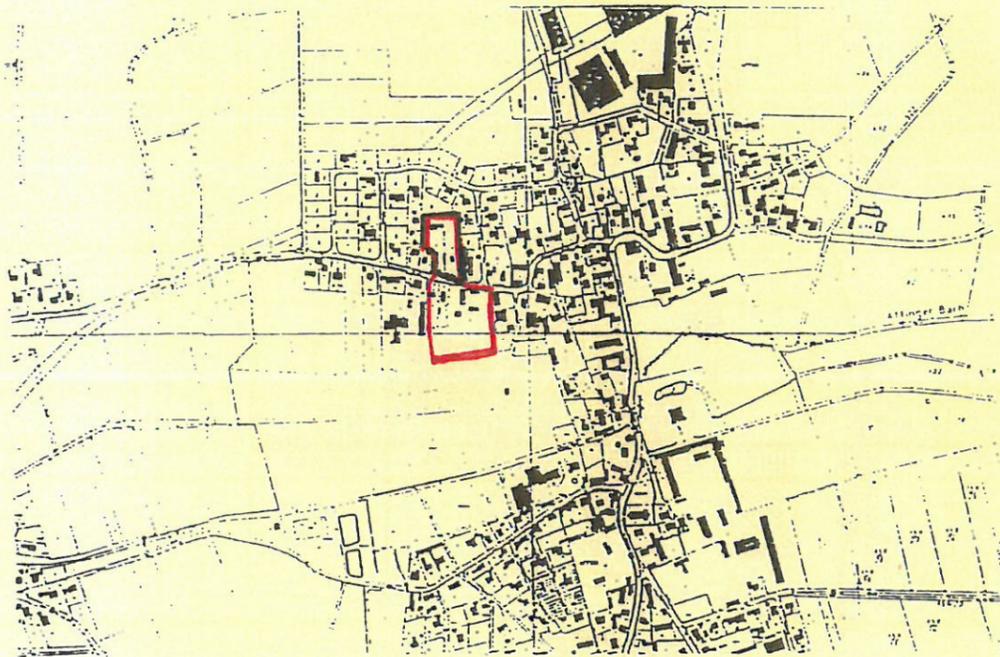


BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„Gebenhofenerstraße“

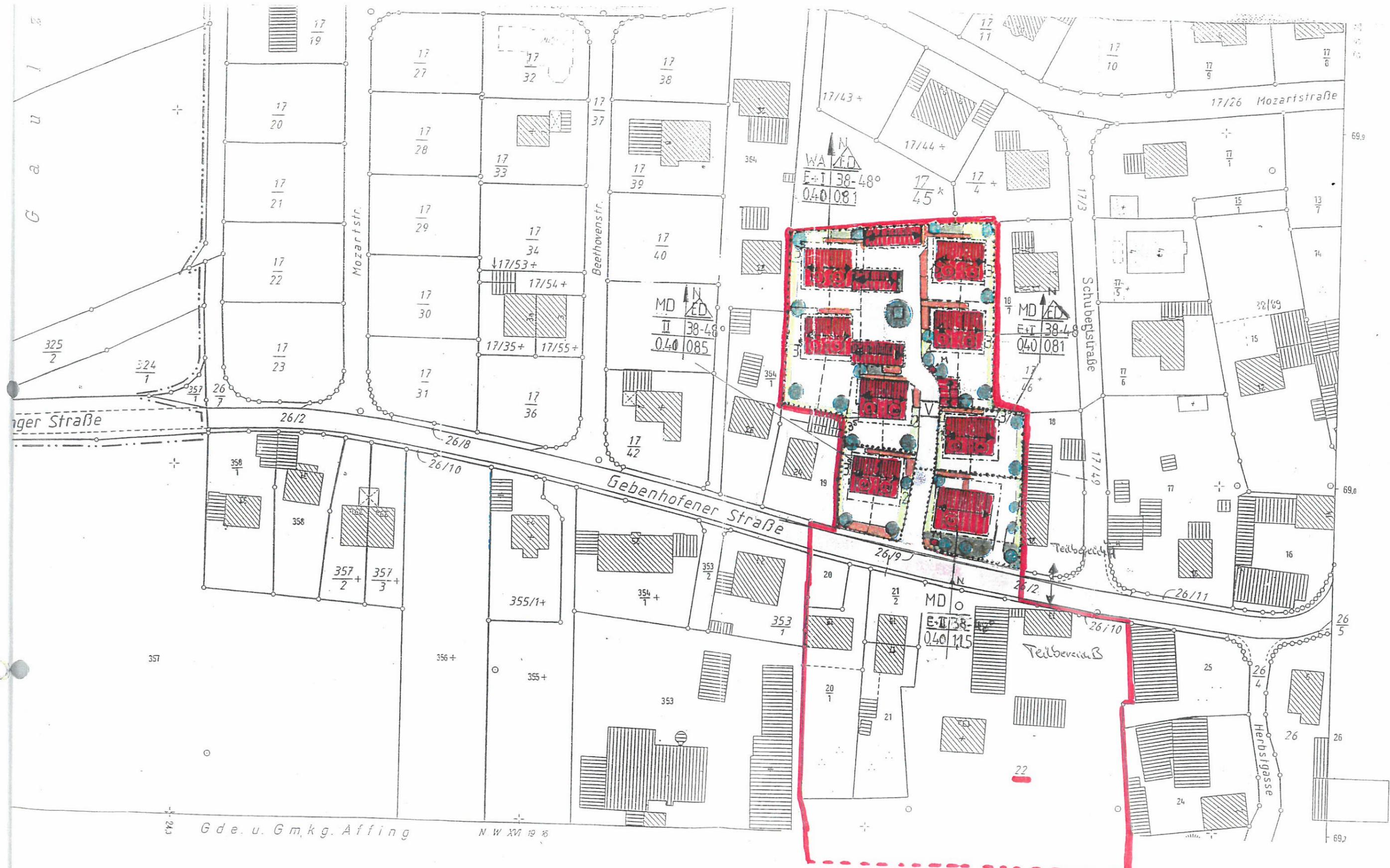
Ortsteil Affing



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

IN DER FASSUNG VOM 15.12.1998

CSC – Christl & Seeler Consulting
86156 Augsburg – Lange Gewanne 44



BEBAUUNGSPLAN NR. 34
 "Gebenhofererstraße"
 Ortsteil Affing

mit integriertem
Grünordnungsplan

Maßstab = 1:1000

Planungsbüro **Plan**
 Bauen und Umwelt
 Langgasse 11-13, 83054 Affing

AFFING, den 15.12.98

[Signature]

ZEICHENERKLÄRUNG

A) für Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (325 / 326 StVO)
WA	allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
E+I	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei 1 Vollgeschosß im Dachraum liegen muß
O	offene Bauweise
	Einzel- bzw. Doppelhausbauung
II	2 Vollgeschosse
E+II	2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschosß im Dachraum
	festgesetzte Hauptfirstrichtungen bei Hauptgebäuden (Abweichung bis 10° zulässig)
	Stellplätze – Gehwege mit sickfähiger Oberfläche
	Fläche für vorgeschlagene Bebauung
	private Grünfläche und Pflanzgebot gem. 13.2.2
	Gemeinschaft Grünfläche mit Pflanzgebot gem. 13.2.1
	Trennung der einzelnen Nutzungsbereiche
	zu pflanzende Bäume
	Müllhäuschen
④	Nr. des Gebäudes

B) für Hinweise

—————	bestehende Grundstücksgrenze
- - - - -	geplante Grundstücksgrenze
—○—	entfallende Grundstücksgrenze
17/3	Flurstücknummer
0,40	Grundflächenzahl
0,81	Geschossflächenzahl
38 - 48°	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	Art der Bauweise
Anzahl der Geschosse	Dachneigungs- winkel
Grundflächen- zahl $\hat{=}$ GRZ	Geschossflächen- zahl $\hat{=}$ GFZ

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) sowie des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - vom 01.08.1973 (BayRS 791-1-U, 791-2-U, 753-1-U) den Bebauungsplan Nr. 34 „Gebenhofener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in Affing als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„AN DER GEBENHOFENER STRASSE“

in Affing

als

SATZUNG

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Gebenhofener Straße“ der Gemeinde Affing, gilt die von der Christl & Seeler Consulting GmbH, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.12.1998, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes von § 2 - § 14 gelten nur den Teilbereich A nördlich der Gebenhofener Straße, für den Teilbereich B südlich der Gebenhofener Straße gelten diese Festsetzungen nicht, mit Ausnahme der Festsetzungen ab Dorfgebiet (MD).



