

Bebauungs- und Grünordnungsplan

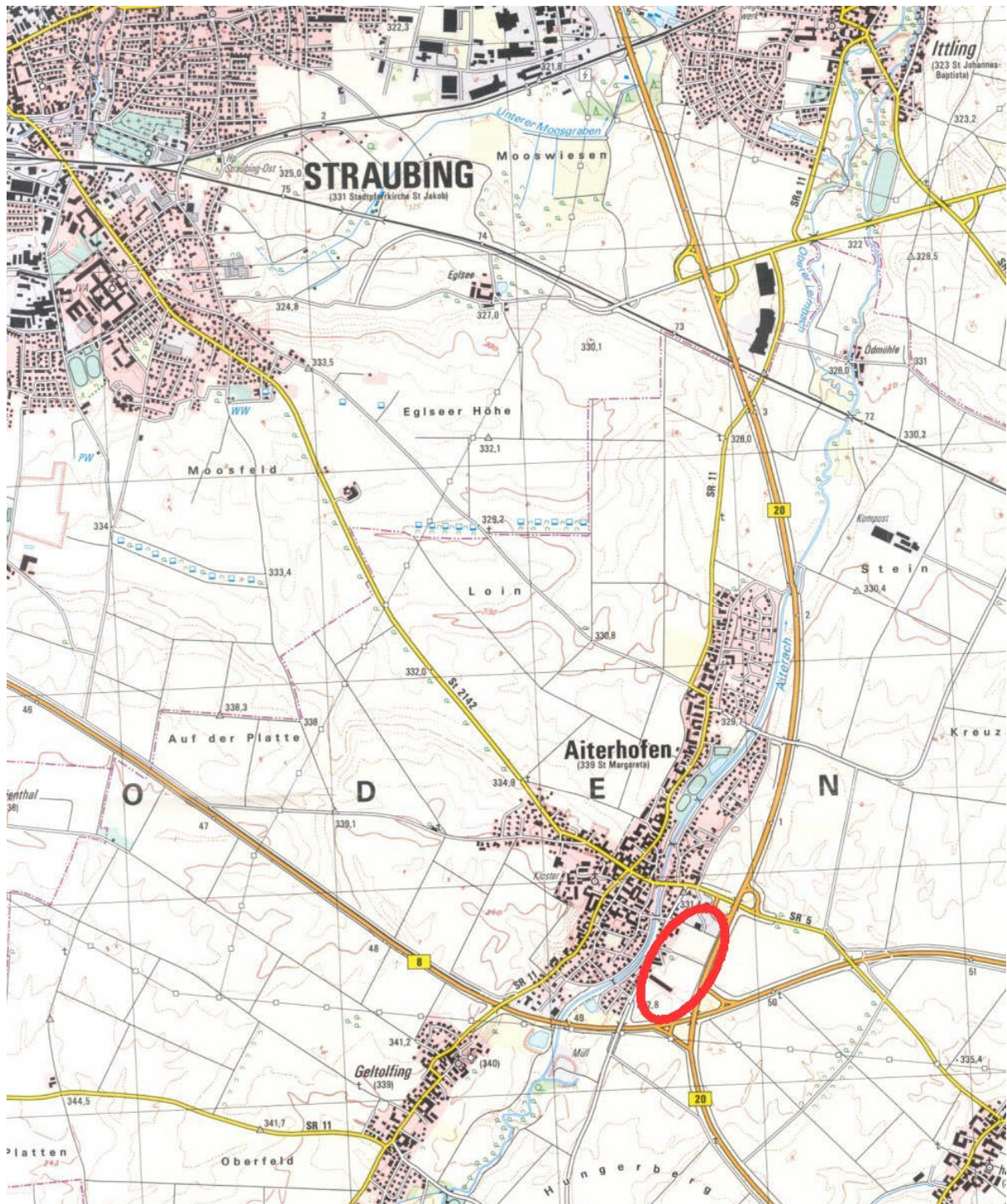
GE und WA „Am Kirchsteig“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	AITERHOFEN AITERHOFEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	27.06.1995 27.09.1995
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	27.03.2009 18.05.2009

