

Bebauungsplan

„Amerika“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	AITERHOFEN AITERHOFEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	16.05.1979 17.03.1981
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	03.09.1981 18.12.1981
Deckblatt Nr. 2 vom Bekannt gemacht am	17.12.1981 22.12.1981
Deckblatt Nr. 3 vom Bekannt gemacht am	14.01.1982 15.01.1982
Deckblatt Nr. 4 vom Bekannt gemacht am	09.01.1982 11.03.1982
Deckblatt Nr. 5 vom Bekannt gemacht am	22.02.1982 23.03.1982
Deckblatt Nr. 6 vom Bekannt gemacht am	19.06.1982 03.09.1982
Deckblatt Nr. 7 vom Bekannt gemacht am	30.08.1982 28.09.1982

Deckblatt Nr. 8 vom Bekannt gemacht am	06.10.1982 12.10.1982
Deckblatt Nr. 9 vom Bekannt gemacht am	24.11.1983 03.01.1984
Deckblatt Nr. 10 vom Bekannt gemacht am	08.09.1987 18.09.1987
Deckblatt Nr. 11 vom Bekannt gemacht am	20.01.1988 03.03.1988
Deckblatt Nr. 12 vom Bekannt gemacht am	26.09.1988 13.02.1989

Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Textliche Festsetzungen
3.	Planliche Festsetzungen
4.	Bebauungsplan
5.	Deckblätter

1. Übersichtsplan



2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Absatz 1, 2 und 3

2.1.2

MI

Mischgebiet § 6 BauNVO Absatz 1, 2, 3.

2.1.3 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO

MI	I	GRZ	0,4	GFZ	0,5
WA	II	GRZ	0,4	GFZ	0,6

2.2 Bauweise

2.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgelegt.

2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

2.3.1 Die Grundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern 550 m².
(Neu durch Deckblatt Nr. 9)

2.3.2 Bei Doppelhäusern beträgt die Grundstücksgröße ausnahmsweise 300 m² für jede Haushälfte.
(Neu durch Deckblatt Nr. 9)

2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.4.1 zu 3.4.1 Dachform: Satteldach mind. 15⁰
Walmdach unzulässig
Kniestock: unzulässig (soweit konstruktiv erforderlich max. 0,35 m)
Ortgang: mind. 0,30 m Überstand
Sockelhöhe: max. 0,50 m
mind. 2 Stufen = 0,30 m
Traufe: mind. 0,50 m Überstand
Dachgauben: Zulässig als stehende Dachgauben
(Satteldachgauben) bis zu einer Vorderansichtsfläche von 2 m².
(Neu durch Deckblatt Nr. 12)
Traufhöhe: max. 5,00 m
Material: ziegelrot (Naturfarbe)

2.4.2 zu 3.4.2 Dachform: Satteldach 25⁰ – 30⁰
(Neu durch Deckblatt Nr. 1)
Walmdach unzulässig
Kniestock: bei 2 Geschossen unzulässig
bei 1 Geschoss max. 0,80 m zulässig
Ortgang: mind. 0,30 m Überstand

Sockelhöhe: max. 0,50 m
 mind. 2 Stufen = 0,30 m
 Traufe: mind. 0,50 m Überstand
 Dachgauben: unzulässig
 Traufhöhe: max. 6,50 m
 Material: Flachdachpfannen rot und braun

2.4.3 zu 3.4.3 Garagen:
 Dachform: ist dem Hauptgebäude anzupassen
 Traufhöhe: einfahrtsseitig max. 2,75 m
 Kellergaragen: unzulässig
 Material: wie Hauptgebäude

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen dabei einheitlich ausgebildet werden.

2.4.4 Einfriedungen

Straßenseite:

Holzlatte- Hanichelzaun, braunes Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. Bei Mauerwerk glatter Verputz oder Waschputz. Höhe. max. 1,10 m über StOK.

Gartenseiten:

Maschendrahtzäune, grau

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Stellflächen:

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

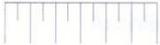
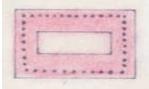
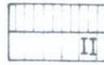
2.4.5 Bepflanzung

2.4.5.1 zu 3.3.6 An der Südseite des Baugebiets sind Gehölze folgender Pflanzliste zu pflanzen:

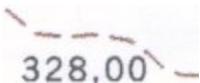
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche

2.4.5.2 zu 3.3.6.1 Im Straßenbereich jeder Bauparzelle ist mind. ein Baum folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Quercus pedunculata	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Birke
Acer saccharinum	Silberahorn

- 3.3.7  Böschungsflächen im Hochwasserbereich
- 3.3.8  Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung
(Unterstellhalle für Unimog, Aufenthaltsräume)
- 3.4 Bauliche Anlagen:
- 3.4.1  1 Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig (MI)
- 3.4.2  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (WA)
- 3.4.3  Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung

4. Für die planlichen Hinweise:
Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung vom Jahre 1978. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur Maßentnahme nicht geeignet. Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte ohne Messungsgenauigkeit durch Dipl.Ing. Klaus-Gerh. Weber (1979).

