

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 gemäß § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
- | Nutzung | Grundflächenzahl-GRZ
§ 17 I.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl-GFZ
§ 17 I.V.m. § 20 BauNVO |
|---------|---|--|
| WA | max. 0,4 | max. 0,6 |
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude/Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., jedoch bis max. zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
2.2.2 Wohngebäude max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: max. 7,50 m
Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK – Erdgeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Mittel im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhenifferenz bis max. 0,30 m ist zulässig.
- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Garagen/Carports/Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bzw. eine grenznahe Bebauung bis 9,0 m Länge zulässig.
- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.
4.1 Private Verkehrsflächen
Hinweis
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befahrung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
- 4.2 Anzahl der Stellplätze
- | Bautyp | Stellplätze |
|------------|---------------------|
| Einzelhaus | 2 Stellplätze je WE |
- 4.3 Abstandsflächen
Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Hinweis:
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhe ist das natürliche Gelände (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO).
- 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
- 6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
- | Bautyp | Größe in qm |
|------------|-------------|
| Einzelhaus | 1.200 |
- 7 ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- | Bautyp | Wohnheiten (WE) |
|------------|--------------------------|
| Einzelhaus | max. 6 WE je Wohngebäude |
- 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/
Waldach(WD)/ Zeltdach(ZD)
Dachneigung: Satteldach/ Pultdach max. 42°
Waldach/ Zeltdach max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/ braun/ grau/ anthrazit
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Bei Pultdach auch Bahndendeckung in Blech/ Titanzink/ Gründach;
Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachüberstand: zulässig;
Dachaufbauten: zulässig;
Zwisch-/Standgiebel: zulässig;
- 8.1.2 Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/ braun/ grau/ anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppegauern in Form von Einzelgaupen;
Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Zwisch-/Standgiebel: zulässig; Breite max. 1/3 der Gebäudelänge
- 8.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlatenzäun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Zaunhöhe: Straßenseitige Einfriedung
max. 1,20 m ab Höhenbezugspunkt OK-Straße
Seitliche und rückwärtige Einfriedung
max. 1,20 m ab OK-natürliches Gelände
unzulässig
Sockel: unzulässig
- 8.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Die Geländeveränderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Stahlbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 0,50 m
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Als Höhenbezugspunkt für Stützmauern ist die OK des natürlichen Geländes maßgebend.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 9 DEZENTRALES NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken dezentral über geeignete Einrichtungen in Form von Mulden, Rigolen, Zisternen etc. zurückzustellen und zu versickern.
- B) GRÜNDORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster, Betonsteinpflaster mit Fuge u. ä.).
Hinweis
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Durch die Niederschlagswasserabfuhr der einzelnen Baugrundstücke dürfen öffentliche Flächen sowie angrenzende private Grundstücksflächen nicht negativ beeinträchtigt werden.
- 12 PFLANZMASSNAHMEN
12.1 Straßenraumbegrünung
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 16.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten auf den privaten Grundstücksflächen an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.
12.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 16.1, 16.2 und 16.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % beträgt.
Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 16.1 und 16.2 bzw. zwei Obstbäume gemäß der Artenliste 16.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- 13 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
- 14 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.
- 15 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
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.
- 16 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
16.1 Gehölze - Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumpflanz, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und vergleichbare Arten.
- 16.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumpflanz, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hartriegel
Juglans regia Haselnuss
Malus sylvestris Liguster
Prunus avium Gemeine Heckenkirsche
Pyrus pyrastor Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Wildrosen und Beersträucher in Arten
und vergleichbare Arten.
- 16.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Wildrosen und Beersträucher in Arten
und vergleichbare Arten.
- 16.4 Obstgehölze
H, 2 x v., 7-8
Äpfel Birnen Zwetschgen
Danzinger Kantapfel Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm Harrow Sweet Schönberger Zwetschge
Maunzen Josefine von Mecheln Wangerheimer Frühzwetschge
Regindis Madame Verte
Retina

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 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 anzuhoben 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, winterhart und stark wassererhöhenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzuseen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. der Kreisarchäologie Landshut zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände sind der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Da im Geltungsbereich Denkmäler vermutet bzw. nicht ausgeschlossen werden können, bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.
- 3 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 Gehölze höher als 2,00 m
- 4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasseransicht 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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) zu beachten.
- 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff 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 breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenebene 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 (NWFrV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen 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. umgelenkt werden.
- 6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- 7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSL EITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter 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 Umfallverhaltensvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.
- 9 REGENERATIVE ENERGIEERNTUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnen bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwassererzeugung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

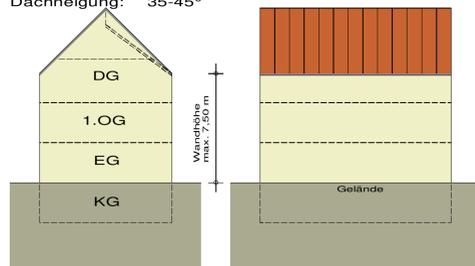
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse
- max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze: Nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude Bei Garagen, Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
- Einfahrt Garagen/ Carports
- Einfahrt / Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - geplant
- Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz - geplant
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Garagen/ Carports/ Stellplätze
- Geplante Bebauung
- Grundstücksgrenze - geplant
- Parzellennummer (Beispiel)
- 1229 m² Parzellengröße (Beispiel)
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
- Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
 2. Grundflächenzahl
 3. Geschossflächenzahl
 4. Dachform
 5. Wandhöhe

SCHEMASCHNITT M 1 : 200

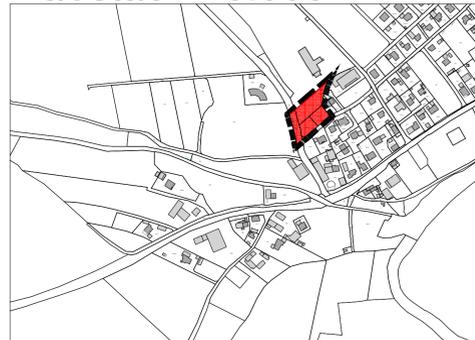
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35-45°



ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1 : 5.000



VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aham - Deckblatt Nr. 3“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltschadung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Aham hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Aufstellung des Deckblatt Nr. 03 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 20.10.2017 bis 06.11.2017 statt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 3“ in der Fassung vom 05.09.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2017 bis 10.01.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zweite Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 3“ in der Fassung vom 30.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2018 bis 04.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 3“ wurde mit Beschluss vom 05.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 30.01.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aham, den	1. Bürgermeister
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	
Gemeinde Aham, den	1. Bürgermeister
Gemeinde Aham, den	1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN AHAM - DECKBLATT NR. 3

GEMEINDE AHAM
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert am 01.08.2017 (GVBl. Nr. 12/2017), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 3“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 30.01.2018 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteile der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

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

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0671 574607-0 Fax 0671 574607-29 Mail: info@komplan-landshut.de
Planungsträger	VG Gerzen Gemeinde Aham Rathausplatz 1 84175 Gerzen
Maßstab	Übersichtslageplan 1:5.000 Lageplan 1:500 Schemaschnitt 1:200
Stand	30.01.2018



Bearbeitung	Sept. 2017	SE
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 2 BauGB	Jan 2018	SE
§ 4a Abs. 3 BauGB	Jun 2018	SE
Projekt Nr.	17-0979_BBP_D	

