

Bebauungs- und Grünordnungsplan

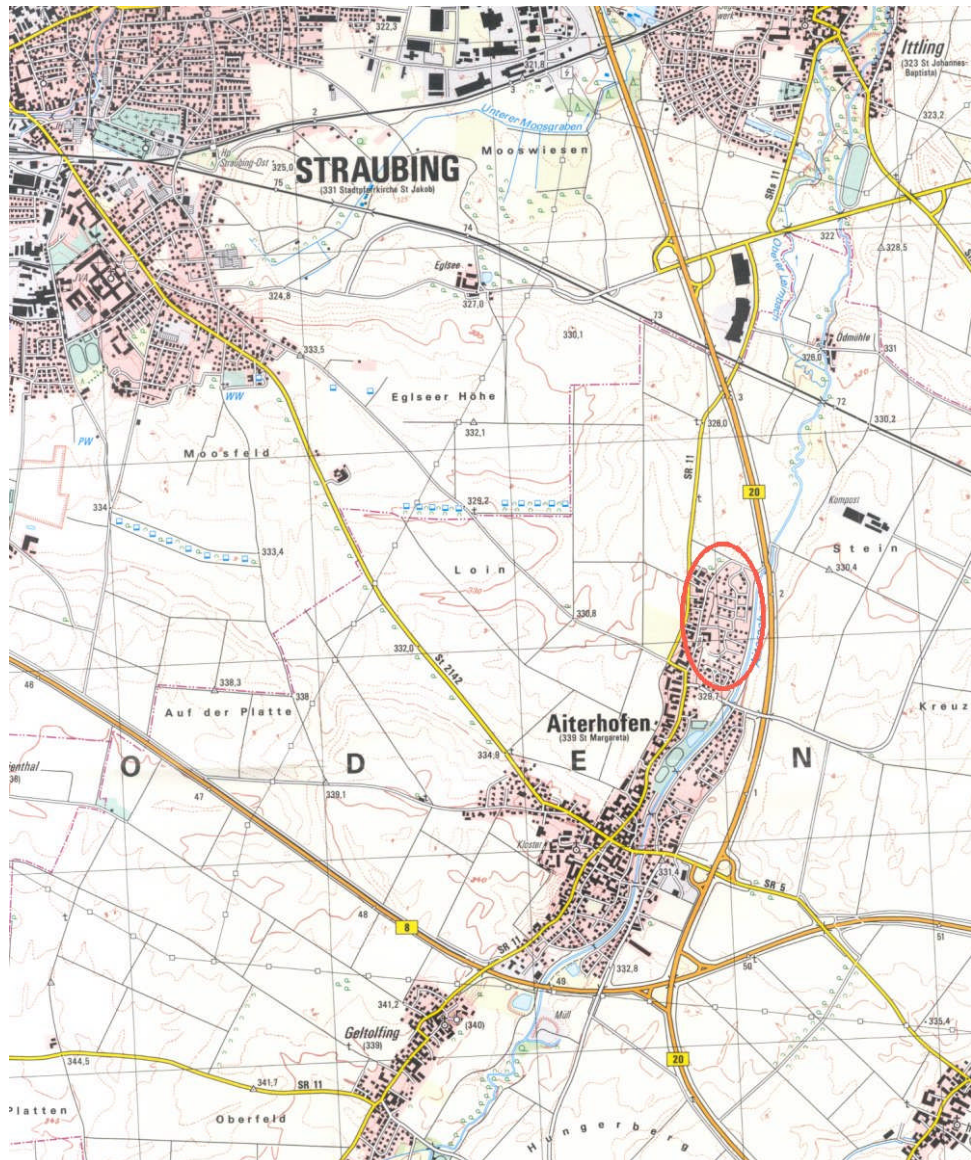
WA „Aitrachwiese II“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	AITERHOFEN AITERHOFEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	16.07.1998 19.08.1998
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	09.02.2000 11.04.2000
Deckblatt Nr. 2 vom Bekannt gemacht am	28.06.2000 05.12.2000
Deckblatt Nr. 3 vom Bekannt gemacht am	10.01.2001 26.03.2001
Deckblatt Nr. 4 vom Bekannt gemacht am	06.06.2001 17.09.2001
Deckblatt Nr. 5 vom Bekannt gemacht am	25.04.2002 02.05.2002
Deckblatt Nr. 6 vom Bekannt gemacht am	04.03.2004 07.04.2004

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Übersichtsplan**
- 2. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Ziele**
 - 2.1 Verkehr
 - 2.2 Versorgung
 - 2.2.1 Trink- und Brauchwasser
 - 2.2.2 Elektroversorgung
 - 2.2.3 Telefon
 - 2.3 Entsorgung
 - 2.3.1 Abwasserbeseitigung
 - 2.3.2 Abfallbeseitigung
 - 2.4 Grünordnung
 - 2.4.1 Topographie
 - 2.4.2 Gebietsrandeingrünung
 - 2.4.3 Grünflächen
 - 2.4.4 Bepflanzung
 - 2.5 Wasserwirtschaft
 - 2.6 Natur- und Landschaftsschutz
 - 2.7 Landwirtschaft und Wald
 - 2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 2.9 Denkmalschutz
- 3. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 3.1 Planliche Festsetzungen
 - 3.2 Textliche Festsetzungen
- 4. Bebauungsplan**

