

Untersuchungsgebiet

Baugebiet WA „Kreuzäcker II“, Geltolfing

AG: Verwaltungsgemeinschaft Aiterhofen

Digitale topografische Karte

Auftrag Nr.: 3210009

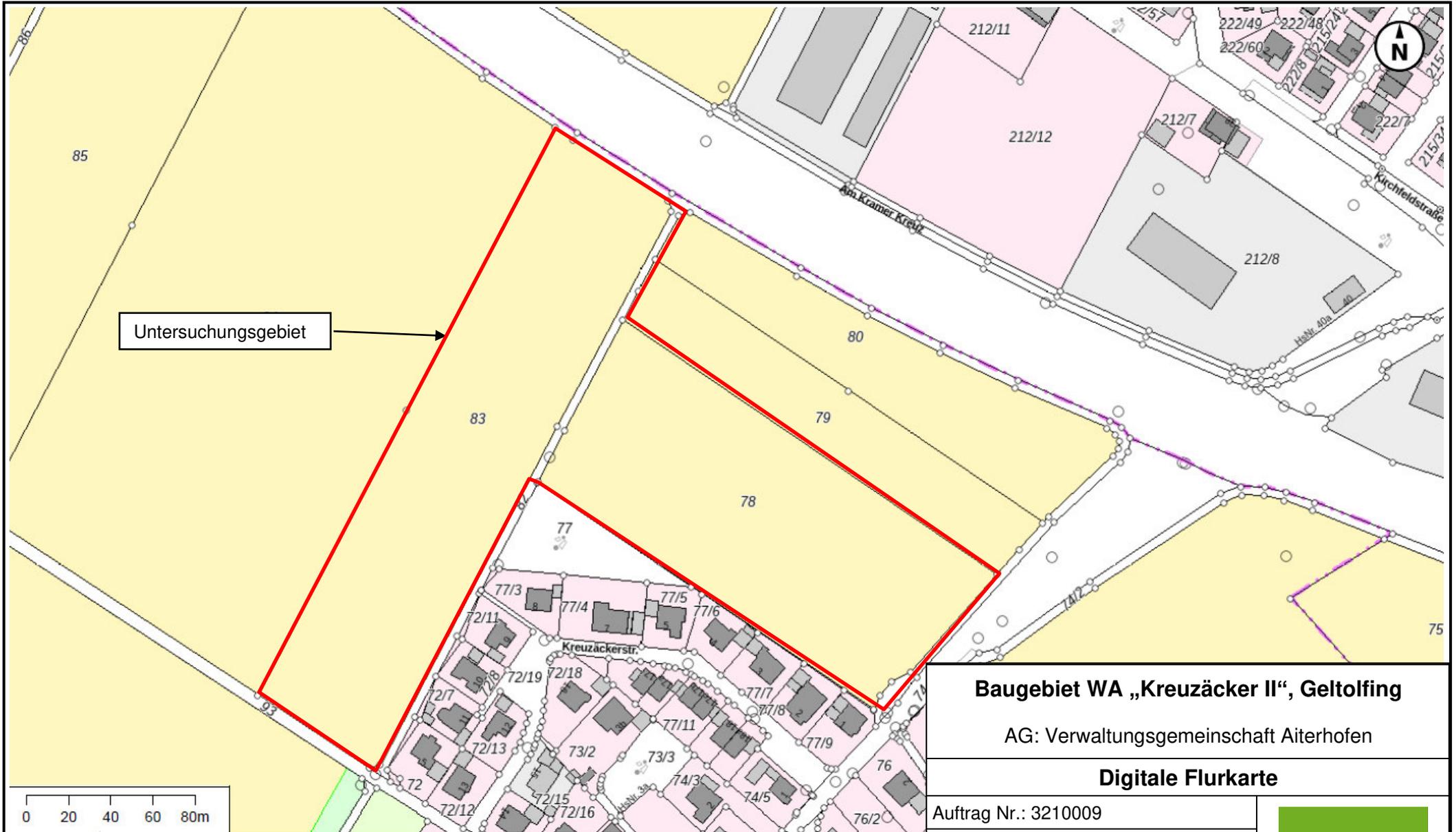
Anlage 1.1

Datum: 19.01.2021

Maßstab: siehe Balken

Bearbeiter: B. Eng. Kristina Hiltz





Untersuchungsgebiet

Baugebiet WA „Kreuzacker II“, Geltolfing

AG: Verwaltungsgemeinschaft Aiterhofen

Digitale Flurkarte

Auftrag Nr.: 3210009

Anlage 1.2

Datum: 19.01.2021

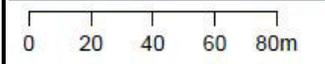
Maßstab: siehe Balken

Bearbeiter: B. Eng. Kristina Hiltz





Untersuchungsgebiet



Baugebiet WA „Kreuzäcker II“, Geltolfing

AG: Verwaltungsgemeinschaft Aiterhofen

Digitales Orthophoto

Auftrag Nr.: 3210009

Anlage 1.3

Datum: 19.01.2021

Maßstab: siehe Balken

Bearbeiter: B. Eng. Kristina Hilz



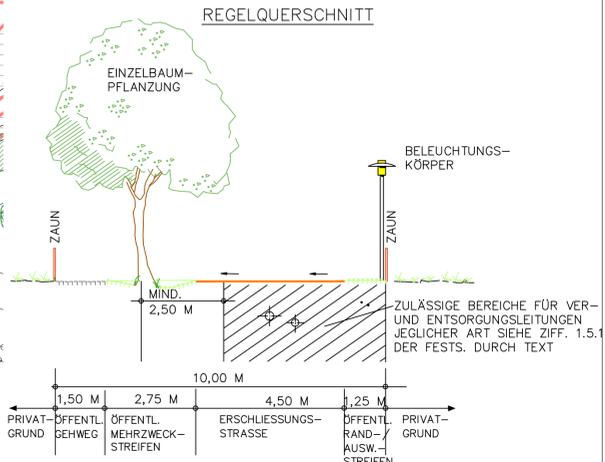
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "KREUZÄCKER II" GELTOLFING

BIOTOP NR. 7141-0018-002
GEHÖLZSTREIFEN NÖRDL.
GELTOLFING

WA	MAX. II
0,4	0,6
o	SD, (K)WD, 20-38
△	gPD ₂₅ vPD 5-25
WH 6,50 FH 9,00 8,50(ePD)	MAX. 1 WE