§ 2 Verkehrsmäßige Gliederung

Die Verkehrsflächen verbleiben im Besitz der Grundstückseigentümer und werden durch Widmung als Eigentümerweg der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Straßen im Baugebiet sind private Straßen. Sie werden im Sinne der Straßenverkehrsordnung als „verkehrsberuhigter Bereich“ erklärt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird in zwei Teile aufgeteilt, der nördliche wird als allgemeines Wohngebiet (WA), der südliche als Dorfgebiet (MD) gemäß § 4 und § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Grundflächenzahl: GRZ max. 0,40
gemäß § 19, Abs. 4, Satz 2 Baunutzungsverordnung
- 4.2 Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,81 bei Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern
1,15 bei Wohnanlage
- 4.3 Zahl der Vollgeschosse bei Doppelhausbebauung bzw. Einzelhausbebauung:
max. 2 Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschos im Dachraum liegen muß
(Parzelle 1 bis 10, sowie 13 und 14).
- 4.4 Zahl der Vollgeschosse bei Doppelhausbebauung bzw. Einzelhausbebauung
entlang der Gebenhofener Straße: max. 2 Vollgeschosse
(Parzelle 11 und 12)
- 4.5 Zahl der Vollgeschosse - Wohnanlage:
max. 2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschos im Dachraum
- 4.6 Zahl der Wohnungen - Doppelhausbebauung bzw. Einzelhausbebauung je im
Bebauungsplan vorgesehenen Wohngebäude ist maximal eine Wohnung
zulässig.
- 4.7 Zahl der Wohnungen - Wohnanlage:
maximal 9 Wohnungen

§ 5 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6 Abstandsflächen

- 6.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung bei Abstandsflächen zu
Grenzen angrenzender bebauter Grundstücke. Innerhalb des Bebauungsplanes
gelten die Abstandsflächen, die im Plan festgesetzt sind.

§ 7 Geländeänderungen

Geländeaufschüttungen bzw. Geländeabgrabungen sind nur auf kleineren Teilflächen bis zu einer max. Stärke von 50 cm erlaubt.

§ 8 Höhenlage der Gebäude im Gelände

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf der Erdgeschoßrohfußboden maximal 35 cm über dem natürlichen höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper gemessen, liegen.

§ 9 Höhen der Gebäude

9.1 Als maximale Traufhöhen werden 3,85 m über Oberkante Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt, für Doppelhäuser bzw. Einzelhausbebauung.

Als Traufhöhe gilt das Maß, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis Unterkante Sparren bzw. Unterkante Dachrinne bei fehlendem Dachüberstand.

9.2 Als maximale Traufhöhe werden 6,00 m über Oberkante Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt, für die beiden Doppelhäuser an der Gebenhofener Straße, sonst wie 9.1.

9.3 Für die Wohnanlage gilt als maximale Traufhöhe 8,80 m über der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, sonst wie 9.1.

§ 10 Errichtung und Gestaltung der Gebäude

10.1 Baukörperform - Doppelhäuser:

Der Grundriß des Hauptbaukörpers muß eine ausgeprägte Längsform aufweisen, wobei die Traufseite mindestens $\frac{1}{4}$ länger sein muß, als die Giebelseite. Bei Doppelhäusern gilt diese Anforderung je Haushälfte, wenn ein Versatz der Baukörper in der Breite oder Höhe geplant ist.

10.2 Baukörperform - Wohnanlage:

Der Baukörper muß eine Längsform aufweisen, wobei die Traufseite mindestens $\frac{1}{4}$ länger sein muß, als die Giebelseite.

10.3 Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

10.3.1 Dachformen - Doppelhäuser:

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit horizontal verlaufender Traufe und parallel zum Grundriß verlaufendem Ortgang zulässig. Nebenfürste sind zulässig.

- 10.3.2 Dachformen - Wohnanlage:
Es wird ein symetrisches Zeltdach vorgeschrieben.
- 10.3.3 Dachneigungen – Doppelhäuser bzw. Einzelhausbebauung und Wohnanlage:
Die Dachneigungen werden mit 38 - 48° festgesetzt.
- 10.3.4 Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung wird mit naturroten Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt.
- 10.3.5 Dachaufbauten:
Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel, Sattelgauben und Spitzgauben zulässig.
Bei Zwerchgiebeln ist die Breite auf max. 1/3 Länge des Hauptdaches beschränkt.
Dachgauben dürfen eine max. Breite von 1,50 m haben
Die Summe aller Dachaufbauten je Dachfläche darf max. 3/5 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 10.3.6 Dachüberstände:
Als maximale Dachüberstände gelten am Ortgang 40 cm und an der Traufe 60 cm. Größere Dachüberstände sind zulässig, sofern sie eine eigene Tragkonstruktion, wie Säulen etc. aufweisen.
- 10.3.7 Sonnenkollektoren:
Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Die Aufbringung der Kollektoren ist jedoch so zu gestalten, daß ein harmonisches, nicht störendes Gesamtbild entsteht. Die Kollektoren sind in der Planung gut kenntlich darzustellen.
- 10.4 Die Fassaden sind mit verputzten Mauerflächen, Holzverschalten Wänden, Holzwänden oder sonstigen glattflächigen Baustoffen herzustellen:
Trapezbleche und gewellte Faserzementplatten sind unzulässig.
- 10.4.1 Bei Putzflächen sind auffallend unruhige Putzstrukturen unzulässig.
- 10.4.2 Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.
- 10.5 Balkone und Loggien:
Bei den Geländern von Balkonen und Loggien ist die Verwendung von mehrfach eingebuchteten Bretterformen, sowie stark profilierten Stabformen (verschnökelte Formen, alpenländische Stilrichtung) nicht zulässig.
- 10.6 Verwendung von Holz:
Im gesamten Außenbereich und bei den Fenstern dürfen nur Hölzer verwendet werden, die als heimische Holzart bezeichnet werden können.

