

farbig

B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N " G E - A H A M N O R D I "

Gemeinde: A H A M
Verwaltungsgemeinschaft: G E R Z E N
Landkreis: L A N D S H U T

PR Ä A M E L

Die Gemeinde Aham erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBL 1 S.2093), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBL. W 585), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 18.04.1994 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL I S. 123) und Art. 3 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay.NatSchG) i.d.F. vom 10.10.1982 (BayRS 791-1-U) geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBL. S 299) den Bebauungs- und Grünordnungsplan " GE - AHAM NORD I " als Satzung.

Planung: 25.02.1997
Ergänzung: 11.03.1997
Ergänzung: 28.05.1997
Ergänzung: 5.10.1997

Vilsbiburg, den 5.10.1997 *H. Pauls*

Planung: Architekturbüro Adolf Ruhland, Lena-Christ-Weg 13,
84137 Vilsbiburg, Tel. 08741/6273

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Landshut, im Maßstab 1 : 1000. Nach Angaben des Vermessungsamtes zu genauen Maßentnahmen nicht geeignet. Höhenschichtlinien aus dem Vermessungsoperat des Ingenieurbüros Preiss & Schuster vom 14.12.1996 entnommen. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Nach Bedarf bzw. nach Betriebsgröße, mindestens jedoch ca. 2.000 m²

0.3. EINFRIEDUNGEN

Art und Ausführung: Holzlatten-Hanichel- oder Maschendrahtzaun zulässig, Mauerwerk unzulässig

Höhe: max. 2,00 m über Straßenoberkante

Sockel: max. 0,20 m über Straßenoberkante

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Verwaltungs- und Betriebsgebäude:

Dachform: Satteldach, Flachdach, Sheddach, Pultdach und versetzte Pultdächer bis 43° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind nach Möglichkeit durch Auf- und Anbauten zu gliedern, um große gleichförmige Ansichten zu vermeiden.

Fassaden: Die Fassaden sollen möglichst, wie die Dächer, durch Vor- und Rücksprünge, Anbauten usw. gestaltet werden. Fenster und Öffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen.

Wandhöhe: Nicht über 10,0 m, ab natürlicher Geländeoberfläche gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO (Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung) talseitig gemessen. Bei flächenmäßig untergeordneten Baukörpern bzw. Gebäudeteilen (z.B. Silos, Aufzugsschächte, Förderanlagen, Regallager etc.) nicht über 15,00 m.

Beim Grundstück Fl.Nr. 1899 und im Bereich des Mischgebietes nicht über 7,00 m talseitig gemessen.

0.5.2 Betriebswohngebäude:

freistehend: Höchstgrenze 2 Vollgeschoße Dachneigung bis 43°. Betriebswohngebäude, die an Betriebsgebäude angebaut, aufgebaut oder eingebaut sind, sind dem Betriebsgebäude anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. GRÜNFLÄCHEN

0.6.1. Öffentliche Grünflächen

0.6.1.1. Straßenbegleitgrün

Die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum sind als Rasenflächen auszubilden und mit Straßenbäumen in einem Abstand von 12 - 15 m zu bepflanzen.

Nähere Angaben enthalten die schematischen Darstellungen in den Schnitten A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F und G-G. Vergleiche Anlagen zur Begründung.

0.6.1.2. Erschließungsstraße - Schnitt A-A -

Beidseitige Baumreihe entlang der Erschließungsstraße. Pflanzung von Spitz-Ahorn H 4 x v STU 20 - 25. Auf jeder Seite 2,25 m breite Rasenflächen.

0.6.1.3. Erschließungsstraße - Schnitt B-B -

Einseitige Baumreihe entlang der Erschließungsstraße. Pflanzung von Spitz-Ahorn oder Roteiche 4 x v STU 20 - 25. Auf der südwestlichen Straßenseite 2,00 m breite Rasenfläche, auf der nordöstlichen Straßenseite 1,50 m breiter Streifen mit Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe oder Wildrosen-Arten, auch Bodendecker bepflanzt.

