

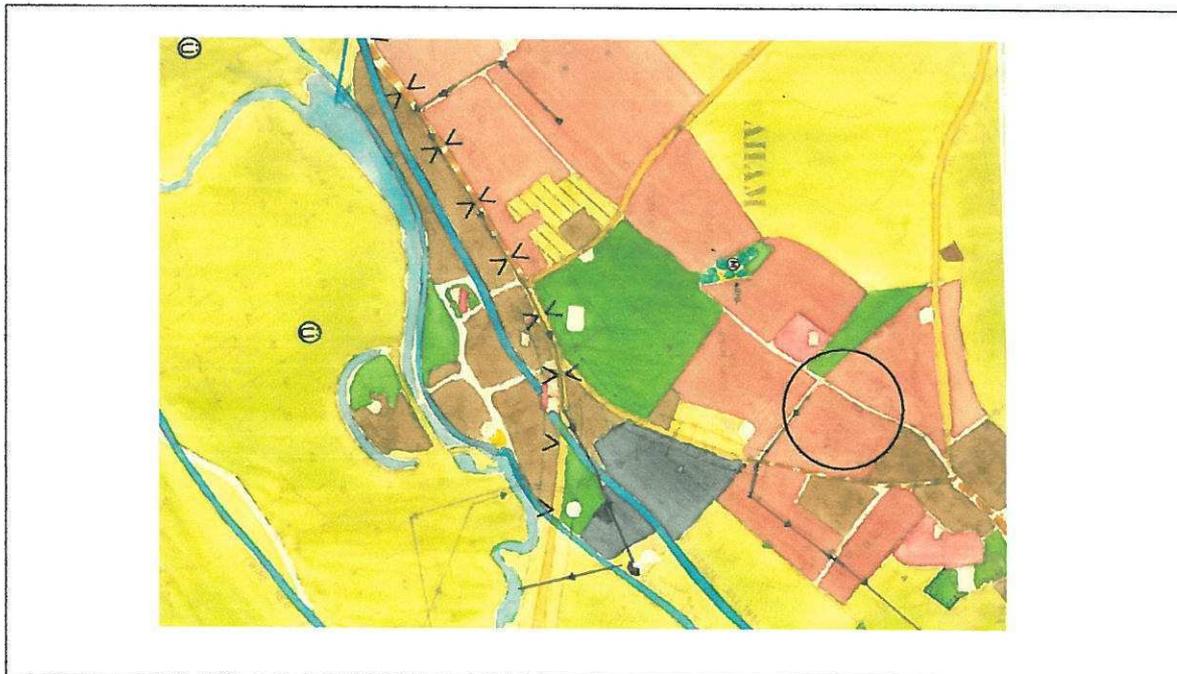
# Gemeinde Aham

## Bebauungsplan „Loizenkirchen Mitte“

- A Bebauungsplan
  - B 1 Festsetzungen durch Zeichen
  - B 2 Festsetzungen durch Text
  - C 1 Hinweise durch Zeichen
  - C 2 Hinweise durch Text
- Begründung  
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Aham erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) - als

### Satzung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Entwurf: 30.10.2007

Geändert: 20.05.2008

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [Gerhard.Bichler@t-online.de](mailto:Gerhard.Bichler@t-online.de)

## B 2 Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1813, 1812 und 1811 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Loizenkirchen, Gemeinde Aham.

### 2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:  
**WA Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 Baunutzungsverordnung).  
 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,30
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,50

zulässige Dachformen		Dachneigung
Satteldach	SD	18-38°
Pulldach	PD	8-16°
Zeltdach	ZD	bis max. 28°
Flachdach	FD	0-8°

Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Vollgeschossen (II)	6,50m
Wandhöhe Wohnhaus bei E+D	5,25m
Wandhöhe bei Pulldach	7,20m im Mittelwert
Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO) zulässig.
- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 650m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:  
 Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
- 3.5 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0m zulässig. Im Bereich von Balkonen kann der Dachüberstand auf Balkonbreite, jedoch maximal 1,5m vergrößert werden.
- 3.6 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 1H, mindestens 3m.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 **GA** Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO  
**ST** Stellplätze § 12 BauNVO

### 5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 5.1 **WA** Je Wohngebäude sind maximal 2 abgeschlossene Wohnungen, bzw. maximal eine abgeschlossene Wohnung mit Einliegerwohnung zulässig.

