

# Gemeinde Aham

## Bebauungsplan Deckblatt Nr. 1 „Kreuzäcker“ Aham - Ort Loizenkirchen - Feldstraße / Lärchenstraße Fl.Nr. 1824



## Begründung Bebauungsplandeckblatt Nr. 1 „Kreuzäcker“

Gefertigt: 31.05.2016

Geändert: 30.08.2016

Bearbeitung:

Architekturbüro

Gerhard Bichler

Eggenfeldener Straße 9 / 84140 Gangkofen

Tel.: 08722/ 969 970, Fax 969 971

e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto:info@architekt-bichler.de)

## **1. Ziel und Zweck der 1. Änderung**

Die Gemeinde Aham hat am 28.06.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ beschlossen.

Das Ziel des 1. Deckblattes ist die Legitimierung des bereits auf Parzelle 19 entstandenen Doppelhauses, dass in seiner Ausprägung nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes entspricht. Die Änderung soll zugleich auch die Möglichkeit schaffen, dass auf der Parzelle 19 an den bestehenden Gebäudekörper noch Wintergärten angebaut werden können.

Das 1. Bebauungsplandeckblatt soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da sich der Zulässigkeitsmaßstab, der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, nicht wesentlich verändert (§13 Abs. 1 BauGB). Es werden bei dem Deckblatt weiterhin keine Änderungen an der Art sowie an der baulichen Gestalt des Baugebietes geändert. Die Anpassung der GRZ an den Bestand erfolgt über Festsetzung der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,40.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da die zu überplanenden Flächen Allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 BauNVO) dargestellt sind.

Die zu ändernde Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ auf der Fl.Nr. 1824, Gemarkung Loizenkirchen.

Die Gemeinde Aham überarbeitet somit, Entwicklungen, die entgegen den Festsetzungen in dem Baugebiet Kreuzäcker entstanden sind.

## **2. Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Aham besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem der Bereich bereits als Wohngebiet dargestellt ist. Die Darstellung im Flächennutzungsplan, sowie durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreuzäcker“ dient als Grundlage für die Überplanung des Vorhabensbereiches.

## **3. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 801,36 qm.

#### 4. Inhalte der 1. Deckblattänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Parzelle 19 als ein Grundstück, zu bebauen mit einem Einfamilienhaus dargestellt. Tatsächlich wurde aber die Parzelle 19 geteilt, und mit einem Doppelhaus bebaut. Es werden somit Änderungen an den entsprechenden Festsetzungen notwendig.

Die Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird entsprechend der tatsächlichen GRZ angepasst. Es wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Bei der Nr. 3 (Bauweise) wird die Art der Bebauung, nämlich mit einem Doppelhaus (s. Punkt 3.1) legitimiert. Durch die Teilung des Grundstückes wird die Untergrenze der unter Punkt 3.3 festgesetzten Grundstücksgröße von 550 qm unterschritten. Auch hier wird die Festsetzung entsprechend angepasst.

Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ vollumfänglich erhalten. Die Änderungen beziehen sich auch ausschließlich auf die Parzelle 19.

#### 5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich

Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch das vorliegende Bebauungsplandeckblatt werden zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, da die zulässige GRZ von 0,25 überschritten wurde. Nachfolgend wird der Mehreingriff entsprechend bilanziert.

Grundstücksgröße	801,36 qm
durch Gebäude überbaute Fläche	215,20 qm
durch Stellflächen überbaute Fläche	40,95 qm

Tatsächliche GRZ  $(215,20+40,95) * 100 / 801,36 = 0,32$

Tatsächliche Erhöhung der GRZ = 0,07  $(0,32-0,25)$  entspricht Mehrvers. von **56,06 qm**.

Ausgleichsbedürfniss n. Leitfaden Kategorie I - Typ A GRZ > 0,35 = Faktor 0,3-0,6.

Da der Eingriff bereits erfolgt ist, und keine negativen Folgewirkungen f. Natur und Landschaft ersichtlich ist, wird der Faktor 0,40 für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes herangezogen.

Zusätzlicher Eingriff 56,06 qm x Faktor 0,40 = 22,42 qm (zusätzlicher Ausgleichsbedarf)

Für die Überschreitung der GRZ wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von **2 weiteren Bäumen** innerhalb des Grundstückes festgesetzt. Durch die zusätzliche Pflanzung von 2 weiteren Bäumen nach Festsetzung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ sollte der Eingriff ausreichend bilanziert werden können.

## 7. Zusammenfassung

Durch die 1. Deckblattänderung wird die bauliche Entwicklung auf der Parzelle 19 legitimiert, sowie die Möglichkeit zum Anbau von Wintergärten geschaffen. Die zusätzlichen Eingriffe, sowie Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.

Da die Bebauung bereits vorhanden ist, und keine negativen Auswirkungen durch die Bebauung augenscheinlich wird ist die Änderung als Legitimation und Anpassung zu sehen.

