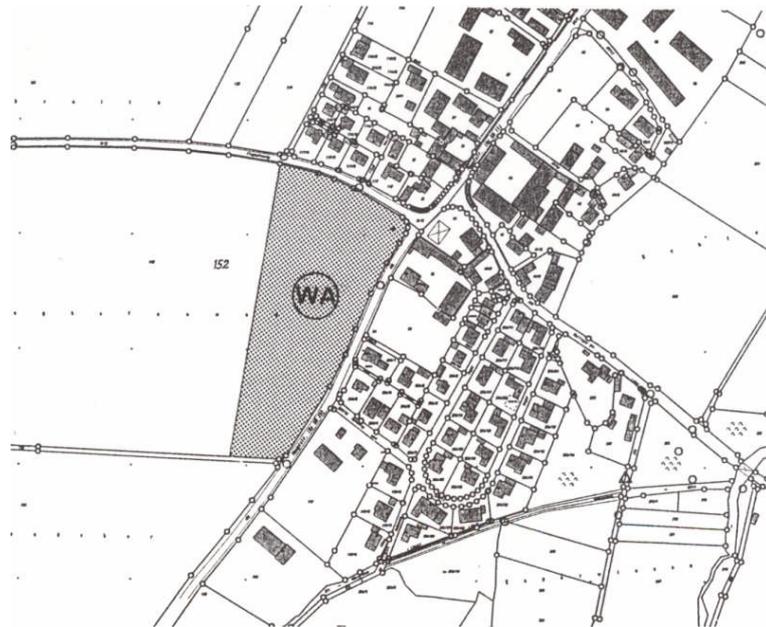


B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

"GELTOLFING - KREUZFELD"



ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	GELTOLFING AITERHOFEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	14.12.2000 17.01.2001
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	11.07.2002 21.08.2002

I N A L T S V E R Z E I C H N I S

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
4. TEXTLICHE HINWEISE
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
8. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs 1 und 2 BauNVO
Die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

Die Doppelhäuser auf den Parz. 1 – 4 sind in Kettenbauweise gem. § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (4) Bau NVO zu errichten.



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

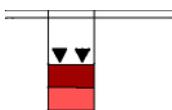


Flächen für Sport- und Spielanlagen, Spielplatz

6. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen (z.B. Fahrbahn/Gehweg) mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Asphalt)



private Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung



Straßenbegrenzungslinie

7. **Flächen für Versorgungsbedarf**



Elektrizität (Trafostation)

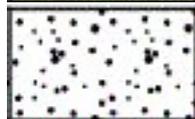


Abwasser (Pumpstation)

9. **Grünflächen**

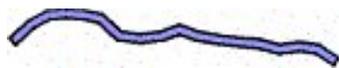


öffentliche Grünflächen



nicht einzuzäunende Vorgartenbereiche auf privatem Grund

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**



Mulden zur Rückhaltung des Oberflächenwassers



Zweckbestimmung: Regenrückhalteteich bzw. Absetzbecken

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Bestandsbäume



zu pflanzende Kleinbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Laubbäume (Standort zwingend)



geplante Hecken

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



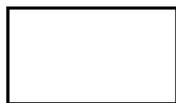
Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen, Carports,
Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes



bestehende Gebäude



möglicher Baukörper
mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung



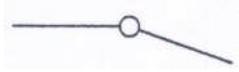
möglicher Baukörper
mit festgesetzter Hauptfirstrichtung

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

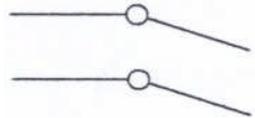


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

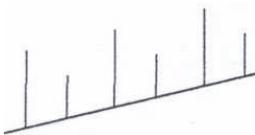
Flurstücksnummer



Höhenlinien



Parzellennummer



Böschungskante

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8

3.3 Bauweise

o offene Bauweise

Die Doppelhäuser auf den Parzellen Nr. 1-4 sind in Kettenbauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO zu errichten.