## 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 0,6m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0m betragen.
- 6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

### 7.1 Baukörper

- 7.1.1 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2m über der OK der geplanten Geländehöhe an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle liegen. Erläuternder Hinweis: Unter Ausnutzung der maximal zulässigen Aufschüttungshöhe von 0,6m gegenüber dem natürlichen Gelände (Pkt. 6.2) ergibt für die Oberkante des Rohfußbodens eine zulässige Höhe von maximal 0,8m, über dem natürlichen Geländeverlauf.

### 7.2 Dachflächen

- 7.2.1 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachgauben unzulässig.
- 7.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.2.3 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig.
- 7.2.4 Dachflächenfenster sind zulässig.
- 7.2.5 Dacheindeckung: Dachsteine, Dachziegel, Blecheindeckung, Empfehlung der Dachstein-/Dachziegelfarbe rot.

### 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern

- 7.3.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 70cm zulässig.

### 7.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze:

- 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.4.2 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
- 7.4.3 Es dürfen maximal 3 Garagenstellplätze in geschlossenen Garagen oder in Form von Carports errichtet werden. Die Errichtung von Garagen und Carports auf einer Parzelle ist zulässig.
- 7.4.4 Für jede Bauparzelle sind 3 PKW-Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu errichten.
- 7.4.5 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 6 m vorzusehen.

### 7.5 Einfriedungen

- 7.5.1 Einfriedungen an Erschließungsstraßen sind 1,0m von der Grundstücksgrenze auf private Grundstücke einzurücken. Der außerhalb der Einfriedung entstehende private Grünstreifen ist vom Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Idealerweise wird auf eine Einfriedung entlang der Erschließungsstraße verzichtet.
- 7.5.2 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 100 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern sind unzulässig.
- 7.5.3 Zäune sind ohne Sockel auszubilden.
- 7.5.4 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern sind unzulässig. Für die Zaunhöhe gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Art 57).

## 8. Grünordnung

### 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

### 8.2 Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün

Die wegbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind als naturnaher Wiesen- und Gehölzbestand zu entwickeln. Folgende Arten sind zu verwenden:

#### *Bäume 1. Wuchsordnung*

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

#### *Bäume 2. Wuchsordnung*

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedenbeere

#### *Sträucher:*

Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12, Sträucher: v.o.B., 100 – 150

### 8.3 Private Grünflächen

Auf jedem Privatgrundstück sind je Parzelle mindestens zwei Bäume - davon mindestens ein Baum erster Wuchsordnung - aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### *Bäume 1. Wuchsordnung*

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### *Bäume 2. Wuchsordnung*

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche

Pyrus communis agg.	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Mindestpflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-14
<i>Obstbäume in Sorten</i>	
Pflanzqualität:	Hochstamm

- 8.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB (externe Ausgleichsflächen)  
Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (entsprechend Pkt. 9) ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:

Fl.Nr.:	2178, Gemarkung Loizenkirchen (Teilfläche)
Lage:	nördlich der kommunalen Kläranlage, grabenbegleitend
Gesamtgröße:	7.461 qm
Größe Maßnahme, zugeordnete Fläche:	1.850 qm
Bestand:	Acker bis unmittelbar an Böschungsoberkante Gewässer
Entwicklungsziel:	Feuchtmulde (Grabenaufweitung); extensive, artenreiche Feuchtwiese
Maßnahmen:	Aushub einer 40 - 60 cm tiefen Geländemulde (entspricht Mittelwasserlinie Graben) mit differenziertem Geländeprofil; Ansaat mit autochthonem Saatgut „Isar-Inn-Hügelland“, 2 Schröpfschnitte bis zum Bestandsschluss, anschließend freie Sukzession  Ansaat des nördlich angrenzenden Geländestreifens mit autochthonem Saatgut „Isar-Inn-Hügelland“; 2 Schröpfschnitte bis zum Bestandsschluss, anschließend jährlich 2 Schnitte, keine Düngung  Initialpflanzungen mit autochthonem Material: Alnus glutinosa (nur Sämlinge von Sukzessionsflächen des Vilstals), Prunus padus, Salix alba, Quercus robur, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Salix cinerea, Salix purpurea, Viburnum opulus
Rechtl. Sicherung:	Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