0.6.1.4. Dreifaltigkeitsstraße - Schnitt C-C -

Einseitige Baumreihe entlang der Haupteerschließungsstraße dem GE-Gebiet zugewandt. Pflanzung von Spitz-Ahorn H 4 x v STU 20 25. Beidseitige 2,50 m breite Rasenfläche.

0.6.1.5. Feldstraße - Schnitt D-D -

Beidseitig entlang der Feldstraße mit 2,00 und 1,50 breite verlaufende Grünstreifen mit Sträuchern wie zu 0.6.1.3. bepflanzt. Südwestlich parallel zur Fahrbahn verlaufender 2,00 - 2,50 m breiter Geh- und Radweg.

0.6.1.6. Feldstraße - Schnitt E-E -

Bestehende Fahrbahnbreite 4,50 m wird nicht erweitert. Beidseitiger Grünstreifen mit Sträucher heimischer Arten (siehe Liste) bepflanzt. Südwestlich und parallel zur Straße verlaufender Geh- und Radweg in einer Breite von 2,00 - 2,50 m.

0.1.6.7. Straße beim Sportplatz - Schnitt F-F -

Einseitige Baumreihe südöstlich der Straße. Pflanzung von Spitz-Ahorn (oder Roteiche) H 4 x v STU 20 - 25. Beidseitiger Rasenstreifen mit 2,50 m und 1,50 m breite.

0.6.1.8. Straße beim Sportplatz - Schnitt G-G -

Einseitige Baumreihe östlich der Straße. Pflanzung von Spitz-Ahorn (oder Roteiche) H 4 x v STU 20 - 25. Beidseitiger Rasenstreifen 3,00 m und 2,50 m breit.

0.6.1.9. Landschaftliche Einbindung des Wasserrückhaltebeckens durch Umpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

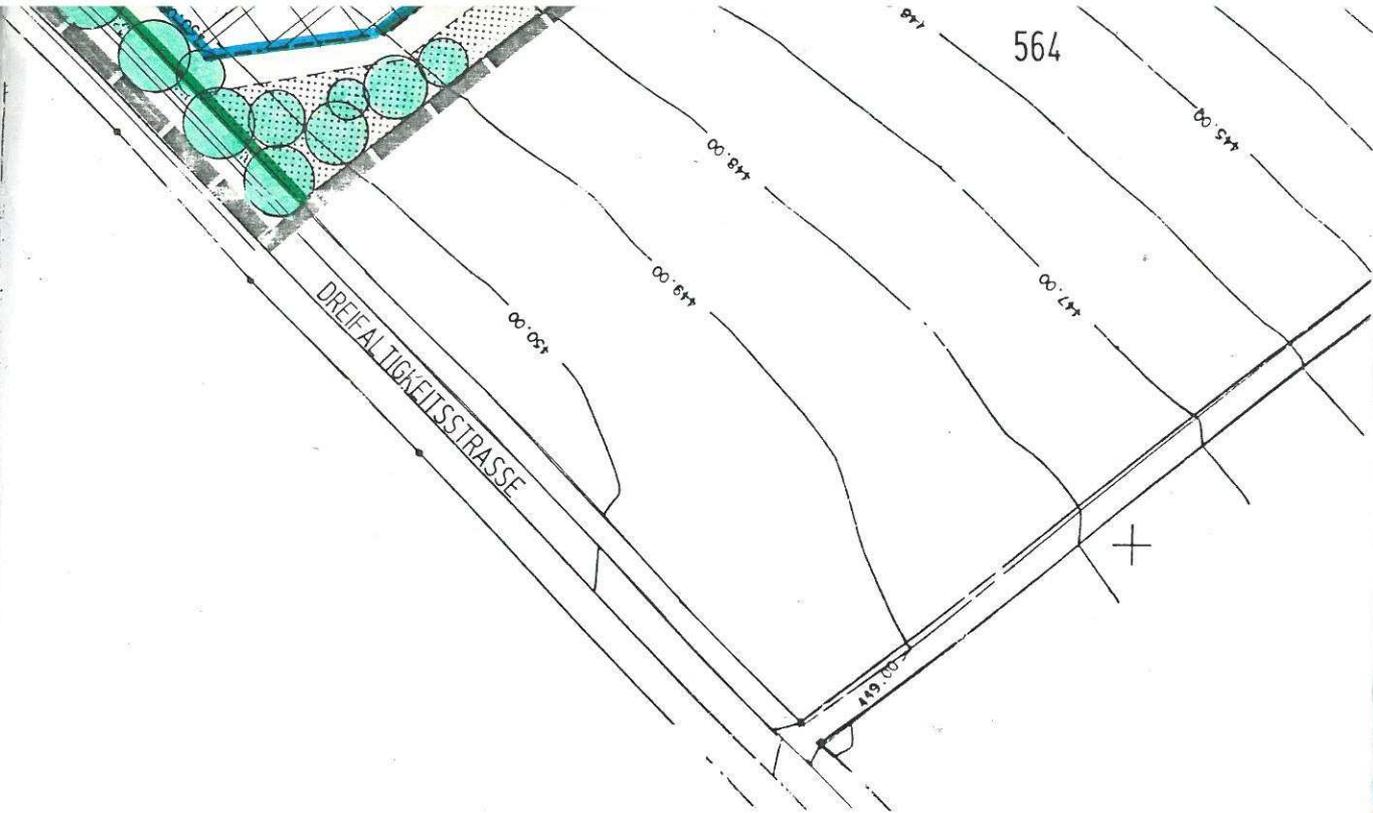
0.6.2. Private Grünflächen:

