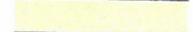
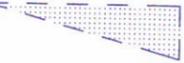


ZEICHENERKLÄRUNG

a) für Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA**
MD
 offene Bauweise
- maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss (E+D) zulässig nur mit Satteldach, Dachneigung 45-51°
- II (E+D) mit SD 45-51°
- maximal 2 Vollgeschosse zulässig (E+D) zulässig nur mit Walmdach, Dachneigung 18-28°
- II (E+1) mit WD 18-28°
- GRZ 0,4**
GFZ 0,6
- Grundflächenzahl maximal 0,4
Geschoßflächenzahl maximal 0,6
-  Sichtdreieck
-  private Grünfläche, Fläche m. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB);
-  öffentliche Grünfläche, Fläche m. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  zu pflanzende Bäume

b) für Hinweise

-  Elektro-Station
-  Elektr. Freileitung der LEW
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Parzellennummer
-  Vorschlag für Gebäudestellung
-  Bestehende Gebäude
-  Maßangabe in Meter

GEMEINDE AFFING

3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 35 "Südlich der Gebenhofener Straße" in Affing

Entwurf vom 19.06.2007
Fassung vom 19.06.2007

M 1 : 1000



ARCHITEKTURBÜRO P. KIENBERGER • AICHACH
LANDSCHAFTSARCHITEKT B. OEHMICHEN • EURASBURG



Gebenhofener Str. (Kr AIC 26) - 65 m -

WA | O
 GRZ 0,4 | GFZ 0,6
 II (E+D) mit SD 45-51°
 II (E+1) mit WD 18-28°

MD | O
 GRZ 0,4 | GFZ 0,6
 II (E+D) mit SD 45-51°
 II (E+1) mit WD 18-28°

MD | O
 GRZ 0,4 | GFZ 0,6
 II (E+D) mit SD 45-51°
 II (E+1) mit WD 18-28°

Richard-Wagner-Str.

Richard-Wagner-Str.

Gebenhofener Str.

Affinger Bach



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO (BayRS 2020-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG- (BayRS 791-1-1-U)

die

3. Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 35 "Südlich der Gebenhofener Straße" in Affing in der Fassung vom 19.06.2007 als SATZUNG

§ 1

der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Südlich der Gebenhofener Straße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wie folgt geändert:

1. Änderungsbereich und Rechtsgültigkeit :

Die Änderung erstreckt sich auf den westlichen **WA-Bereich** und die östlich anschließenden Bereiche **MD I** und **MD II**. Der Bereich **MD III** bleibt von den Änderungen unberührt.

Geändert werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen.

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Gebenhofener Straße“, in der Fassung vom 19.06.2007, gilt nur noch diese 3. Änderung; (Die ursprüngliche Fassung vom 25.05.1999 samt 1. und 2. Änderung vom 09.08.2000 und 01.10.2001 haben keine Gültigkeit mehr).

2. Änderung:

2.1 Bereich WA und MD I:

Die Baugrenzen werden erweitert; der Gebäudebestand wird dabei berücksichtigt.

Als Dachform sind neben den bisher zugelassenen Satteldächern und Krüppel- bzw. Schopfwalmdächer auch Walmdächer zulässig; die zulässigen Dachneigungen wurden entsprechend angeglichen.

Bei geplanten Gebäuden mit Walmdach muss das 2. Vollgeschoß nicht mehr im Dachraum liegen; es ist die Bauweise mit E+1 zulässig.

Die textlichen Festsetzungen wurden insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude auf wesentliche Festsetzungen reduziert (schlanker Bebauungsplan).

2.2 Bereich MD II :

Für den Bereich MD II gelten die textlichen Festsetzungen des MD I - Bereiches.

Textliche Festsetzungen :

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Südlich der Gebenhofener Straße"
3. Änderung, der Gemeinde Affing, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, 86551 Aichach, Mühlweg 13, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, in der Fassung vom 19. Juni 2007, sowie der vom Landschaftsarchitekt Bernhard Oehmichen, Am Bergfeld 11, 86459 Eurasburg, erstellte Grünordnungsplan vom 25.08.1998, mit den grünordnerischen Festsetzungen, die zusammen mit der Begründung den Bebauungsplan bilden.

- 1.1 Qualifizierter Bebauungsplan
Der westliche Teil des Planungsgebietes (Teilflächen WA und MD I) wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauBG aufgestellt.
- 1.2 Der östliche Teil des Planungsgebietes (Teilfläche MD II und MD III) wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
- 1.3 Für den Bereich MD II gelten die textlichen Festsetzungen gemäß Ziffern 1 bis 9 und Ziffer 11.

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD I, MD II und MD III) gemäß § 4 bzw. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- 2.1 In dem mit MD III bezeichneten Gebiet sind Wirtschaftsstellen, landwirtschaftlich Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden, sowie landwirtschaftliche Tierhaltung zulässig.
- 2.2 In dem mit MD II bezeichneten Gebiet sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ohne landwirtschaftlich Tierhaltung, sowie sonstige Wohngebäude zulässig.
- 2.3 In dem mit MD I bezeichneten Gebiet sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Tierhaltung, sowie sonstige Wohngebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
- 3.2 Die Geschoßflächenzahl wird mit höchstens 0,6 festgesetzt.