#### 9. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.  
Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

**Eingriff**

Gesamtfläche Bebauung und neue Erschließungsflächen, abzüglich überbaute und versiegelte Flächen im Bestand	6.193 qm
Geringe Eingriffsschwere (Typ B, niederer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Ziergarten mit überwiegend standortfremdem (Picea, Pinus, Betula, Thuja) bzw. im innerörtlichen Bereich problematischem (Betula pendula) Gehölzbestand und artenarmer Wiesenfläche, teilweise seit kurzem verbracht) Ausgleichsfaktor 0,5 aus Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs (sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer innerörtlichen Freifläche, Pflanzung standorttypischer Gehölze im öffentlichen Grün, Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Privatgrün) modifizierter Ausgleichsfaktor: <b>0,3</b>	x 0,3
Ausgleichsbedarf gesamt	<b>- 1.858 qm</b>

**Ausgleich**

Externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 2178 Gemarkung Loizenkirchen): Grabenaufweitung, Anlage einer Feuchtmulde, Etablierung Extensivgrünland auf Ackerfläche anrechenbar mit Faktor <b>1,0</b>	1.858 qm x 1
Ausgleichsflächen gesamt	<b>1.858 qm</b>

**Bilanz**

Summe Ausgleichsbedarfe	- 1.858 qm
Summe Ausgleichspotentiale	+ 1.858 qm
<b>Bilanz</b>	<b>+/- 0 qm</b>

Mit Zuordnung der externen Ausgleichsfläche können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

## C 2 Hinweise durch Text

### Nutzungsschema:

<b>WA</b>	<b>II</b>	Art der baulichen Nutzung, maximale Anzahl der Vollgeschosse
<b>GRZ</b>	<b>0,30</b>	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	<b>0,50</b>	Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl
		nur Einzelhäuser zulässig
<b>SD 18 - 38°</b>		Dachform Satteldach, 18-38° Dachneigung
<b>PD 8 - 16°</b>		Pulldach, 8-16° Dachneigung
<b>ZD bis 28°</b>		Zeltdach, bis maximal 28° Dachneigung
<b>FD 0 - 8°</b>		Flachdach, 0-8° Dachneigung

### Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

### Hinweis zur Ermittlung der Wandhöhen

Wandhöhen sind nach Bayerischer Bauordnung zu ermitteln.

### Geländehöhen, Wandhöhen

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.

### Dachüberstand bei grenzständigen Garagen

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig.

### Solaranlagen:

Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig. Die vorgeschlagene Ausrichtung der Baukörper begünstigt den Betrieb von Solaranlagen zur Strom- bzw. Warmwassererzeugung.

### Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme als Energieträger:

Eine thermische Nutzung des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zulässig. Die Bohrtiefe der Förder- und Schluckbrunnen darf sich nur auf den oberen, quartären Grundwasserleiter erstrecken. Die Ausführung bedarf einer vorherigen Bohranzeige an das Landratsamt Landshut. Für das Entnehmen, zu Tage leiten, zu Tage fördern oder Ableiten von oberflächennahem Grundwasser für thermische Nutzung bis einschließlich 50kJ/s und Wiedereinleiten des abgekühlten und in seiner Beschaffenheit nicht weiter veränderten Wassers in das oberflächennahe Grundwasser ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a Bayerisches Wassergesetz erforderlich. Größere Anlagen, sowie das Wiedereinleiten von erwärmtem Wasser sind nach Art. 17 BayWG gestattungspflichtig.

Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.

Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

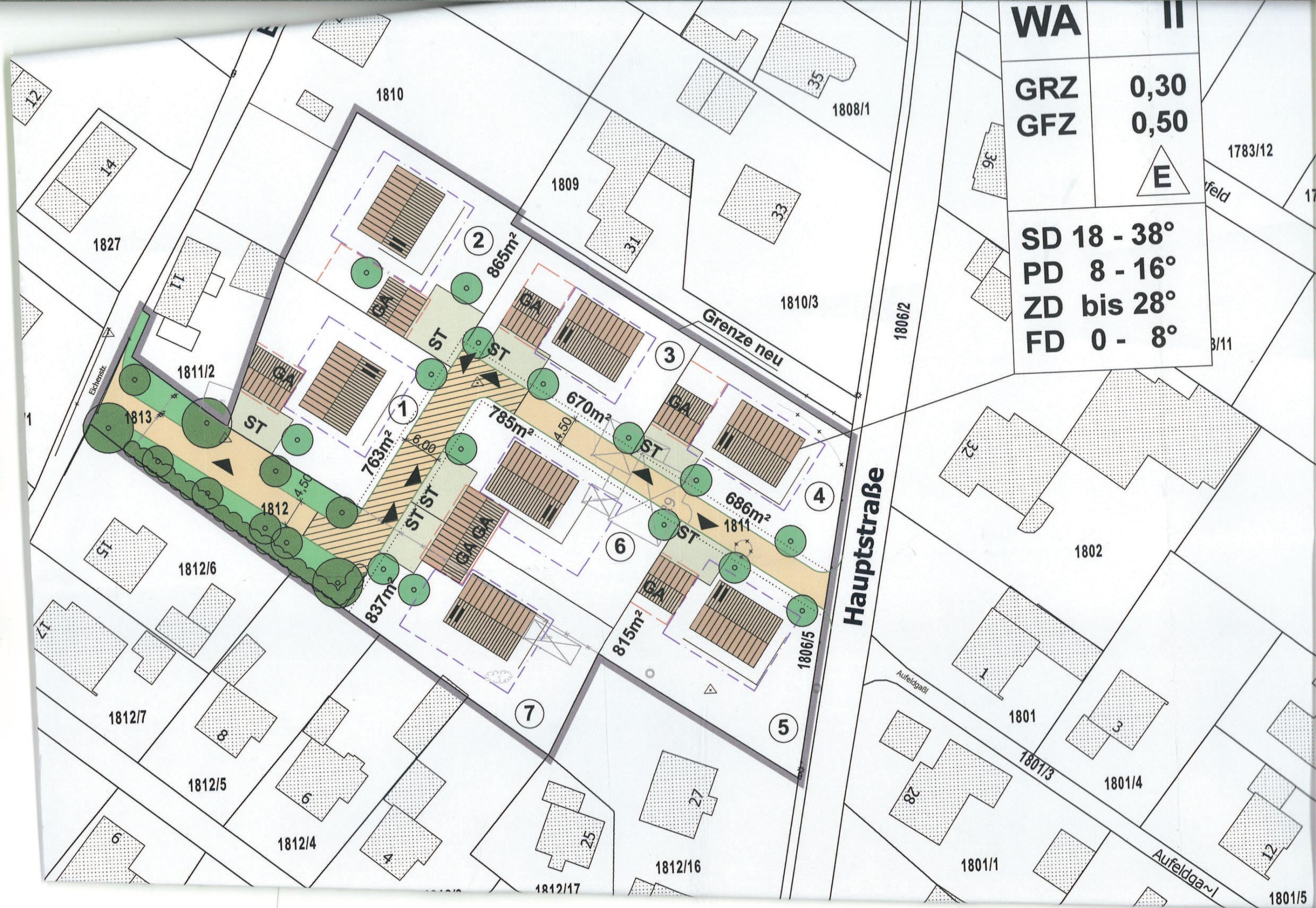
### Oberflächenversiegelung

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

**Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten**

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Berberitzen u.ä.



<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>GRZ</b>	<b>0,30</b>
<b>GFZ</b>	<b>0,50</b>
<b>SD 18 - 38°</b>	
<b>PD 8 - 16°</b>	
<b>ZD bis 28°</b>	
<b>FD 0 - 8°</b>	

**Hauptstraße**

Grenze neu

Eichenstr

Aufeldgaßl

Aufeldgaßl

# GEMEINDE AHAM

## A Bebauungsplan

Loizenkirchen Mitte

Festsetzungen durch Zeichen (B1)  
(Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fläche für Garagen GA
-  Einfriedungsgrenze
- II** z.B. 2 Vollgeschoße
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  vorgeschlagene Baukörper
- ST** Stellplatz nach §12 BauNVO

-  Grünfläche öffentlich, Straßenbegleitgrün
-  Ein-/Ausfahrt
-  zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung
-  zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung
-  zu pflanzende Sträucher
-  Empfohlene Baumstandorte auf Privatgrund

### Hinweise (C1)

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 55** Flurnummer
-  Abzubrechende Gebäude