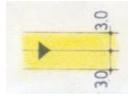
- 4.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 4.2 **20** Flurstücksnummern
- 4.3  Teilung der Grundstücke
Im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
- 4.4  Vorhandene Wohngebäude
- 4.5  Vorhandene Nebengebäude
- 4.6  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 4.7  Höhengichtlinien
- 4.8  Trafostation
- 4.9 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
 Schmutzwasserkanal



Regenwasserkanal



zu verlegende 20 kV-Leitung



20 kV-Leitung mit Schutzzone

4.10



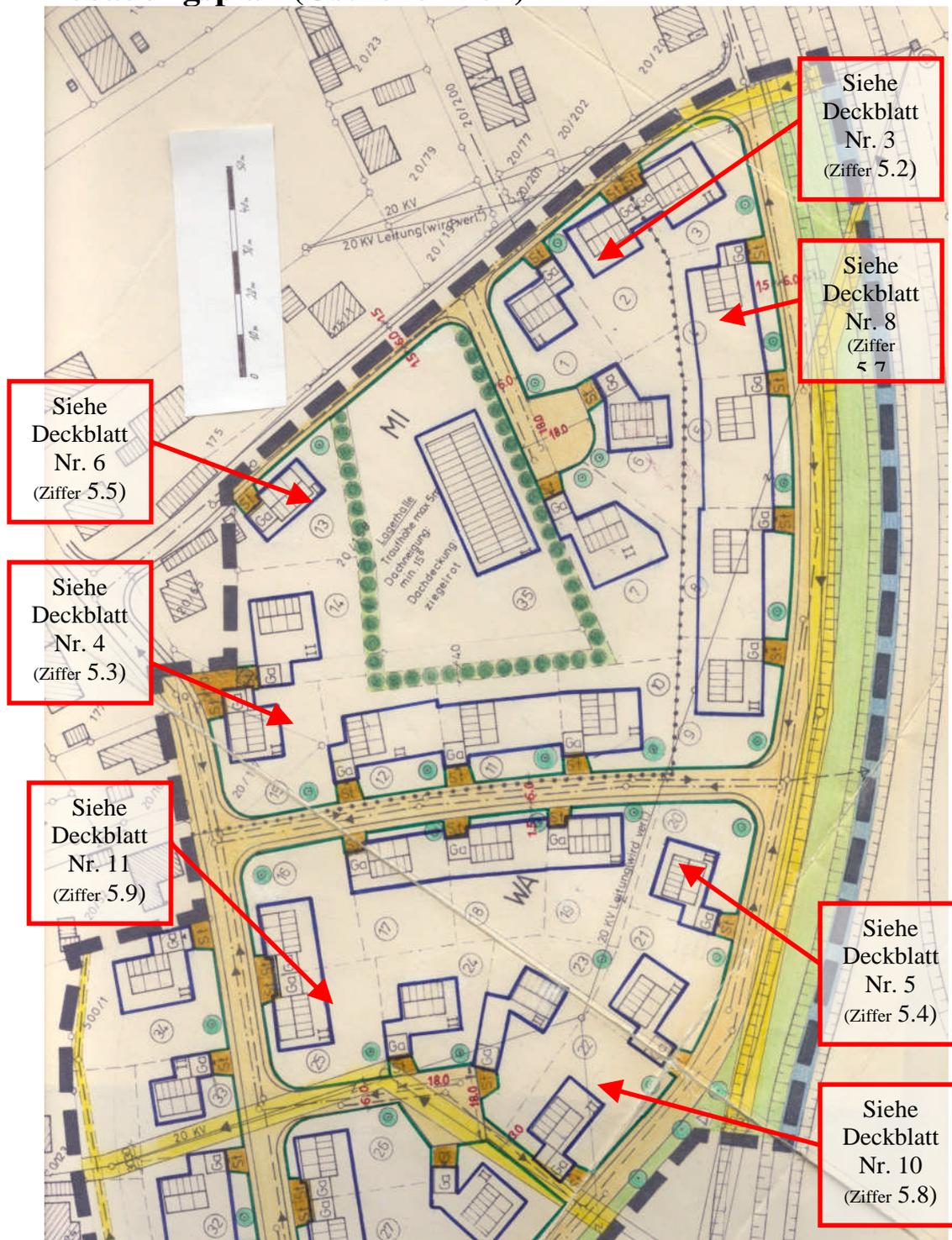
Aitrach
(Gewässer II. Ordnung)

