

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "KREUZÄCKER II" GELTOLFING



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

WA ₁ (PARZ. 1-17, 19-22 24-26, 33)	MAX. I
0,4	0,6
o	SD (K)WD, 20-38°
△E	ePD, vPD 5-25°
	FD 0-6°
WH 6,50 FH 9,00 8,50 AH 7,50 (ePD)	MAX. 1 WE

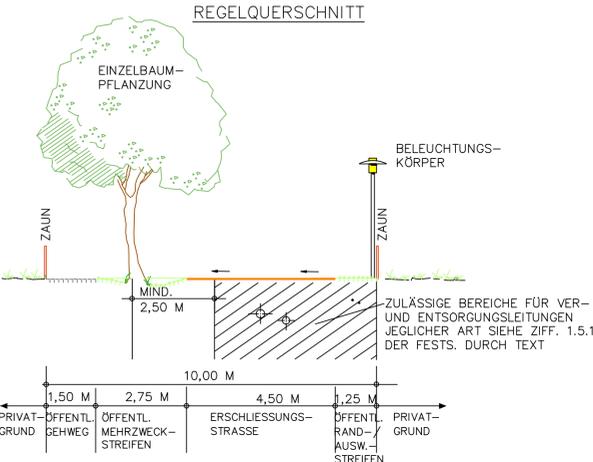
WA ₂ (Parz. 27-34, 27-32)	MAX. II
0,4	0,6
o	SD (K)WD, 20-38°
△E	ePD, vPD 5-25°
	FD 0-6°
WH 6,50 FH 9,00 8,50 (ePD) AH 7,50	MAX. 2 WE

WA ₃ (PARZ. 34-38)	MAX. III
0,4	0,8
o	SD (K)WD, 20-38°
△MA	ePD, vPD 5-25°
	FD 0-6°
WH 9,00 FH 10,50 9,00 (ePD) AH 10,00	MAX. 3 WE

14. OBERFLURHYDRANT

15. RICHTFUNKVERBINDUNGEN 508553592, 508553593 DER TELEFONICA MIT SCHUTZKORRIDOR (HORIZONTALER SCHUTZKORRIDOR +/- 30 M, VERTIKALER SCHUTZKORRIDOR +/- 15 M); (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME TELEFONICA GERMANY GMBH & CO. OHG)

ALLE GEPLANTEN KONSTRUKTIONEN UND NOTWENDIGE BAUKRÄNE DÜRFEN NICHT IN DIE RICHTFUNKTRASSE RAGEN.



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 WOHN-GEBÄUDE MIT
 - MAX. EINEM (I. PARZELLE 18), ZWEI (II) BZW. DREI (III) GESCHOSSEN (S. NUTZUNGSSCHABLONE)
 - 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 EITEILIGEN PULTDÄCHERN 6,50 M / 8,50 M BZW. 9,00 M
 - GEMESSEN JEWELYS AB FOK DES ANGRENZENDEN ERSCHLÜSSUNGSSTRASSENABSCHNITTES IN DER MITTE DER DIE PARZELLE BEGRENZENDEN STRASSENLINE
 - 2.2 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAH GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
	SD = SATTELDACH
	(K)WD = (KRÜPPEL-)WALMDACH
	ePD, = EITEILIGE UND VERSETZTE
	vPD PULTDÄCHER
	FLACHDACH NUR MIT DAUERHAFTER DACHBEGRÜNNUNG
MAX. WANDHÖHE (WH)	MAX. ZULÄSSIGE WOHNHEITEN (WE) PRO PARZELLE
MAX. FIRSHÖHE (FH)	
MAX. ATTIKAHÖHE BEI FD (AH)	
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG WA₁/WA₂/WA₃
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.1 OFFENE BAUWEISE IM GELTUNGSBEREICH SIND EINZEL-, DOPPEL- UND MHRFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG
 - 3.2 **WA₁** - JE DARGESTELLTER PARZELLE IST NUR EIN EINZELHAUS MIT NUR EINER WOHNHEIT (WE) ZULÄSSIG. DIES GILT AUCH BEI EINER EVTL. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE.
 - 3.3 **WA₂** - JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND BEI EINZELHÄUSERN MAX. ZWEI WOHNHEITEN (WE) ZULÄSSIG. - JE DARGESTELLTER PARZELLE IST BEI EVTL. 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 EVTL. SPÄTEREN TEILUNG EINER PARZELLE
 - 3.3 **WA₃** - JE DARGESTELLTER PARZELLE SIND MHRFAMILIENHÄUSER MIT VIER BIS MAX. ACHT WOHNHEITEN (WE) ZULÄSSIG. DIE GEMEINDLICHE STELLPLATZSATZUNG IST HIERBEI EINZUHALTEN!

