FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche-GR § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche-GF § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 750 m²	1.500 m²

Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 1.125m².

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/ Carports/ Nebenanlagen
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Geschossausbildung: Erdgeschoss (I)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebenanlagen hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude / bauliche Anlagen
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Geschossausbildung: Erdgeschoss (I)
Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (I+I)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK der untersten Geschossebene (FOK-Erdgeschoss) aller Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs ist auf das Geländeniveau von 622.00 m ü. NHN zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen) zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Private Verkehrsflächen

5.1.1 Zufahrten
Die Ein- und Ausfahrt hat aus Richtung Osten über den Bajuwarenweg zu erfolgen.

5.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich dabei entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aying in der jeweils gültigen Fassung.

6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und kann wahlweise in Ost-West-Richtung oder in Nord-Süd-Richtung erfolgen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung der Gebäude
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 30°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 2,00 m;
Zwerchgiebel/
Standgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.
Dachaufbauten: unzulässig;

7.2 Abstandsflächen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN / PFLEGEMASSNAHMEN
Die in der Plandarstellung definierten Baum- und Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen gemäß der Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 und in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu begrünen und zu bepflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend unten genannten Vorgaben zu pflegen.

8.1 Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzfläche auszubilden.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Je 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt wird, ist je ein Baum der Artenliste 13.1 und/oder 13.2 zu pflanzen.

8.2 Private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung
Der entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzte 10 m breite Grünstreifen ist mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass zur angrenzenden Feldflur ein durchgängiger Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen mit wechselnder Breite, jedoch i.M. 4,00 m, entsteht.
Pflanzdichte: Durchschnittlich ist hierbei je angefangene 50 m² je 1 Baum gemäß der Artenliste 13.2 und im Pflanzstreifen je ein m² jeweils 1 Strauch gemäß der Artenliste 13.3 zu pflanzen.
An den Innenseiten der Pflanzungen sind weitere Arten bis zu 20 % der Gesamtpflanzenmenge zulässig.

11 PFLEGEARBEITEN

11.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11.2 Pflege der Grünflächen
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Bei der Mahd sind tierschonende, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngungen Pflanzenschutzmitteln und Kalkungen ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10 % Brachestreifen zu belassen.

12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Der vorhandene Baumbestand am Lindacher Weg ist zu erhalten. Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

13 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: v.Hei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere vergleichbare heimische, standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 14-16 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche

und andere vergleichbare heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 cm

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

und andere vergleichbare heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) wurde von der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründunge der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten nach DIN EN 1997 empfohlen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bäume höher als 2,00 m.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

8 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung vom gesammeltem Niederschlagswasser ist das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

HINWEISE DURCH TEXT

10 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

11 SCHUTZ VOR VOGELSCHLAG
Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist bei Verglasungen, großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme Verglasungen und geeignete Markierungen bzw. Muster ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu reduzieren. Die Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Ausführung nach dem aktuellen wissenschaftlichen Stand umzusetzen.

12 LEUCHTMITTEL INSEKTENSCHUTZ
Bei der Außenbeleuchtung ist zum Schutz von Insekten auf eine insektenfreundliche Ausführung zu achten. Die Beleuchtung ist entsprechend den Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG sowie dem aktuellen Stand der Technik und Wissenschaft auszuführen.

13 BESONDERER ARTENSCHUTZ
Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Zu beseitigende Gehölze sind vor Beginn der Fällungsarbeiten durch eine qualifizierte Person auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere Spalten, Risse und Höhlungen, zu überprüfen. Werden entsprechende Quartiere festgestellt, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

14 VERSICKERUNGSFÄHIGE BELÄGE
Die privaten Zufahrten und weiteren befestigten Flächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und mit sickerfähigen Belägen (wie zum Beispiel wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen – Fugenanteil > 10% oder wassergebundene Wegedecke) mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

15 DIN-NORMEN
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verwiesen wird, sind im Rathaus der Gemeinde Aying während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

16 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummern 815/1, 815/2, 815/3, 913/4 und 813/6 sowie Teilflächen der Flurnummer 815, alle der Gemarkung Peiß, mit einer Fläche von 4.050 m².

17 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Aying hat in der Sitzung vom 28.04.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.04.2026 hat in der Zeit vom 10.06.2026 bis 18.06.2026 stattgefunden.

3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2026 bis 20.07.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4 Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss vom 16.09.2026 die 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2026 als Satzung beschlossen.

