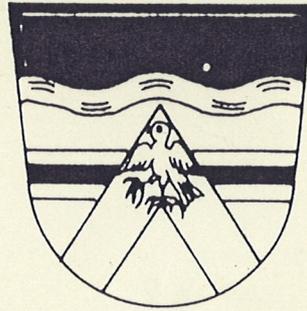


farbig

II

GEMEINDE AHAM
ORTSTEIL LOIZENKIRCHEN



Landkreis Landshut (Niederbayern)

INGENIEURBÜRO WERNER SEHLHOFF
PETER-ROSEGGER-WEG 5

8313 VI
TEL: 08741

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DIPL.ING.MATHIAS OVERBECK

Die Gemeinde Aham erläßt gemäß § 2 Abs.1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBL: S. 903) Art 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.82 (GVBL. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO eine Nutzung als allgem. Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ). Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstgrenze.
- 2.2. Geschoßflächenzahl (GFZ). Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Geschoßflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze.
- 2.3. Zahl der Vollgeschoße: E + D. Für den gesamten Geltungsbereich ist Erdgeschoß und Dachausbau zulässig.

3. Bauweise

- 3.1. Für den ges. Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.2. Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550qm.

4. Gestaltung

- 4.1. Für das Baugebiet wird die Dachform als Satteldach festgesetzt. Eine Proportion von Länge zu Breite von mind. 1:1,25 muß in der Grundrißform gewahrt bleiben. (Firstrichtung = Länge). Die Firstrichtungen sind festgesetzt. Pultdächer sind zulässig, wenn der Pultdachfirst an einer Giebelwand unter dem Satteldach liegt. Dachüberstände: max 0,80m

- 4.3. Dachdeckung: Pfannendeckung oder Biber, ziegelrot.
- 4.4. Gaupen: Dachgaupen sind nur zulässig bei 35° Dachneigung und wenn der Abstand von der Gebäudekante 1,50m nicht überschreitet. Die max. Gaupenbreite beträgt 1,25 m.
- 4.6. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodes über dem natürlichen Geländeniveau darf 0,30 m nicht überschreiten. (Bei Hanglage bergseitig gemessen). Die max. Traufhöhe beträgt 3,80 m über OK Gelände. Die max. zulässige Geschosshöhe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke über EG beträgt 3,20 m. Kniestöcke bis max. 1,00 m über OK Rohdecke EG bis UK Sparren sind zulässig.
- 4.7. Für die Gebäude ist Mauerwerksbau festgesetzt. Für die Außenwandflächen ist geschlämmtes Mauerwerk und Glattputz zulässig. Als Putzanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig.
- 4.8. Erker sind als Mauerwerk- und Holzkonstruktion zulässig. Sie dürfen eine Breite von 3,00 m und eine Tiefe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 4.9. Fenstergrößen sind aus der Masstäblichkeit des Baukörpers zu entwickeln und entsprechend zu gliedern. Ungeteilte Glasflächen von mehr als 1,20 qm sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1. Garagen und Nebengebäude sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zu errichten. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese in der Höhe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen. Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung müssen einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgebäude angleichen.
- 5.2. Traufhöhe max. 2,50 m. OKF max. 0,25 m über OK Straße. Kellergaragen sind unzulässig.

5. Verkehrsflächen

- 6.1. Für den mit  gekennzeichneten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz/Verkehrsberuhigte Zone) ist durchgehender Pflasterbelag vorgesehen; zulässig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster. Gehwege in diesem Bereich sollen nicht gesondert ausgewiesen werden.
- 6.2. Der mit  gekennzeichnete Wendeplatz wird nur provisorisch als Erweiterungsfläche befestigt.

7. Freiflächen/Grünflächen

- 7.1. Die Verkehrs- bzw. öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen.
- 7.2. Die Freiflächen der priv. Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 200 m² Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Strauchgruppen. Die Pflanzgebote im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm in Brusthöhe gemessen zu setzen.
- 7.3. Pflanzenarten / Geeignete Baumarten: Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Birke, Fichte, Esche, Rotbuche, Winter- u. Sommereiche, Winter- u. Sommerlinde, Ulme, Lärche, Kiefer.
Geeignete Straucharten: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Kornelkirsche, Hartriegel, Hassel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster.
- 7.4. Negativliste: Von der Pflanzung auf öffentlichen priv. Grünflächen ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen- u. Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs, Drehwuchs und Buntlaubigkeit. Die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesminister. ist zu beachten.

8. Einfriedungen

- 8.1. Einfriedungen zu öffentl. Verkehrsflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung. An Stelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente sind unzulässig. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max.