WA ₂	MAX. II
0,4	0,6
o	SD, (K)WD, 20-38
△	gPD ₂₅ vPD 5-25
WH 6,50 FH 9,00 8,50(ePD)	MAX. 2 WE

WA ₂	MAX. III
0,4	0,8
o	SD, (K)WD, 20-38
△	gPD ₂₅ vPD 5-25
WH 9,00 FH 10,50 9,00 (ePD)	ZULÄSSIG SIND AUS- SCHLIESSEND MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 4-MAX. 8 WE STELLPLATZ- SATZUNG BEACHTEN



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WOHNUNGSBÄUDE MIT
- MAX. ZWEI (II) BZW. DREI (III) GESCHOSSEN (S. NUTZUNGSCHABLONE)
- MAX. TRAUFSSEITIGE WANDHÖHEN 6,50 M BZW. 9,00 M
- MAX. FIRSHÖHEN 9,00 M BZW. 10,50 M
- MAX. FIRSHÖHE BEI EINGETRIEBENEN PULTDÄCHERN 8,50 M BZW. 9,00 M
- GEMESSEN JEWEILS AB FOK DES ANGRENZENDEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSENSCHNITTES IN DER MITTE DER PARZELLE BEGRENZENDEN STRASSENLINE

2.2 NUTZUNGSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAH GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
o	SD = SATTELDACH (K)WD = (KRÜPPEL-)WALMDACH (ePD) = EINGETRIEBEN UND VERSETZTE PULTDÄCHER
△	MAX. WANDHÖHE (WH)
△	MAX. FIRSHÖHE (FH)
△	MAX. ZULÄSSIGE WOHNHEINHEITEN (WE) PRO PARZELLE

