



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aiglshausen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), auf Grund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungsplan und Grünordnungsplan als Satzung.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)
- 1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1.2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. 0,4
- 1.2.2 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl max. 0,8
- 1.2.3 II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.4 2 WE Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude
- 1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § und 23 BauNVO)
- 1.3.1 Baugrenze (gemessen bis Außenkante Baufenster)
- 1.3.2 offene Bauweise
- 1.3.3 nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten
- 1.3.4 Firstrichtung, eine Drehung um 90° ist zulässig
- 1.4 VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 1.4.2 Wohnstraße, öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich
- 1.4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.4 Grundstückseinfahrten, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden
- 1.4.5 Multifunktionsfläche, öffentlich, wasserdurchlässige Bauweise (Pflaster mit Rasenluge, Rasengittersteine etc.)
- 1.5 GRÜNORDNUNG
- 1.5.1 öffentliche Grünfläche - Grasflächen und Wiesenstreifen
- 1.5.2 öffentliche Grünfläche - Randeingrünung, Baum-Strauch-Hecke, Bestand, zu erhalten
- 1.5.3 öffentliche Grünfläche - Randeingrünung, Baum-Hecke, Bestand, zu erhalten
- 1.5.4 öffentliche Grünfläche - Strauchhecke zu pflanzen
- 1.5.5 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, SU 20-25 cm)
- 1.5.6 zu erhaltender Laubbaum in öffentlicher oder privater Grünfläche
- 1.5.7 zu pflanzender Hochstamm-Obstbaum in öffentlicher Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, o.B., SU 10-12cm)
- 1.5.8 zu erhaltender Obstbaum in privater Grünfläche
- 1.5.9 Gehölze zu entfernen

