



I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Brühllein II" Aidhausen erfolgte auf der Grundlage
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1927) und
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) max. Zahl der Vollgeschosse
- C) max. Grundflächenzahl GRZ
- D) max. Geschosflächenzahl GFZ
- E) max. Firsthöhe
- F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- max. Grundflächenzahl GRZ
- max. Geschosflächenzahl GFZ
- max. Anzahl der Vollgeschosse: II

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser und Doppelhäuser
- Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdisch (Strom)
- Unterirdisch (Strom, Abwasser, Regenwasser, Telekom)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grün- und Freiflächen

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotope mit Nummer

9.0 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Mögliche Modellstellungen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Grundstücknummer
- Parzellennummer
- Grenzkante
- Vorhandene Flurgrenzen
- Gepunkte Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck
- Bemalung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Vererbungen“, „Gartenbetriebe“ und „Ferienhäuser“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8
 Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse (II)

3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
 Die Firsthöhe darf max. 10,0 m über der Querlinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsseite (Seite der Garagenzufahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite. Eine Modellkante ist der Begründung zum Bebauungsplan beifolgt.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planfeld ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
 Als Bauforn sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
 Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

5.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.
 Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO kann die Gemeinde durch Satzung, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 (jeweils Art. 6 BayBO) für Teile ihres Gemeindegebietes vorsehen, dass
 1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll herangezogen wird und
 2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.
 Dies wird hiermit festgesetzt.

6.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

8.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

Fassaden
 Es sind grundsätzlich keine grellen, fernleuchtenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.
 Dachdeckung
 Zulässig ist eine Dachdeckung in roter, brauner, schwarzer oder grauer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.
 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (In-dach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Alle Pflanzungen auf privaten Freiflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.
 9.1 **Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote**
 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zwecke, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.
 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniges Laubgehölz aus Artenliste 1 oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen.
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.
 Alle fenestrischen Teik- bzw. Vollfassaden sind pro angefangenen 20 m² mit Arten entsprechend Artenliste 3 zu begrünen.

9.2 **Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote**
 Die Artenlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die bevorzugt bei der Begrünung der Freiflächen zum Einsatz kommen sollten. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Artenliste 1: Mittel- bis großkrönige Laubgehölze		
Pflanzmaßgröße: Hochstamm, 3kr, STU 12/14		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Acer glaberrimum	Spitzahorn	
Betula pendula	Hängebirke	
Carpinus betulus	Hornbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Eiche	
Prunus pedunc	Traubenkirsche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Tilia cordata	Weißer Linden	
Ulmus div. spec.	Ulm	

V Artenliste 2: Obstgehölze

- Pflanzmaßgröße: Hochstamm, 3kr, STU 8/10
- Apfel-Sorten
„Bellepech“, „Goldsparmé“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontario“, „Wilshart“
- Birnen-Sorten
„Conference“, „Frühe Dechantsbirne“, „Klapps Liebling“, „Gellers Butterbirne“, „Gehäufte“, „Gute Luise“
- Kirschen-Sorten
„Buhler“, „Große Schwarze Knoop“, „Hedelfinger“, „Königskirsche“
- Zweifelhgen-Sorten
„Bühler Frühweitsche“, „Große Grüne Renekode“, „Hausweitsche“, „Lukas Frühweitsche“
- Artenliste 3: Fassadenbegrünung
- Vitis in Sorten
- Clematis in Sorten
- Hedera in Sorten
- Rosa in Sorten
- Spätkletter in Sorten

9.3 Vollzugsfrist

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

9.4 Regenwasserbewirtschaftung

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist die Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagwahl für die zu befriedigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Regenrinne, wassergebundene Decke, Schottersteinen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

10.0 Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Gelände Verlauf anzupassen.

11.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund von Bepflanzung).

VI NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Lage im Wasserempfindlichen Bereich

Umräumbar westlich des Geltungsbereiches, durch den bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweg getrennt, befindet sich der Höllschützgraben (Gewässer 3. Ordnung). Laut Darstellung des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein großer Teil Aidhausens im sog. Wasserempfindlichen Bereich. So auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
 Wasserempfindliche Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch
 - über die Ufer tretende Flüsse und Sübte,
 - zeitweise hohen Wasserstand in so trocken liegenden Tälern oder
 - zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Im Umkreis der festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiete kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleineres oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.
 An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefährdungen vorliegen kann die Darstellung der wasserempfindlichen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Demnach ist eine Unterkellerung der Grundstücke aufgrund der Lage im Wasserempfindlichen Bereich nicht zulässig.

VII HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DSchG)

Innerehalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten behält die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Landwirtschafliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Entlastung mit Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen.

3.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

VI Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter
 Die Baufeldräumung (Abtrag der gewachsenen Bodenschicht) hat zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, also ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.

VIII VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Brühllein II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortszulässig bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. von beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortszulässig bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- 2.0 Am beschloss der Gemeinderat den Plan mit Begründung i.d.F. vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- 3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortszulässig bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aidhausen, den
 Gemeindevorstand
 Mithing
 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan



Nr.	Änderungen	gepl. am	Name	geg. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Aidhausen	Proj. Nr.:	176541	Anlage	
		ENTWURF			
Landkreis:	Hallertau	Plan-Nr.:	1		
Maßstab:		erf.:	01.2018	Schlichting	
		geg.:	01.2018	Hallertauer	
		geg.:	01.2018	Schlichting	
		gepl.:			
Vorhabenprüfer:		Entwurfsverfasser:			
Verwaltungsgemeinschaft Hoheim i. Uff. Gemeinde Aidhausen Obere Semingstraße 4 97461 Hoheim i. Uff. (Datum, Unterschrift)		BAURCONSULT AFICHTE KRENNBERGER 27.03.2018 (Datum, Unterschrift)			