§ 11 Garagen und Nebengebäude, Nebenanlagen

- 11.1 Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (z. B. Abstellen KFZ, Lagerung Gartengeräte u. Fahrräder etc.).
- 11.2 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 11.3 Im Dachraum dürfen Aufenthaltsräume eingebaut werden, sofern die Bestimmungen Art. 48 BayBc eingehalten werden.
- 11.4 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 11.5 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldächern versehen werden. Sind sie direkt mit dem Hauptgebäude verbunden, so haben sie die gleiche Dachneigung aufzuweisen.
- 11.6 Nebenanlagen dürfen entlang der Straße nur innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden; von sonstigen Grundstücksgrenzen muß ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
- 11.7 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Lagerung von Brennholz und anderen Materialien, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern folgende Mindestabstände eingehalten werden:
- a) zu öffentlichen Flächen 2,00 m
 - b) zu Flächen mit festgesetzter Bepflanzung 1,00 m
 - c) zu sonstigen Grundstücksgrenzen 1,50 m

Außerdem muß ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet sein.

§ 12 Einfriedungen

- 12.1 Entlang der öffentlichen Flächen dürfen nur senkrechte Lattenzäune oder Bepflanzungen verwendet werden. Bei Bepflanzungen dürfen im Abstand von ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze Maschendrahtzäune errichtet werden. Bei Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen dürfen Bäume und Sträucher der Negativliste nicht verwendet werden. Maximale Zaunhöhe ab Gelände 1,0 m.
- 12.2 Zu den Nachbargrundstücken dürfen Maschendrahtzäune, Bepflanzung oder Hecken verwendet werden. Maschendrahtzäune dürfen nur in verzinkter Ausführung oder grünem Farbton errichtet werden. Maximale Zaunhöhe ab Gelände 1,0 m.
- 12.3 Sockel sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 15 cm über das vorhandene oder geplante Gelände reichen.

§ 13 Grünordnung

13.1 Neupflanzungen

13.1.1 Allgemeine Regeln:

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, etc. zu erfolgen.

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzern sind insbesondere die Bäume und Sträucher der Liste für einheimische, bevorzugte Gehölze zu verwenden.

Die Negativlisten sind zu beachten. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

13.1.2 Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:

Bäume:

Feldahorn, Wildbirne, Eberesche, Wildkirsche, Bergahorn, Linde, Stieleiche, Hainbuche, sowie alle Arten von Obstbaumhochstämmen.

Sträucher:

Haseleuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Liguster, Holunder, Schlehe, Grüner Schneeball, einfacher Flieder, Kornelkirsche, Wildrose, Spierstrauch (*Spiraea vanhouttei*), Jasmin, Sanddorn, Ölweide.

13.1.3 Negativliste für Gehölze:

Für Bäume und Sträucher:

Alle Nadelgehölze mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Arten:

Gemeine Fichte (*Picea abies*), Weißtanne (*Abies alba*), Gemeine Kiefer (*Pinus silvestris*), Zirbelkiefer (*Pinus cembra*), Gemeine Lärche (*Larix decidua*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*), Serbische Fichte (*Picea omorika*)

Für Hecken:

Chamaecyparis - Zypressen, *Pinus* - Kiefer (alle Arten), *Picea* - Fichte (alle Arten), *Taxus* - Eibe (alle Arten), *Thuja* - Lebensbaum (alle Arten)

13.2 Pflanzgebot:

13.2.1 Straßenbegleitbegrünung (gemeinschaftliche Flächen):

Bäume:

Hochstamm mit entsprechender Höhe des Kronenansatzes, mindestens 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 18 - 20 cm. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist mindestens einzuhalten.