8.2. Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden. Ansonsten sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verb. mit der Einfriedung angeordnet werden.

B. Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



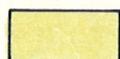
1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgem. Wohngebiet nach § 3 BauNVO



2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO



3. Verkehrsflächen gem. BBauG

öffentliche Verkehrsfläche



Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen



öffentliche Parkflächen



Provisorischer Wendeplatz



Öffentliche Verkehrsfläche, gepflastert als verkehrsberuhigte Zone, (s.Pkt.A61)



Einfahrt

4. Stellplätze und Garagen gem.BBauG

6A

Garagen (s.Pkt. A.5.)

5. Grünflächen



öffentl. Grünfläche als Gemeinschaftsanlage



Kinderspielplatz



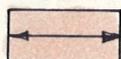
6. Pflanzgebote § 9, 1 Nr. 25 BBauG

Bäume zu pflanzen, (schematisch) Mindestgröße bei Neupflanzungen: 25cm Stammumfang gemessen in Brusthöhe.

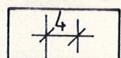


zu pflanzende Baum-bzw. Strauchgruppen

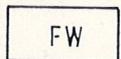
7. Sonstige Festsetzungen



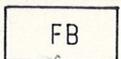
Firstrichtung



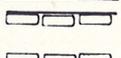
Maßzahl z.B. 4.00 m



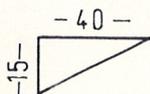
Fußweg



Fahrbahn

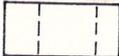
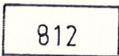
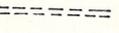


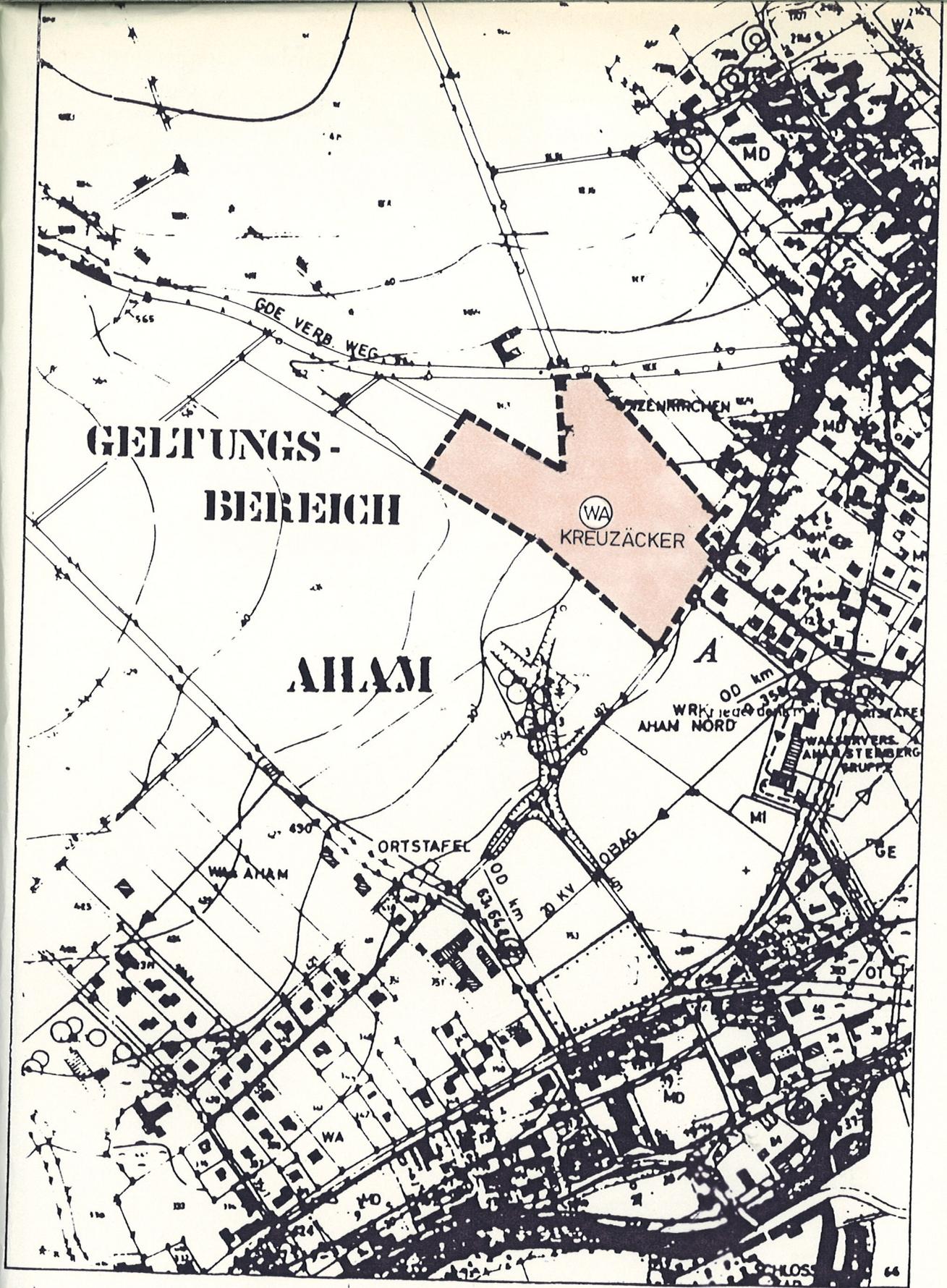
Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (verrohrter Bachlauf, Wartung und Pflege).



Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung oder Bepflanzung über 1,20 m über Straßen OK freizuhalten.

C. Hinweise durch Planzeichen

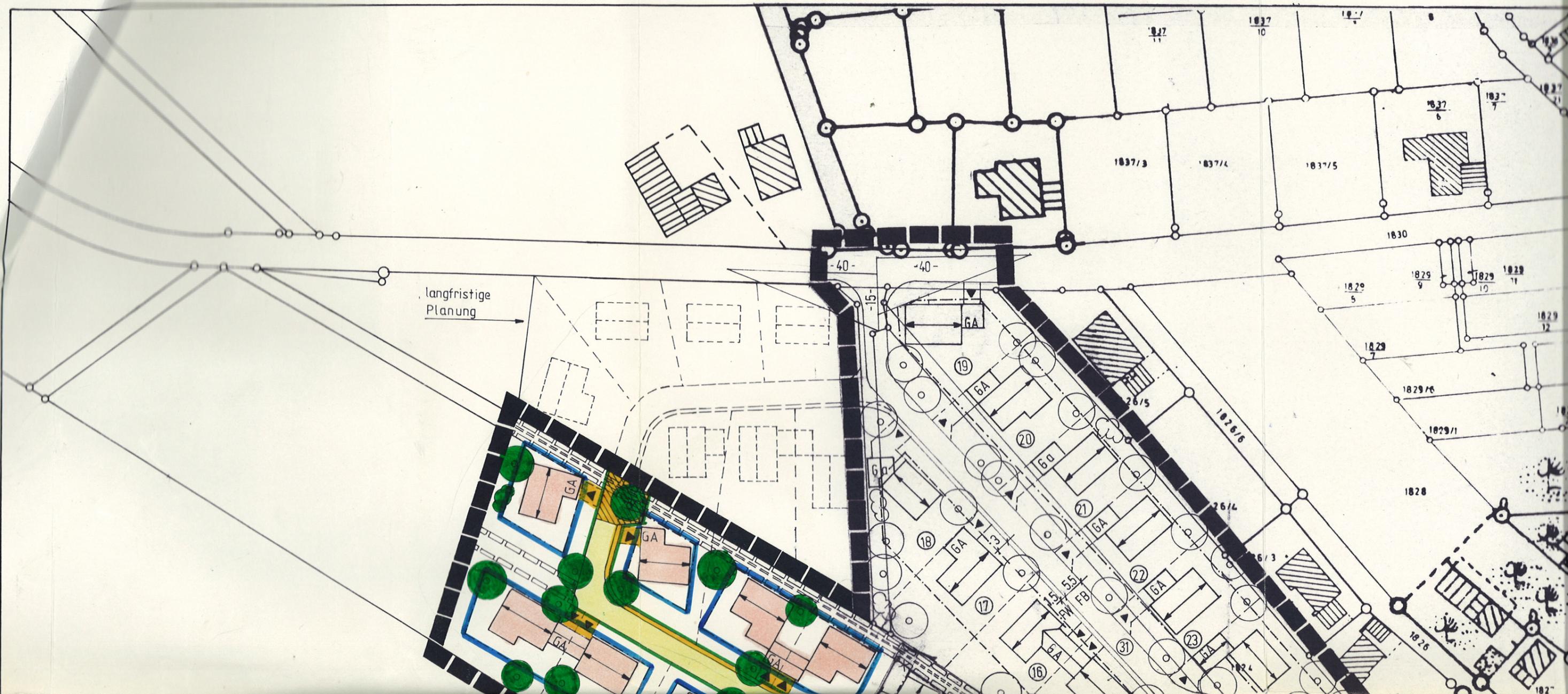
-  Vorgesehene Form der Baukörper
-  Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
-  Bestehende Flurstücksnummer
-  Nummerierung der Parzellen
-  Haupt-und Nebengebäude-Bestand
-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  Höhenlinie ü. N.N.
-  Verrohrter Bachlauf