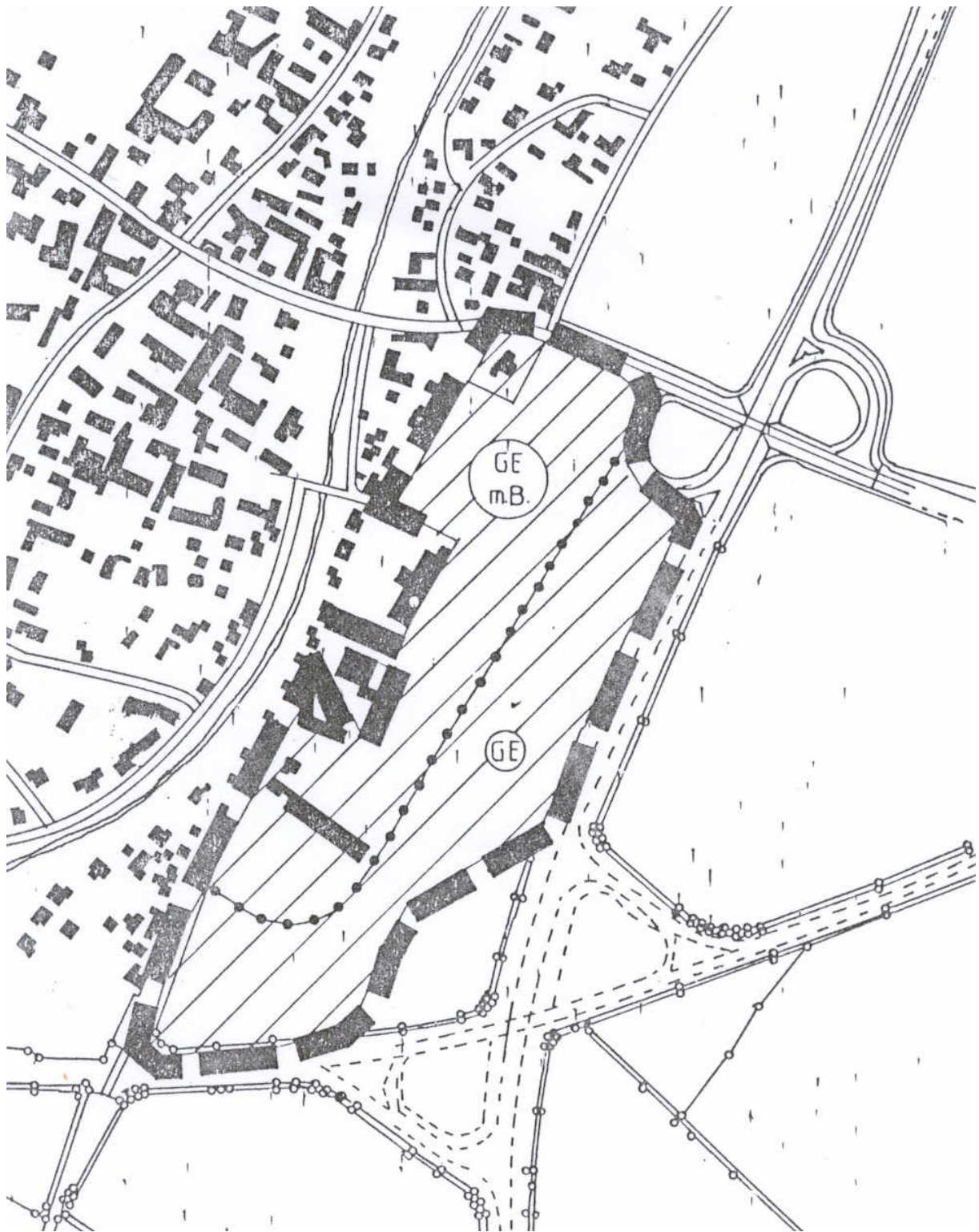
Inhaltsverzeichnis

1. Übersichtskarten
2. Bauliche Festsetzungen
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Textliche Hinweise
5. Grünordnerische Festsetzungen
6. Bebauungsplan
7. Begründung

