aufgeständerte und gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

5.2.6 ⟷ Hauptfirstrichtung

5.2.7 Dachgauben sind nicht zulässig.

5.3 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen.

5.4 Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

5.5 Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben und dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
Sie unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

5.6 Eingeschossige Terrassenüberdachungen sowie unbeheizte Wintergärten, dürfen die Baugrenze um bis zu 3.00 m und die nach GRZ u7nd GFZ zulässigen Flächen um bis zu 15 m² bei Einzelhäusern und 10 m² bei Doppelhaushälften überschreiten. Die Wintergärten sind thermisch getrennt auszuführen und dürfen keine Wohnraumerweiterung darstellen. Bei Einzelhäusern ist ein Grenzabstand von mind. 3.00 m einzuhalten, bei Doppelhäusern ist die Errichtung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

5.7 Fassadengestaltung
Fassaden nur zulässig in hell verputztem oder gestrichenen Mauerwerk und naturbelassenen oder in einem entsprechenden Farbton gestrichenen Holzverkleidungen.

6. Garagen und Garagenzufahrten, Nebengebäude und Kfz-Stellplätze

6.1 Ga Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen für Garagen zulässig.

6.2 Stellplätze
Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Aying in der Fassung vom 06. 11. 2007 ist einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.

6.3 Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen entlang des Erschließungsstiches zulässig und müssen einen Abstand von 1.00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6.4 Private Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

6.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche, auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien sowie der Flächen für Garagen.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als wasserdurchlässige Pflasterfläche oder Schotterrasen

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Öffentlicher Spielplatz

8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der Freiflächen sind zulässig bis max. 0.50 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände. Stützmauern sind ausschließlich in Natursteintrockenmauerwerk auszuführen und müssen einen Abstand von mind. 3.00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

8.2 Abgrabungen zur Errichtung von Lichtgräben für die Belichtung des Kellergeschosses sind zulässig bis maximal 15 % des Gebäudeumfanges, max. 2.50 m breit je Lichtgraben und maximal 1.50 m tief; Höhenbezugspunkt wie für Wandhöhe.

9. Grünordnung

9.1 Private Grünfläche
als extensiv genutzte Wiesenfläche, zweimal jährliche Mahd, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig;
mind. ein heimisches Gehölz je 5.0 m², in Gruppen gepflanzt, Anteil Bäume mind. 10%, mind. fünf verschiedene heimische Arten, alternativ Obstbäume heimischer Sorten, Hochstämme, Pflanzabstand ca. 8.0 m

9.2 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen;
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., StU 18 – 20 cm

9.3 Auf den Parzellen 1 und 2 ist während der Bauzeit ein Wurzelschutz anzubringen, sofern die Baugruben näher als 2.0 m an die westliche Grundstücksgrenze heranrücken.

9.4 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.

9.5 Im unmittelbaren Bereich von Terrassen und Hauseingängen dürfen zur gärtnerischen Gestaltung exotische Gehölze verwendet werden.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten.

10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern zulässig.

Einfriedungsabschnitte als Mauerteile und Gabionen sind zulässig bis 5.00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle.

10.3 Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos mit einem Abstand zur Oberkante Gelände von mind. 10 cm auszuführen.

10.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.20 m ab Oberkante Gelände betragen.

10.5 Garagenzufahrten sind entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Aying in der Fassung vom 06. 11. 2007 zu gestalten.

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. 2017 Flurstücksnummern (z. B. 2017)

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4. 1 Parzellennummern, z. B. 1

5. 600 Höhenschichtlinien (z. B. 600.00 m über NN)

6. Nutzungsschablone

WA	Nutzungsart gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
II	Maximal zwei Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
O	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
WH max. 6.40 m	Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4
WH bei DH 6.40 m	Wandhöhe bei Doppelhäusern zwingend 6.40 m
DN 22° - 28°	Örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung gem. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
DN bei DH 28°	Dachneigung bei Doppelhäusern zwingend 28°
GRZ max. 0,3	Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 1
GFZ max. 0,4	Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 2

7. Wasserwirtschaft

7.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Aying und Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes München Südost anzuschließen.

7.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierbei sind die einschlägigen technischen Regeln wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu beachten.

7.3 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

8. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

9. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

10. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der Umgebung des Plangebietes

sind keine Baudenkmäler bekannt.

11. Immissionen

11.1 Landwirtschaftliche Immissionen
Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.

11.2 Verkehrslärm und Immissionen aus dem Bahnbetrieb
Der Abstand der geplanten Bebauung zur Egmatinger Straße beträgt ca. 40 – 50 m und zur westlich vorbeiführenden Bahnlinie ca. 110 m. Es ist nicht von Lärmeinwirkungen oder Erschütterungen auf das Baugebiet auszugehen.

12. Grünordnung und Freiflächengestaltung

12.1 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

12.2 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden ist auf den Grundstücken so weit wie möglich bzw. erforderlich wieder zu verwenden.

12.3 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeindrat der Gemeinde Aying hat in der Sitzung vom 14. 01. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. 02. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14. 01. 2014 hat stattgefunden vom 03. 03. 2014 bis 08. 04. 2014.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14. 01. 2014 hat stattgefunden vom 03. 03. 2014 bis 08. 04. 2014.

4. Billigungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Aying hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. 07. 2014 beschlossen.

5. Behördenbeteiligung:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29. 07. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. 09. 2014 bis 06. 10. 2014 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. 07. 2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. 09. 2014 bis 06. 10. 2014 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 25. 08. 2014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying hat mit Beschluss vom 04. 11. 2014 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 04. 11. 2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aying, den 23. 01. 2015 (Siegel) .....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

Aying, den 23. 01. 2015 (Siegel) .....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 26. 01. 2015. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aying, den 27. 01. 2015 (Siegel) .....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Dürrnhaar – Nördlich der Egmatinger Straße"

Gemeinde Aying, Landkreis München

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	14. 01. 2014
Entwurf vom	29. 07. 2014
Fassung vom	04. 11. 2014

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

.....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister
Gemeinde Aying
Kirchgasse 4, 85653 Aying
www.aying.de

.....
Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de