2.3 **WA₁ / WA₂ / WA₃** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 **o** OFFENE BAUWEISE IM GELTUNGSBEREICH SIND EINZEL-, DOPPEL- UND MEHRFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG
- 3.2 **△** -JE DARGESTELLTER PARZELLE IST NUR EIN EINZELHAUS MIT NUR EINER WOHNHEINHEIT (WE) ZULÄSSIG.
- 3.3 **△** -JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND BEI EINZELHÄUSERN MAX. ZWEI WOHNHEINHEITEN (WE) ZULÄSSIG.
-JE DARGESTELLTER PARZELLE IST BEI EVTL. ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES I.S. DES § 22 ABS. 2 BAUNVO JE DOPPELHAUS-HÄLFTE NUR EINE WE ZULÄSSIG. DIESE OBERGRENZE VON MAX. ZWEI WE JE PARZELLE GILT AUCH BEI EINER EVTL. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE
- 3.3 **△** -JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND MEHRFAMILIENHÄUSER MIT VIER BIS MAX. ACHT WOHNHEINHEITEN (WE) ZULÄSSIG. DIE GEMEINDLICHE STELLPLATZSATZUNG IST HIERBEI EINZUHALTEN!

3.4

BAUGRENZE ZUR ZULÄSSIGKEIT VERFAHRENSFREIER BAUVORHABEN NACH § 57 BAYBO S. ZIFF. 1.4.2 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 **o** ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 4.2 **o** ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE PFLASTERBELAG
- 4.3 **o** ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOT-TERRASSEN; BAUMSCHHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
- 4.4 **o** MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE: RASENFUGENPFLASTER
- 4.4 **o** ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN IM BEREICH VON GARAGENZUFÄHRTEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG; PFLASTERBELAG
- 4.5 **o** STRASSENBEGLEITENDE GEHWEGE: PFLASTERBELAG
- 4.6 **o** ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE: WASSERGEKUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE
- 4.7 **o** 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.
- 4.8 **o** 15 M ANBAUVERBOTZONE ZUR KREISSTRASSE SR 23, JEWEILS GEMESSEN AB FAHRBAHNRAND, (NUR AUSSERHALB DER ORTSDURCHFÄHRTSGRENZE)

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZU SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 **o** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT AUTOCHTHONEN ANSAATEN
- MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- 5.1.1 **o** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES (ÖFFENTLICH)
- 5.2 **o** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 5.2.1 **o** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DES STANDORTES MIN. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 5.2.2 **o** ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRAND- EINGRÜNDUNG AUF MIN. 50 % DER GEMEINZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIN. 5 %
DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE (S. ZIFF. C. 10 DER HINWEISE) SIND ZU BEACHTEN!

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1 **o** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUARAUM) 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 **o** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB), CA. 40.140 QM
- 8.3 **o** GEPL. LÄRMSCHUTZWAND HÖHE MIN. 3,0 M ÜBER FOK GELÄNDE, LÄNGE MIN. 362 M
- 8.4 **o** MASSANGABEN

II. PLANLICHE HINWEISE

- 1a. **o** BODENDENKMAL NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAY. DENKMALATLAS
- 1b. **o** FESTGESETZTES TRINKWASSERSCHUTZGEBIET DER STADT STRAUBING VOM 26.09.1984
2. **o** GEBÄUDEBESTAND
3. **o** FLURSTÜCKSGRENZEN
4. **o** FLURSTÜCKSNUMMER
5. **o** MÖGLICHE WOHNUNGSBÄUDE MIT GARAGEN
6. **o** VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
7. **o** VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
8. **o** VORH. HÖHENLINIEN GEM. GELÄNDEAUFMASS KEB-BAUPLANUNGS GMBH STRAUBING
9. **o** GELÄNDEBÖSCHUNGEN
10. **o** LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
11. **o** VORGESCHLAGENE BELEUCHTUNGSKÖRPER
12. **o** VORHANDENE GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
13. **o** VORHANDENER KINDERSPIELPLATZ AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



GEODATISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumswechsel nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenkurve vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

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.

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "KREUZÄCKER II" GELTOLFING

GEMEINDE: AITERHOFEN
REG.-BEZIRK: STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS: 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 durchgeführt (Fristsetzung bis und die der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 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 Hölzl (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 Hölzl (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 Hölzl (Erster Bürgermeister)

