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 (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl – GRZ § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl – GFZ § 20 BauNVO
WA - Parzellen 1-5	max. 0,3	max. 0,5

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., jedoch max. bis zu einer Grundfläche von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D).
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I).
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 4,50 m
Bautyp B: max. 6,00 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlichem Gelände 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 der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4 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 Zubehöranlagen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

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

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 3 Stellplätze zu errichten.

4.2 Abstandsflächen
Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die 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 m²
Einzelhaus	500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bautyp	Wohnungen
Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: zu Bautyp A: max. 45°
zu Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude
Bautyp A
Dachform: Satteldach (SD) – auch höhenversetzt
Dachneigung: 35 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben in Form von Einzelgauben; Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachfläche sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD) – auch höhenversetzt/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 15 - 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

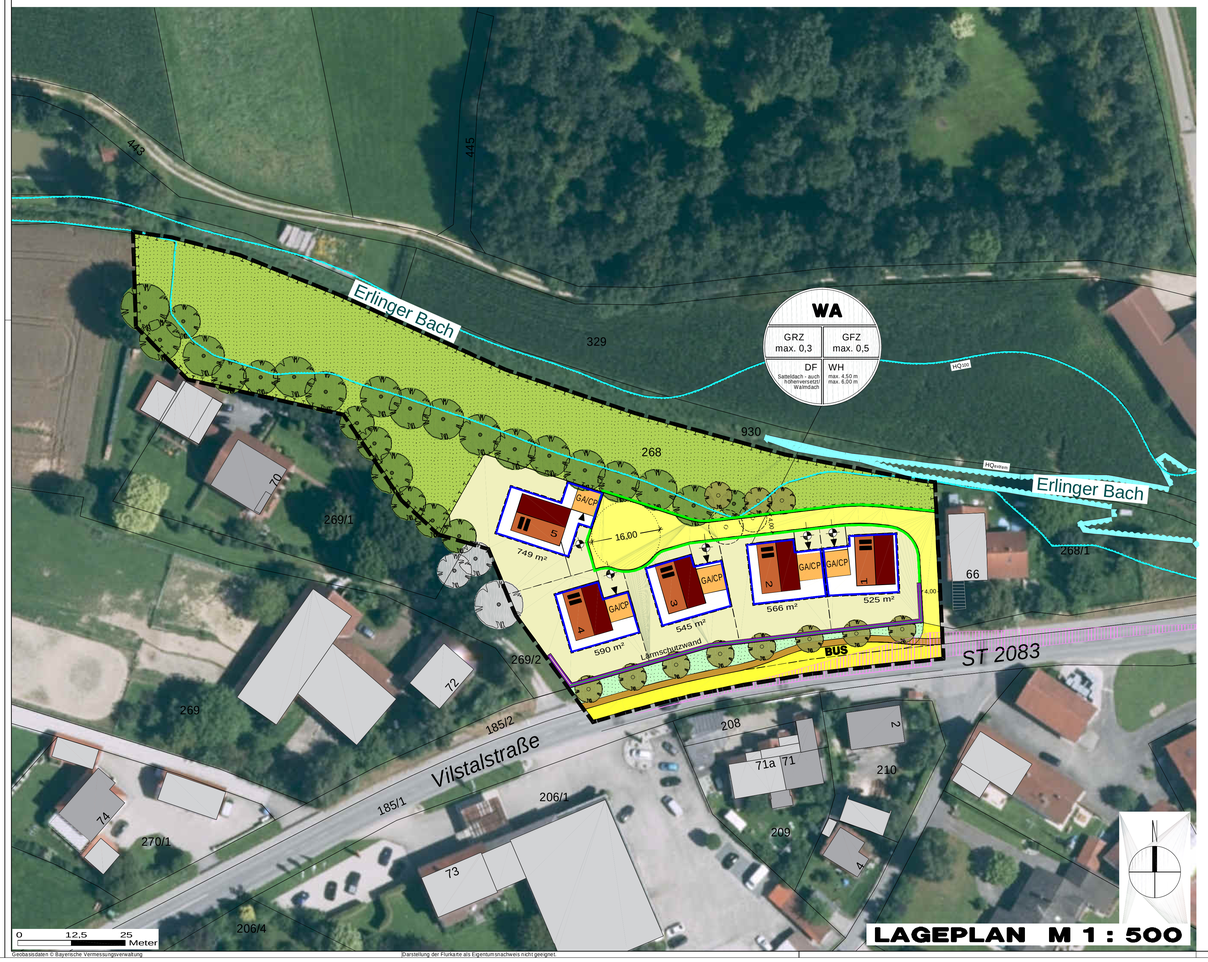
8.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: Straßenseitige Einfriedung:
max. 1,20 m ab OK Verkehrsfläche;
Seitliche und rückwärtige Einfriedung:
max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig;

8.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen 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 tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.



