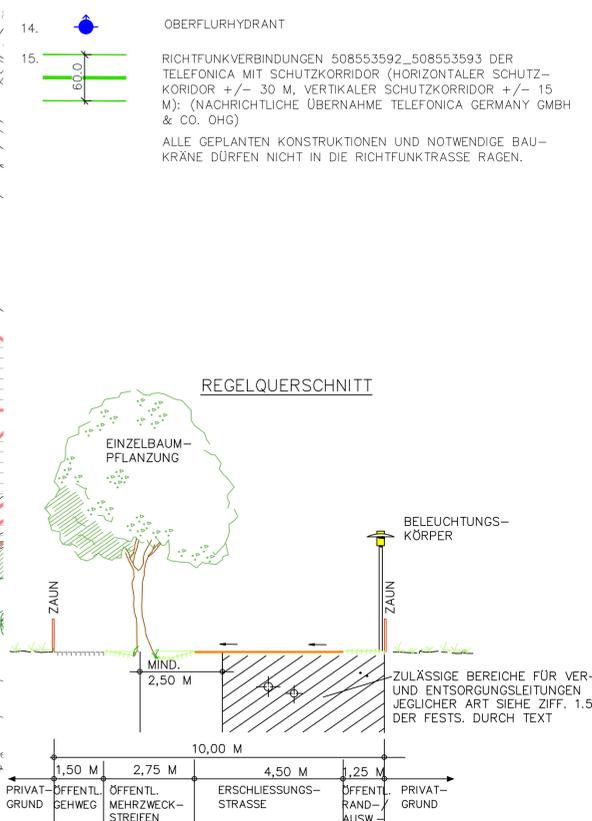


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "KREUZÄCKER II" GELTOLFING



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 **WOHNGEBÄUDE MIT**
 - MAX. EINEM (I. PARZELLE 18), ZWEI (II) BZW. DREI (III) GESCHOSSEN (S. NUTZUNGSCHABLONE)
 - MAX. TRAUFSÄITIGE WANDHÖHEN 4,50 M / 6,50 M BZW. 9,00 M
 - MAX. FIRSHÖHEN 7,00 M / 9,00 M BZW. 10,50 M
 - MAX. FIRSHÖHE BEI EINTEILIGEN PULTDÄCHERN 6,50 M / 8,50 M BZW. 9,00 M
 - GEMESSEN JEWEILS AB FOK DES ANGRENZENDEN ERSCHLIESSUNGSSTREIFENABSCHNITTES IN DER MITTE DER DIE PARZELLE BEGRENZENDEN STRASSENLINE
 - 2.2 **NUTZUNGSCHABLONE:**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
o	SD = SATTELDACH (K)WD = (KRÜPPEL-)WALMDACH ePD, = EINTEILIGE UND VERSETZTE vPD PULTDÄCHER FLÄCHDACH NUR MIT DAUERHAFTER DACHBEGRÜNNUNG
△E, △ED, △MA	
MAX. WANDHÖHE (WH) MAX. FIRSHÖHE (FH) MAX. ATTIKAHÖHE BEI FD (AH)	MAX. ZULÄSSIGE WOHNHEITEN (WE) PRO PARZELLE
 - 2.3 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG WA₁/WA₂/WA₃**
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - 3.1 **OFFENE BAUWEISE** IM GELTUNGSBEREICH SIND EINZEL-, DOPPEL- UND MEFHAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG
 - 3.2 **WA₁** - JE DARGESTELLTER PARZELLE IST NUR EIN EINZELHAUS MIT NUR EINER WOHNHEIT (WE) ZULÄSSIG. DIES GILT AUCH BEI EINER EVT. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE.
 - 3.3 **WA₂** - JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND BEI EINZELHÄUSERN MAX. ZWEI WOHNHEITEN (WE) ZULÄSSIG. - JE DARGESTELLTER PARZELLE IST BEI EVT. ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES I.S. DES § 22 ABS. 2 BAUNVO JE DOPPELHAUSHÄLFTE NUR EINE WE ZULÄSSIG. DIESE OBERGRENZE VON MAX. ZWEI WE JE PARZELLE GILT AUCH BEI EINER EVT. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE
 - 3.3 **WA₃** - JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND MEHRFAMILIENHÄUSER MIT VIER BIS MAX. ACHT WOHNHEITEN (WE) ZULÄSSIG. DIE GEMEINDLICHE STELLPLATZSATZUNG IST HIERBEI EINZUHALTEN!