3.4. Baugestaltung / Immissionsschutz

3.4.1 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: (gemäß Deckblatt Nr. 1)

- Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach (jeweils mit symmetrischer Dachneigung)
- gegeneinander stehende Pultdächer bei symmetrischer Dachneigung
- Pultdach bei erdgeschossigen Anbauten an das Hauptgebäude, bei denen die Dachfläche von der Hauptdachfläche abgesetzt ist.

Dachneigung: (gemäß Deckblatt Nr. 1)

Satteldach, Krüppelwalmdach:	25° bis 40°
Pultdach bei erdgeschossigen Anbauten, Walmdach:	12° bis 25°

Dachdeckung: (gemäß Deckblatt Nr. 1)

Kleinteilige Dachdeckung in gedeckten (also nicht stark reflektierenden) roten braunen und grauen Farbtönen;
Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²

Wandhöhe: max. 6,50 m bei zwei Vollgeschossen
traufseitig max. 4,75 m bei einem Vollgeschoss
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Kniestock: Kniestockhöhen zwischen 1,26 und 2,25 m sind unzulässig.

3.4.2 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und –neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

3.4.3 Immissionsschutz (Verkehrslärm)

An den nachfolgend aufgeführten Fassaden sind keine „notwendigen Lüftungsfenster“ von Aufenthalts- und Schlafräumen zulässig.
Alternativ ist der Einbau einer mechanischen Lüftung oder ein wintergartenähnlicher Vorbau möglich.

Kreisstraße SR 11

Parzellen 1, 2, 3, 4 und 21 (Nordseite) - Es sind Fenster der Schallschutzklasse III mit wirksamer Dauerlüftung zu verwenden.

Kreisstraße SR 23

Parzellen 4, 6, 8, 10, 11, 12 und 13 (Ostseite) –
Es sind Fenster der Schallschutzklasse II zu verwenden.

Bei o.g. Gebäuden sind zusätzlich folgende bewertete Schalldämmmaße einzuhalten:

Außenwand R'_{w} 50 dB, Dach R'_{w} 40 dB

3.5 Wasserschutzgebiet Schutzzone III B 2

Die Wiederauffüllung von Baugruben oder Erdaufschlüssen darf nur mit ortseigenem und unbelasteten Material erfolgen.

- Für die Errichtung und Erweiterung von Anlagen nach § 19g WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen gilt folgende Mengenbegrenzung:
- mit Stoffen der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 bis 1000 m³ bzw. t
- mit Stoffen der WGK 2 (z.B. Heizöl u. Diesel) bis 10 m³ bzw. t
- mit Stoffen der WGK 3 (z. B. Altöl) bis 0,1 m³ bzw. t

Eine Lagerung von Heizöl bis zu 10.000 m³ ist genehmigungsfrei erlaubt.

Die Überprüfung der Anlagen hat in einem zeitlichen Abstand von 2 Jahren zu erfolgen.

- Die Lagerung und Ablagerung von Abfall im Sinne der Abfallgesetze ist nur im Rahmen der Bereitstellung in geeigneten Behältern und Verpackungen zur regelmäßigen Abholung (auch Wertstoffhöfe) möglich.

- Die Errichtung und Erweiterung von Wärmepumpenanlagen ist nicht gestattet.
- Entwässerungsanlagen zur Abwasserentsorgung sind vor Inbetriebnahme durch Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen. Die Überprüfung auf Dichtheit ist wiederkehrend alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren durchzuführen.
- Straßenschmutzwässer sind breitflächig zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht gestattet.
- Zum Wegebau, auch bei Garagenzufahrten und Stellplätzen dürfen keine wassergefährdenden, auslaufbaren bzw. auswaschbaren Materialien verwendet werden.
- Bohrungen sind nur im Rahmen von Bodenuntersuchungen bis zu 1 m möglich; Brunnenbohrungen sind nicht erlaubt.
- Eine Direktversickerung von Niederschlagswasser in den kiesig ausgebildeten Grundwasserleiter (unterhalb der Lehmauflage) ist nicht gestattet.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zur Unterhaltung von Straßen und Wegen ist nicht gestattet. Bei einer Anwendung im gärtnerischen Bereich sind die entsprechenden Auflagen für Wasserschutzgebiete zu beachten.

