FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
— Feuerwehr,
— Bauhof,
— Wertstoffhof.

Zulässige Nutzungen sind:
— Bauhof,
— Wertstoffhof,
— Lagerflächen, -gebäude, -hallen,
— Feuerwehr,
— Stellplatzflächen,
— Schüttboxen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 i. V. m. § 20 BauNVO
Fläche für Gemeinbedarf	max. 0,8	max. 0,8

2.2 Angaben zu baulichen Anlagen

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen: max. 8,00 m.

Definition:
Zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Stellplätze und Schüttboxen. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.

3.2 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) maßgebend.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

4.1.1 Gebäude

Dachform:	Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Satteldach (SD);
Dachneigung:	max. 30°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig.

4.1.2 Nebenanlagen

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD);
Dachneigung:	max. 35°;
Dachdeckung:	Blech-/ Metalldeckung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig.

4.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedungen:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Sockel:	unzulässig.

4.4 Gestaltung des Geländes

Aufgrund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Ausnahme: Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sind keine Aufschüttungen zulässig.

Stützmauern:
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 1,00 m über Gelände. Stützmauern in Randbereichen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sind keine Stützmauern zulässig.

Überschwemmungsbereiche:
Innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche sind Geländeveränderungen jeder Art unzulässig.

Hinweise:
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 Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

5 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen gemäß Ziffer 8.2 der Festsetzungen durch Text zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen der Artenlisten der Ziffern 9.1, 9.2 oder 9.3 der Festsetzungen durch Text zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

7 GESTALTUNGSMASSNAHMEN-/ PFLEGE MASSNAHMEN

7.1 Pflanzgebote

Gestaltungsmaßnahmen
— Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen. Die Sträucher sind 3-reihig, mit einem Abstand von 1,50 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text) zu geschehen.
— Auf die Fläche verteilt sind 11 Bäume der Artenlisten 8.1 und 10 Bäume der Artenliste Ziffer 8.2 der Festsetzungen durc h Text gemäß Plandarstellung zu pflanzen.
— Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

7.2 Wiesenfläche

Gestaltungsmaßnahmen
Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen ist in den ausgewiesenen Bereichen eine extensiv genutzte Flachland-Mähwiese (Biotoptyp *GU* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern) durch Ansaat zu entwickeln. Es ist dazu Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes *16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* – (Kräuter-Anteil 80%, Gräser-Anteil 20%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern) zu verwenden.
Die Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen
In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 3-schürig zu mähen, um eine Aushagerung des Bodens zu erzielen (Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September).
In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd zu reduzieren. Beim jeweiligen Mähvorgang sollten 10-20% der Fläche als Brachestreifen ausgenommen werden.
Um bei allen Arten eine Samenreife und ein Aussamen zu ermöglichen, ist die Fläche etwa alle drei Jahre nur einschürig im Spätsommer zu mähen.
Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen

8 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland, aut-09.00 EAB) zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

8.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Mindestpflanzgröße im Verbund: Stammbusch/ Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50-80 cm hoch.

— *Acer platanoides*	Spitz-Ahorn,
— *Acer pseudo-platanus*	Berg-Ahorn,
— *Betula pendula*	Sand-Birke,
— *Quercus robur*	Stiel-Eiche
— *Quercus tremula*	Trauben-Eiche,
— *Tilia cordata*	Winter-Linde,
— *Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

8.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Mindestpflanzgröße im Verbund: Stammbusch/ Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50-80 cm hoch.

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus*	Hainbuche,
— *Prunus avium*	Vogel-Kirsche,
— *Salix caprea*	Sal-Weide,
— *Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche

und andere heimische, standortgerechte Arten.

8.3 Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.

— *Berberis vulgaris*	Berberitze,
— *Corylus avellana*	Haselnuss,
— *Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare**	Liguster,
— *Lonicera xylosteum**	Rote Heckenkirsche,
— *Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn,
— *Salix aurita*	Öhrchen-Weide,
— Salix eleagnos	Lavendel-Weide,
— *Salix purpurea*	Purpur-Weide,
— *Salix triandra*	Mandelblättrige Weide,
— *Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder,
— *Viburnum lantana**	Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 3.557 m² wird auf dem Flurstück 88/2, Gemarkung Aham, bereitgestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind beabsichtigt:

Entwicklung von Landröhricht
Pflegemaßnahmen sind grundsätzlich nicht notwendig; nur hie und da sollte aufkommender Gehölzbewuchs entfernt werden.
Entwicklungsziel ist der Biotoptyp *GR* nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern. Die Zielerreichung erfolgt nach 10 Jahren.

Entwicklung einer feuchten und nassen Hochstaudenflur
Die Pflegemaßnahmen sehen eine einschürige Mahd, die ab September mit der letzten Wiesenmahd erfolgen kann, vor. Auf eine alternierende Mahd ist hierbei zu achten.
Entwicklungsziel ist der Biotoptyp *GH6430* nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern. Das Entwicklungsziel wird nach 10 Jahren erreicht.

Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese
Beabsichtigt ist die Entwicklung des Biotoptyps *GU651L* nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern, durch eine Extensivierung der bestehenden intensiven Nutzung. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 15 Jahre veranschlagt.
Die Fläche ist zweischürig zu mähen: Mähzeitpunkte sind dann Mitte bis Ende Juni (nicht vor dem 15.06. aufgrund des etwaigen Vorkommens von Wiesenbrütern und Schilfbewohnenden Arten) und ab September. Beim jeweiligen Mähvorgang sollten 10-20 % der Fläche als Brachestreifen ausgenommen werden.

Pflanzung eines Galerie-Auwaldes
Zur Etablierung des Biotoptyps *WA91E0* nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern, sind Gehölzpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hierbei sind die Gehölze in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m auf Lücke zu setzen. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, zudem ist ein Verbissschutz anz ubringen. Die Fertigstellungspflege in Form von wässern, ausmähen und Erziehungsschnitten hat sachgerecht zu erfolgen. Ausgefallen Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Mulchschicht zur Unterdrückung etwaiger vorkommender Konkurrenzpflanzen sowie als Verdunstungsschutz angesichts oft lang anhaltender Trockenheitsperi oden wird empfohlen.

Bäume 1. und 2. Ordnung (Qualität: vHei, 200 - 250):

— *Alnus glutinosa*	Schwarzerle,
— *Populus nigra*	Schwarzpappel,
— *Prunus padus*	Traubenkirsche,
— *Ulmus glabra*	Berg-Ulme.

Sträucher (Qualität: vStr, mind. 4 Triebe, 60-100):

— *Salix cinerea*	Asch-Weide,
— *Salix eleagnos*	Lavendel-Weide,
— *Salix fragilis*	Bruch-Weide,
— *Salix triandra*	Mandel-Weide,
— *Salix viminalis*	Korb-Weide.

Abgesehen von den Gehölzpflanzungen ist ein Mulchen auf der gesamten Fläche untersagt. Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind ebenfalls nicht gestattet. Das anfallende Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten.

Im Detail wird auf den Ausgleichsflächenplan im Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" verwiesen.

HINWEISE DURCH TEXT

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 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, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜ NUNG VON WANDFLÄCHEN

Pultdächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

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 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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 Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

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 entsprechende Ausrichtung der Gebäude, der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

8 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.

HINWEISE DURCH TEXT

9 ALTLASTEN

Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es auf einer Teilfläche durch die jahrelange Nutzung als Wertstoffhof zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niede rschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Landshut, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

10 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen 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 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12 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.

13 SICHTFLÄCHEN

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

14 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der *VG Gerzen, Gemeinde Aham, Rathausplatz 1, 84175 Gerzen*, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

15 PLANGRUNDLAGE

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

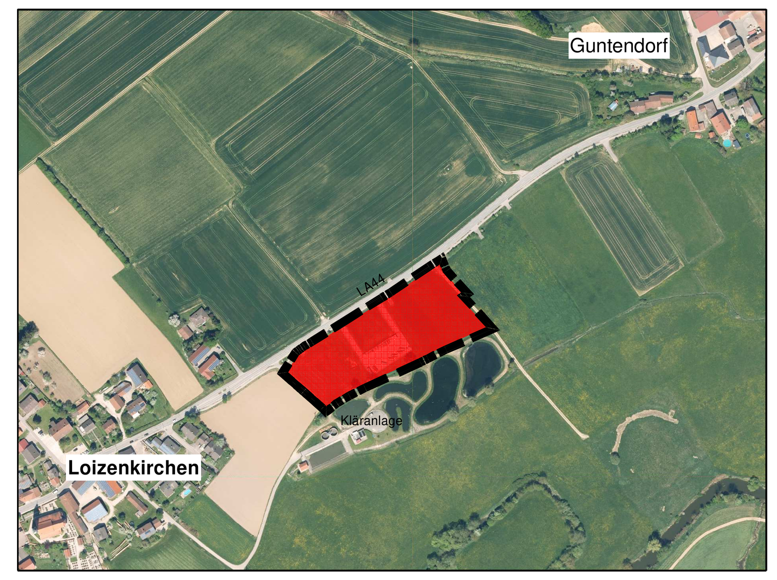
16 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksfläche n der Flurnummern 1708/30 (Teilfläche) und 2178 der Gemarkung Loizenkirchen mit einer Fläche von 13.703 m².

17 INKRAFTTRETEN

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wurde im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Aham hat in der Sitzung am 30.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" in der Fassung vom 08.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2021 bis einschließlich 08.03.2021 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" wurde mit Beschluss vom 13.04.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 13.04.2021 als Satzung beschlossen.