1. Übersichtsplan



2. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Ziele

2.1 Verkehr

Das neue Baugebiet wird über die „Untere Dorfstraße“ auf Höhe der alten Mühle über eine Ringstraße angebunden. Kurze Stichstraßen mit kleinen Wendehämmern erschließen die einzelnen Bauparzellen. Die Wendehämmer werden mit 3,5 m breiten Wegen verbunden die nur mit einer wassergebundenen Oberfläche befestigt werden. Sie dienen der Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und sind für den Durchgangsverkehr wegen angeordneter Poller in Fahrbahnmitte nicht befahrbar. Die Haupteerschließungsstraße verläuft im Bereich einer öffentlichen Angerfläche die das Erscheinungsbild „Straße“ wesentlich reduziert. Ihre Durchgängigkeit wird einmal durch eine mittig angeordnete Verkehrsinsel unterbrochen. Das gesamte Neubaugebiet soll später als „Tempo-30-Zone“ ausgeschildert werden.

Im Bereich der Stichstraßen wird durch nicht einzuzäunende Bereiche beidseits der befestigten Fahrbahn das Straßenbild und damit die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert.

Fußwege verbinden die Wendehämmer mit der Unteren Dorfstraße sowie mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg an der Aiterach dessen Naherholungsfunktion durch eine Ortsrandbegrünung gestärkt werden soll.

2.2 Versorgung

2.2.1 Trink- und Brauchwasser

Wasserversorgungsanlagen sind bereits in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden.

2.2.2 Elektroversorgung

Die notwendigen Energieversorgungsanlagen (Trafostation) sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2.3 Telefon

Bauliche Anlagen der Telekom AG sind im Planungsbereich bereits vorhanden.

2.3 Entsorgung

2.3.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das öffentliche Trennkanalsystem in den entsprechenden Straßenzügen.

2.3.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Landkreis Straubing.

2.4 Grünordnung

2.4.1 Topographie

Die Fläche stellt sich als ebenes Gelände dar.

2.4.2 Gebietsrandeingrünung

Der Wirtschaftsweg an der Aiterach wird alleearartig bepflanzt, wobei in den lärmkritischen Zonen eine Verdichtung vorgesehen ist. Diese Baumreihe dient außerdem der Ortsrandeingrünung im Osten.

2.4.3 Grünflächen

Im Südwesten im Bereich der ehemaligen Mühle wird eine öffentliche Grünfläche angelegt die zum Kinderspielfeld ausgebaut werden kann und gleichzeitig für den notwendigen Abstand zwischen dem hohen Mühlengebäude und der neuen Einfamilienhausbebauung sorgt.

In der nordöstlichen Ecke wird eine weitere öffentliche Grünfläche mit einem ca. 2 m hohen Wall angelegt. Sie befindet sich im lärmgefährdeten Bereich.

Eine Grobgliederung wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, verstärkt begrünte, Angerfläche mit dem Regenwassergraben erreicht. Der Angerbereich wird in der Nordhälfte zu einem flachen Retentionsbecken aufgeweitet das als Spielplatz oder in überflutetem Zustand als Eislauffläche nutzbar ist. Auch hier vermittelt eine entsprechende Begrünung die notwendige Distanz zu umliegenden Wohnbebauung. Die geplanten Stichstraßen mit den nicht einzuzäunenden Vorgartenbereichen sorgen für die nötige Kleingliederung.

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind den Vorgaben entsprechend anzulegen und zu unterhalten.

2.4.4 Bepflanzung

Bei allen Bepflanzungsmaßnahmen sind die Festsetzungen zur Grünordnung einzuhalten (Verwendung heimischer Pflanzenarten).

2.5 Wasserwirtschaft

Wegen zeitweise drückender Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, bei Unterkellerung wasserdichte Auftriebswannen zu errichten bzw. Gründungen und Bodenplatten in Sperrbeton auszuführen.

Die bestehende Pumpstation wird auf das neue Kanalnetz (Trennsystem) abgestimmt. Am nördlichen Rand des Gebietes wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken angeordnet um das anfallende, nicht versickernde, Oberflächenwasser aufzunehmen, schadlos und dosiert in den Vorfluter Aiterach abzuführen. Im Bereich des Angers soll das Regenwasser in einem offenen Graben (Mulde) mäandrierend geführt werden.

Hier sollen einige Aufweitungen für den notwendigen Retentionsraum sorgen (s.o.).