3.6 Stellplätze

Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Straßen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

3.7 Einfriedungen

Die im Plan dargestellten Vorgartenbereiche, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind zu beachten. Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind sockellose Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

3.8 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Regelungen der Bayer. Bauordnung. Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen i. S. der Bayer. Bauordnung aus gestalterischen Gründen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

3.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterungen auszuführen sind.

KFZ-Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen (Rasenfuge, wassergebundener Oberbau).

3.10 Energieversorgung

Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Freileitungen sind nicht zulässig.

Die gültigen Unfallvorschriften VBG 4 sowie die Richtlinie über Baumstandorte über unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

3.11 Grünordnung

Die Festsetzungen auf der im folgenden beschriebenen Flächen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft und dem Orts- und Landschaftsbild.

3.11.1 **Öffentliche Grünflächen**

3.11.1.1 **Straßenbegleitende Pflanzungen (incl. Angerfläche)**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm.

Zu pflanzende **Sträucher** für eine max. 2,5 m hohe Eingrünung an der Hauptachse:

Pflanzenauswahl für das Straßenbegleitgrün:

Amelanchier lamarckii	Kuper-Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose

Menge:

mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe

Pflanzqualität:

mind. 2xv, Höhe 60-100

Pflanzdetail:

geschlossene Bepflanzung, max. zweireihig

Pflanzabstände:

1,5 m x 1,5 m

3.11.1.2 Sonstige öffentliche Grünflächen (Wild-Obstwiese, Grünfläche mit Rodelberg)

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
PC	Pyrus communis	Wild-Birne
SA	Sorbus aucuparia	
	„Sheerwater Seedling“	Eberesche (feuerbrandresistente Sorte!)
ST	Sorbus torminalis	Elsbeere (traditionsreiches Wild-Obstgehölz)
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzgrößen

Bäume:

Einzelstellung:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, STU 20-25

Außer:

Wildapfel, Mispel: mind. VSt, 4 Triebe Höhe 100-150

Hainbuchen: mind. Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, STU 16-20

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Menge: mind. 3 St. pro Art/Strauchgruppe

Pflanzqualität: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150

Pflanzdetail: geschlossene Bepflanzung, mind. Zweireihig

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

3.11.2 Private Grünflächen

3.11.2.1 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

I. d. S. sind geeignet:

Amelanchier *	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus *	Hainbuche
Malus *	Apfel
Mespilus	Mispel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

* Bäume in Arten und Sorten

** Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3 xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

Sträucher:

An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft bzw. zu Nachbargrundstücken sind heimische Gehölze (siehe unter Punkt 3.11.1.2) zu pflanzen

Pflanzqualität mindestens 2xv, Höhe 60-100.

Nadelgehölze wie Chamaecyparis (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum) u. ä. dürfen nicht gepflanzt werden.

Freiwachsende, geschnittene Hecken

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) und rotlaubigen Gehölzen für Hecken sind nicht zulässig. Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster an.

3.11.2.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3.12 Freiflächengestaltungspläne

Vor Baubeginn sind der Baugenehmigungsbehörde für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Ortsrandeingrünung Feiflächengestaltungspläne vorzulegen.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Archäologie

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen (siehe Begründung). Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.3 Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden (Ziff. 3.5 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten). Das Material muss die Z.1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einhalten.

4.4 Regenauffangbehälter

Für jedes Gebäude sollen die Bauwerber einen Regenauffangbehälter mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen erstellen und unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser kann in dieser Anlage gesammelt und z.B. für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung verwendet werden. Der Notüberlauf ist in den Oberflächenwasserkanal bzw. in die Rückhaltegräben einzuleiten.

4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Anlagen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Auf die entsprechenden Förderprogramme wird verwiesen.

4.6 Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Zu den Stromversorgungs-Erdkabeln ist bei Baumbepflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.7 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:

Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

4.8 Pflanzgut

Für die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen soll möglichst autochthones Pflanzgut verwendet werden.