Planfertiger: Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde: Aham

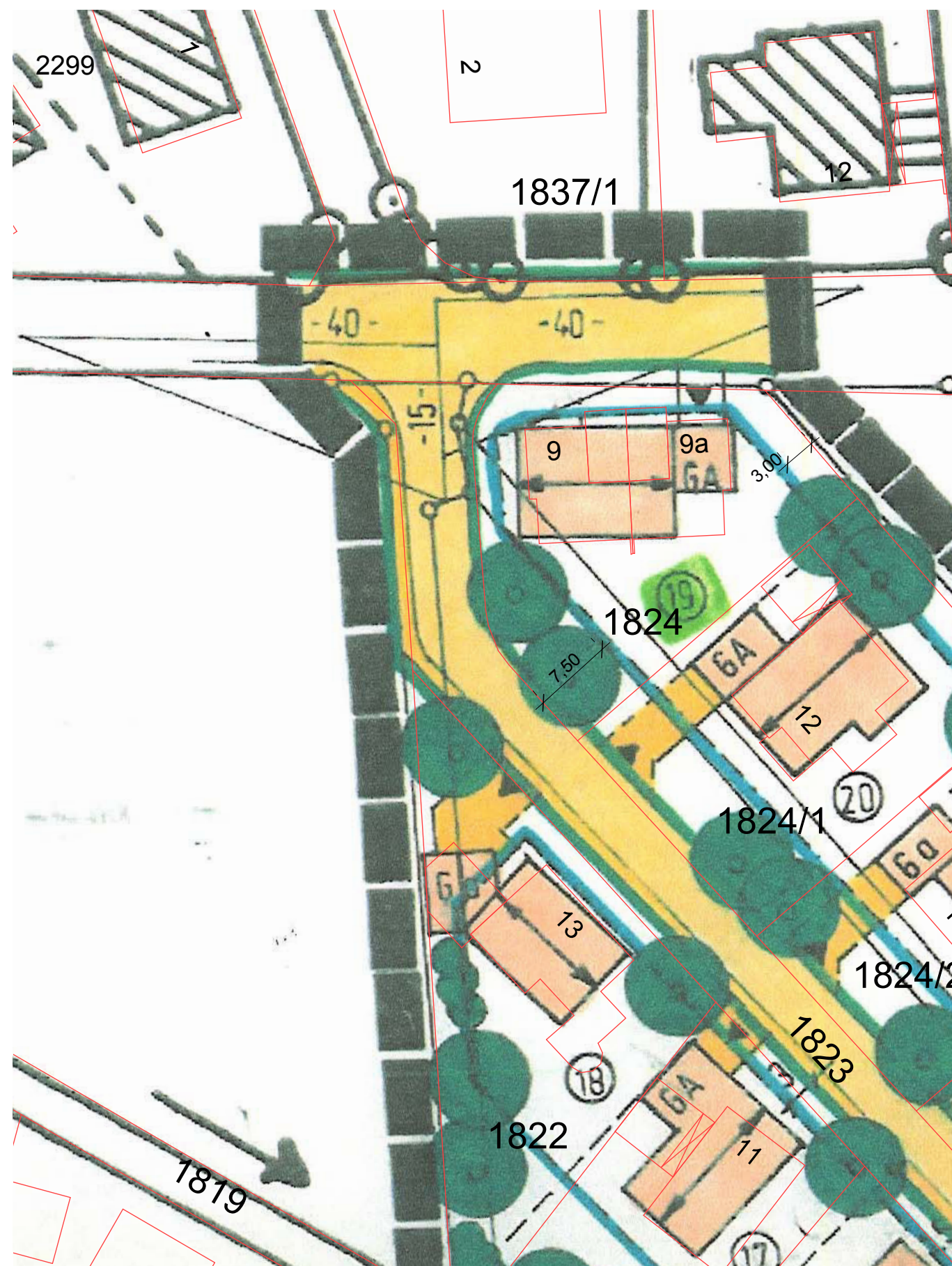
.....  
BGM Hr. Herrnreiter



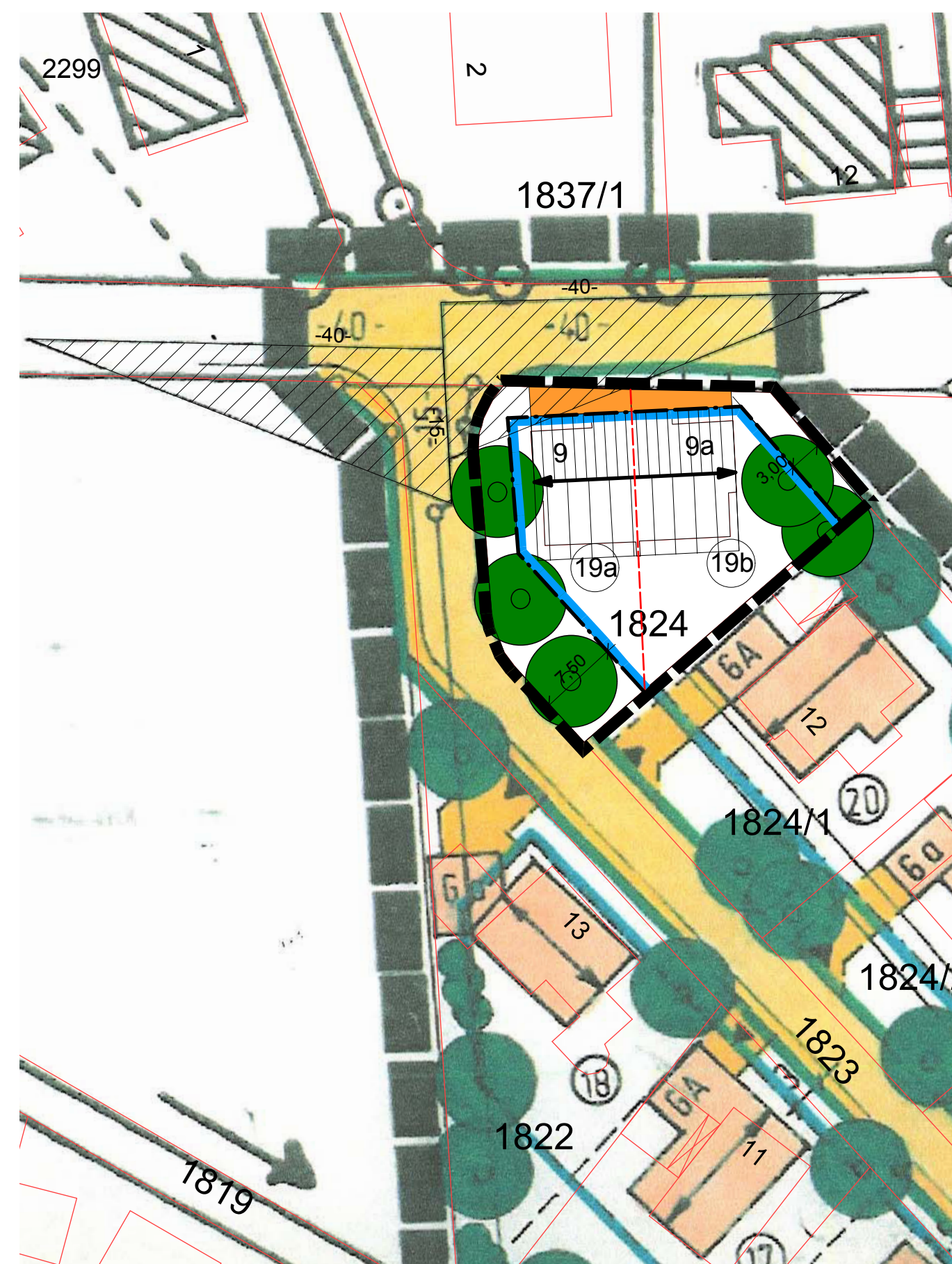
# Bebauungsplan Kreuzäcker Übersicht M. 1/2000



# Bebauungsplan Kreuzäcker v. Deckblattänderung Nr. 1 - M. 1/500



# Bebauungsplan Kreuzäcker n. Deckblattänderung Nr. 1 - M. 1/500



## VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 1

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Aham, den..... -Siegel- Jens Herrreiter, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 21.03.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Aham, den..... -Siegel- Jens Herrreiter, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 18.08.2016 beteiligt.

Aham, den..... -Siegel- Jens Herrreiter, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.08.16 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aham, den..... -Siegel- Jens Herrreiter, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Aham, den ..... - Siegel -

Jens Herrreiter, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.09.2016. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 558) zuletzt geändert am 08.04.2013
- AGBGB in der Fassung vom 20.09.1982 in Kraft ab 30.08.2014

# GEMEINDE AHAM

## A Bebauungsplan

Änderung Bebauungsplan "Kreuzäcker" - 1. Deckblatt