1.1 Übersichtskarte



1.2 Örtliche Lage



2 Bauliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	
	Gewerbegebiet (GE) (GE m.B.)	Gem. §8 BauNVO Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§1, Abs. 5/6 BauNVO) auf die Werte eines Mischgebietes. Für das GE(mB) sind flächenbezogenes Schallleistungspegel von tags 55 db(A)/m ² und nachts 40 db(A)/m ² festgelegt.
Maß der baulichen Nutzung (Neu durch Deckblatt Nr. 1)	GE/GE(mB) Grundflächenzahl GRZ = 0,6	
	WA Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4	Doppelhäuser anstelle von Einfamilienhäusern sind grundsätzlich möglich, soweit die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.
Bauweise	Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,9	
	Offene Bauweise	

Gestaltung Wohngebäude im WA

Hauptgebäude	Dachform	Satteldach, Krüppelwalmdach
	Dachneigung bei E+D bei E+1	28° - 35° 22° - 28°
	Dachdeckung	Rote, kleinformatige Dachplatten, Sonnenkollektoren zulässig
	Dachgauben	Stehende Dachgauben mit einer Forderansichtsfläche von max. 2,5 m ² , Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche
	Dachüberstände bei Satteldach	Traufe mind. 0,30 m Traufe max. 1,00 m Ortgang 0,00 m- 1,20
	Krüppelwalmdach	Traufe max. 60 cm Ortgang max. 40 cm Mauerschotten sind zulässig Balkone max. 0,30 m ab Vorderkante Balkon
	Kniestock	Max. 1,20 m bei E+D Unzulässig bei E+1
	Sockel	Max. 0,50 m über Geländeoberkante, die Sockel sind im Farbton der Gebäudefassade zu streichen. Fussbodenoberkante EG maximal 0,50 m über Straßenoberkante.
	Keller	Unterirdische Behälter mit wassergefährdenden Stoffen müssen auftriebsicher eingebaut werden.

Bei den Parzellen 1-10 ist aus Immissionsschutzgründen nur eine Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

Nebengebäude	Garagen	Angepasst an das Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung Die gekennzeichnete Lage im Bebauungsplan ist als Empfehlung anzusehen.
---------------------	---------	--

	Sonstige Nebengebäude	Es gelten die Festsetzungen wie für Garagen
	Zufahrten zu den Garagen	Zulässig sind: Wassergebundene Decken Natur- oder Kunststeinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen (Humus- oder Sandverfugung)
Einfriedungen	a. zum Straßenraum	Naturholzfarbener, senkrechter Holzlatten- oder Hanichelzaun maximale Zaunhöhe: 1,20 m ab OK Gelände. Alternativ: Hecken aus heimischen Gehölzen laut Grünordnung, wobei die Sichtdreiecke in den Straßenkreuzungsbereichen zu beachten sind.
	b. zu angrenzenden Grundstücken	Wie unter a.) beschrieben, jedoch auch Zäune aus Drahtgeflecht möglich

Gestaltung Gewerbebauten

Firstrichtung		Mittig über der Längsachse des Gebäudes. Die Gebäude sind in Längsausrichtung parallel zur B 20 anzuordnen. Betreiberwohnungen sind im GE (m.B.) möglich, müssen jedoch an der, der B 20 abgewandten Seite angeordnet sein.
Einfriedungen	Zaun	Maschendrahtzaun, maximale Höhe: 2,00
	Sockel	Sockel sind zulässig bis 20 cm (GOK)
Gebäude	Dachform	Satteldächer oder Pultdächer mit 10 –25° Dachneigung
	Dachdeckung	Ziegel, Titanzinkblech oder naturfarbene Trapezbleche
	Traufhöhe	Max. 5,00 m über Geländeoberkante
	Fassade	Verputz mit hellem Anstrich Holzverkleidungen Wandbegründungen Trapezbleche wie Dacheindeckung