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

2.7 Landwirtschaft und Wald

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch öffentliche Verkehrsflächen von den Baugrundstücken getrennt, so dass der notwendige Abstand gegeben ist um eine unzumutbare Beschattung der Ackerflächen zu vermeiden. Den Landwirt-

ten der Umgebung wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Die dabei entstehenden Emissionen (Staub, Lärm und Geruch) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Nach Ermittlungen der Gemeinde ist im anliegenden Dorfgebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung ansässig.

Waldflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Erbewegungen sind nur im normalen baulichen Rahmen notwendig. Die Maximalwerte werden in den Textlichen Festsetzungen definiert. Der geplante Erdwall wird aus dem Aushubmaterial des Regenwassergrabens bzw. des Absetzbeckens modelliert.

2.9 Denkmalschutz

Im Planungsbereich ist kein geschütztes Bodendenkmal bekannt. Um mögliche archäologische Funde unterhalb von Schwemmschichten der Aiterach auszuschließen werden Sondagegrabungen durchgeführt.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist im Bauantrag ein nachvollziehbarer, rechnerischer und zeichnerischer Nachweis zu führen.
Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse, geplantes Wohngebäude

- 2.1.1 **I** Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss nach Ziff. 3.2.2 Textl. Festsetzungen
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- 2.1.2 **II** Zwingend 2 Vollgeschosse nach Ziff. 3.2.3 Textl. Festsetzungen
Dachgeschoss nach Ziff. 3.2.2 Textl. Festsetzungen
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- 2.1.3 **II_A** Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse nach Ziff. 3.2.3 Textl. Festsetzungen
Dachgeschoss nach Ziff. 3.2.2 Textl. Festsetzungen
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- 2.1.4 **II_B** Als Höchstgrenze Erdgeschoss als Vollgeschoss, Obergeschoss nach Ziff. 3.2.1 Textl. Festsetzungen
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- 2.1.5 **II_C** *(Neu durch Deckblatt Nr. 6)*
als Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss (siehe Ziff. 3.2.7 Textliche Festsetzungen). Es sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | | |
|-------|---|--|
| 3.1 |  | Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| 3.1.1 |  | Nur Einzelhäuser zulässig |
| 3.1.2 |  | Nur Doppelhaushälften zulässig |
| 3.1.4 |  | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 3.2 | g | Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) |
| 3.3 | a | Abweichende Bauweise
Eine Halbierung der Abstandsflächen ist zulässig, wenn die einschlägigen Bestimmungen des Brandschutzes beachtet sowie die Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden. |
| 3.4 |  | Baulinie (gemessen bis Außenkante Baufenster) |
| 3.5 |  | Baugrenze (gemessen bis Außenkante Baufenster) |

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

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Flächen für Sport- und Spielanlagen, Spielplatz |
|-----|---|---|

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 5.1 |  | Bundesstraße (B20) |
|-----|---|--------------------|

6. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Öffentliche Straßenverkehrsflächen (z.B. Fahrbahn/Gehweg) mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Asphalt) |
| 6.2 |  | Öffentliche Verkehrsflächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfuge, Pflaster, Spurplatten, wassergebundene Decke) |

6.3  Private Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfuge, Pflaster, wassergebundene Decke)

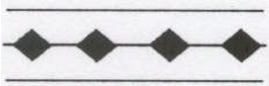
6.4  Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1  Elektrizität (Trafostation)

7.2  Abwasser (Pumpstation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

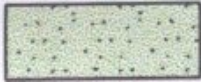
8.1  20 kV- Freileitung (E-Werk Heider, Wörth an der Donau)

8.2  Vorhandener Mischwasserkanal

9. Grünflächen

9.1  Öffentliche Grünfläche

9.2  Private Grünflächen

9.3  *(Neu durch Deckblatt Nr. 3)*
Vorgartenbereiche auf privatem Grund sollten aus gestalterischen Gründen grundsätzlich nicht eingezäunt werden. Wird jedoch eine Einfriedung entlang der Wohn- und Erschließungsstraße errichtet, ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenkante einzuhalten.

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

10.1  Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- 10.2  Zweckbestimmung: offenes Gerinne zur Regenwasseraufnahme (Mulde)
- 10.3  Zweckbestimmung: Retentionsfläche

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

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



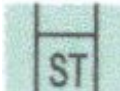
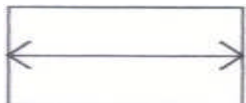
Bestandsbäume

Zu pflanzende Kleinbäume, standortgebunden

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

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

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1  Vorgeschlagene Flächen für private Stellplätze, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2  Festgesetzte Bereiche für Garagen (bzw. Carports) mit verbindlicher Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3  Vorgeschlagene Bereiche für Längsstellplätze entlang der Erschließungsstraßen
- 15.4  Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Wälle
- 15.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.6  Möglicher Baukörper mit festgesetzter Hauptfirstrichtung

- 15.7  Möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung
- 15.8  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier. Lärmschutz) (Schutzvorkehrungen: siehe auch Hinweis Ziff 9.6 der textl. Festsetzungen)
- 15.9  Lärmschutzwall entlang der B 20, im Brückenbereich Lärmschutzwand, Höhe 3,5 m

