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. 0,35	max. 0,7

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
zwingend 2 Vollgeschosse (II)
Bauweise : Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: max. 6,00 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 Höhendifferenz 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1NR. 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 Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	3 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.
Die im Bebauungsplan dargestellte Firstrichtung stellt eine empfohlene Hauptfirstrichtung dar. Eine Drehung um 90° wird zugelassen.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	300

7 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 1 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)/ Walmdach(WD)/ Zeltdach(ZD)
Dachneigung: Satteldach max. 42°
Pultdach/Walmdach/Zeltdach max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/braun/grau/anthrazit
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
bei Pultdach auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink/ Gründach;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1.2 Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 15° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m
Dachgaupen: zulässig Giebel- oder Schleppgaupen
Aneinandergereihte Dachgaupen sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 40 % der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

8.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlattenzaun, 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
Sockel: unzulässig

8.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 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.
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 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.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
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-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster, Betonsteinpflaster mit Fuge u. ä.).
Hinweis
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Durch die Niederschlagswasserableitung 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 Straßenraumprofil 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 m^2 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. ein Obstgehölz gemäß der Artenliste 16.4 in der festgesetzten Mindestqualität 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 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, 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 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

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 Beerensträucher	in Arten

und vergleichbare Arten.

16.4 Obstgehölze
Qualität: H, 2 x v., 7-8

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Danzinger Kantapfel	Gute Graue	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Harrow Sweet	Schönberger Zwetschge
Maunzen	Josefine von Mecheln	Wangenheimer Frühzwetschge
Reglindis	Madame Verté	

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 anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,50 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 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. der Kreisarchäologie Landshut zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt 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 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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) 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 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 50m² 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.

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

7 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.

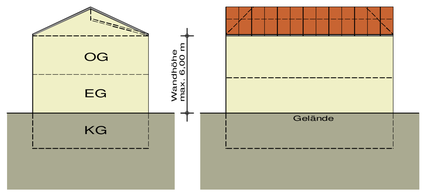
8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

9 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 konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), 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.

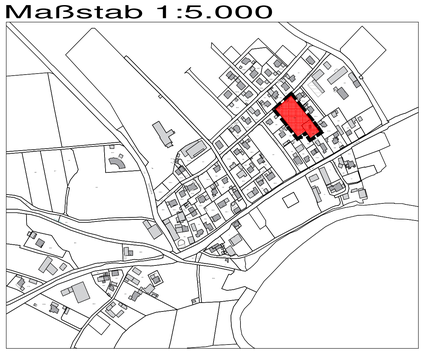
SCHEMASCHNITT
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach/ Walmdach
Dachneigung: 15-25°



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
Maßstab 1:5.000



LAGEPLAN M 1 : 500

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse

II 2 Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

GA/CP Baugrenze: Nur für Garagen/ Carports
Bei Garagen und Carports entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.

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

Straßenbegrenzungslinie

V Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Wohnstraße

Private Verkehrsflächen
nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schmutzwasserableitung mit 1,50 m Sicherheitsabstand - geplant unterirdisch

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

GA/CP/ST Garagen/ Carports/ Stellplätze

Geplante Bebauung

Grundstücksgrenze - geplant

6 Parzellennummer (Beispiel)

430 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

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 4" 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 § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Aham hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Aufstellung des Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.10.2017 bis 16.10.2017 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Aham - Deckblatt Nr. 4" 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.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Aham - Deckblatt Nr. 4" wurde mit Beschluss vom 17.04.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 17.04.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aham, den .....
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Aham, den .....
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Aham - Deckblatt Nr. 4" wurde am 03.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 4" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Aham, den .....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AHAM – DECKBLATT NR. 4

GEMEINDE AHAM
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aham
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), 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 Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 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 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham - Deckblatt Nr. 4" als
S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 17.04.2018 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil 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 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	VG Gerzen Gemeinde Aham Rathausplatz 1 84175 Gerzen
Maßstab	Übersichtslageplan 1:5.000 Lageplan 1:500 Schemaschnitte 1:200
Stand	17.04.2018

Bearbeitung	Aug. 2017	SE
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 2 BauGB	April 2018	SE
Projekt Nr.		
17-0980_BBP_D		