- VERKEHRSLÄCHEN**
 - 4.1 **ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE** BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
 - 4.2 **ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE** PFLASTERBELAG
 - 4.3 **ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN** MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOT-TERRASSEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
 - 4.4 **MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE:** RASENFUGENPFLASTER
 - 4.5 **ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN** IM BEREICH VON GARAGENZUFÄHRTEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG; PFLASTERBELAG
 - 4.6 **STRASSENBEGLEITENDE GEHWEGE:** PFLASTERBELAG
 - 4.7 **ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE:** WASSERGEKUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE
 - 4.8 **SICHTDREIECKE 70/3 M** ZUR KREISSTRASSE SR 23 SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG.
 - 4.9 **15 M ANBAUVERBOTZONE** ZUR KREISSTRASSE SR 11, JEWEILS GEMESSEN AB FAHRBAHNRAND, (NUR AUSSERHALB DER ORTSDURCHFARTSGRENZE)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 5.1 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** MIT AUTOCHTHONEN ANSAATEN
 - 5.1.1 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME** MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES (ÖFFENTLICH)
 - 5.2 **PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
 - 5.2.1 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME** OHNE FESTLEGUNG DES STANDORTES MIN. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 - 5.2.2 **ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN** ZUR ORTSRAND- EINGRÜNNUNG AUF MIN. 75 % DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIN. 5 %
 - 5.2 **MÖGLICHE ERWEITERUNG**
 - 5.3 **MÖGLICHES REGENRÜCKHALTEBECKEN**

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 8.1 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUROOM) UND GARAGENZUFÄHRTEN** MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG; EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG ZIFF. 2.2.1 MIT ZIFF. 2.2.3 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEACHTEN!
 - 8.2 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB), CA. 40.140 QM
 - 8.3 **GEPL. LÄRMSCHUTZWAND** HÖHE MIN. 3,0 M ÜBER FOK GELÄNDE, LÄNGE MIN. 362 M
 - 8.4 **MASSANGABEN**
 - 8.5 **STANDORT TRAFOSTATION**
- PLANLICHE HINWEISE**
 - 1a. **BODENKENNZEICHEN** NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAY. DENKMALATLAS
 - 1b. **NICHT FESTGESETZTE ZONE IIIB 2 DES MIT VO V. 29.12.1999 FESTGESETZTEN WASSERSCHUTZGEBIETES** DER STADT STRAUBING
 - 2. **GEWÄSSERBESTAND**
 - 3. **FLURSTÜCKSGRENZEN**
 - 4. **FLURSTÜCKSNUMMER**
 - 5. **MÖGLICHE WOHNGEBÄUDE MIT GARAGEN**
 - 6. **VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG** DER HAUPTGEBÄUDE
 - 7. **VORSCHLAG PARZELLIERUNG** MIT GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
 - 8. **VORH. HÖHENLINIEN** GEM. GELÄNDEAUFMASS KEB-BAUPLANUNGS GMBH STRAUBING
 - 9. **GELÄNDEBÖSCHUNGEN**
 - 10. **LAGE DES REGELQUERSCHNITTES**
 - 11. **VORGESCHLAGENE BELEUCHTUNGSKÖRPER**
 - 12. **VORHANDENE GEHÖLZE** AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
 - 13. **VORHANDENER KINDERSPIELPLATZ** AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "KREUZÄCKER II" GELTOLFING

GEMEINDE: AITERHOFEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSE Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2020 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.12.2020 durchgeführt (Fristsetzung bis 18.01.2021) und die der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail/Schreiben vom 09.12.2020 (Fristsetzung ebenfalls bis 18.01.2021). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. AITERHOFEN, den Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

3. SATZUNG Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen. AITERHOFEN, den Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

4. INKRAFTTRETEN Die Gemeinde Aiterhofen hat gem. §10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel und allen Ortstafeln bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft. AITERHOFEN, den Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

ERGÄNZUNGEN: Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

08.06.21 Auslegungsbeschl. ES/HÜ
08.07.20 Auslegungsbeschl. ES/HÜ
23.04.20 Aufstellungsbeschl. ES/HÜ

Gepl. Anlass von
Gepr. AUGUST 2019 ES
Bea. AUGUST 2019 HÜ

AUFGESTELLT VON: **HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung**
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Etsch-Birgstr. 3, 94427 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de

19-57