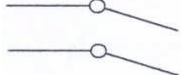
16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

16.1 Grenzpunkte und Grenzen

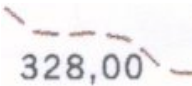
- 16.1.1  Polygonpunkt
- 16.1.2  Flurstücksgrenze
- 16.1.3  Grenzstein

- 16.1.4  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

16.2 Straßen und Wege

- 16.2.1  Abgemarkter Weg

16.3 Verschiedenes

- 16.3.1  Flurstücksnummern
- 16.3.2  Höhenlinien
- 16.3.3  Parzellennummer

3.2 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1, Abs. 5 BauNVO unzulässig:

Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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. (abweichend hiervon wird auf die Bauweise unter 3.3 Planliche Festsetzungen verwiesen)

2.2 GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

2.3 Im Baugebiet sind je Parzelle max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Wohngebäude

3.1 *(Neu durch Deckblatt Nr. 6)*

Dachgestaltung

Zulässig sind für Wohnhäuser und Garagen

Satteldächer mit einer Dachneigung von: 27° bis 42° und

Walmdächer mit einer Dachneigung von: 22° bis 35°.

Unterschiedliche Dachneigungen bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Doppelgaragen sind unzulässig; ebenso sind Dachflächenabsätze im Bereich der aneinandergrenzenden Außenwände nicht zulässig. Für Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Für Parzellen 57 bis 60:

Auf den Garagen ist Pultdach mit Blechdeckung matt, mittlere Wandhöhe max. 3,00 m zulässig.

Für Parzellen 69 bis 72:

Zulässig sind für Wohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) und Garagen Satteldächer mit einer Dachneigung von: 27° bis 42°. Zusätzlich sind bei Einzelhausbebauung Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 20° zulässig.

Die Firstrichtung bei Einzelhäusern verläuft hier im rechten Winkel zur Erschließungsstraße, bei Doppelhäusern parallel zur Erschließungsstraße

3.1.1 *(Neu durch Deckblatt Nr. 6)*

Material der Dachdeckung:

Kleinteilige Dachdeckung in gedeckten (also nicht stark reflektierenden) roten braunen und grauen Farbtönen.

Für die Parz. 57 bis 60:

Auf den Garagen mit Pultdach ist zusätzlich Blechdeckung matt möglich

Für die Parz. 69 bis 72:

Auf den Einzelhäusern mit Pultdach mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ ist zusätzlich Bleckdeckung matt möglich

3.1.2 *(Neu durch Deckblatt Nr. 4)*

Dachüberstand:

Taufseitig: Max. 0,80 m

Am Ortgang: Max. 0,70 m

Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,50 m ab Außenkante zulässig. Auf den Parzellen 73 – 76 ist ein grenzüberschreitender Dachüberstand vom 50 cm zulässig. Dies ist über eine notarielle Vereinbarung zu sichern. Die einschlägigen Brandschutzvorschriften sind zu beachten.

3.1.3 Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von 34° sind Dachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von $2,50 \text{ m}^2$ zulässig.

Der Mindestabstand zwischen zwei Dachgauben beträgt 1,5 m, der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,0 m. Zulässig sind auch untergeordnete Stand- oder Zwerchgiebel, max. Breite $1/3$ der Dachlänge.

(Zusätzlich durch Deckblatt Nr. 5)

Parzellen 57 bis 60:

Zwerchgiebel mit Schleppdach und Bleckdeckung matt

3.2 Gebäudegestaltung (s.a. Bilderläuterungen)

3.2.1 Die Hälfte der Grundfläche des Obergeschosses darf eine Höhe von 2,80 m nicht überschreiten. (Siehe Ziff. 2.1.4 der planlichen Festsetzungen, s.a. Bilderläuterung 10.1)

3.2.2 Kniestock nicht zulässig (Siehe Ziff. 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 der planlichen Festsetzungen)

3.2.3 Die zulässige Höhe von Oberkante künstlichem Gelände gem. Ziff. 6 bis Oberkante der Rohdecke über dem ersten Vollgeschoss darf höchstens 3,75 m betragen.

Pro Vollgeschoss darf maximal eine Wandhöhe von 3,00 m in Ansatz gebracht werden.

Die Höhe des Kniestockes ist variabel und lässt sich aus dem Verhältnis von zulässiger Dachneigung und Baukörperbreite ableiten. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Ziffer 2. Planliche Festsetzungen zu berücksichtigen.

Der Verlauf des natürlichen Geländes sowie des Geländes nach Ziff. 6 Textliche Festsetzungen ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitt einzutragen.

Parzelle 57-64 und 69-76:

Die Höhe der Umfassungswand an der Grundstücksgrenze traufseitig muss zwischen mind. 5,80 m und höchstens 6,40 m, gemessen von OK künstlichem Gelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, betragen.

3.2.4 Im Bereich der verketteten Randbebauung (Parz. 57 – 72 und 73 –76) ist für den Hauptbaukörper an der Grundstücksgrenze eine Brandwand vorgeschrieben.