4.11

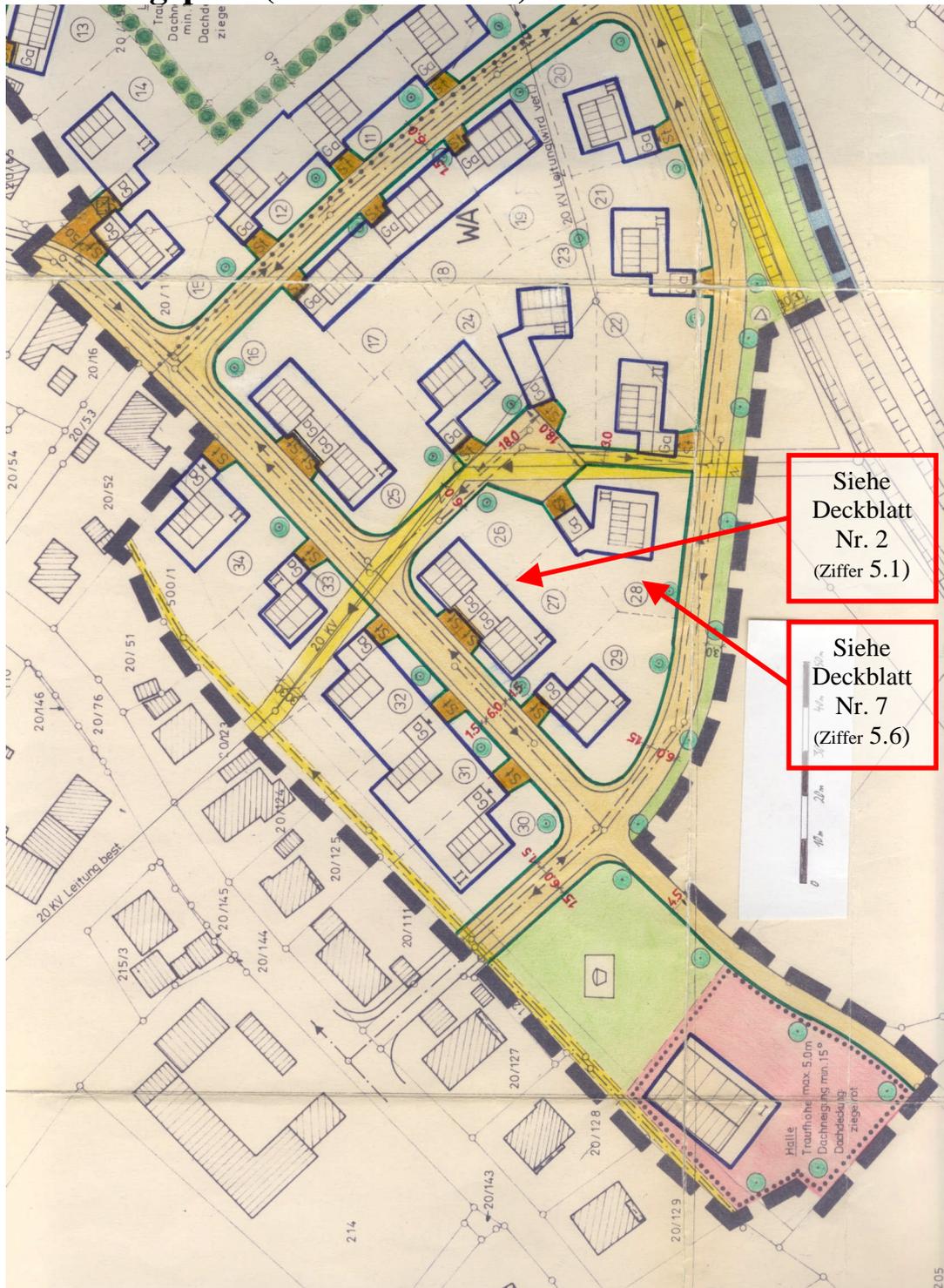


Mit Leitungsrechten belastete Fläche