0.6.2.1. Entlang der Feldstraße unmittelbar im Anschluß an den Geh- und Radweg im GE und GE/E - Gebiet ist ein 6,00 m breiter privater Grünstreifen mit Bepflanzung als Baum-Strauch-Hecke auszuführen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.2.2. Östliche Begrenzung des Baugebietes mit einem mind. 6,00 m breiten privaten Grünstreifen mit dichter Baum-Strauch-Hecke. Der Anteil der Bäume ist mit 30 %, der der Sträucher mit 70 % zu gewährleisten. Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zulässig.
- 0.6.2.3. **Grünflächenanteil**
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je 150,00 m² Grünfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.
- 0.6.3. **Freiflächengestaltung**
- 0.6.3.1. Stellplätze und Lagerflächen öffentl. zugängliche und private Stellplätze sowie Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen gearbeitet wird, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, Kiesdecke, Schotterbelag), Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen.
- 0.6.3.2. Für die Gestaltung der Freianlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mindestens im Maßstab 1 : 200 zu fertigen. Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil der Bauanträge und mit diesen einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze und sonstige Gartenbauten darzustellen. Stützmauern und Änderungen des Geländes sind auch im Schnitt darzustellen.
- bisher*
0.6.5
- 0.6.4. **Pflanzliste zur Gehölzpflanzung**
neu
Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich standortheimische Laubbäume und Sträucher zulässig. Eine Pflanzliste befindet sich im Anhang zur Begründung.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.4.1. Mindestpflanzgrößen/Pflanzabstände

Einzelbäume: Hochstämme 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25
 Obstbäume: Hochstämme (regionale Sorten)
 Gemischte Gehölz-
 pflanzung: Heister 125-150, verpflanzte Sträucher 80-100
 Pflanzabstand für
 gemischte Gehölz-
 pflanzungen/Hecken: 1,50 m zwischen den Reihen

0.6.5. Abfallbehälter

Abfallbehälter, Wertstofftonnen etc. sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

0.7. VERKEHRSFLÄCHEN

0.7.1. Parkplätze für PKW und LKW sind den Erfordernissen entsprechend auf den Grundstücken herzustellen. Die "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 91, Ausgabe 1991" sind zu beachten