Bei Unterkellerung wird bei fehlendem Keller des Nachbargebäudes eine Unterfan-

gung des benachbarten Gebäudeteils notwendig.

3.2.5 Bei Einzelhausbebauung darf das Seitenverhältnis (Breite:Länge) 1 : 1,25 nicht überschritten werden.

3.2.6 Bei Garagen ist eine traufseitige Wandhöhe von 2,75 m einzuhalten.

3.2.7 *(Neu durch Deckblatt Nr. 6)*

Für Parzellen 69 bis 72:

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern mit Sattel- oder Pultdach beträgt die Wandhöhe an der Traufseite (Dachrinnenseite) max. 6,00 m, gemessen ab Straßenoberkante bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern mit Satteldach beträgt die Wandhöhe an der Traufseite max. 5,80 m, gemessen ab Straßenoberkante bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Zugehörigkeit der Stellplätze zur Wohneinheit sind notariell zu sichern, sofern sie nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

4.2 Gemeinschaftsgaragen sind als bauliche Einheit zu errichten, Konstruktionsformen sind angepasst auszubilden.

4.3 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.

5. Einfriedungen

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

6. Gestaltung des Geländes

(Neu durch Deckblatt Nr. 4)

Geländeaufschüttungen bis zu der jeweils anliegenden Straßenoberkante sind möglich. Hierbei ist vom Straßenrand, der an der betreffenden Parzelle anliegt auszugehen.

Die Geländeauffüllungen an den Grundstücksseiten, die nicht an einer Straße anliegen sind ab einem Abstand von 2 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze an das Nachbargrundstück anzugleichen.

Die Gebäudehöhe (siehe Ziffer 3.2.3) ist von der Straßenoberkante (=Oberkante des

anliegenden Straßenrandes) aus zu messen, wobei hier die durchschnittliche Höhe anzusetzen ist (s.a. Bilderläuterung 10.1).

7. Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

8. Grünordnung

8.1 Pflanzverwendung und Gestaltung

Bäume:

Auf je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

Soweit Bäume auf privaten Grundstücken vorgesehen sind, sind sie vom Eigentümer der Grundstücke spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind als Wiese/Rasen und/oder mit Stauden und Strauchgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vegetationstechnische Arbeiten:

Vorhandener Mutterboden ist bis zur Wiederverwertung in fachgerechten Mieten zu lagern und mit Gründüngung anzusäen.

Nicht zugelassene Pflanzenarten:

Hecken mit nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten,) dürfen auf den in Ziff. 9.3 der planlichen Festsetzungen dargestellten Flächen nicht gepflanzt werden. Ebenso sind Heckenpflanzungen mit diesen Pflanzenarten entlang der in Ziff. 6.4 der planlichen Festsetzungen dargestellten Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen.

Hinweis:

Informationen über optisch wirksame Pflanzmaßnahmen sind in Form der Landkreisbroschüre „Mein Garten“ erhältlich.

8.2 Artenliste für Neupflanzungen

Folgende Bäume und Sträucher dienen als Leitlinie:

Großbäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Salweide	Salix caprea
Buche	Fagus sylvatica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zitterpappel	Populus tremula
Acer platanoides	Spitzahorn

Sträucher und Heister:

Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana
Schlehdorn	Prunus spinosa
Eingriffeliger Weissdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weissdorn	Crataegus laevigata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Ackerwildrose	Rosa arvensis
Rosa canina	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Kleinbäume:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Kugelahorn	Acer platanoides Globosomus
Feldahorn	Acer campestre
Kugelrobinie	Robinia pseudoacacia Umbraculifera
Rotdorn	Crataegus laevigata Paul's Scarlet

Kletterpflanzen:

Hedra helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlingenknocherich
Parthenozissus tricuspidata	Wilder Wein
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe

9. Hinweise

9.1 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.

9.2 Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

9.3 Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung passiver Sonnenenergie ist erwünscht.

9.4 Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer breitflächigen Versickerung zuzuführen.

9.5 Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AG BGB (Ausführungsgesetz zu BGB) wird verwiesen.

9.6 Immissionsschutz

Die Schallemissionen der Bundesstraße 20 werden durch den Bau eines Lärmschutzwalls weitestgehend minimiert. Zusätzlicher baulicher Lärmschutz im Bereich der geschlossenen Randbebauung sind in eigener Zuständigkeit vom jeweiligen Bauherrn durchzuführen.

Hier sollten schutzbedürftige Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer) an der lärmabgewandten Seite angeordnet oder mit Lüftungsmöglichkeiten versehen werden.

Das Schalldämmmaß der Außenwand ist entsprechend DIN 41 09, Tab. 10, zu dimensionieren.

9.7 Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle – und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

9.8 Kompostieranlage

Die Emissionen der nahegelegene Kompostieranlage im Nordosten des Geltungsbereiches sind zu dulden (Entfernung größer als 500 m). Beim TÜV-Bayern wurde ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben (siehe Begründung).