4. Bauweise

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt bei Einzelhäusern zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

5. Zahl der Vollgeschoße

Im Planungsbereich sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig.
Bei Ausführung der Gebäude mit einem Satteldach muss das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen.
Die zulässige Kniestockhöhe gemäß Ziffer 6.2 ist dabei einzuhalten.

6. Gestaltung der Hauptgebäude

- 6.1 Die Dächer sämtlicher Gebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung oder mit Walmdächern auszuführen. Krüppel bzw. Schopfwalme sind zulässig.
Die Dachneigung muss bei Ausführung mit Satteldach zwischen 45 und 51° und bei Ausführung mit Walmdach zwischen 18 und 28° liegen.
Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in naturroter oder anthraziter Farbe zulässig.
- 6.2 Die Kniestockhöhe darf bei Satteldachausführung maximal 1,10 m betragen, gemessen von der Oberkante DG-Rohfußboden bis Unterkante Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenseite.
Bei Ausführung mit Walmdach sind keine Kniestöcke zulässig.

7. Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebenanlagen

- 7.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Dachform und Dachneigung muss dem zugeordneten Hauptgebäude entsprechen.

8. Höhenlage der Gebäude und Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser

- 8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens kann wegen des relativ hohen Grundwasserspiegels 0,50 m über gewachsenem Boden liegen.
- 8.2 Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens darf jedoch nicht höher als 10 cm über Straßenoberkante Gebenhofener Straße sein, betreffend die zwei Parzellen Nr. 1 und Nr. 18.
Bei den Grundstücken Parzellen Nr. 2, 3, 8, 9, 15, 16, und 17 kann der EG-Rohfußboden in der Mittelachse des betreffenden Grundstückes, senkrecht zur Erschließungsstraße, bis max. 0,35 m über dieser liegen.
Bei den Grundstücken Parzellen Nr. 4 bis 7 und 22 bis 24 kann der EG-Rohfußboden in der Mittelachse des betreffenden Grundstückes, senkrecht zur Erschließungsstraße, bis max. 0,90 m über dieser liegen.
- 8.3 Für die Keller sind Grundwasserschutzvorkehrungen zu treffen (z. B. wasserdichte Wannen).

9. Abstandsflächen und Abstand der Garagenzufahrten zu Straße

- 9.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung
- 9.2 Vor Garagenzufahrten ist eine Mindesttiefe von 5 m zur öffentlichen Straße einzuhalten.

10. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind entsprechend der Richtlinien für die Ausführung von Straßen (RAS – Teil: Erschließung) von Sichthindernissen aller Art über eine Höhe von 0,80 m freizuhalten.

§ 2

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Affing

Affing, den 02.08.2007



Rudi F u c h s
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.06.2007 gebilligt.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.07.2007 bis 31.07.2007 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.07.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.08.2007 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Affing

Affing, den 06.08.2007



Rudi Fuchs
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

Die Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des Bereiches MD III.

Das Grundstück Parzelle Nr. 10 wurde bei der ursprünglichen Planung für ein Doppelhaus mit zwei auseinander liegenden Garagenzufahrten konzipiert. Für diese geplanten Garagenzufahrten wurde im Norden eine relativ große Fläche in Anspruch genommen. Das Baufenster wurde dementsprechend nach Süden verlagert und für die Grundstücksgröße verhältnismäßig außerordentlich klein erstellt.

Für eine Einzelhausbebauung ist die Größe und Situierung des Baufensters absolut ungeeignet.

Das vorhandene Baufenster muss deshalb geändert werden, um eine sinnvolle und praktikable Einzelhausbebauung zu ermöglichen.

Im Zuge der Überprüfung der Baugrenzen der übrigen Grundstücke wurde festgestellt, dass diese überwiegend sehr eng gezogen sind und z. B. den Anbau eines Wintergartens oder die Errichtung von Nebengebäuden nicht zulassen.

Aus diesem Grunde wurden bei allen Grundstücken die Baufenster bei der Änderungsplanung weiträumiger gezogen.

Da die Baukörperform - zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach - immer mehr im Interesse der Bauwerber steht, sah sich der Gemeinderat veranlasst, dieser Tendenz nachzukommen und eine größere Planungsfreiheit zu zulassen. Zudem war bereits Die Errichtung von Gebäuden mit Schopf- bzw. Krüppelwalm zulässig.

Um die Höhe dieser Bauweise nicht über die herkömmliche Bebauung von erdgeschossigen Häusern mit Satteldach und ausgebauten Dachgeschoß steigen zu lassen, wurde die Dachneigung bei Ausführung eines Walmdaches wesentlich vermindert und die Erstellung eines Kniestockes untersagt.

Bestehende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude wurden auf ein Minimum reduziert und zur Verschlankung des Bebauungsplanes herausgenommen.

Im Änderungsentwurf sind die erforderlichen Festsetzungen zeichnerisch dargestellt.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Gemeinde Affing

Affing, den 02.08.2007



Rudi Fuchs
Bürgermeister