LAGEPLAN M 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

10 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 u. ä.).

11 PFLANZMASSNAHMEN
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume entsprechend Artenliste 14.4 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

12 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 artypisch zu entwickeln sind

13 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.

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

14.1 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 andere standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

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 andere standortgerechte Arten.

14.3 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 andere standortgerechte Arten.

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

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

C) SCHALLSCHUTZ

15 AKTIVER SCHALLSCHUTZ
Vor Aufnahme der Wohnnutzung in den Parzellen 1-4 ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwand im Süden des Plangebiets in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand, die auch als Wall oder Wall-Wand-Kombination ausgeführt werden kann, muss mindestens in 1,80 Metern über Gelände zu liegen kommen. Kommt eine Wand zur Ausführung, so muss diese witterungsbeständig und fugendicht sein und eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

16 ZULÄSSIGKEIT VON AUSSENWOHNBEREICHEN
Schutzbedürftige Außenwohnbereiche, die im ersten Obergeschoss im Anschluss an die in Abbildung 6 blau gekennzeichneten Fassaden(abschnitte) der Wohngebäude auf den Parzellen 1-4 entstehen (z. B. Balkone), sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{BA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

17 PASSIVER SCHALLSCHUTZ
Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume der Wohngebäude auf den Parzellen 1-4, die im Übergangsbereich durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den in Abbildung 6 rot gekennzeichneten Fassaden lüftbar werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

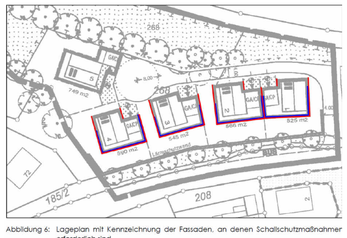


Abbildung 6: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

Hinweis:
Auf das schalltechnische Gutachten Bebauungsplan „Am Erlinger Bach" der Gemeinde Aham, hoock farny ingenieure, Landhut, 12.04.2019, wird verwiesen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

WA Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

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

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

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen
nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

► Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Planung mit Pflanzgebot (s. Ziffer 9)
Straßenbegleitgrün

Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} des Erlinger Baches – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Hochwasserberechnung Erlinger Bach, IB Preiss & Schuster

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

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

Einzelgehölz – bestehend

Einzelgehölz – entfällt

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft – geplant
Ausführung als Extensivwiese zur Ortsrandausbildung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/ Carports

Geplante Bebauung

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung

Grundstücksgrenze – geplant

5 Parzellennummer (Beispiel)

525 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Fläche für Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand)

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

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer

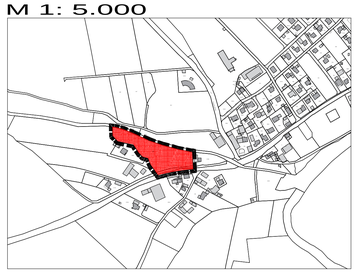
Flurstücksgrenze

Baubestand

Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1: 5.000



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 Bassisbreite, 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 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.

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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 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 Dachwasser 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 Leitungsträgern 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 (DGUV-V 43) 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.

10 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Emte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauweise sind entsprechend darauf hinzuweisen.

11 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

12 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 185/1 (Tf.),185/2 (Tf.) und 268 der Gemarkung Aham mit einer Fläche von 8.593 m².

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

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

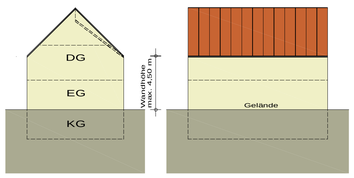
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1: 5.000

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

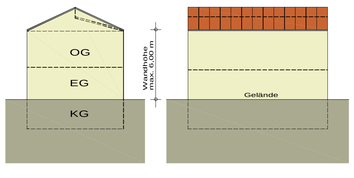
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach - auch höhenversetzt
Dachneigung: 35-45°



BAUTYP B:

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



VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham Am Erlinger Bach" erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham Am Erlinger Bach" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 12.10.2018 bis 26.10.2018 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham Am Erlinger Bach" in der Fassung vom 26.02.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2019 bis 02.09.2019 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham Am Erlinger Bach" wurde mit Beschluss vom 16.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 16.06.2020 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 Am Erlinger Bach" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham Am Erlinger Bach" 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 AM ERLINGER BACH

GEMEINDE AHAM
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) 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 „Aham Am Erlinger Bach" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 16.06.2020 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

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

§ 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 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	VG Gerzen