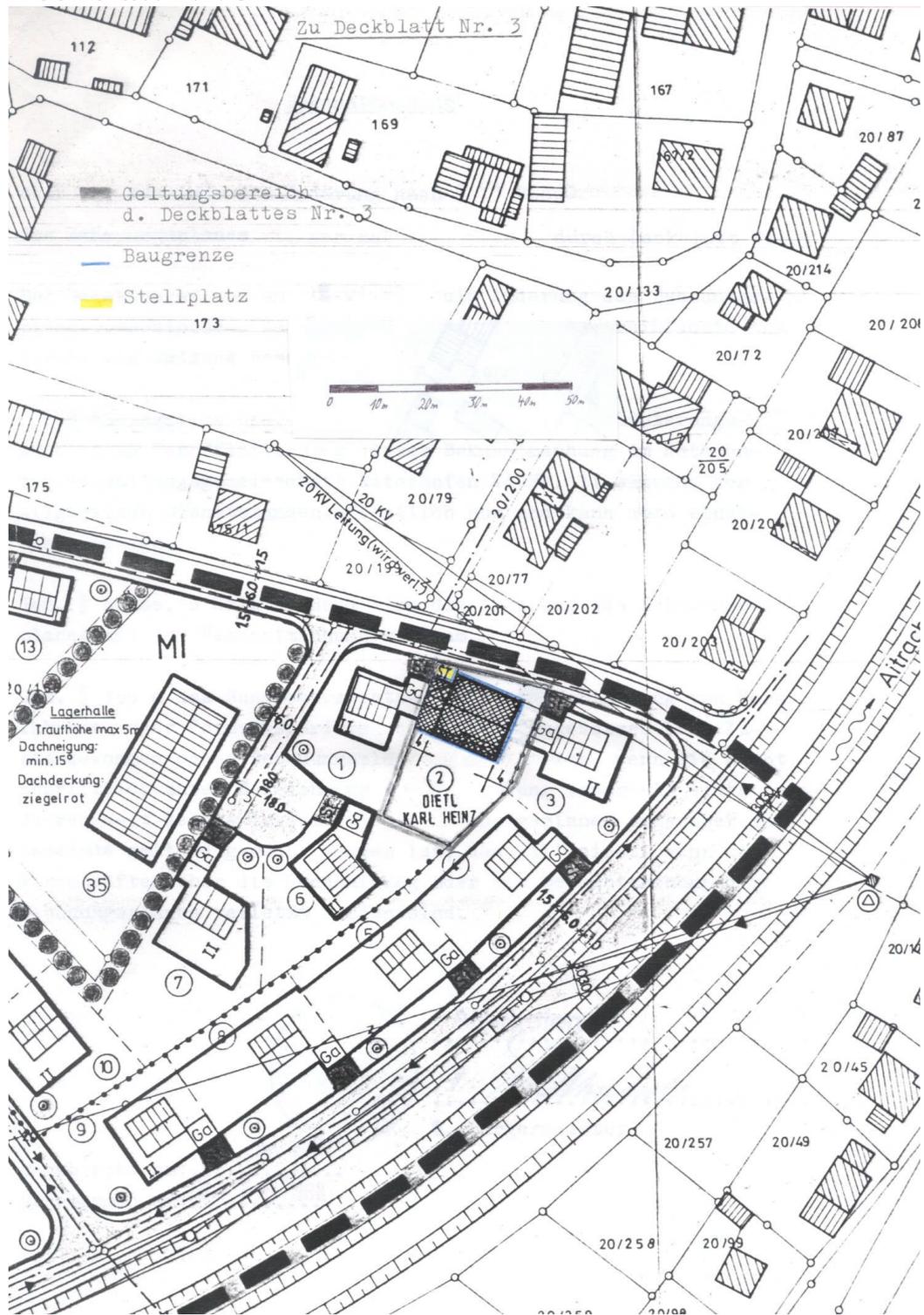
4.1 Bebauungsplan (Östlicher Teil)