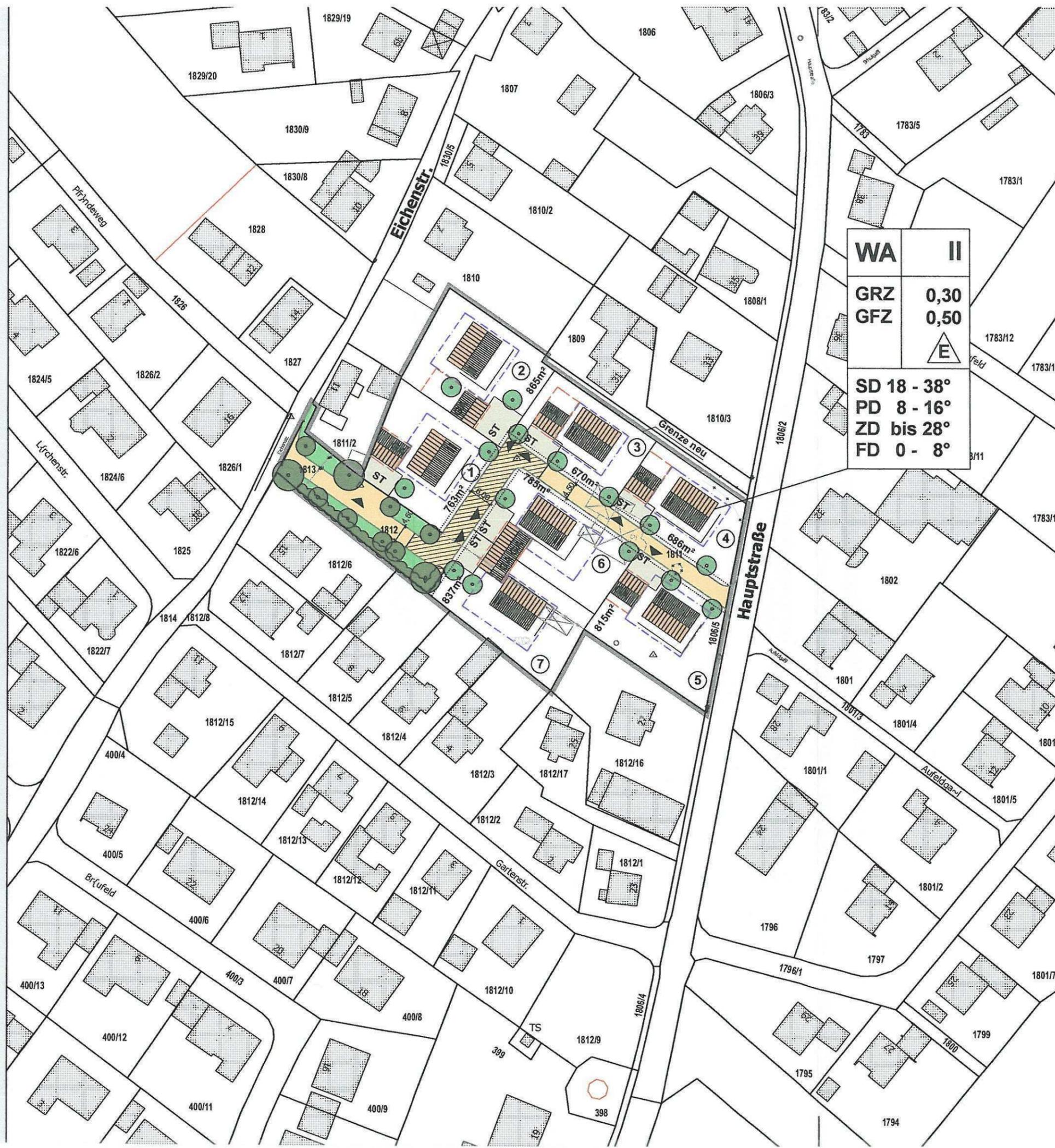
Entwurf: 30.10.2007      Geändert: 20.05.2008

Bearbeitung Bebauungsplan:

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



M 1:1000



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.07 ortsüblich bekanntgemacht.

Aham, den 23.07.08

  
E. Kobold, 1. Bürgermeisterin

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.10.2007 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.03.2008 bis 17.04.2008 öffentlich ausgelegt.

Aham, den 23.07.08

  
E. Kobold, 1. Bürgermeisterin

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.10.2007 mit Änderung vom 20.05.2008 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2008 bis 04.07.2008 öffentlich ausgelegt.

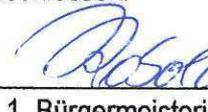
Aham, den 23.07.08

  
E. Kobold, 1. Bürgermeisterin

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.07.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 der BayBO als Satzung beschlossen.

Aham, den 23.07.08

  
E. Kobold, 1. Bürgermeisterin

### 5. Genehmigung

Eine Genehmigung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Aham, den 23.07.08

  
E. Kobold, 1. Bürgermeisterin

### 6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 24.07.08 gemäß § 10 Abs. 3 amtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Aham, den 23.07.08

  
E. Kobold, 1. Bürgermeisterin