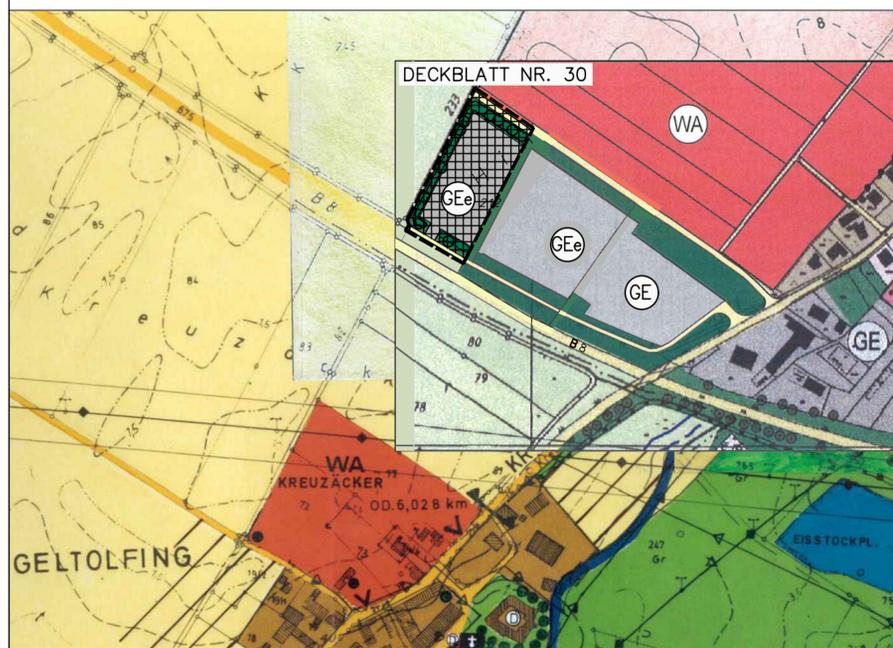
PLANVERFASSER 19-57

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

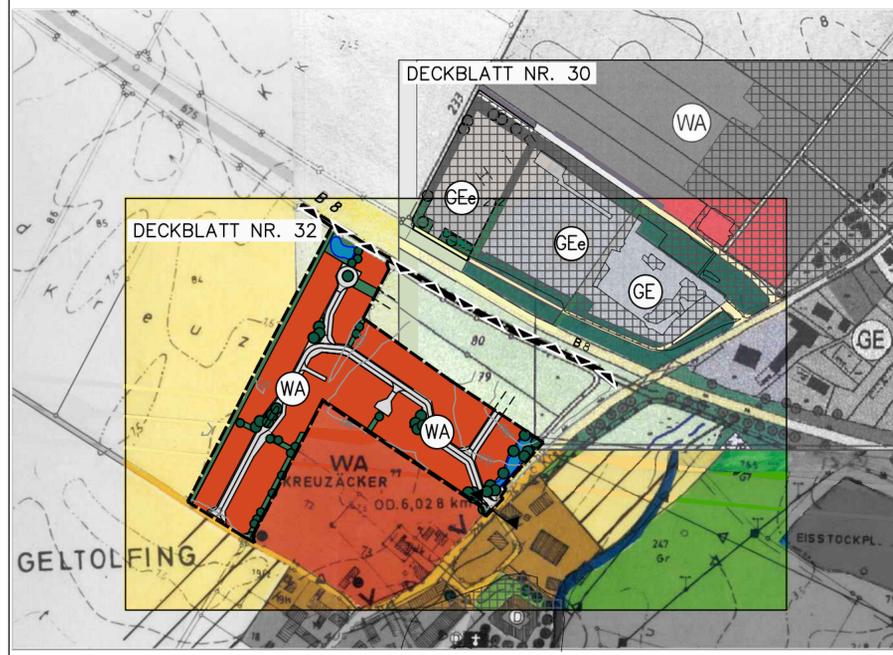
Geü. Anlass von
Gepr. AUGUST 2019 ES
Bea. AUGUST 2019 HÜ

LANDSCHAFTSARCHITECT
dipl.-Ing. gerald eckel
LANDSCHAFTSARCHITECT
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRUNNENSTR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de

DERZEIT GÜLTIGER FNP (DB NR. 30)



DECKBLATT NR. 32 ZUM FNP



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
- DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)
- GEWERBEGBIET (§ 8 BAUNVO)
- GEWERBEGBIET MIT BESCHRÄNKUNG (§ 8 BAUNVO)
- ABGRENZUNG DER GEÄNDERTEN FLÄCHE (GELTUNGSBEREICH DECKBLATT)