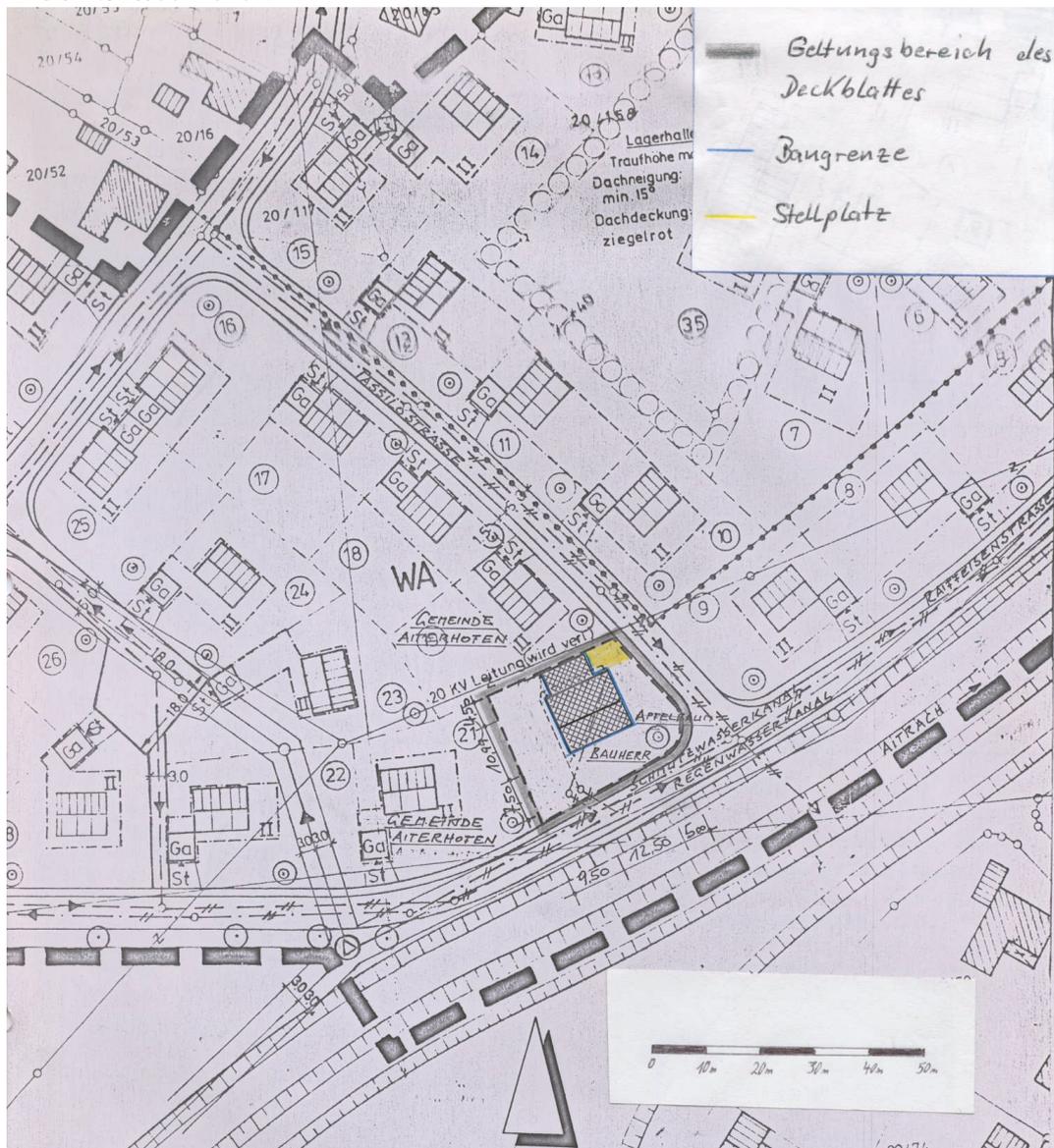
4.2 Bebauungsplan (Westlicher Teil)



