

Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan
„Am Krähweg“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	AITERHOFEN AITERHOFEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	03.03.1999 14.06.1999

Inhaltsverzeichnis:

1. Übersichtsplan
2. Bauliche Festsetzungen
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Textliche Hinweise
5. Grünordnerische Festsetzungen
6. Begründung
7. Zeichnerische Darstellung

1. Übersichtsplan:

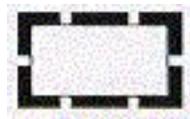


2. BAULICHE FESTSETZUNGEN:

2.1 Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8	Doppelhäuser anstelle von Einfamilienhäusern sind grundsätzlich möglich, soweit die Festsetzung im Bebauungsplan eingehalten werden. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
2.3 Bauweise	Offene Bauweise	
2.4 Gestaltung Hauptgebäude	Dachform Dachneigung Dachdeckung Dachgauben Dachüberstände Wandhöhe Sockel	Satteldach, Krüppelwalmdach Bei Parzelle 1: 22 - 28° Bei Parzelle 2 bis 7 : 28 – 35° Rote, kleinformatige Dachplatten, Sonnenkollektoren zulässig. Stehende Dachgauben mit einer Forderansichtsfläche von max. 2,5 m ² , Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche Traufe mind. 0,30 m Traufe max. 1,00 m Ortgang 0,00 m – 1,20 m Mauerschotten sind zulässig Balkone max. 0,30 m ab Vorderkante Balkon Max. 6,50 m bei Parz. 1 (Kniestock unzulässig) Max. 4,70 m bei Parz. 2-7 (Kniestock max. 1,20) Max. 0,50 m über Geländeoberkante, die Sockel sind in Farbton und Struktur der Gebäudefassade anzupassen.
2.5 Gestaltung Nebengebäude	2.5.1 Garagen 2.5.2 Sonstige Nebengebäude Zufahrten zu den Garagen	Angepasst an das Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die gekennzeichnete Lage im Bebauungsplan wird empfohlen. Es gelten die Festsetzungen wie für Garagen Zulässig sind: Wassergebundene Decken Natur – und Kunststeinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen (Humus- oder Sandverfugung)

2.6 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.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



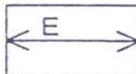
Baugrenze



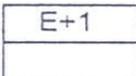
Baulinie (rot)



Öffentliche Verkehrsfläche



Wohngebäude mit zulässiger Geschossfläche
(Firstrichtung zwingend)



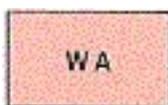
(Firstrichtung nicht zwingend)



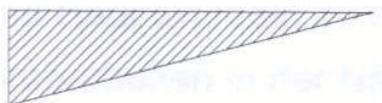
Flächen für private Stellplätze (dürfen zum
Straßenraum hin nicht eingezäunt werden)



Öffentliche Stellplätze



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



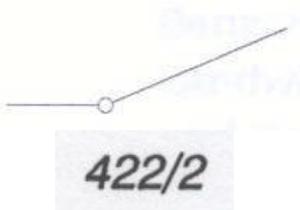
Sichtdreiecke (müssen von sichtbehinderndem
Bewuchs oder baulichen Anlagen freigehalten
werden)



Vorhandenes Wohngebäude



Vorhandenes Wirtschafts- oder Nebengebäude



Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen und Flurnummern



Öffentliche Grünfläche



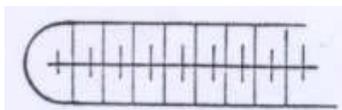
Zu pflanzende Einzelbäume mit Artenkurzbezeichnung



Zu pflanzende Einzelbäume
Vorgeschriebener Standort



Zu pflanzende Einzelbäume
Standort frei wählbar gem. Vorgabe im Text



Lärmschutzeinrichtung gem. Schemaskizze

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Oberflächenwasser

Die auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sollen breitflächig versickert werden, sie dürfen nicht direkt in die Kiesschicht abgeleitet werden. Bei der Bebauung der Grundstücke darf kein Grundwasser freigelegt werden.

- 4.2 Stromversorgung** Das Baugebiet wird verkabelt. Zur Information der Grundstückseigentümer kann beim Stromversorgungsunternehmer (Stadtwerke Straubing) ein entsprechender Kabelplan eingesehen werden. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist das Stromversorgungsunternehmen rechtzeitig zu verständigen.
- 4.3 Angrenzende Nutzflächen** Die gelegentlich von der Bewirtschaftung angrenzender Nutzflächen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ausgehenden Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, sind zu tolerieren, dies gilt auch für ev. künftige Erweiterungen der Betriebe. Die Bepflanzungen dürfen angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch Beschattung, Laubfall oder Wurzelwerk beeinträchtigen.
- 4.4 Denkmalpflege** Bei zu Tage kommenden Keramik-, Metall-, oder Knochenfunden ist umgehend das Landratsamt oder das bayrische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.
- 4.5 Immissionsschutz** Bei Parzelle 1 kann ein ausreichender Schallschutz der Innenräume während der Nachtzeit nur mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 erreicht werden. Der Schallschutz im Außenbereich (Garten bzw. Terrasse) kann nur durch aktive Maßnahmen, wie Wall, Wand oder Gebäude erreicht werden.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Anlage von Grünflächen und ihre Bepflanzung** Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Ortsrandeingrünung** Die Ortsrandeingrünung wird öffentlich gewidmet und ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen bzw. gem. beiliegenden Schemaschnitt zu gestalten.
Heckenpflanzungen auf mind. 80 % der Parzellenlänge. Baumanteil: 15-25 %, Pflanzung der Bäume in Gruppen von 2-5 Stück, der Sträucher in Gruppen von 5-10 Stück, Pflanzabstände: 1,2-1,5 m
Artenauswahl Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche

Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus glabra – Bergulme
Sowie alle heimischen Obst- und Wildobstbäume

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – schwarzer Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball

- 5.3 Weitere Pflanzungen auf privaten Grünflächen** Auf jeder Parzelle ist mindestens ein Hochstamm gem. Artenliste 5.2 auf der, der Straße zugewandten Seite zu pflanzen.
- 5.4 Pflanzzeitpunkt** Alle festgesetzten Bepflanzungen müssen in der, unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. Gebäude des jeweiligen Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.
- 5.5 Gütebestimmungen** Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Richtlinien der FLL entsprechen. Sie müssen aus heimischen Saatgut stammen.
- 5.6 Pflanzgrößen** Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Gehölze:
Bäume: Hochstamm, 3xv., m.B.,StU. 14-16
Sträucher: 2xv., 60-100
- 5.7 Hinweis** Es wird empfohlen, jedem Bauwerber die, für den Landkreis SR/BOG erstellte Broschüre mit Vorschlägen zur Gartengestaltung auszuhändigen.

6. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 6.1 Aufstellungsbeschluss** Der Gemeinderat von Aiterhofen hat beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für die Fl.Nr. 389/963 aufzustellen.
- 6.2 Flächennutzungsplan** Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit eigenem Verfahren abgeändert.

- 6.3 Bauabschnitte** Das überplante Gebiet soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Grundstücke können frühestens im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines Bauabschnittes bebaut werden.
- 6.4 Größe und Lage der Ortschaft** Das überplante Gebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Aiterhofen und wird im Norden von einem bestehenden Feldweg begrenzt.
- 6.5 Verkehrsanbindung** Das Baugebiet wird für die Erschließung an die Straubinger Straße angeschlossen.
- 6.6 Geltungsbereich und Flurnummern** Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern: 389, 963
- 6.7 Planungsziel** Gestaltung des Osteinganges und Schaffung eines kleinen Baugebietes Alternativ zur großflächigen Bebauung des Baugebietes „Kirchfeld“
- 6.8 Geländevorgabe** Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Ev. notwendige Aufschüttungen aufgrund der Höhenlage der öffentlichen abwassertechnischen Einrichtungen werden im Bereich der Ortsrandeingrünung an das Urgelände angepasst.
- 6.9 Boden und Grundwasser** Boden- und Grundwasserverhältnisse sind aufgrund angrenzender Bauvorhaben, bzw. durch das Gutachten der IgwU GmbH bekannt. Der Grundwasserflurabstand wird in diesem Gutachten mit ca. 9,00 m angegeben.
- 6.10 Grundsätzliches Planungskonzept** Gestaltung des Ortseinganges aus Richtung Straubing mit durchgehender Ortsrandbegrünung und Ausdehnung der Bebauung bis an die bestehenden Feldwege als natürliche Begrenzung.
- 6.11 Landschaftsplan** Das Baugebiet ist mit dem, von der Gemeinde Aiterhofen beauftragten Landschaftsplan konform. Eine entsprechende Stellungnahme des Landschaftsplaners liegt vor.
- 6.12 Immissionsschutzfläche** Die im Bebauungsplan eingezeichnete Immissionsschutzfläche dient als Pufferzone zur angrenzenden Landwirtschaft auf Fl.Nr. 963. Diese Fläche ist solange von Bebauung frei zu halten, wie die Landwirtschaft besteht. Nach einer ev. Auflösung der Landwirtschaft kann diese Fläche durch Deckblatt dem Baugebiet zugeschlagen werden.

6.13 Verkehrswegekonzzept

Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt mit einem 6,75 m breiten Straßenraum, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

1. **Fahrbahn** einschl. 50 cm Entwässerungsrinne: **3 m**
2. **Gehstreifen** (befahrbar): **1,75 m**
3. **Mehrzweckstreifen: 2,00 m**

Der Mehrzweckstreifen dient der Aufnahme von Parkbuchten, Baumscheiben, sowie als Schneeablage.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer mit Fuß/Radweganbindung an den nördlich gelegenen Feldweg.

6.14 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Irlbachgruppe angeschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für diese Maßnahmen aus.

6.15 Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung ist durch Einleitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Straubing gesichert.

6.16 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Straubing. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Eventuell notwendige Leitungen auf Privatgrundstücken werden durch notarielle Dienstbarkeiten abgesichert.

7. BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan „Am Krähweg“
 Planfassung: 03.03.1999