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

- HAUPTVERKEHRSTRASSE MIT BEZEICHNUNG UND NUMMER
B BUNDESSTRASSE
Krs KREISSTRASSE
- ORTSDURCHFARTSGRENZE

GRÜNFLÄCHEN

- GLIEDERNDE, ABSCHIRMENDE, ORTSGESTALTENDE UND LANDSCHAFTSTYPISCHE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- WASSERFLÄCHEN / REGENRÜCKHALTEBECKEN

FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- LANDWIRTSCHAFTLICHE VORRANGFLÄCHE FÜR DIE BETRIEBSENTWICKLUNG

LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

- BÄUME UND STRÄUCHER (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDPRÄGENDE EINZELBÄUME, GEHÖLZGRUPPEN UND OBSTGÄRTEN, EINGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN)

STÄDTEBAULICHE SANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

- BODENDENKMAL (ART.1 ABS.4 DSCHG)

IMMISSIONSSCHUTZ

- BEREICH FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN; HIER: LÄRMSCHUTZWAND, HÖHE MIND. 3,00 M ÜBER FOK-GELÄNDE

ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 23.04.2020 DIE AUFSTELLUNG DES DECKBLATTES BESCHLOSSEN. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE AM DURCHFÜHRT. DIE FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM (FRISTSETZUNG BIS) DURCHFÜHRT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES DECKBLATTES MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND DIE EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE VOM BIS DIE BEIDEN VERFAHRENSCHRITTE ERFOLGTEN DABEI GEM. § 4A ABS. 2 BAUGB JEWEILS GLEICHZEITIG.

AITERHOFEN, DEN
.....
ADALBERT HÖSL (1. BÜRGERMEISTER)

DIE GEMEINDE AITERHOFEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM DAS DECKBLATT IN DER FASSUNG VOM FESTGESTELLT.

AITERHOFEN, DEN
.....
ADALBERT HÖSL (1. BÜRGERMEISTER)

DAS LANDRATSAMT HAT DAS DECKBLATT MIT BESCHIED VOM NR. GEM. § 6 BAUGB GENEHMIGT.

STRAUBING, DEN
.....

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES DECKBLATTES WURDE AM GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT IST DAMIT WIRKSAM.

AITERHOFEN, DEN
.....
ADALBERT HÖSL (1. BÜRGERMEISTER)

DECKBLATT NR. 32
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER
GEMEINDE AITERHOFEN

(MIT GENEHMIGUNG VOM 21.07.1986)
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN

WA "KREUZÄCKER II"
GELTOLFING

PLANUNGSMASS-STAB
1:5000



2					
1					
NR.	ÄNDERUNGEN	GEÄNDERT IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME

VORHABENSTRÄGER: GEMEINDE AITERHOFEN VERTR. DURCH HERRN 1. BGM ADALBERT HÖSL STRAUBINGER STRASSE 4 94330 AITERHOFEN	APRIL 2020	HÜBEL	APRIL 2020	ESKA
	AUFGEST. IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME
PLANUNG:				19-55
	dipl.-Ing. gerald eska landschaftsarchitekt			
	FON 09422/8054-50 . FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de			

Baugebiet WA "Kreuzäcker II", Geltolfing

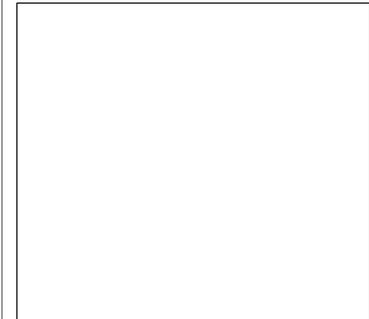


IFB Eigenschenk GmbH
 Kristina Hiltz B. Eng.

Baugebiet WA "Kreuzäcker II", Geltolfing
 Fl.-nrn. 78, 82, 83; Gmkg. Geltolfing

Auftragsnr.: 3210009

- Legende
- Immissionspunkt
 - Wandelement
 - Gebäude
 - Straße /RLS-90



Baugebiet WA "Kreuzäcker II", Geltolfing

Lageplan [mit LSW nördl. Wiwe]



IFB Eigenschenk GmbH
Kristina Hiltz B. Eng.

Baugebiet WA "Kreuzäcker II", Geltolfing
Fl.-nrn. 78, 82, 83; Gmkg. Geltolfing

Auftragsnr.: 3210009

Legende

- Immissionspunkt
- Wandelement
- Gebäude
- Straße /RLS-90