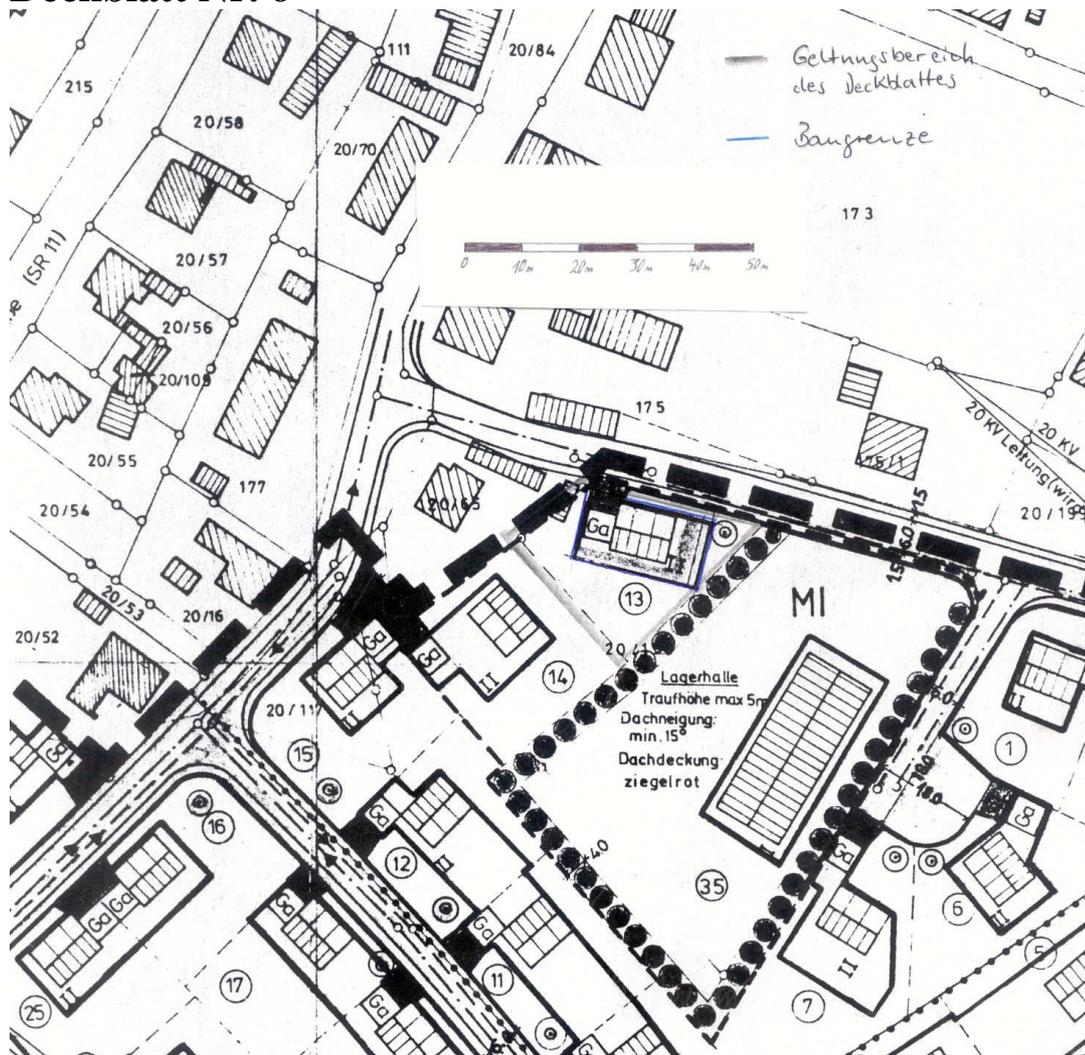
5.2 Deckblatt Nr. 3



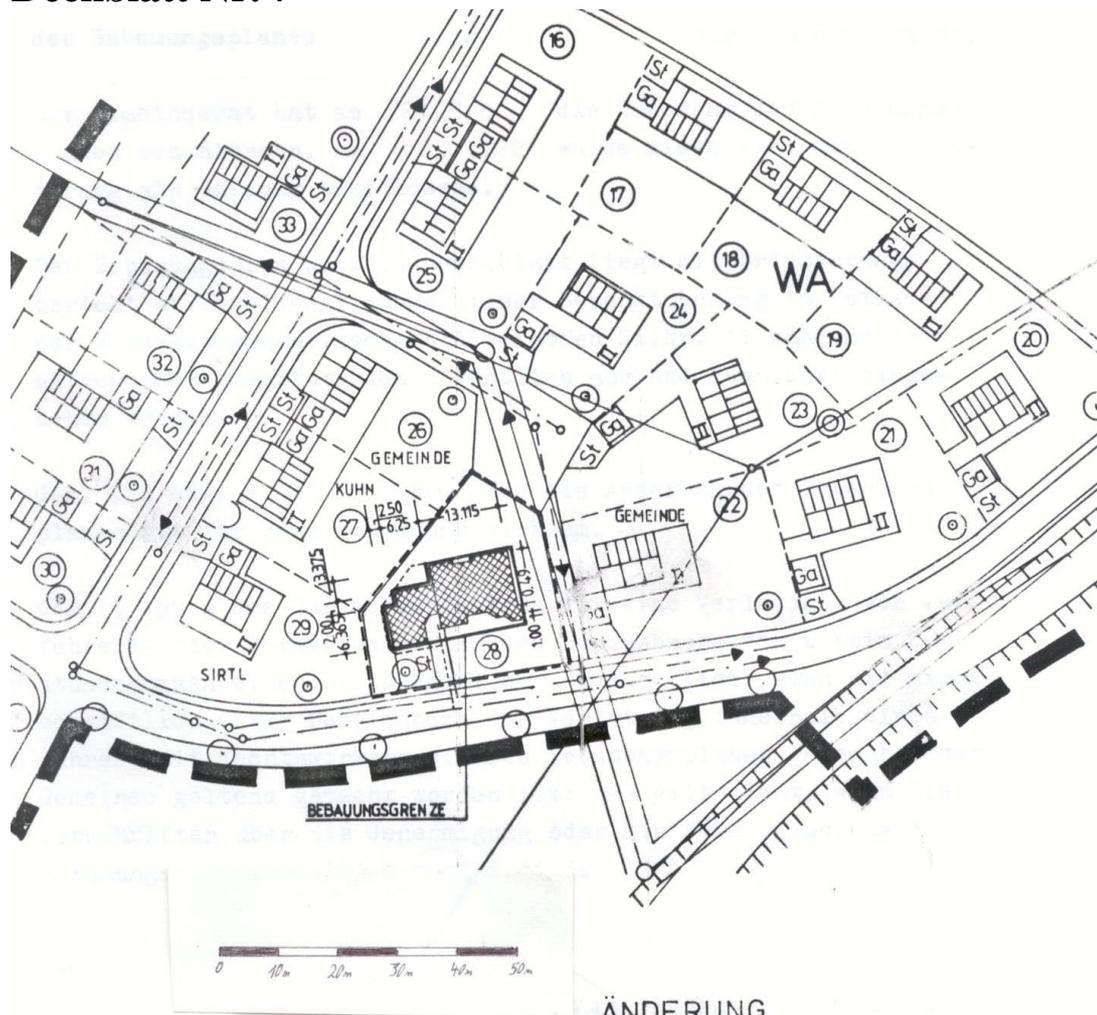
5.4 Deckblatt Nr. 5