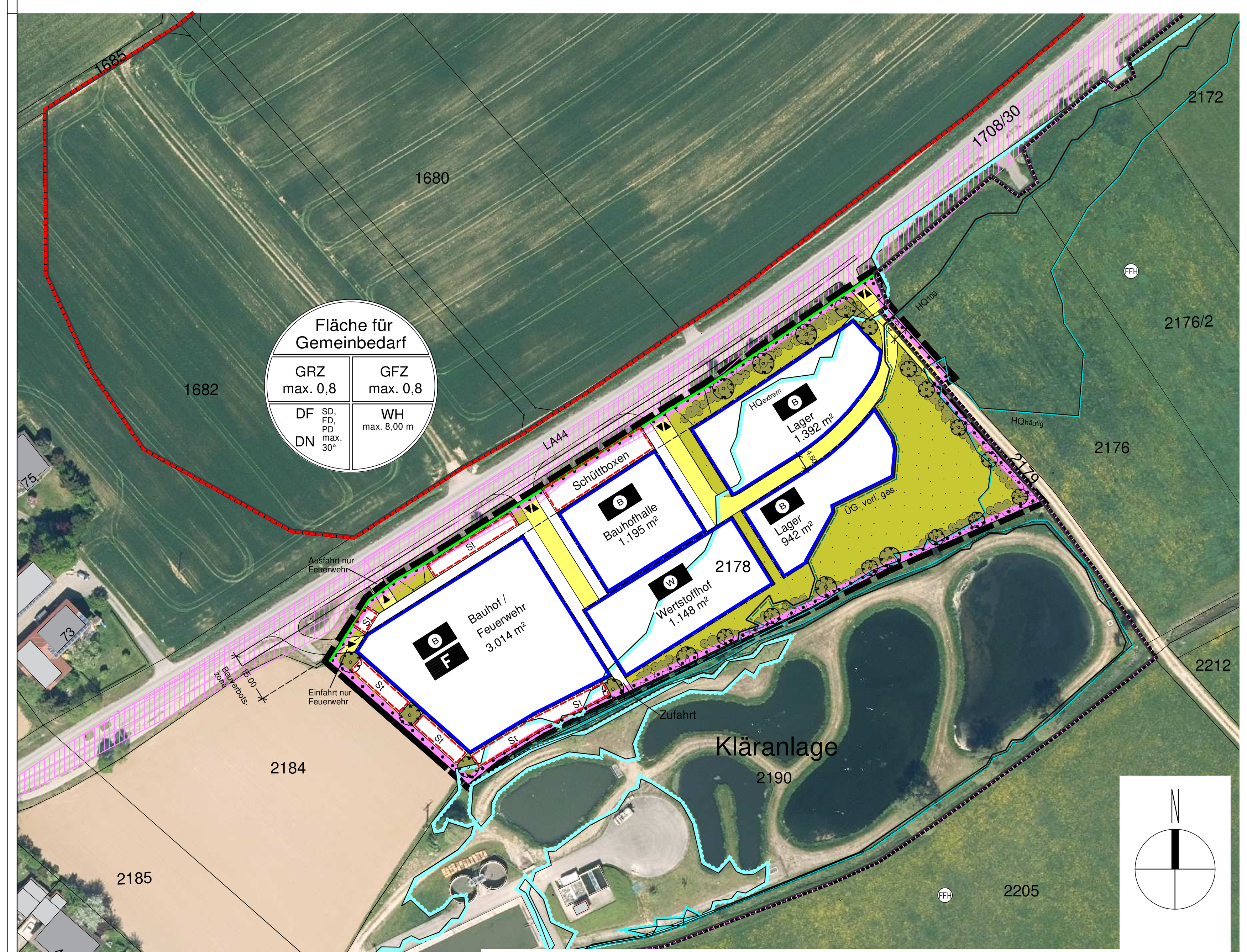
Aham, den …………………..
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Aham, den …………………..
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" wird am 01.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aham, den …………………..
1. Bürgermeister



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
— Feuerwehr
— Bauhof
— Wertstoffhof

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Überbaubare Flächen für Stellplätze, Schüttboxen

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

Straßenverkehrsfläche

Ein-/ Ausfahrt

Sichtfelder

Straßenbegrenzungslinie

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

Wiesenfläche (s. Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text)

Pflanzgebot – Baum 1. Ordnung
(s. Ziffern 7.1 und 8.1 der Festsetzungen durch Text)

Pflanzgebot – Baum 2. Ordnung
(s. Ziffern 7.1 und 8.2 der Festsetzungen durch Text)

Pflanzgebot – Strauch (s. Ziffern 7.1 und 8.3 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

St Stellplätze

B Bauhof | Bauhofhalle | Lager

F Feuerwehr

W Wertstoffhof

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Anbauverbotszone
15,00 m zur Kreisstraße LA44 gemäß Art. 23 (1) 2 BayStrWG

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (ÜG. vorl. ges.) – Grenze entspricht Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenfläche $HQ_{häufig}$ – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – FFH-Gebiet gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 7440-371.01 Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Bodendenkmal – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de/denkmalatlas

Aktennummer sowie Beschreibung:

D-2-7440-0053: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe.

4,50 m Vermaßung (Beispiel)

2178 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUHOFGELÄNDE

GEMEINDE	AHAM
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aham
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bauhofgelände" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 13.04.2021 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und 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/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	VG Gerzen Gemeinde Aham Rathausplatz 1 84175 Gerzen
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	13.04.2021

Bearbeitung	Dez. 2019	Kü
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Nov. 2020	Kü
§ 4 Abs. 2 BauGB	Apr. 2021	Kü
Projekt Nr.		
19-1141_BBP		