

B E B A U U N G S P L A N

A H A M

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DURCH DECKBLATT NR. 2

GEMEINDE: AHAM
VERW. GEM.: GERZEN
LANDKREIS: LANDSHUT

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aham erläßt gemäß § 10 und 13 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 BGBl I S. 2253 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1982 (GVBl) S. 903 und der Verordnung unter die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 diesen Bebauungsplan als

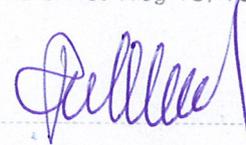
SATZUNG

PLANUNG:

A. RUHLAND ARCHITEKT

8313 Vilsbiburg
Lena-Christ-Weg 13, Tel. 08741/6273

VILSBIBURG, DEN 06.04.1993



PLANUNTERLAGEN: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Landshut im Maßstab 1:1000, Stand 1989.
Nach Angaben des Vermessungsamtes zu genauen Maßentnahmen nicht geeignet.
Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

- 0.1.1 Bei Einzelhäuser-offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.1.2 Bei Doppelhaushälften-halboffen (§22 Abs.4 BauNVO)

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 500 qm
- 0.2.2 Bei geplanten Doppelhaushälften 250 qm

0.3 FIRSTRICHTUNG

- 0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1

0.4 GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 0.4.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden.

0.5 EINFRIEDUNG

- Art: Straßenseitige Begrenzung
Holzlattenzaun(senkr. Hanichelzaun)
- Höhe: über Straßen-, bzw. Gehsteigober-, bzw. Geländeober-
mindestens 1,00 m, höchstens 1,20 m.
Private Pflanzstreifen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- Sockel: Der Zaun ist hinter die Grünfläche zu setzen.
max. 15,00 cm
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig.
Mauerwerk unzulässig.

0.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.6.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.6.2 Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen
- 0.6.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes zur Straße hin ist unzulässig.
- 0.6.4 Der Einbau einer Garage in das Wohnhaus ist zulässig.

0.7 GEBÄUDE

0.7.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	bei I+D 32°-42° bei I+D1 22°-28° bei II 25°-30°
Dachdeckung:	Pfannen- oder Biberdeckung, naturrot
Dachgauben bei I+D:	Giebel- und Schleppgauben nur ab 36° Dachneigung. Die Frontflächen der Dachgauben dürfen nicht mehr als 2,5 qm betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Zwerggiebeln sind zulässig. Breite max. 1/3 der Gebäudelänge. Kniestock und Dachneigung wie Hauptgebäude.
Kniestock bei I+D:	max. 1,00 m gem. v.OK-Rohdecke bis UK-Sparren.
bei II:	max. 0,50 m
Sockel:	max. 0,50 m zulässig.
Ortgang und Traufe:	Überstand mind. 0,30 m, nicht über 1,00 m bei Balkon max. 0,30 m Überstand über Balkonvorderkante. Balkentiefe max. 1,50 m.
Wandhöhe bei I+D:	max. 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
bei II:	max. 6,00 m
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite: Länge) muß mindestens 1:1,25 betragen.

0.7.2 BAUKÖRPER

Die Fassaden sind einheitlich mit weiß- oder pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) oder mit senkrechter Holzschalung auszuführen.

0.8 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

0.8.1 Die Verkehrsgrünflächen 9.1 und die privaten Pflanzstreifen 9.2 sind in dem vorgesehenen Umfang mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen.

0.8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 qm ein Baum ortsüblicher Art mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser zu pflanzen. An den Grundstücksgrenzen können geschnittene oder freiwachsende Laubhecken gepflanzt werden / keine Koniferen.

Die Planzeichen für die Pflanzung im Privatbereich, nicht aber die privaten Pflanzstreifen, sind nur Vorschläge.

0.8.3 Für die Einzelbäume und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen nachfolgende Arten zur Wahl:

Bäume:

Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Sandbirke, Fichte, Kiefer, Esche, Rotbuche, Winter- und Sommereiche, Winter- und Sommerlinde, Ulme, Lärche.

Sträucher:

Roter Hartriegel, Feldahorn, Hainbuche, Wald Hasel, Liguster, Weißdorn, Vogelbeere, Pfaffenhütchen, Schneeball, schwarzer Holunder, Schlehdorn.

Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten), Scheinzypresse.