Keller	Ausführung als wasserdichte Wannen Unterirdische Behälter mit wassergefährdenden Stoffen müssen auftriebsicher eingebaut werden.
Fenster	Bei Bürogebäuden müssen bei der, der B 20 zugewandten Fassade Schallschutzfenster eingebaut werden.
Stellplätze	Pro 150 m ² Stellfläche einschl. Bewegungsfläche ist mind. 1 Baum gem. Pflanzliste 5.2 zu pflanzen.

3. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

Neu durch Deckblattänderung Nr. 1

siehe Lageplan zum Deckblatt Nr. 1

Im Bebauungsplan ist für die Parzelle 23 eine Baugrenze festgesetzt. Für diese Parzelle soll eine Erweiterung des Baukörpers nach Westen ermöglicht werden

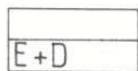


Öffentliche Verkehrsfläche

Neu durch Deckblattänderung Nr. 1

siehe Lageplan zum Deckblatt Nr. 1

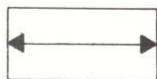
Schaffung einer 3 m breiten Fahrt entlang der Grundstücksgrenze von Parzelle 23 über den öffentlichen Grünstreifen



Wohngebäude mit zulässiger Geschoszahl (Firstrichtung nicht zwingend)



Wohngebäude mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung und Parzellennummer



PARZELLE 4



Flächen für private Stellplätze (dürfen zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden)



Öffentliche Stellplätze

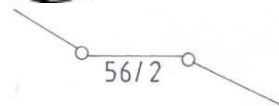
Öffentliche und private Stellplätze dürfen nicht als Fläche versiegelt werden, ausgenommen die Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe in den Boden gelangen können. Sie sind mit Pflaster, mind. 3 cm breiten Rasengittersteinen oder mit Schotterrassen zu befestigen.



Bestehender Feldweg



Anzulegender Fuss/Radweg



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung § 1 Abs. 5,6 BauNVO

Sichtdreiecke (müssen von sichtbehinderndem Bewuchs oder baulichen Anlagen freigehalten werden), Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig.

Vorhandenes Wohngebäude

Vorhandenes Wirtschafts- oder Nebengebäude

Trennlinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen

Elektrizitätsversorgung

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen und Flurnummern

Grundstückszufahrt

Öffentliche Grünflächen

Zu erhaltende Bäume

Zu pflanzende Einzelbäume vorgeschriebener Standort mit Artbezeichnung

Zu pflanzende Einzelbäume Standort frei wählbar

2 bzw. 3-reihige Strauchhecke, gem. Angabe im Bebauungsplan

4. Textliche Hinweise

4.1 Oberflächenwasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwässer müssen auf dem eigenen Grundstück wie folgt zurück gehalten werden, die hierfür erforderlichen Einrichtung ist im Eingabeplan nachzuweisen.

1. Durch Einleitung in einen Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.)

2. Durch Einleitung in einen Gartenteich.

Ein Überlauf in das kommunal Kanalnetz ist möglich.

4.2 Stromversorgung

Das Baugebiet wird verkabelt. Zur Information der Grundstückseigentümer kann beim Stromversorgungsunternehmen (Fa. Haider, Wörth) ein entsprechender Kabelplan eingesehen werden.

Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist das Stromversorgungsunternehmen rechtzeitig zu verständigen.

4.3 Pestizide und Mineraldünger

Öffentliche und private Grünflächen sind von Pestiziden und Mineraldünger freizuhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Straßenbegleitende Pflanzung

E). Stieleiche

Quercus robur

Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 20/22

A). Spitzahorn

Acer platanoides

Pflanzengröße: H 3 x v m.B 20/22

L). Winterlinde

Tilia Cordata

Pflanzengröße: H 3 x v m. B. 14/16

Sicherung

Straßenbäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen.

