



**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



**DECKBLATT NR. 1  
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
"KREUZÄCKER II", GELTOLFING  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 18.04.2023  
Satzungsbeschluss vom 04.07.2023

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Aiterhofen  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Adalbert Hösl

Straubinger Straße 4  
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0  
Fax: 09421/9969-35  
Mail: [bauamt@aiterhofen.de](mailto:bauamt@aiterhofen.de)

.....  
Adalbert Hösl  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

  
.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2023 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 18.04.2023 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.05.2023 bis zum 23.06.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 12.05.2023 bis 23.06.2023 beteiligt.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2023 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2023 als Satzung beschlossen.

Aiterhofen, den .....

.....  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Aiterhofen, den .....

.....  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Aiterhofen, den .....

.....  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

## Begründung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt zur praktikableren Umsetzung einiger weniger Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Kreuzäcker II“ (Satzungsbeschluss vom 08.03.2022) ein Deckblattverfahren durchzuführen. Dabei sollen technische und baurechtliche Probleme in Zusammenhang mit den zwischenzeitlich eingereichten ersten Bauanträgen dauerhaft gelöst werden.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes behalten – bis auf die geplanten Änderungen - ihre Gültigkeit.

Inhalt des Deckblattes ist die Anpassung der Festsetzung zur Bebauung mit Grenzgebäuden sowie zu den zulässigen Dachdeckungen.

Zur Ermittlung der Abstandsflächen und Grenzabstände sind diese gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO gem. gültigem Bebauungsplan zu berechnen. Aufgrund der Höhenlage der Erschließungsstraße (diese ist ca. 70 cm höher als die Geländeoberfläche) würde die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der BayBO bei Grenzgaragen dazu führen, dass diese tiefer als die angrenzende Straße errichtet werden müssen, um eine Wandhöhe von 3,00 m bezogen auf das Urgelände einhalten zu können. Um dies zu vermeiden und den Bauherrn nicht in ein Abweichungsverfahren zu zwingen, wird der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhen bei Garagen und Nebengebäuden auf eine neue Geländehöhe definiert festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern mit einer Neigung von 0 bis 6° bzw. von 5° bis 25° steht der Ausschluss von Folien- bzw. Metaldächern u. a. aus Zink, Blei oder Kupfer hier im Widerspruch. Um eine fachgerechte Dachdeckung zu ermöglichen – Dachplatten aus Ziegel oder Beton sind erst ab einer Neigung von 13 bis 15 Grad zugelassen – ergibt sich hier ein Fehlen einer zulässigen Dachdeckung bei einer Neigung zw. 5°/6° und 13°/15°.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

### 1.2 Verfahren

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

### 1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

### 1.4 Übersichtslageplan



### 1.5 Luftbildausschnitt





**gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 24,00 m.**

**Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.**

## **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.

**Zulässig** sind Folien- und Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer. **Es sind nur beschichtete Metaldächer zugelassen. Bei diesen beschichteten Metaldächern ist die nach DIN 55634 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist vorzulegen. Ist dieser Nachweis nicht möglich bzw. werden unbeschichtete Metaldächer verwendet, so darf das Niederschlagswasser nur nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung nach Art. 41fBayWG versickert werden.**

Flachdach mit dauerhafter extensiver Dachbegrünung

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

2.2.5 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang von Grenzen im Mittel 3,00 m.

**Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 24,00 m.**

**Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.**