

PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauVG, des Art. 81 Abs. 2 BauVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Heidenpoint Am Sonniewesgraben" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
§ 1 Rechtsgrundlage
 Für den im Umfang der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauVG als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile
 Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Heidenpoint Am Sonniewesgraben" besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Überschriften, der Begründung mit Umweltbericht, dem Schallschutzgutachten.

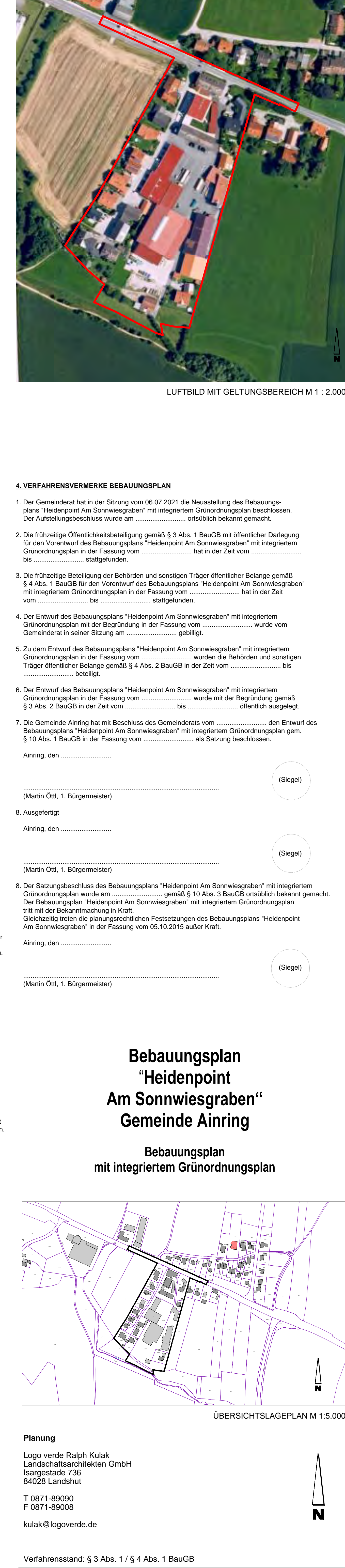
§ 3 Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Heidenpoint Am Sonniewesgraben" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
§ 4 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 11 bis 11 BauVO)
 GEe: Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauVO. Bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauVO sind nicht zulässig. ...
 MI: Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauVO. Bauliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauVO sind nicht zulässig. ...
 § 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 18 bis 20 BauVO)
 GRZ 0,6: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
 GFZ 1,2: max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,2
 § 6 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauVO)
 Baugrenze: offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO
 § 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauVG)
 § 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauVG)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
§ 10 Art der baulichen Nutzung
 (1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird nach § 8 Abs. 1 BauVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
 (2) Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird nach § 6 Abs. 1 BauVO als Mischgebiet festgesetzt.
§ 11 Maß der baulichen Nutzung
 (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.
§ 12 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise
 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
 (2) Garagen und Stellplätze in ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück (Rote) unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 13 Abragungen / Aufschüttungen
 (1) Flächenlagereisungsveränderungen (Auflüftungen und Abragungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich überbauter Flächen und Erschließungslinien zulässig.
§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen
 (1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.
§ 15 Verkehrs- und Versorgungsanlagen
 (1) Zufahren zu privaten Grundstücksflächen sind auf ganzer Länge der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Gemeindestraße "Am Sonniewesgraben" zugeordneten Grundstücksgrenze zulässig.
§ 16 Grünordnung
 (1) Baum- und Strauchpflanzungen
 Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
 Strauchpflanzungen gemäß Planzeichnung
 Pflanzgebiet 1
 Pflanzgebiet 2
 Pflanzgebiet (Pfl 1)
 Pflanzgebiet (Pfl 2)
§ 17 Anbauverbote / Reduzierte Anbauverbote
§ 18 DIN-Vorschriften

§ 17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (1) Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche Fl.Nr. 732, Gemarkung Aining, außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.
§ 18 Anbauverbote / Reduzierte Anbauverbote
 (1) Der Anbau von Anbauverboten / Reduzierten Anbauverboten ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig.
§ 19 Anbauverbote / Reduzierte Anbauverbote
 (1) Der Anbau von Anbauverboten / Reduzierten Anbauverboten ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig.
3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
A. PLANLICHE HINWEISE
 Grundstücksgrenze Bestand
 Flurstücksnummern
 Bestandsgebäude
 Gebäudegeplant
 Gebäudeabbuch
 Maße in Metern

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 Anbauverbote Bundesstraße 304, Breite 20 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn, Ausnahme Flurstück 2433/15, Verkökerung auf 10 m nach Abstimmung mit Straßenbauamt.
 Richtlinie Bundesstraße 304 (B304) mit Maßlange zur Schenkellänge in Metern innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden.
 Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht eingeworfen werden.
 (1) Der Anbau von Anbauverboten / Reduzierten Anbauverboten ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig.
1. C. TEXTLICHE HINWEISE
1. Arten- und Naturschutz
 Auf Grund der geltenden Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldröschung nur außerhalb der vorgedachten Linie, also zwischen 30. September 01. März, Andernfalls ist für die Anbauverbote bei der Erstellung von Oberwerken die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 47 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von dem Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.
2. Denkmalschutz
 Heister (Heister, Dv., ob. 100-200): Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stech-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).
 Straucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100): Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Eucornus europaeus (Pflaferhülchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (Hemische Wild-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Waldster Scheuchsel), Viburnum opulus (Gemeiner Schmechel).
§ 16 Immissionsschutz
 Emissionsfläche, Flächegröße, Emissionskoeffizient, Emissionskoeffizient nach, Teilflächen, Teilflächen.
§ 17 Anbauverbote / Reduzierte Anbauverbote
 (1) Der Anbau von Anbauverboten / Reduzierten Anbauverboten ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig.
§ 18 DIN-Vorschriften
 (1) Der Anbau von Anbauverboten / Reduzierten Anbauverboten ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000

Bebauungsplan "Heidenpoint Am Sonniewesgraben" Gemeinde Aining

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Planung
 Logo verde Ralph Kulak
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Isarstraße 736
 84072 Landshut
 T 0871-89090
 F 0871-89038
 kulak@logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauVG
 Landshut, den 31.05.2022

HB = 841 / 1330 (1.12m)