Pflanzzeitpunkt

Straßenbegleitende Grünflächen und Bäume sind zum nächstmöglichen Pflanzzeitpunkt nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme anzulegen bzw. zu pflanzen.

5.2 Private Grünflächen im WA in den Gärten ist jeweils mindestens ein Hausbaum aus nebenstehender Liste zu pflanzen:

- Stieleiche
- Spitzahorn
- Winterlinde
- Baumhasel
- Obstbaumhochstamm

Die Pflanzung der Bäume muss nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

Den Bauwerbern wird von der Gemeinde eine Broschüre zur Gestaltung von Privatgärten ausgehändigt.

5.3 Grundstücksgrenzen zwischen gewerblich genutzten Flächen:

2 – reihige geschlossene Baum- Strauchpflanzungen auf jedem Grundstück Ausdehnung auf mindestens 75 % der Gesamtlänge, Pflanzabstand in der geschlossenen Pflanzung: 1,20 x 1,20 m, mind. 10 % der Gehölze müssen baumförmig sein. Wird eine zusammenhängende bebaubare Fläche nicht unterteilt (parzelliert), müssen ca. 15 % der Grundstücksfläche für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die Gestaltung ist im Bepflanzungsplan gem. P. 5.4 festzulegen.

Pflanzliste: Sträucher

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/10

Holunder – Sambucus nigra

Hartriegel – Cornus sanguinea

Hasel – Corylus avellana

Hundrose – Rosa canina

Schlehe – Prunus spinosa

Weißdorn – Crataegus monogyna

Kornelkirsche – Cornus mas

Pflanzliste Heister:

Pflanzengröße: Hei., 2 x v., o.B.200 – 250 cm

Feldahorn – Acer campestre

Bergahorn – Acer pseudoplatanus

Zitterpappel – Populus tremula

Stiel-Eiche – Quercus robur

Eberesche – Sorbus aucupria

Winterlinde – Tilia cordata

5.4 Bepflanzungspläne

Bepflanzungspläne müssen detailliert und qualifiziert sein und mind. im Maßstab 1:200 gefertigt werden.

Bepflanzungspläne sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Bepflanzungspläne sind vorzulegen:

A.) Für die frei zugänglichen Grünflächen entlang der B 8 sowie der bestehenden Bebauung und des bestehenden Feldweges von der Kirchmattinger Str. zur B 20.

Um eine breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser zu erreichen, sollte hier das Gelände muldenförmig ausgebildet werden.

B.) Für Einzelbauvorhaben auf den Gewerbeflächen

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage durchzuführen.

Neu durch Deckblattänderung Nr. 1

Siehe Lageplan zum Deckblatt
Nr.1

Abschirmung der Zufahrt auf der Westseite durch Begrünung mit angemessenen Gehölzpflanzungen unter Vorlage eines Bepflanzungsplanes, jeweils auf Kosten des Grundstückseigentümers Fl.-Nr. 771/2 (Parzelle 23) Werner Michael

5.5 Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund

Im Bereich der Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund dürfen keine Leitungen verlegt werden. Die Bepflanzungspläne für die strassenbegleitenden Grünstreifen sind mit der Telekom, dem Energieversorgungsunternehmen und dem Ing.-Büro für die Kanalisation abzustimmen.

5.6 Bodendenkmäler

Im überplanten Bereich zwischen der Passauerstrasse und dem best. Feldweg, welcher das Plangebiet in Ost/West Richtung quert, werden Bodendenkmäler vermutet. Es ist daher folgende Festsetzung zu berücksichtigen:

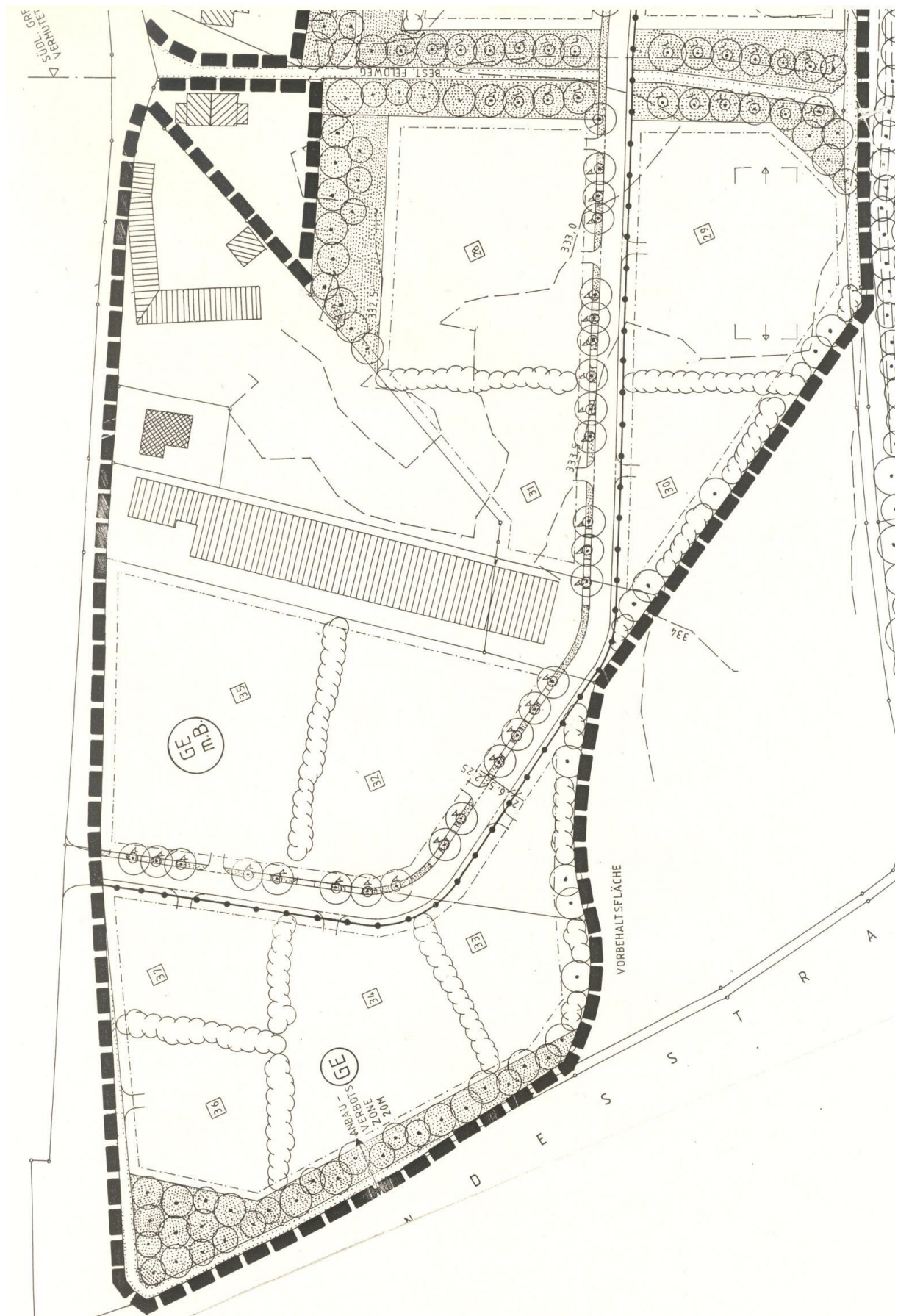
1. Der Termin des Beginns der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen LRA SR/BOG, Bahnhofstr. 3, 94327 Bogen, Tel. 09422/5897, abzustimmen.