4.9 Sicherheitsabstände

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das OBAG-Regionalzentrum Bogen, in 94327 Bogen, Agendorfer Straße 19, Tel.: (09422) 825-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

5.

BEBAUUNGSPLAN



6. VERFAHREN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aiterhofen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Aiterhofen hat in der Sitzung vom 29.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Aiterhofen, 16.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

.....
Krä, 1. Bürgermeister

2. **Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauBG:**

Die Bürgerbeteiligung wurde am 10.08.2000 durchgeführt.

Aiterhofen, 16.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

.....
Krä, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.09.2000 bis 19.10.2000 durchgeführt.

4. **Billigungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2000 wurde vom Gemeinderat am 26.10.2000 gebilligt.

5. **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2000 wurde mit Begründung in der Zeit vom 06.11.2000 bis 05.12.2000 öffentlich ausgelegt.

Aiterhofen, 16.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

.....
Krä, 1. Bürgermeister

6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB:

Die Gemeinde Aiterhofen beschließt am 14.12.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2000 als Satzung.

Aiterhofen, 16.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

.....
Krä, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2000 wird hiermit ausgefertigt.

Aiterhofen, 16.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

.....
Krä, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 17.01.2001 ortsüblich bekannt gegeben. (Aushang an der Amtstafel und allen Ortstafeln)

Aiterhofen, 17.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

.....
Krä, 1. Bürgermeister

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GELTOLFING-KREUZFELD“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Aiterhofen hat am 29.05.2000 beschlossen, für das Wohnbaugesamt „Kreuzfeld“ einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bisher noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt Nr. 12 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das überplante Areal liegt am südwestlichen Ortsrand von Geltolfing. Es wird im Norden und Osten von bestehender Ortsrandbebauung begrenzt. An den übrigen Seiten schließt die freie Feldflur an.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich für den Getreideanbau genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über Zufahrten zu den Ortsdurchfahrten der Kreisstraßen SR 11 und SR 23 an das Ortswegenetz angebunden.

7.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des Grundstückes Fl. Nr. 152

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Aiterhofen möchte den ortsansässigen Bauherren im Bereich Geltolfing preiswertes Bauland zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck beabsichtigt sie den Erwerb einer Teilfläche eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstückes. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes und Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen die erschlossenen Grundstücke an die überwiegend örtlichen Bauinteressenten veräußert werden. Ziel der Gemeinde ist es, die bauliche Entwicklung nicht ausschließlich auf den Hauptort zu konzentrieren, sondern auch die zum Gemeindebereich gehörenden Nebenorte in ihrer Entwicklung zu stärken und zu fördern.

7.3.2 Lage / Topographie

Die künftige Siedlungsfläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Geltolfing. Das Gelände ist nahezu eben. Es liegt im wesentlichen auf ca. 350m ü. NN. Der Untergrund besteht überwiegend aus Lößlehm.

7.3.3 Archäologie

Im Areal des geplanten Bebauungsgebietes „Geltolfing-Kreuzberg“ liegt das Bodendenkmal Nr. 7141/0373 „Siedlung der Mönchshöfener Kultur (um 4200 v. Chr.) und der Urnenfelderzeit (um 1000 v. Chr.); Fl.Nr. 152 Gmkg. Geltolfing; ca. 700 m südwestlich der Kirche von Geltolfing“. Es liegt somit ein Bodendenkmal nach § 1, Abs. 4 Bay. DschG. vor. Dieses Bodendenkmal genießt den Schutz von § 7, Abs. 1 Bay DschG.

Nachdem konkrete Erschließungsmaßnahmen erst ab dem Jahr 2002 geplant sind, erhält die Kreisarchäologie in Absprache mit der Gemeinde ausreichend Zeit um entsprechende Grabungen vornehmen zu können.