- BAUGRENZE ZUR ZULÄSSIGKEIT VERFAHRENSFREIER BAUVORHABEN NACH § 57 BAUBO S. ZIFF. 1.4.2 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!
- 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 SCHOTTERTERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
 - 4.4 MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE: RASENFUGENPFLASTER
 - 4.4 ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN IM BEREICH VON GARAGENZUFÄHRTEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG; PFLASTERBELAG
 - 4.5 STRASSENBEGLEITENDE GEHWEGE: PFLASTERBELAG
 - 4.6 ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE: WASSERGEBUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE
 - 4.7 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 ANSTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG.
 - 4.8 15 M ANBAUVERBOTZONE ZUR KREISSTRASSE SR 11. JEWELYS GEMESSEN AB FAHRBAHNRAND, (NUR AUSSERHALB DER ORTSDURCHFÄHRTSGRENZE)
- 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 - MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER
 - 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 MIND. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 - 5.2.2 ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRAND- EINGRÜNNUNG AUF MIND. 75 % DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIND. 5 %
 - DIE GEGESZLICHEN GRENZABSTÄNDE (S. ZIFF. C. 10 DER HINWEISE) SIND ZU BEACHTEN!

- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUHAUS) 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 MIND. 3,0 M ÜBER FOK GELÄNDE, LÄNGE MIND. 362 M
 - 8.4 MASSANGABEN
 - 8.5 STANDORT TRAFOSTATION
- PLANLICHE HINWEISE
 - 1a. BODENDENKMAL NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAY. DENKMALATLAS
 - 1b. NICHT FESTGESETZTE ZONE III B 2 DES MIT VO. V. 29.12.1999 FESTGESETZTES WASSER- SCHUTZGEBIETES DER STADT STRAUBING
 - 2. GEBÄUDEBESTAND
 - 3. FLURSTÜCKSGRENZEN
 - 4. FLURSTÜCKSNUMMER
 - 5. MÖGLICHE WOHN-GEBÄUDE MIT GARAGEN
 - 6. VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
 - 7. VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
 - 8. VORH. HÖHENLINIEN GEM. GELÄNDEAUFMASS KEB-BAUPLANUNGS GMBH STRAUBING
 - 9. URHERBERRECHT
 - 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: AITERHÖFEN
LANDKREIS: STRAUBING-BÖGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

MASSTAB 1:1000

GEODATENDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenkarte 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 Pläne und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

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

08.03.22 Satzungsbeschl. HG/HA
18.10.21 Änderung Aus- Gleichstellungsplan HG/HA
08.06.21 Auslegungsbesc. HG/HA
23.04.20 Aufstellungsbesc. ES/HÜ

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

19-57

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "KREUZÄCKER II" GELTOLFING

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 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 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 27.08. bis 28.09.2021. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. Die erneute verkürzte und beschränkte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 18.10.2021 erfolgte vom 25.10. bis 08.11.2021.

AITERHÖFEN, den
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

3. SATZUNG - Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.2022 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 08.12.2021 als Satzung beschlossen.

AITERHÖFEN, 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.

AITERHÖFEN, den
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT

182 078

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Bürgerstr.-Strasse 3, 94427 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de