2. Ev. Notwendige Sondagegrabungen sind frühzeitig zu ermöglichen.

6 Bebauungsplan

(Neu durch Deckblatt Nr. 1 für Parzelle 23 / siehe Lageplan zum Deckblatt Nr. 1)





Lageplan zu Deckblatt Nr. 1



Begründung zum Bebauungsplan

- | | | |
|-----|---------------------------------|--|
| 7.1 | Aufstellungsbeschluss | Der Gemeinderat von Aiterhofen hat am 21.02.1994 beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „am Kirchsteig“ aufzustellen.
Mit Beschluss vom 3.08.1994 wurde der Geltungsbereich auf die, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche ausgedehnt. |
| 7.2 | Flächennutzungsplan | Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan mit den Deckblättern 1 mit 5 (Letztmalig geändert am 30.03.1993) |
| 7.3 | Bauabschnitte | Das überplante Gebiet soll Zug um Zug realisiert werden. Grundstücke können frühestens im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines Bauabschnittes bebaut werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist frühzeitig (Empfehlung: mind. 8 Monate vor Beginn) mit dem Fernmeldeamt Regensburg, Tel. 0941/707-6109, abzusprechen. |
| 7.4 | Größe und Lage in der Ortschaft | Das überplante Gebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Aiterhofen und wird nach Osten von der Bundesstrasse 20 und nach Süden von der Bundesstrasse 8 eingegrenzt. |
| 7.5 | Verkehrsanbindungen | Das Baugebiet wird für die Erschließung des WA für den Kraftfahrverkehr an die Kirchmattingerstrasse angeschlossen.
Das Gewerbegebiet wird von der Staatsstrasse 2142 her gegenüber der Amselfinger Str. erschlossen, eine zusätzliche Anbindung erfolgt bei Vollausbau zur Kirchmattingerstrasse. |
| 7.6 | Geltungsbereich und Flurnummern | Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern: (Ganz oder in Teilbereichen)
775, 760, 766, 768, 764, 758, 770/1, 770/5, 770/6, 770, 773/1, 768, 766/1, 762, 762/1, 761 |
| 7.7 | Planungsspiel | Schaffung eines nahe am Ortszentrum gelegenen Gewerbegebietes und Pufferzone zwischen der B 20 und dem Ortsrand. |
| 7.8 | Geländevorgabe | Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden, die Höhendifferenz beträgt ca. 2,00 m. |
| 7.9 | Boden und Grundwasser | Boden- und Grundwasserverhältnisse sind aufgrund angrenzender Bauvorhaben und Brunnengrabungen bekannt. Der Grundwasserstand liegt |

bei ca. 5,00 m unter Geländeoberfläche.

- 7.10 Grundsätzliches Planungskonzept Das Konzept des Bebauungsplanes orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der konsequenten Abstufung der einzelnen Nutzungen in Bezug auf die zu erwartenden Emissionen. (Bundesstrasse – Gewerbegebiet – Gewerbegebiet m.B. – WA)
Ein Landschaftsplan ist in Auftrag gegeben und wird derzeit erstellt.
- 7.11 Verkehrswegekonzept Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt mit einem 10,75 m breiten Straßenraum, welcher sich wie folgt zusammen setzt:
1. Fahrbahnbreite einschl. 50 cm Entwässerungsrinne: 6,50 m.
2. Mehrzweckstreifen: 2,25 m
Der Mehrzweckstreifen dient der Aufnahme von Parkbuchten, Baumscheiben, sowie als Schneeablage.
3. Gehweg: 2,00 m
Die Erschließung des WA erfolgt mit einem 4,75 m breitem Straßenraum einschl. Rinne und einem anschl. Mehrzweckstreifen von 2,00 m Breite.
- 7.12 Wasserversorgung Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Irlbachgruppe angeschlossen. Die Wasserversorgung für die geplanten Baumassnahmen wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes geprüft und ist rechtlich und tatsächlich gesichert. Die Kapazität der vorhandenen Leitung reicht für diese Maßnahmen aus.
- 7.13 Abwasser Die abwassertechnische Erschließung ist durch Einleitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Straubing gesichert. Es ist ein Trennsystem geplant.
- 7.14 Energieversorgung Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Straubing
Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Eventuell notwendige Leistungen auf Privatgrundstücken werden durch notarielle Dienstbarkeiten abgesichert.