W
GRZ
0,3
I+D

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WOHNBAUFLÄCHEN

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1  als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

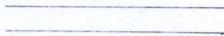
2.1.2  als Höchstgrenze Erdgeschoß und Obergeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

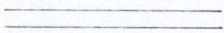
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

3.1  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Hausgruppen unzulässig.

3.2  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

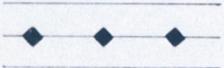
6.1  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2  Gehwege

6.3  Verkehrsflächen gepflastert, Benutzung nur durch Anlieger und Versorgungsfahrzeuge.

6.4  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1  Hochspannungsleitungen mit Schutzzone und Nebenspannung. Bau-liche Maßnahmen innerhalb oder in der Nähe dieser Schutzzone sind mit den zuständigen Fachstellen (OBAG etc.) abzustimmen. Betroffenen Parzellen-Nr. 17 - 22

7.2  Höhenmäßig eingeschränkte Bebaubarkeit. Zustimmung der Fachstellen (OBAG etc.) erforderlich. Betroffen ist die Parzellen-Nr. 22

9. GRÜNFLÄCHEN

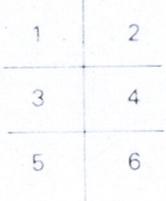
9.1  Verkehrsgrün

9.2  Privater Pflanzstreifen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 13.1  Pflanzgebot für Einzelbäume
- 13.2  lockere, raumbildende Gehölzpflanzung
- 13.3  Deck- und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzpflanzung je
2 qm ein Gehölz
Pflanzflächenbreite: mindestens 5,00 m

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen versickerungsfähig befestigt.
- 15.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3  Firstrichtung
- 15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.5  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 15.6  Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Bauweise
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschößflächenzahl
Feld 5 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 6 = Dachneigung
- 15.7  Grenze zwischen Erweiterungs- und Änderungsbereich

TEXTLICHE HINWEISE

A. HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Hochspannungsleitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher verwendet werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-KV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang gegeben sein. Auch bei Erdbewegungen, errichten von Stützmauern usw. ist eine Abstandsermittlung notwendig. Zu beachten ist auch, daß bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung auf weniger als 3,00 m an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.

B. NIEDERSPANNUNGSEERDKABEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere 0,4-KV-Niederspannungserdkabel verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben ist die OBAG-Bezirksstelle Frontenhäuser, Eggergasse 16, zu verständigen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist die OBAG zu verständigen, damit die Pflanztiefe, sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.



1. Auf

Die Ge
schlos

Aham

2. Bur

Von d
weiter
(§ 3 A

Aham

3. Au

Der E
§ 3 A
wurd
regul

Aham

4. S

Die G
§ 10
213

Aha

5. A

Der
rats
nich

Lan

6. L

Die
ger
Ra
ber
der

Die Genehmigung
gemacht. Der
Rathaus zu jed
ben. Der Beba
der §§ 214, 2

Aham, den 2

B

ÄND

GEM
VERV
LAND

PLAN

VILSBIBURG

WA	0
GRZ	GFZ
0,3	0,6
II	25°-30°

WA	0
GRZ	GFZ
0,3	0,6
I+D	32°-42°

WA	0
GRZ	GFZ
0,3	0,6
I+D	32°-42°

WA	0
GRZ	GFZ
0,3	0,6
I+D 1	22°-28°

WA	0
GRZ	GFZ

M 1:1000

ERWEITERUNGSBEREICH

ÄNDERUNGSBEREICH

FELDWEG

FELDSTRÄUCHER

KELLERSTRASSE

FLURSTRASSE

20 KV HOCHSPANNUNGSLEITUNG
DER DRAG

INSEKALINNESTRASSE

ROSENWEG



ERWEITERUNGSBEREICH

0.3 0.6
1-D 32°-42°

ÄNDERUNGSBEREICH

WA	0
GRZ	GFZ
0.3	0.6
1-D	32°-42°

20 KV - HOCHSPANNUNGSLEITUNG
 DER OBAG
 DREIFALTIKHEITSTRASSE

FELDSTRÄUCHER

FELDWEG

WA	0
GRZ	GFZ
0.3	0.6
1-D 1	22°-28°

KELLERSTRASSE

FLURSTRASSE

M 1:1000

WA	0
GRZ	GFZ
0.3	0.6
II	25°-30°

TULPENWEG

B
 ÄN
 GE
 VE
 LA
 PL
 VILSBIBU
 PLANU
 Maßstab
 Nach Ang
 Höhensch
 1:5000 au
 bedingt ge
 Gewähr üb