9.9 Satellitenanlagen

Parabolantennen für den Satellitenempfang sollen nicht an der der Straßenfront zugekehrten Seite installiert werden. Falls dies nicht anders möglich ist können diese auch evtl. an einem Nebengebäude verdeckt angebracht werden. Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, ist die Farbgestaltung Umgebung anzupassen.

9.10 Energieversorgung

Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

Freileitungen sind nicht zulässig.

Die gültigen Unfallvorschriften VBG 4 sowie die Richtlinien über Baumstandorte ü-

ber unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

9.11 Müll

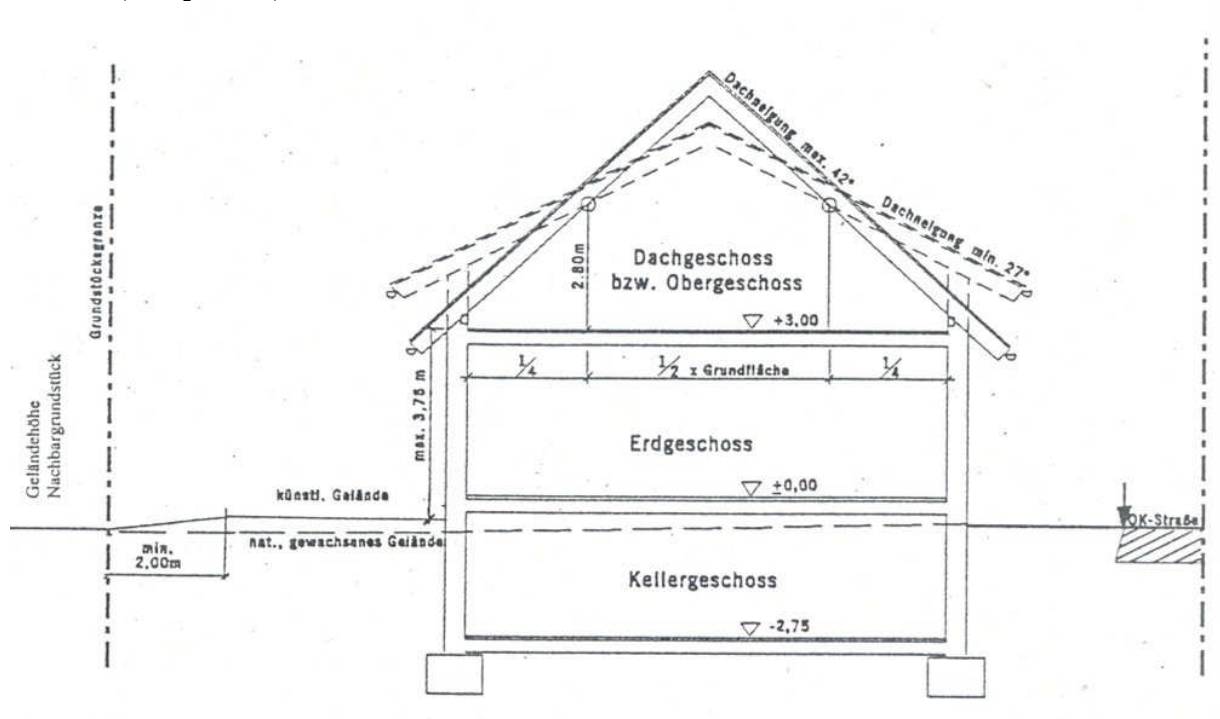
Abfallbehälter für Müllsortierung und Restmüll sind durch bauliche Maßnahmen zu verdecken und einzugrünen.

10. Bilderläuterungen

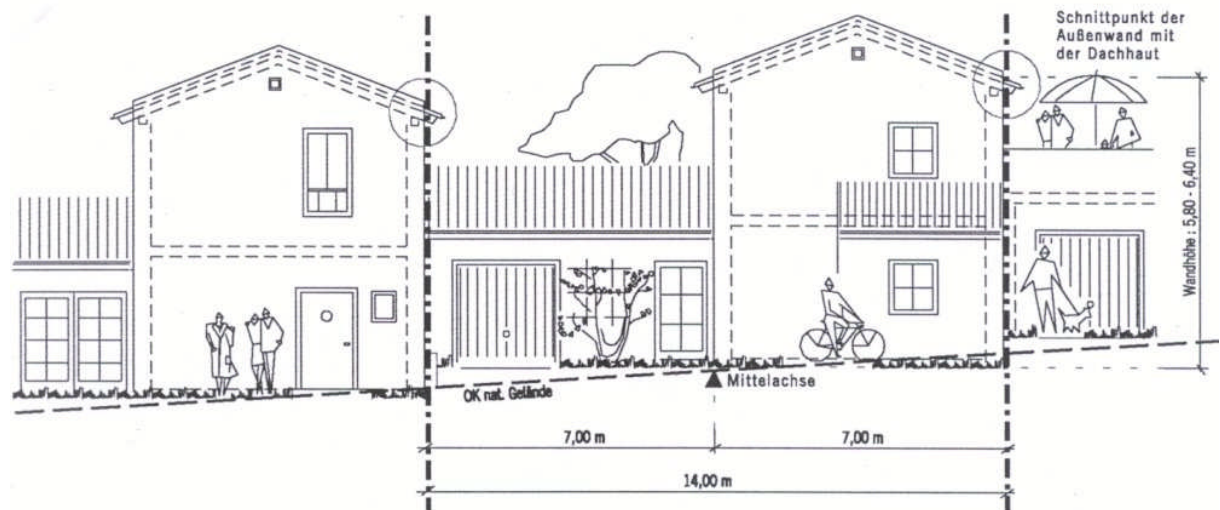
10.1 (Neu durch Deckblatt Nr. 4)