0.7.2. Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

0.14. Die grünordnerischen Maßnahmen (Grünordnungsplan) sind in dem Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen, Ziffer 0.6., Zeichenerklärungen, Ziffer 0.9. und Hinweise Ziffer 0.13. einbezogen. Sie sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. "Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- vom 16.07.1968, MABL 1968 Nr. 29/1968) die Einhaltung folgender flächenbezogener Schalleistungspegel L_w ", bezogen auf die überbaubare Fläche S des jeweiligen Grundstückes bestätigt:

Gewerbegebiet: tagsüber 60 dB(A) pro m^2 nachts 45 dB(A) pro m^2
Mischgebiet und Gewerbegebiet mit Einschränkung: tagsüber 55 dB(A) pro m^2 ,
nachts 40 dB(A) pro m^2

0.9. AUSSENWERBUNG

0.9.1 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 3 % der Fassadenfläche zu beschränken. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

0.10. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich geändert oder gestört werden. Die Bebauung ist der Geländeform anzupassen. Notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen in vertretbarem Umfang, sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch begründet sind. Benachbarte Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Stützmauern zwischen den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

0.11. Energieversorgung

0.11.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzung sind entsprechende Pflanzpläne mit dem Leitungsträger (OBAG) abzustimmen. (Siehe hierzu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen").

0.11.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

0.12. Wasserwirtschaft

0.12.1. Bei der Errichtung von Anlagen zum Lagern, Umschlagen und Befördern von wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der Wassergesetze, der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung, der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften anzuwenden.

0.13. Zur Grünordnung

0.13.1. Die "Empfehlungen zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten, Ausgabe 1991" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind bei der straßenbegleitenden Bepflanzung zu beachten.

0.13.2. Die "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 91, Ausgabe 1991" sind bei der Errichtung von Parkplätzen für PKW und LKW zu beachten.

0.13.3. Pflanzungen in Sichtdreiecken

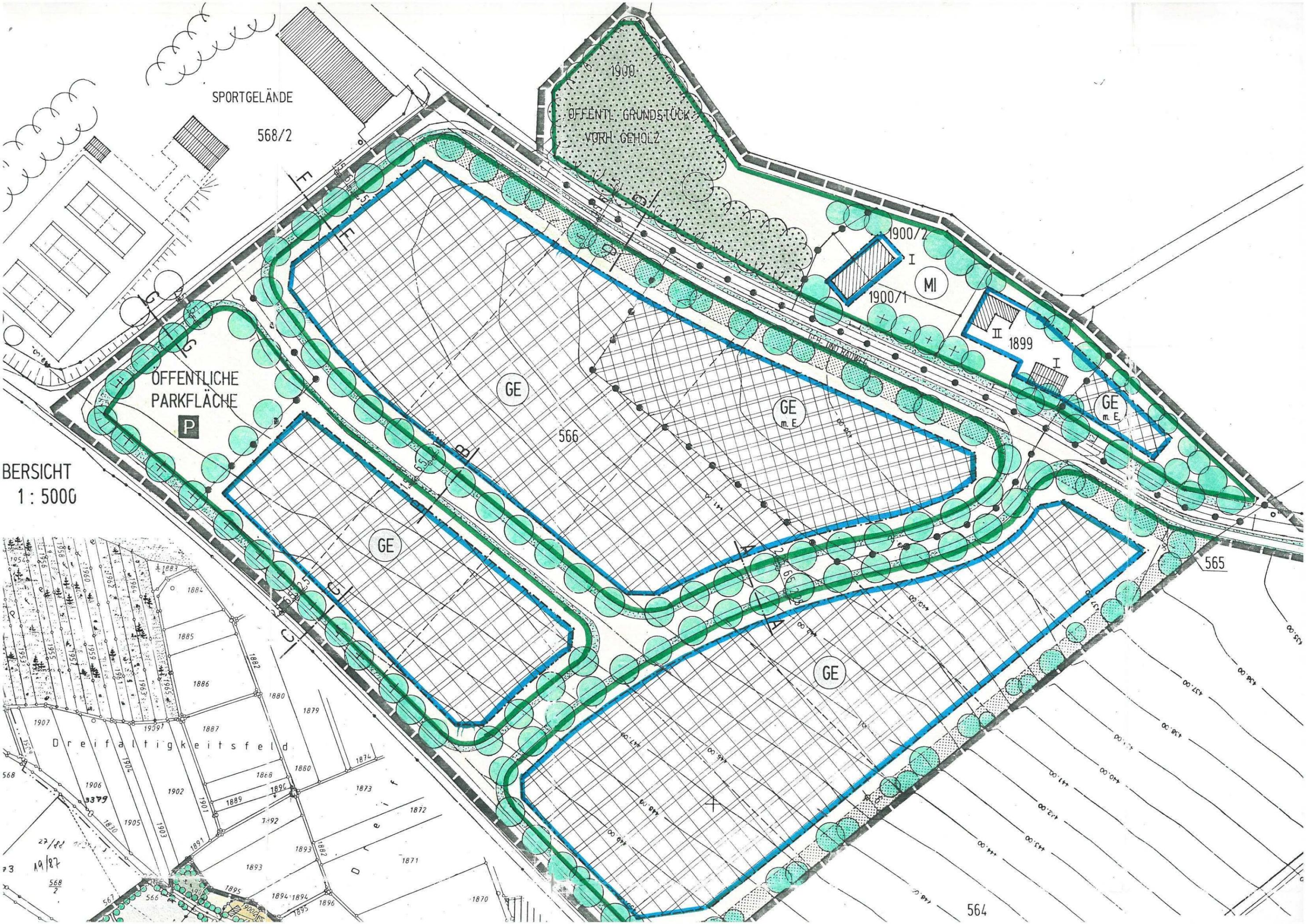
Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEZUGSWEISE

BEZUGSWEISE



SPORTGELÄNDE

568/2

1900
OFFENTL. GRUNDSTÜCK
VORH. GEHÖLZ

OFFENTLICHE
PARKFLÄCHE

P

566

1900/2

I

MI

1900/1

II 1899

I

GE
m.E.

BERSICHT
1 : 5000

GE

GE
m.E.

565

GE



Dreifaltigkeitsfeld

564



568/2

OFFENTL. GRUNDSTÜCK
VORH. GEHÖLZ

1900/2

I

MI

1900/1

II 1899

I

OFFENTLICHE
PARKFLÄCHE

P

GE

GE
m. E.

GE
m. E.

566

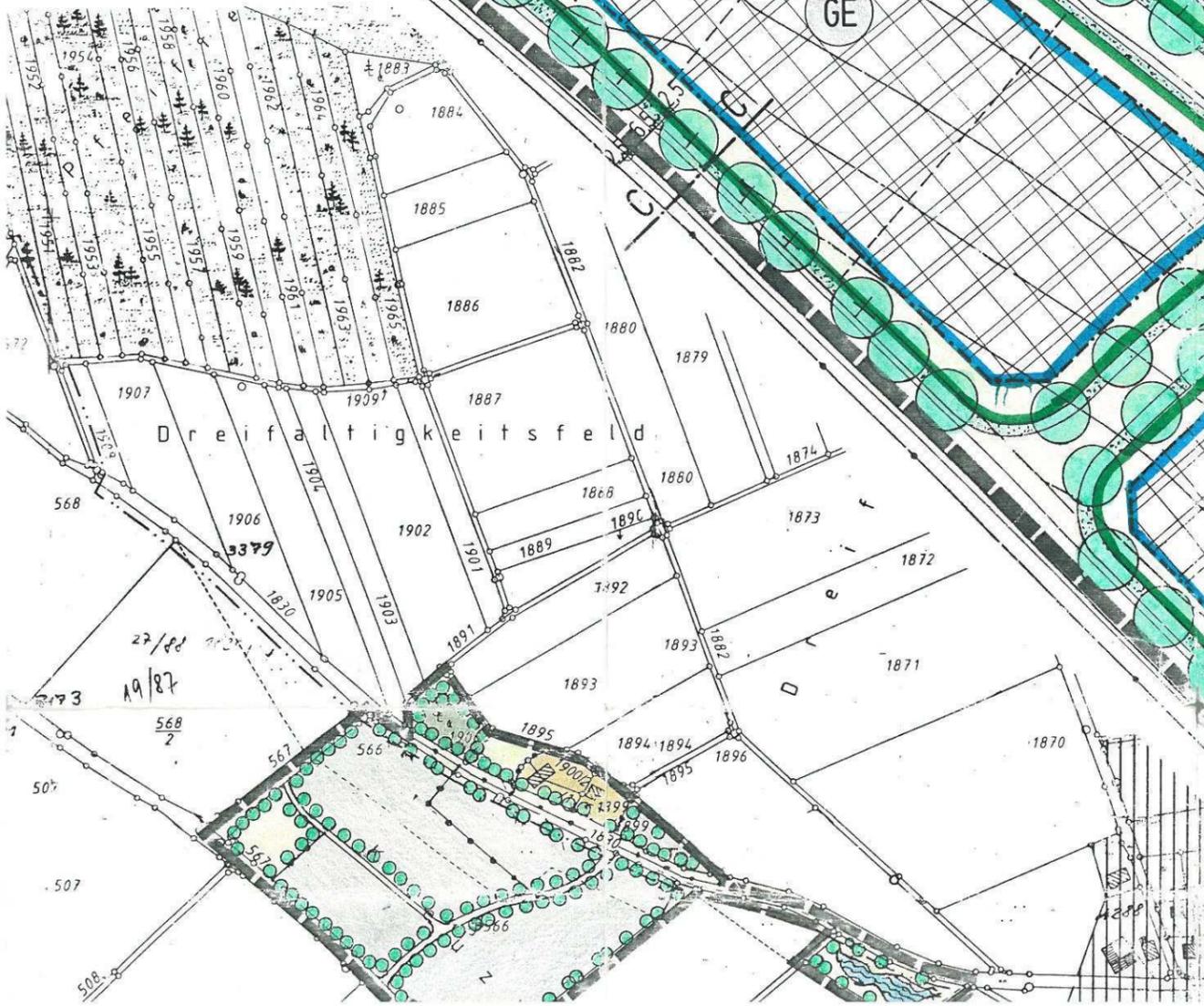
565

GE

GE

565

ÜBERSICHT
M 1:5000

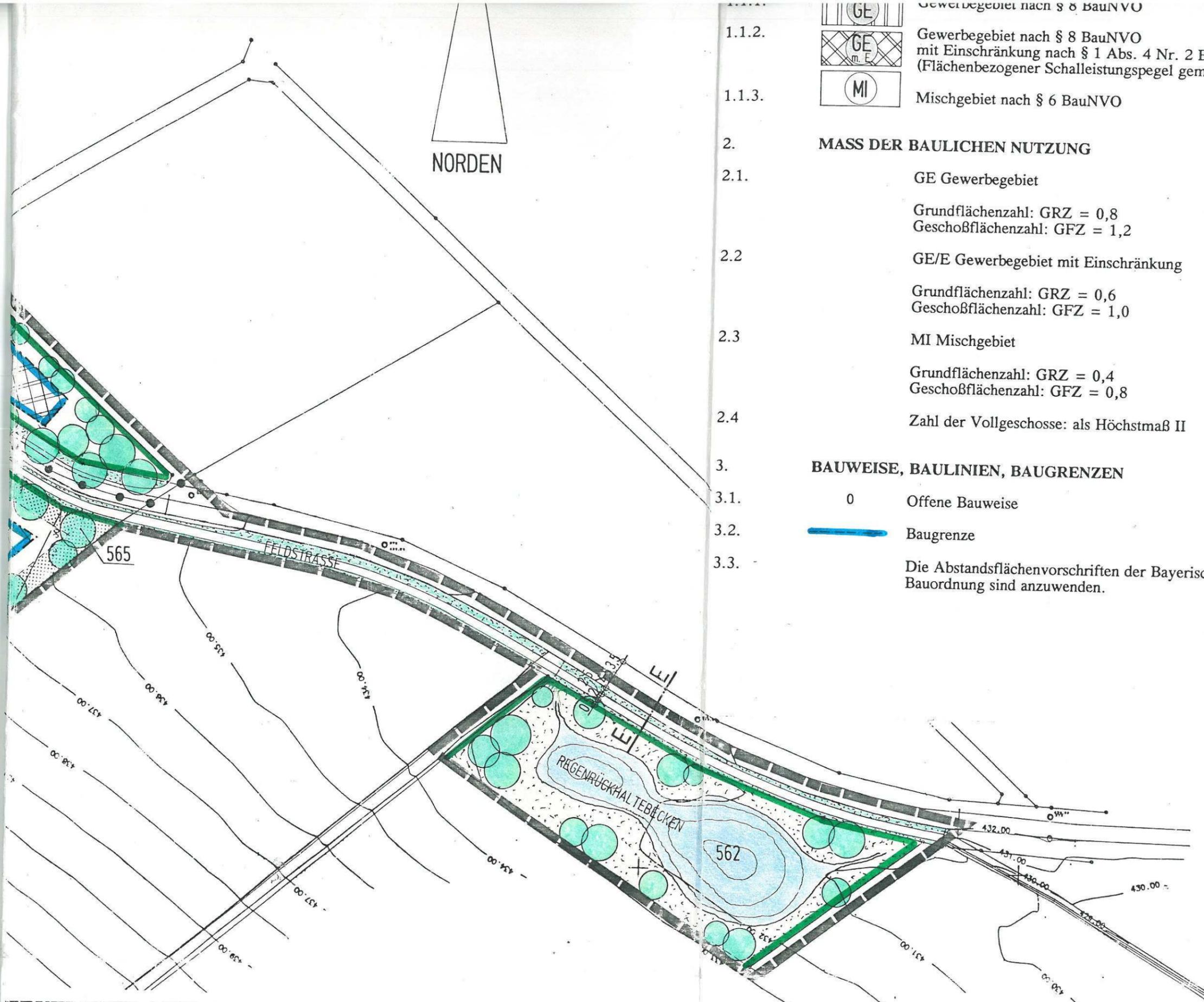


Dreifaltigkeitsfeld

TEXTLICHE FES

0.8. IMMISSION

0.8.1. "Für alle inne
ist zum Buan
Nachweis von



NORDEN

- 1.1.2.  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Flächenbezogener Schalleistungspegel gem. Ziffer 0.8.)
- 1.1.3.  Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. GE Gewerbegebiet
Grundflächenzahl: GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,2
 - 2.2. GE/E Gewerbegebiet mit Einschränkung
Grundflächenzahl: GRZ = 0,6
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,0
 - 2.3. MI Mischgebiet
Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8
 - 2.4. Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß II

3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1. 0 Offene Bauweise
 - 3.2.  Baugrenze
 - 3.3. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.8. **IMMISSIONSSCHUTZ**
- 0.8.1. "Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher entsprechend der geltenden Bauordnung..."

VERFAHRENSHINWEISE

- 1. **Aufstellungsbeschluß**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Aham hat in der Sitzung vom 10.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Gewerbliche Bauflächen

1.1.1.  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.2.  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
mit Einschränkung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
(Flächenbezogener Schalleistungspegel gem. Ziffer 0.8.)