7.3.4 Wasserschutzgebiet Schutzzone W III B2

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Vertragsgebietes der Schutzzone W III B 2 der Stadtwerke Straubing. Innerhalb dieser Schutzzone ist eine Bebauung zwar prinzipiell möglich, jedoch im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Trinkwasserschutzes an bestimmte Auflagen wie z.B. einer 5jährigen Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen etc. gebunden. Die konkreten Auflagen werden von der Gemeinde als Grundeigentümerin als dingliche Sicherung in die Einzelkaufverträge übernommen (Schutzgebietsverordnung).

7.3.5 Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm werden entlang der Kreisstraße SR 11 und SR überschritten. Aufgrund der Ortsstruktur und des Ortsbildes scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer durchgehenden Lärmschutzwand aus.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden daher unter Ziff. 3.4.3 passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

7.4 **Planungskonzepte**

7.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Charakteristisch für den noch landwirtschaftlich geprägten Ort Geltolfing ist die Gestaltung des öffentl. bzw. halböffentl. Straßenraumes.

Großzügige Grünflächen zwischen Fahrbahn und den Hofgrundstücken weiten die Fahrbahn angerartig auf und schaffen natürliche Übergänge zur klar begrenzten Bauflucht der Hofstellen.

Durch die Zurücknahme der Privatgrundstücke von der Hauptstraße und einem zwischengelagerten öffentlichen Grünstreifen wird dieses Erscheinungsbild des Straßenraumes auf das künftige Baugebiet übertragen. Im Inneren der Wohnsiedlung wird der großzügige Eindruck des öffentl. Straßenraumes durch die Einplanung eines Angers und die Festsetzung einer nicht eingezäunten Vorgartenzone erreicht. Für eine klare Begrenzung des Straßenraumes sorgt die vorgeschriebene

Gebäudestellung mit der festgesetzten Firstrichtung.

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen weiten das Straßenbild optisch auf und unterstützen den dörflichen Charakter.

Den südlichen Abschluss des Siedlungsgebietes bildet eine größere Grünfläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern. Als markanter Endpunkt in der ansonsten relativ flachen Umgebung soll ein aus Aushubmaterial geschütteter Rodelhügel den Eingang zum Siedlungsgebiet und somit dem derzeitigen Ortseingang optisch herausheben. Diese Fläche bereichert das Siedlungsgebiet als Spiel- und Freizeitplatz.

7.4.2 Erschließungskonzept

Als Haupterschließung ist eine 4,75m breite Anliegerstraße, die von der Innerortsdurchfahrt der SR 11 über einen Anger zur SR 23 führt, vorgesehen.

Zur wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes erhalten einzelne Parzellen direkte Zufahrten zum bestehenden Ortswegenetz (Parz. 1-4 zur SR 11, sowie 6,8 und 10 zur SR 23).

Fußläufig wird das Baugebiet vom Anger aus über einen neuen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fußweg mit der Ortsmitte vernetzt. Über die öffentliche Grünfläche im Süden führt ein Fußweg zu dem öffentlichen Feldweg und weiter in die freie Landschaft.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG.

Entlang der Erschließungsstraßen ist Platz für die Kabeltrassen der OBAG und der Telekom.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Beseitigung des Schmutzwassers in eigener Leitung mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in Geltolfing und Ableitung zur Kläranlage Straubing.

Rückhaltung des Oberflächenwassers in den als Mulden auszubildenden straßenbegleitenden Grünstreifen mit darunter liegenden Kies-/Rohrrigolen.

Ausbildung der größeren Grünflächen an der Kreisstraße SR 23 bzw. dem geplanten Gehweg als tiefere Mulden und darunter liegenden Kies-/Rohrrigolen und gedrosselter Ableitung (ca. 7 l/s) in den vorhandenen Regenwasserkanal.

Rückhaltung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken mittels Regenspeicherschächten mit gedrosselter Ableitung in den Kies-/Rohrrigolen entlang der Erschließungsstraßen.

