


1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. GELTUNGSBEREICH

1.1.1 





1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1  Allgemeines Wohngebiet




1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 0,60 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 1.3.2 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 1.3.3 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse







1.4. BAUWEISE UND BAUGRENZE

1.4.1  offene Bauweise
 1.4.2  nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten
 1.4.3  Baugrenze
 1.4.4  Firstrichtung

1.5. VERKEHRSLÄCHEN

1.5.1  Wohnweg, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich
 1.5.2  Straßenbegrenzungslinie
 1.5.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Ga: Garagen

1.6. GRÜNORDNUNG

1.6.1  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, Grasfluren und Wiesenstreifen
 1.6.2  private Grünfläche - Randeingrünung, Strauch-Hecke, Bestand, 10 m Breite
 1.6.3  private Randeingrünung, geplant
 1.6.4  zu pflanzender Hausbaum in privater Fläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 14-16 cm)
 1.6.5  Gehölze Bestand, zu erhalten (amtlich kartiertes Biotop Nr. 7336-0239-001)
 1.6.6  Gehölze zu entfernen

1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN













1.7.1  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, dauerhafte Bewohnbarkeit erst nach Aufgabe der Nutzung des Hopfengartens auf Fl.Nr. 394, Gemarkung Aiglsbach

Präambel

Die Gemeinde Aiglsbach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 386) sowie Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaumkammernG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 18 und 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.



2. PLANLICHE HINWEISE

2.1.  bestehende Grundstücksgrenzen
 2.2.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
 2.3.  bestehende Flurnummer
 2.4.  Parzellenbezeichnung / Bauabschnitte
 2.5.  Höhenlinien laut Flurkarte, Quelle: Geoportal Bayern 2017
 2.6.  geplanter Gebäudekörper (Vorschlag)
 2.7.  Maßangabe in Meter
 2.8.  25 m Abstand zu Hopfengärten bei bestehender Hecke
 2.9.  Bäume / Gehölze im Umfeld
 2.10.  20 kV Freileitung mit Maststandort (Quelle: Lageplan, Bayernwerk AG 18.04.2017)
 2.11.  Telekom-Leitung, unterirdisch (Quelle: Lageplan, Deutsche Telekom Technik GmbH 12.04.2017)
 2.12.  Gebäude Bestand, Umfeld

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
 2.1.1. Baukörper: Die Baukörper sind in klarer Form, ohne Vor- und Rücksprünge zu gestalten.
 2.1.2. Dachform: Satteldach und Pultdach sind bei Wohnhäusern zulässig.
 2.1.3. Dachneigung: Wohngebäude: 22° bis 42°
 2.1.4. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Beton- und Ziegelpfannen in roter und grauer Farbe zulässig.
 2.1.5. Dachaufbauten: Dachgauben sind bis maximal 30 % der Wohnhauslänge zulässig. Bei Dächern über zwei vollständige Geschosse sind keine Dachaufbauten erlaubt. Zwerchgiebel sind nicht erlaubt.
 2.1.6. Dachüberstände: Wohnhaus: Ortsgang max. 80 cm Traufe max. 70 cm
 Garage: Ortsgang max. 50 cm Traufe max. 50 cm
 2.1.7. Wandhöhe: maximal 6,50 m
 2.1.8. Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 2.1.9. Geländemodellierung: Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 0,5 m zulässig.
 2.2. GARAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
 2.2.1. Dachneigung: Garagen: Satteldach oder Pultdach von 22 bis 42°
 Grenzgaragen sind in Dachform und Dachneigung querschnittsgleich auszuführen. Erstplanungen haben Vorrang.
 2.2.2. Stauraum: Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Einfriedungen sind hier unzulässig.
 2.3. STELLPLÄTZE Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweilige Satzung der Gemeinde Aiglsbach über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
 2.4. OBERFLÄCHENWASSER Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ nachzuweisen. Die Überläufe der privaten Retentionszisternen sind an den bestehenden Regenwasserkanal im Winzerlohweg anzuschließen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsflächen ist dem bestehenden Regenwasserkanal im Winzerlohweg zuzuführen.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

2.6. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
 2.6.1. Abstandsflächen: Die notwendigen Abstandsflächen sind unabhängig von den planerischen Festsetzungen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO einzuhalten.
 2.6.2. Beläge: Sämtliche private und öffentliche Stellplätze und Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge, Kiesdecke oder Schotterrasen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.
 2.7. GRÜNORDNUNG
 2.7.1. Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" sind als Grasfluren oder Wiesenflächen auszubilden.
 2.7.3. In den privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Laubbaum (Pflanzqualität: H 3xv StU 14-16) zu pflanzen (siehe Planliche Festsetzung 1.6.4.).
 2.7.4. Die privaten "Grünflächen - Randeingrünung, geplant" sind als Baum-Strauch-Hecken auszubilden. Als Mindestgröße sind verpflanzte Heister, StU mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm und verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm zu pflanzen. Der Anteil der Heister beträgt max. 5%, der Pflanzabstand versetzt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 m. Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.
 2.7.6. Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
 2.7.7. Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 2.7.6. zu verwenden.
 2.7.8. Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 2.7.9. Die Beseitigung von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur vom 01.10 bis 28.02. zulässig. Für Ausnahmen ist vorher die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
 2.7.10. Im Bereich der privaten Grünfläche - Randeingrünung, Strauch-Hecke (siehe Planzeichen 1.6.2) ist ostseitig der Heckentraufe außerhalb des Wurzelbereiches durch gezieltes Ausmüden der privaten Grünfläche eine flache Geländemulde bzw. ein Gegengefälle herzustellen.

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1. BODENDENKMÄLER Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.
 3.2. BODENSCHUTZ Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Diese geben eine Anleitung zum sachgemäßem Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials (siehe auch LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichen und organischem Bodenmaterial").
 3.3. ALTLASTEN, BODEN- UND GRUNDWASSERVERUNREINIGUNGEN Das Planungsgebiet wurde künstlich aufgeschüttet. Falls bei Bau- und Aushubarbeiten (für Keller etc.) Fremdmaterial (z. B. Bauschutt) angetroffen wird, ist das Staatl. Abfallrecht beim Landratsamt zu beteiligen. Aushub ist nach abfallrechtlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Aiglsbach hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 21.02.2017 hat in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 21.02.2017 hat in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 stattgefunden.
 4. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 30.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
 5. Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.
 6. Die Gemeinde Aiglsbach hat mit Beschluss vom 25.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
 7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens
 Aiglsbach, den
 ausgefertigt.
 Siegel
 1. Bürgermeister
 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Siegel
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "DORFKERN AIGLSBACH" DECKBLATT Nr.1

GEMEINDE AIGLSBACH LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

im Verfahren nach § 13 a BauGB

M 1 : 1.000

25.07.2017

Bearbeitung: Bortenschlager / Linke / Zweckl

ARCHITEKTURBÜRO LINKE + KERLING
 BORTENSCHLAGER STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Landshuter Straße 21 84048 Mainburg Papiererstraße 16 84034 Landshut
 Tel.: 08751/1252 email: architekten@bortenschlager.net Tel.: 0871/273936 email: kerling-linke@online.de