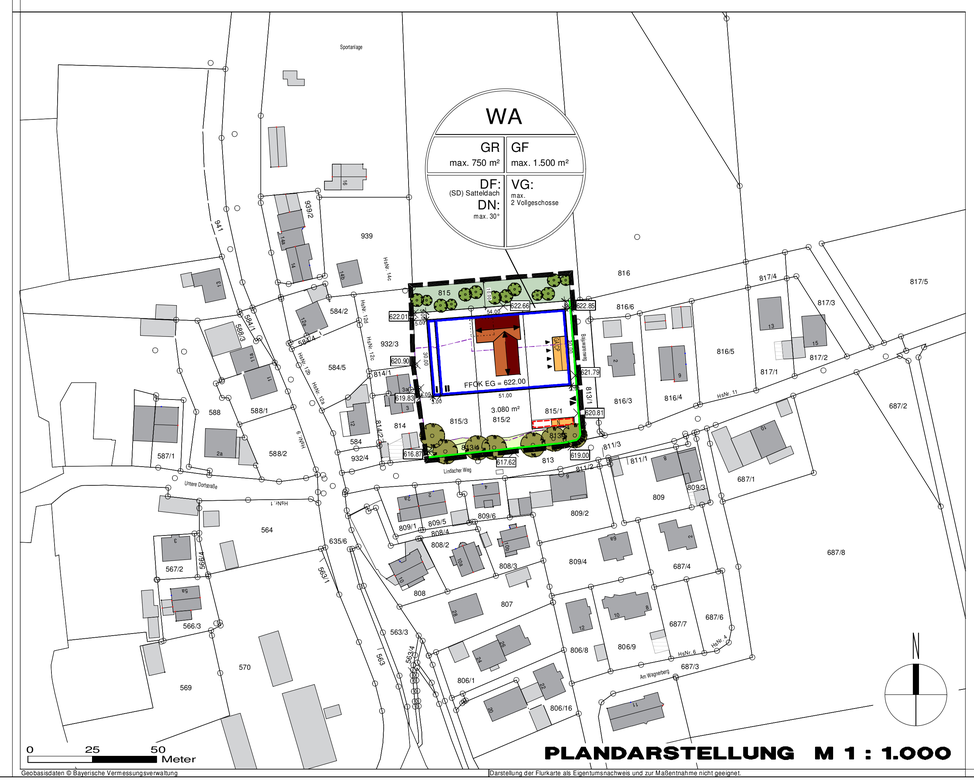
Gemeinde Aying, den .....
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Aying, den .....
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Die 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg" -1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Aying, den .....
1. Bürgermeister



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I — max. 1 Vollgeschoss zulässig

II — max. 2 Vollgeschosse zulässig

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

Baugrenze: Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile in Form von Anbauten, Wintergärten, Terrassen und Balkonen einschließlich deren Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf Länge der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

N — Baugrenze: Fläche für Nebenanlagen

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt, Grundstückszufahrt nur über den Bajuwarenweg zwischen den festgesetzten Grünflächen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand

Private Grünfläche mit Pflanzgebot – Ortsrandeingrünung
Breite = 10m

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz, zu erhalten

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

7. Sonstige Planzeichen

622 m üNN — Höhenkote in Meter ü. NHN

6,50 m — Vermaßung, z.B. 6,50 m (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

8. Hinweise

586 — Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3.080 m² — Parzellengröße

Bebauung - entfällt

Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)

GA/CP — Bebauung Garagen/ Carports/ Nebenanlagen – geplant (Vorschlag)

Firstrichtung

Einfahrt Garagen/ Carports, Einfahrt zu den Garagen und Carports kann ost- und westseitig erfolgen.

451.10 — Höhenpunkt
Nachrichtliche Übernahme; nicht zur genauen Maßentnahme geeignet

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundfläche (GR)
3. Geschossfläche (GF)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Vollgeschosse (VG)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 6
NÖRDLICH LINDACHER WEG 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE AYING
LANDKREIS MÜNCHEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aying erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BauBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg" als S a t z u n g.

Der vorliegende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich ersetzt alle bisherigen Bebauungspläne.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 16.09.2026 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 – Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 – Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Aying Kirchgasse 4 85653 Aying
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	16.09.2026

Bearbeitung	April 2026	sha
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 1 BauGB		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Sept. 2026	sha
Projekt Nr.		
26-1793_BBP-D		

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.