Unterpflanzung:

je m² mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 60 cm

13.2.2 Bepflanzung gekennzeichneteter Flächen

Bei den gekennzeichneteten Flächen sind auf den privaten Grundstücken die Erstbepflanzung und Bodenbearbeitung, sowie die Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen in den ersten 2 Jahren, dieser Begrünung, vom Erschließungsträger zu erbringen. Art und Umfang der Bepflanzung sind danach von den jeweiligen Eigentümern zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Ortseingrünung (gekennzeichnete Flächen) dürfen bei evtl. Bepflanzung der Zwischenräume (Öffnungen zur freien Landschaft) nur Sträucher etc. verwendet werden, deren Wuchshöhe 1 m nicht übersteigt.

Bäume.

Hochstamm, 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 14 - 16 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm.

Unterpflanzung:

je m² mindestens 1 Strauch, 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm.

Die Bepflanzung hat während der Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

13.2.3 Bepflanzung privater Flächen

Bei der Bepflanzung dieser Flächen sind die allgemeinen Regeln der Grünordnung § 11 Abs. 11.1 sowie die Liste für einheimische bevorzugte Gehölze § 11 Abs. 11.2 und die Negativliste § 11 Abs. 11.3 zu beachten.

Die in der Planzeichnung eigetragenen Einzelbäume sind mindestens in der dargestellten Anzahl zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig geändert werden. Zu dieser Bepflanzung dürfen nur Hochstämme verwendet werden.

§ 14 Inkrafttreten

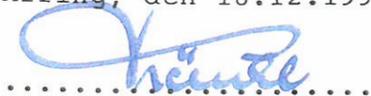
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Affing

Der Entwurfverfasser

Affing, den 18.12.1998

Affing, den 18.12.1998


.....

.....

1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.34

Affing - Gebenhofenerstraße

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Affing - Gebenhofenerstraße" betrifft die Grundstücke 18/2 und 18/6 (Teilbereich A), sowie die landwirtschaftliche Hoffläche 22 und die Fl. Nr. 20, sowie 20/1, 21 und 21/2 (Teilbereich B), Eigentümer (Teilbereich A) ist Herr Busch, die Fläche ist teilweise bebaut und dient teilweise als Baumschule Teilbereich B ist teilweise mit Wohnbebauung versehen, der größte Teil ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die von der Bauleitplanung erfaßten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing als Wohngebiet ausgewiesen; somit ist eine Schließung der Bebauung gegeben, da die umliegenden Grundstücke alle schon mit Wohnhäusern bebaut sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt 1,64 ha
Hiervon entfallen:

1. ca. 0,34 ha Neubaugrundstücke
2. ca. 0,30 ha Straßen und Wegeflächen einschließlich öffentlicher und privater Grundflächen
3. ca. 1,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Ausweisung des Baugebietes mit Doppelhäusern und Eigentumswohnungen dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. 20 einheimische Mitbürger haben sich für den Erwerb von Doppelhaushälften bzw. Eigentumswohnungen beworben.

Der Bebauungsplan (Teilbereich A) stellt eine erwünschte Entwicklung der Gemeinde Affing in Richtung Gebenhofen dar. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend niedrig angesetzt, um größtmögliche Grünflächen zu erhalten. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorgesehen. Im Teilbereich B besteht eine extensive Wohnbebauung, der größte Teil der Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Zusammen mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, so daß die Begrünung standortgerecht durchgeführt wird und das künftige Erscheinungsbild des Baugebiets sich harmonisch in die derzeitige Situation einfügt.

Die privaten Straßen des Baugebiets sind verkehrsberuhigter Bereich.

Die Kosten der Erschließung trägt der Erschließungsträger, die CSC - Christl & Seeler Consulting - die diese auf die Grundstückspreise umlegt.

Das Baugebiet wird über die gemeindliche Wasserversorgung mit Frischwasser versorgt. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Der Mischwasserkanal wird nach dessen Fertigstellung an die grundstückseigenen Revisionsschächte angeschlossen.

Der Entwurfverfasser
Affing, den 18.12.1998

Die Gemeinde Affing
Affing, den 18.12.1998


.....

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 31.07.98 bis 03.09.98 , 08.10.98 bis 29.10.98 , 26.11.98 bis 14.12.98 öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde, Affinghat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 23.12.1998 gemäß § 10, Abs 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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.
4. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 3 BauGB in Kraft.
5. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44, Abs. 3, Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215, Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde, Affing

28.12.1998



.....
1. Bürgermeister

Tränkl