Löschwasserversorgung

Die mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Errichtung eines neuen Wassernetzes berücksichtigt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

7.6 Flächen

7.6.1 Bruttowohnbauland ca. (20.939,22 m²) 2,09 ha

7.6.2 Öffentliche Verkehrswege

Sammelstraßen ca. (2.771,81 m²) 0,28 ha

Radweg ca. (384,00 m²)

7.6.3 Öffentliche Grünflächen

ca. (4.218,41 m²) 0,42 ha

7.6.4 Nettowohnbauland

ca. (13.565,00 m²) 1,36 ha

7.6.5 Parzellengrößen (ca.-Größen - Angaben CAD ermittelt)

1	358 m ²	8	693 m ²	15	807 m ²
2	314 m ²	9	595 m ²	16	809 m ²
3	325 m ²	10	619 m ²	17	809 m ²
4	307 m ²	11	672 m ²	18	722 m ²
5	713 m ²	12	693 m ²	19	722 m ²
6	671 m ²	13	801 m ²	20	779 m ²
7	682 m ²	14	770 m ²	21	704 m ²

7.6.6 Einwohnerzahl = 73,5 Ew

7.6.7 Bruttowohndichte = 35,17 Ew/ha

7.6.8 Nettowohndichte = 54,04 Ew/ha

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

8.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet:	Südwestlicher Ortsrand Ortsteil Geltofing, Gemeinde Aiterhofen
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland, Dungau
Pot. Vegetationsgebiet:	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald bzw. Übergangsbereich Erlen-Eschen-Auwald
Meereshöhe:	ca. 340 m üNN
Geländeexposition:	ebenes Gelände

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Geltofing zwischen zwei Ortsstraßen. Von Südwesten kommend die Kreisstraße SR 23 (Hauptstraße) und von Westen die Kreisstraße SR 11 (Flughafenweg).

8.2 Bestand:

Auf dem Planungsgebiet befinden sich lt. Landschaftsplan Bodendenkmäler, die dem Schutz nach Art. 7 Abs.1 DSchG unterliegen. Erdarbeiten auf diesen Flächen sind erlaubnispflichtig. Aktuell wird die gesamte Planungsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und reicht bis an die Siedlungsgrenzen. Im näheren Umkreis zur Wohnbebauung befinden sich keine ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen. In den weiten Agrarflächen befinden sich nördlich der Siedlungsgrenze wenige raumwirksame und landschaftstypische Gehölzstrukturen.

8.3 Bewertung:

- Das Planungsgebiet entspricht aktuell keiner naturnahen Struktur.
- Die künftige Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.
- Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Ortsrandes, der aber derzeit noch keine ortsrantypischen und ortsbildprägenden Strukturen aufweist.
- Durch die geplante Bebauung im Ortsrandbereich treten Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild auf. Durch pflanzliche und gestalterische Maßnahmen können diese, vor allem zu Gunsten eines Ortsrandes, kompensiert werden.
- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen treten erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

8.4

Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen:

- Die grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld für die Anwohner und nach außen zu einem positiven Erscheinungsbild der Ortschaft bei.
- Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen durch Bebauung und Erschließung auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden und neu zu entwickelnden Naturhaushalts.
- Die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sollen zur Raumwirkung und optischen Gliederung des Gebietes beitragen; schützen vor Wind, Staub, Lärm und dienen der Arterhaltung von Flora und Fauna.
- Schaffung einer attraktiven Eingrünung und landschaftstypischen Ortsabrundung durch gestalterische Maßnahmen.
- Sicherung und Schutz des natürlich anstehenden Bodens und des Wasserhaushalts.
- Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes durch die gestalterischen Maßnahmen.

8.5

Maßnahmen:

Öffentliche Grünflächen:

- Entlang der KR SR 23 soll eine Baumreihe optisch die Straße führen. Die Bäume überstellen einen Fuß- und Radweg und schaffen eine raumwirksame Trennung zur Kreisstraße. Die Baumreihe endet auf einer größeren Grünfläche am südlichen Ende des Bebauungsgebietes und kennzeichnet gleichzeitig den beginnenden Siedlungsraum.
- An der Flughafenstraße führt ebenfalls eine Baumreihe aus der Ortschaft. Das dörfliche Siedlungsende wird durch eine Baumgruppe aus Wild-Obstbäumen betont.
- Die Anliegerstraßen innerhalb des Bebauungsgebietes werden von Bäumen (Hochstämme) begleitet. Sie lockern das Straßenbild auf und geben dem Straßenraum und den angrenzenden Vorgartenzonen räumliche Gestalt. Entlang den Straßen werden Grünstreifen angelegt, die den Straßenraum optisch weiten und größere Versiegelungen der Flächen minimieren.
- Innerhalb des Bebauungsgebietes wird ein Rasenanger mit Baumpflanzung angelegt. Diese Fläche lockert das Straßenbild auf, hat dörflichen Charakter und soll von der Gemeinschaft der Anwohnern genutzt werden. Fußläufig kann der Angerbereich über zwei Wege (wassergebundene Wegedecke) von Seiten der KR SR 23 und einer von Westen kommenden Querverbindung (künftige fußläufige Erschließungsmöglichkeit bei Ortserweiterung) erreicht werden.
- Am südlichen Ende befindet sich eine größere Grünfläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern. Diese Fläche erhält zusätzlich eine Rodelhügel aus dem Aushubmaterial, das auf dem Bebauungsgebiet anfällt. Als Naherho-

lungsfläche, Spiel- und Freizeitplatz bereichert diese Grünfläche das Wohngebiet und schafft zusätzlich eine großzügige Ortsabrundung.

- Ein Fuß- und Radweg (wassergebundene Wegedecke) verbindet das neue Wohngebiet über die Grünfläche mit dem südlichen Siedlungsende.
- Diese Maßnahmen haben für das Wohnumfeld und seine Bewohner gestalterischen und ökologischen Wert. Durch Anbindung an bestehende Straßen und Wege bietet diese Grünfläche allen Dorfbewohnern die Möglichkeit der Naherholung und steigert mit seiner Ortsrandlage das Orts- und Landschaftsbild.

Private Grundstücksflächen:

- Vorgartenzonen, die westlich entlang der Hauptanliegerstraße liegen, sollen ohne Einfriedungen bzw. nur zurückgesetzt auf die Baulinie, gestaltet werden. Diese Maßnahme öffnet den Übergangsbereich zwischen privat und öffentlich und vermittelt Großzügigkeit. Der Vorgartenbereich soll mit Kräutern, niederen Sträuchern, Stauden, Rosen etc. harmonisch gestaltet werden. Hohe Hecken und höhere Mauern wären störend. Auch auf den anderen Grundstücken sollte auf Einfriedungen im Vorgarten verzichtet werden.
- Durchgehende Sockelzonen für Einzäunungen sind nicht gestattet. Sie riegeln unnötig die Grundstücke gegeneinander ab und verhindern den Artenaustausch vor allem von Kleintieren. Für Einfriedungen werden Punktfundamente für die Pfosten der Zäune oder freiwachsende Hecken empfohlen.
- Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung sollen pro 200 m² Gartenfläche mindestens ein Laubbaum (mind. Baum 2. Ordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Dieser Baum soll die Funktionen eines Hausbaumes erfüllen.
- Grundstücksgrenzen sollen bevorzugt mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- Grundstücksgrenzen, die zu den öffentlichen Grünflächen (Retentionsgräben/Retentionsteiche) bzw. an Nachbargrundstücke angrenzen, sollen durch Pflanzungen, bevorzugt mit heimischen Sträuchern und Bäumen (max. Bäume 2. Wuchsordnung), optisch und raumwirksam belebt werden.
- Nicht heimische Nadelgehölze wie *Chamaecyparis* (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum) dürfen nicht gepflanzt werden. Als Alternative werden u. a. immergrüne Laubgehölze wie *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster) in Verbindung mit anderen Baum- und Straucharten empfohlen.
- Bei Bepflanzung der Grundstücke sind die Abstandsgrenzen zu den Nachbargrundstücken zu beachten.

8.6 Aussetzungsregelung

Die Gemeinde Aiterhofen nimmt die Anwendung der Aussetzungsregelung in Anspruch. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die in den Bebauungsplan eingearbeiteten grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.