Erläuterung zu 3.2 ff und 6. Textliche Festsetzungen

(Beispiel II_B)



10.2 Grenzbebauung auf den Parzellen 73 bis 76



Hinweis: Im Bereich der verdichteten Randbebauung auf den Parzellen 73 bis 76 ist beim Verkauf der Grundstücke mit dem Bauwerber eine dingliche Sicherung zu vereinbaren. In dieser wird die Duldung des nach textlicher Festsetzung geforderten Dachüberstandes an der Grundstücksgrenze sichergestellt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

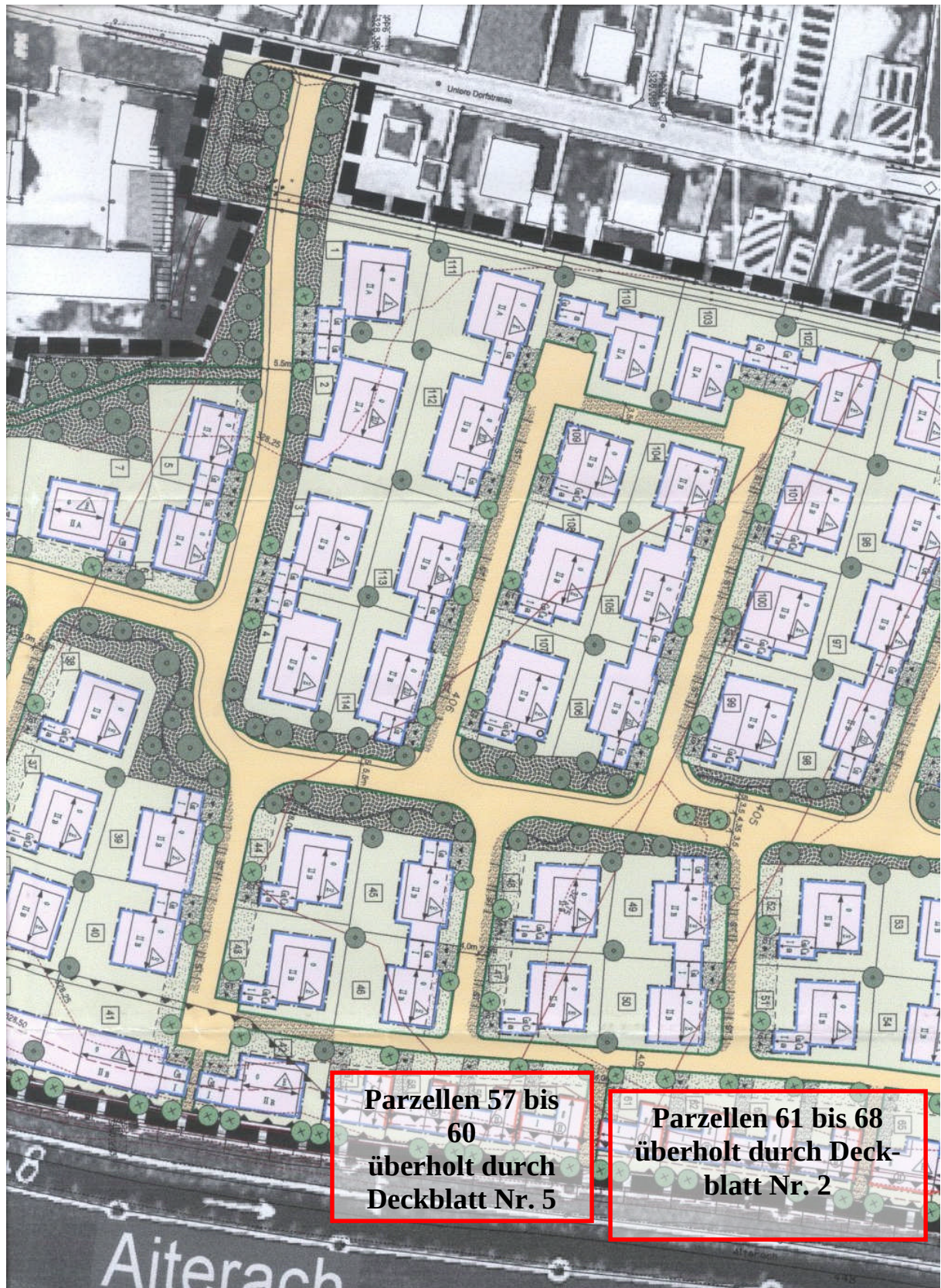
Der Bebauungsplan (Lageplan) ist auf nachfolgenden Seiten wie folgt aufgeteilt:

- Aitrachwiese II Nord
- Aitrachwiese II Mitte
- Aitrachwiese II Süd
- Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 61 bis 68
- Deckblatt Nr. 5 für die Parzellen 57 bis 60
- Deckblatt Nr. 6 für die Parzellen 69 bis 72

Aitrachwiese II - Nord



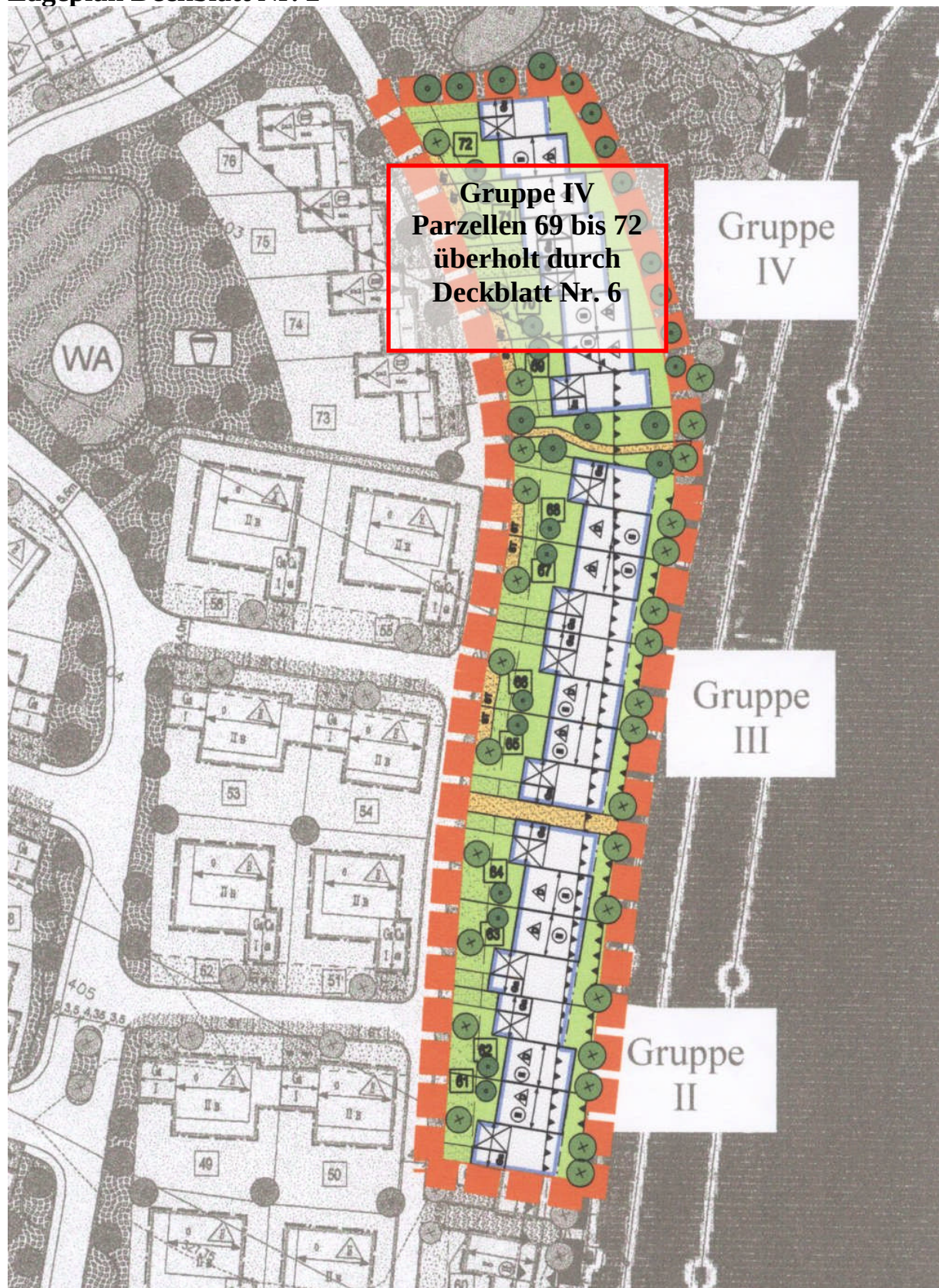
Aitrachwiese II – Mitte



Aitrachwiese II – Süd



Lageplan Deckblatt Nr. 2



Lageplan Deckblatt Nr. 5



Lageplan Deckblatt Nr. 6