5.5 Deckblatt Nr. 6

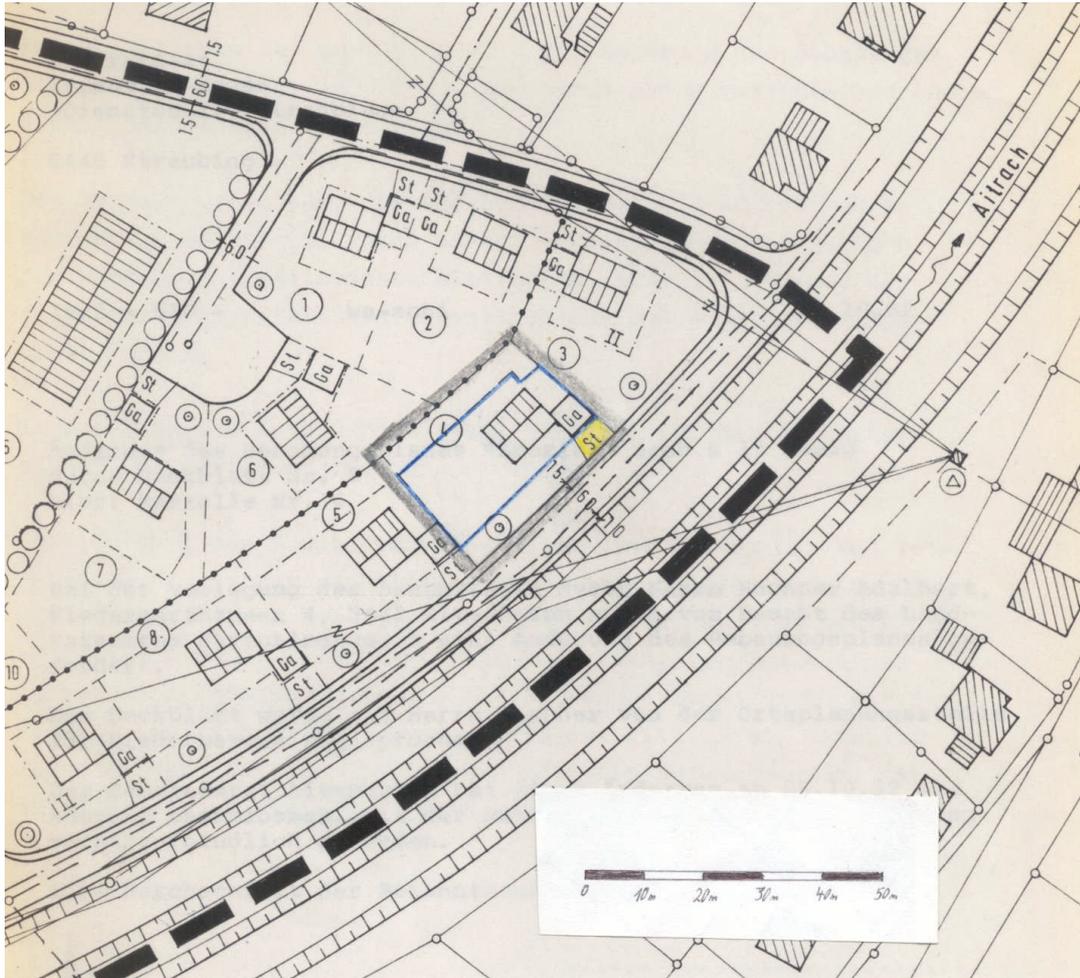


5.6 Deckblatt Nr. 7

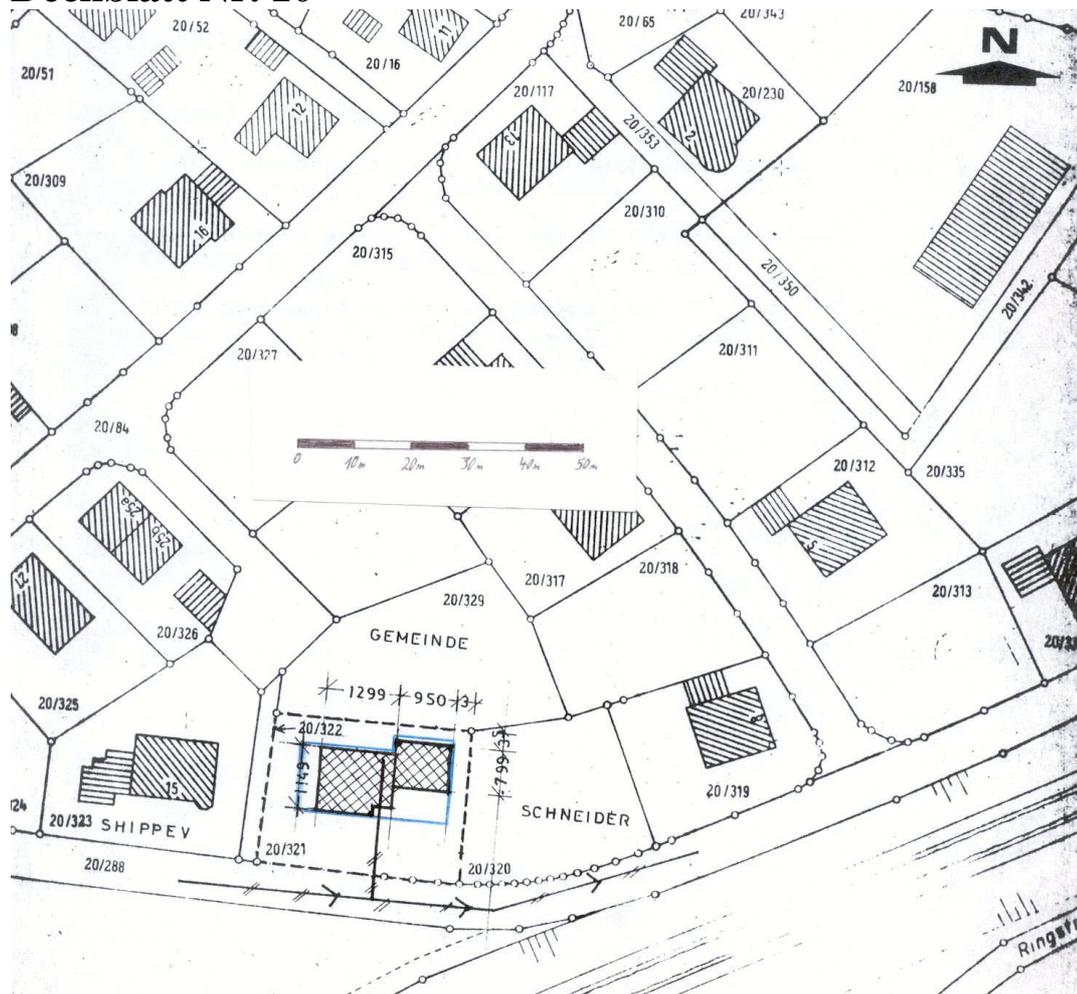


ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN AMERIKA
AITERHOFEN PARZ. NR. 28

5.7 Deckblatt Nr. 8



5.8 Deckblatt Nr. 10



5.9 Deckblatt Nr. 11