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- 1.6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.6.1 Flächen mit naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen - Herstellung einer Salbei-Glatthaferwiese (G 214), Ansaat mit autochthonem Saatgut, Entwicklungsziel artreiches Extensivgrünland - Aufwertung anrechenbar für ein Okokonto im Sinne von § 16 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG und BayKompV.
- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN
- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.7.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports und Stellplätze. Bis zu zwei Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7.3 Vorgeschlagene Parzellierung
- 1.7.4 Lage des Bezugspunktes für die Wandhöhen mittig der Zufahrt
- 1.7.5 Müllsammelplatz
- 1.7.6 Elektrizität (M=Maist wird abgebaut, T=Trafostation geplant)
- 1.7.7 Löschwasserbehälter geplant
- 1.7.8 Freileitung Elektroversorgung
- 1.7.9 abzubrechende Gebäude
- II. PLANLICHE HINWEISE
- 2.1 Gehölze im Umfeld
- 2.2 amtlich kartiertes Biotop, Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU)
- 2.3 Kronenüberhang Bäume
- 2.4 vorgeschlagener Baukörper - Wohnhäuser / Garagen / Carports
- 2.5 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, laut Digitaler Flurkarte der Gemeinde Aiglshausen, Stand 2021
- 2.6 Gebäudebestand, laut Digitaler Flurkarte der Gemeinde Aiglshausen, Stand 2021
- 2.7 Höhenknoten und Höhenlinien natürliches Gelände gemäß Aufmaß IB Treiter (Stand 21.04.2021)
- 2.8 Höhenlinien, im Umfeld laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportall 2021
- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- 3.1.1 Dachform: Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Firstrichtung der Satteldächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° mit dem Gebäude ist zulässig.
- 3.1.2 Dachneigung: E+DG: 36 bis 45°
E+HDG: 18 bis 24°
- 3.1.3 Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Beton- und Ziegelpflaster in roter und grauer Farbe zulässig
- 3.1.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bei E-DG erlaubt, bei Dächern über zwei vollständige Geschosse sind keine Dachaufbauten erlaubt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- 3.1.5 Dachüberstände: Es ist ein Dachüberstand an Ostwand und Traufe von 0 bis zu 60 cm zulässig. Der Dachüberstand kann auf einer Seite um Balkonbreite vergrößert werden.
- 3.1.6 Wandhöhe: E+DG: max. 4,50 m traufseitig, ausnahmsweise bei Parzellen 1 und 8 max. 6,00 m und bei Parzellen 2 und 13 max. 5,00 m
E+HDG: max. 6,50 m traufseitig, ausnahmsweise bei Parzellen 1 und 8 max. 8,00 m und bei Parzellen 2 und 13 max. 7,00 m
Die Wandhöhe der Gebäude ist vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite zu messen.
- 3.1.7 Vollgeschosse: Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, entweder als E+DG (Normalgeschoss und ein Dachgeschoss) oder als E+HDG (zwei Normalgeschosse und ein nutzbares Dachgeschoss).
- 3.1.8 Geländemodellierung: Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch natürliche Böschungen abzufangen. In den Parzellen 1 bis einschließlich Parzelle 8 sind Stützmauern bis 1 m Höhe zulässig.
- 3.2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- 3.2.1 Dachform: Satteldach und Walmdach
- 3.2.2 Dachneigung: 18 bis 45°, dem Hauptkörper angepasst. Grenzgaragen sind in Dachform und Dachneigung querschnittsgleich auszuführen. Erstplanken haben Vorrang. Weiterhin sind Flach- und Pultdächer zulässig, sofern sie begrünt sind.
- 3.2.3 Wandhöhe: Garagen sind als Grenzbebauung mit einer Wandhöhe im Mittel bis 3,00 m zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Ausnahmsweise ist bei den Parzellen 11 und 12 eine abweichende Bauweise mit einer Wandhöhe im Mittel bis 3,50 m sowie bei den Parzellen 4, 9 und 10 eine abweichende Bauweise mit einer Wandhöhe im Mittel bis 4,00 m zulässig.
- 3.2.4 Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu 75 m² umbauter Raum je Parzelle. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand einhalten.
- 3.2.5 Stauraum: Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Einfriedungen hier sind unzulässig.
- 3.3 STELLPLÄTZE: Öffentliche und private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenluge herzustellen. Es gilt die Satzung der Gemeinde Aiglshausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Abklärung in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung.
- 3.4 ABSTANDSLÄCHEN: Die Abstandsflächen der Gebäude nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 3.5 OBERFLÄCHENWASSER: Je Bauparzelle ist in den Parzellen 1 bis 13 eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Einleitung in den Regenwasserkanal.
- 3.6 GRÜNORDNUNG
- 3.6.1 Die "öffentlichen Grünflächen" (siehe Planzeichen 1.5.1) sind als Grasflächen oder Wiesenstreifen auszubilden.
- 3.6.2 Im Bereich sämtlicher Baumstandorte im Straßenraum sind mindestens 2,00 m x 2,00 m große Pflanzflächen sicherzustellen.
- 3.6.3 Je Parzelle ist ein Hausbaum als Obstbaum-Hochstamm H 3xv, o.B., SU 10-12 cm zu pflanzen.
- 3.6.4 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 im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart und der Qualität Hochstamm 4xv zu pflanzen, Stammumfang 20-25 cm, bzw. Obstbaum H 3xv, ohne Ballen, SU 10-12 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- 3.6.5 Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland (= aut-09.00 EAB) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 3.6.6. zu verwenden.
- 3.6.6 Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 3.6.7 Flächen mit naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen - Ökotoptfläche (siehe Planzeichen 1.6.1). Als Entwicklungsziel wird eine Salbei-Glatthaferwiese (G 214) vorgesehen. Die Herstellung erfolgt durch Ansaat mit autochthonem Saatgut. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Wäschelnde Brachstreifen in der Größenordnung von 10% der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen (Mahd von innen nach außen, Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE
- 4.1. BODENKEMÄLER: Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodenkemäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.
- 4.2. RODUNGSZEITEN: Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 4.3. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG: Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist örtlich und insoweit auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.
- 4.4. MÜLLSAMMELSTELLE: Die Müllgefäße werden auf einem nächstmöglichst anfahrbaren Sammelplatz, hier an der Einmündung zur Minihausenstraße, innerhalb der öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichen 1.7.5) bereitgestellt.
- 4.5. WASSERDICHTHE KELLER UND HANGLAGE: Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zudem wird empfohlen, wasserdichte, aufreißsichere Keller zu errichten. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 4.6. SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN: Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vororgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sochelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtsächten ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementar-schadenversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wird abfließendes Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
- 4.7. BODENSCHUTZ: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschlüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Aiglshausen hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 örtlich 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 25.05.2021 hat in der Zeit vom 26.01.2022 bis einschließlich 02.03.2022 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 25.05.2021 hat in der Zeit vom 26.01.2022 bis einschließlich 02.03.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.09.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden örtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
5. Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.09.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 beteiligt.
6. Die Gemeinde Aiglshausen hat mit Beschluss vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt. Aiglshausen, den
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am bekanntgemacht. Aiglshausen, den
9. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Aiglshausen, den

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GERBLHÄUSER" BEI BERGHAUSEN

GEMEINDE AIGLSHAUSEN LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

im Verfahren nach § 13b BauGB M 1 : 1.000

31. Januar 2023 Bearbeitung: Neumayr / Linke / Heß

Dipl.-Ing. (FH) Karl Neumayr LINKE + KERLING
M.(Eng.) Ing.-Büro für Bauwesen STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDIA

Am Graben 8 84048 MAINBURG Papiererstraße 16 84034 Landshut
Tel.: 08751/3167 email: karl.neumayr@t-online.de Tel.: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de