1.1.3.  Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. GE Gewerbegebiet

Grundflächenzahl: GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,2

2.2 GE/E Gewerbegebiet mit Einschränkung

Grundflächenzahl: GRZ = 0,6
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,0

2.3 MI Mischgebiet

Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8

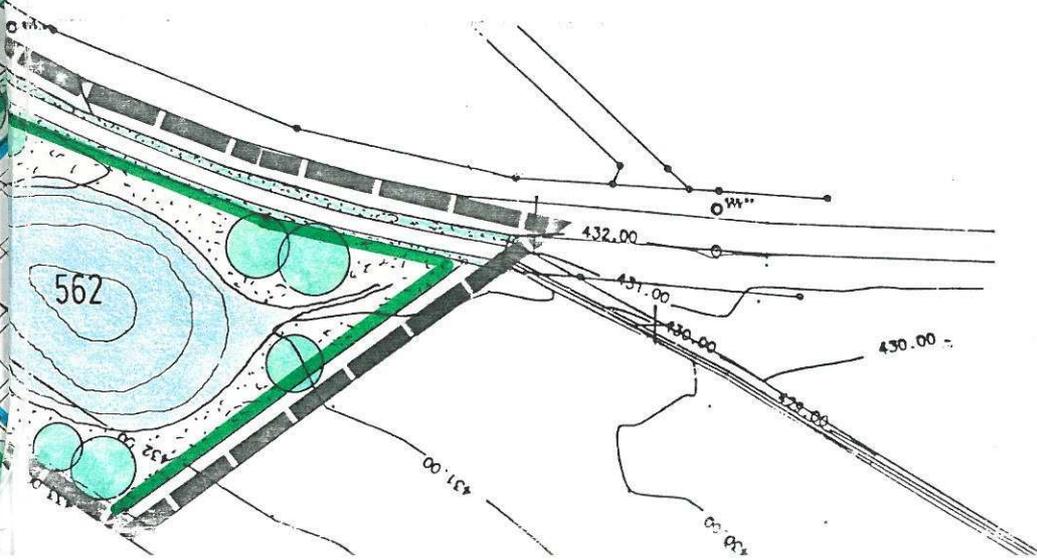
2.4 Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. 0 Offene Bauweise

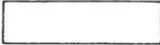
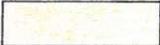
3.2.  Baugrenze

3.3. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

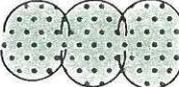


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen.
- 6.2.  geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen.
- 6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4.  öffentliche Parkfläche

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1.  öffentliche Grünflächen
(Verkehrsbegleitgrün)
- 9.2.  private Grünflächen
-Randgrün- Pflanzung
dichter Baum-Strauch-Hecken
- 9.3.  Bestehende Waldfläche (Gehölz)

10. WASSERFLÄCHEN

- 10.1.  Regenrückhaltebecken

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

- 13.1.  Erhalt bestehender Bäume und Sträucher
- 13.2.  Bäume geplant

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 16.1.  Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
im Rahmen einer geordneten städtebau-
lichen Entwicklung.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Aham hat in der Sitzung vom 10.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen 10.12.97

..... Hobold
1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.1997 eine angemessene Frist von 13.03.1997 bis 11.04.1997 gesetzt.

Gerzen 10.12.97

..... Hobold
1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.1997 hat in der Zeit vom 13.03.1997 bis 11.04.1997 stattgefunden.

Gerzen 10.12.97

..... Hobold
1. Bürgermeister

4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.1997 bis 04.07.1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen 10.12.97

..... Hobold
1. Bürgermeister

5. Satzung

Die Gemeinde Aham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.10.97 TOP 04.5. den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.97 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen 10.12.97

..... Hobold
1. Bürgermeister

6. Anzeigeverfahren

Das Landratsamt Landshut hat mit Schreiben vom 11.03.98 Nr. 40/ERPL, keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan geltend gemacht.

Landshut 11.03.98

.....
1. A. Landratsamt

Dr. Graf

ORR

7. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 19.03.98 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gerzen 26.03.98

..... Hobold
1. Bürgermeister



610-5/Sta/g-a-v-bI/ka