### A Festsetzungen durch Text (Änd. in rot)

- Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GRZ). Für den Geltungsbereich des 1. Deckblattes wird die Obergrenze nach BauNVO § 17 f. ein Allgemeines Wohngebiet (0,40) festgesetzt.
- Bauweise
  - Für den ges. Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Parzelle 19 wird eine Bebauung mit einem Doppelhaus festgesetzt. Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Für die Parzelle 19 wird keine Mindestgröße festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt

### B Festsetzungen durch Zeichen (Nachrichtlich)

- Geltungsbereich des 1. Deckblattes des Bebauungsplans "Kreuzäcker"
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche n. BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Grünflächen
  - Private Grünflächen
  - Bäume zu pflanzen, (schematisch) Mindestgröße bei Neupflanzungen: 25 cm Stammumfang gemessen in Brusthöhe
- Sonstige Festsetzungen
  - Stellplätze und Garagen gem. BayBO
  - Maßzahl z.B. 1,00 m
  - Sichtdreieck
- Hinweise durch Planzeichen
  - Vorgesehene Form der Baukörper
  - vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
  - 1824 bestehende Flurstücksnummer
  - (19) Nummerierung der Parzellen
  - Flurstücksgrenzen
  - Firstriechung

## GENEHMIGUNGSFASSUNG

Entwurf: 31.05.2016 Geändert: 30.08.2016

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße  
84140 Gangkofen  
Tel. 08722/96997-0  
Fax. 08722/96997-1

M 1:500 - 1:2000