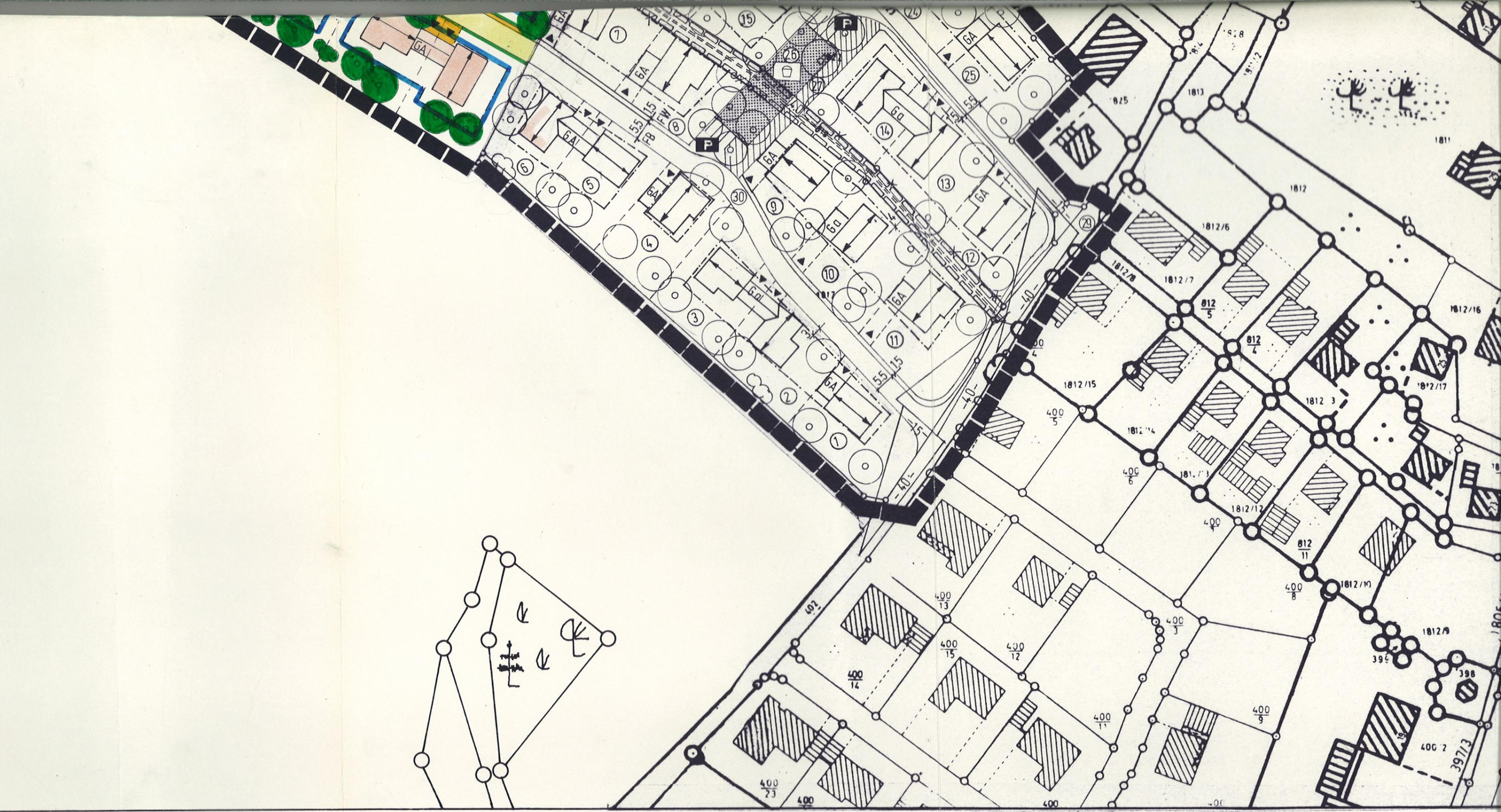


LAGEPLAN ÜBERSICHT M = 1:5000

BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG

KREUZA





PLAN

M:1:10000

langfristige
Planung

