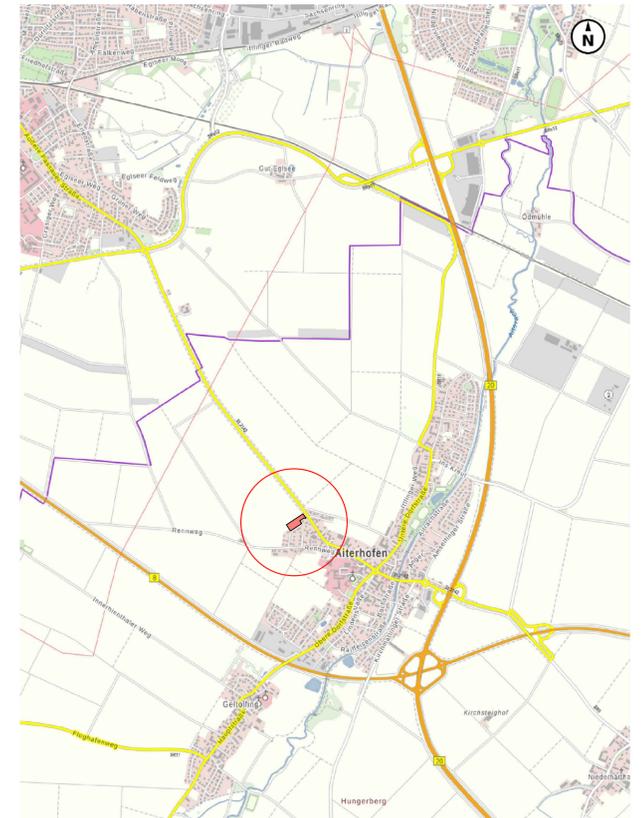
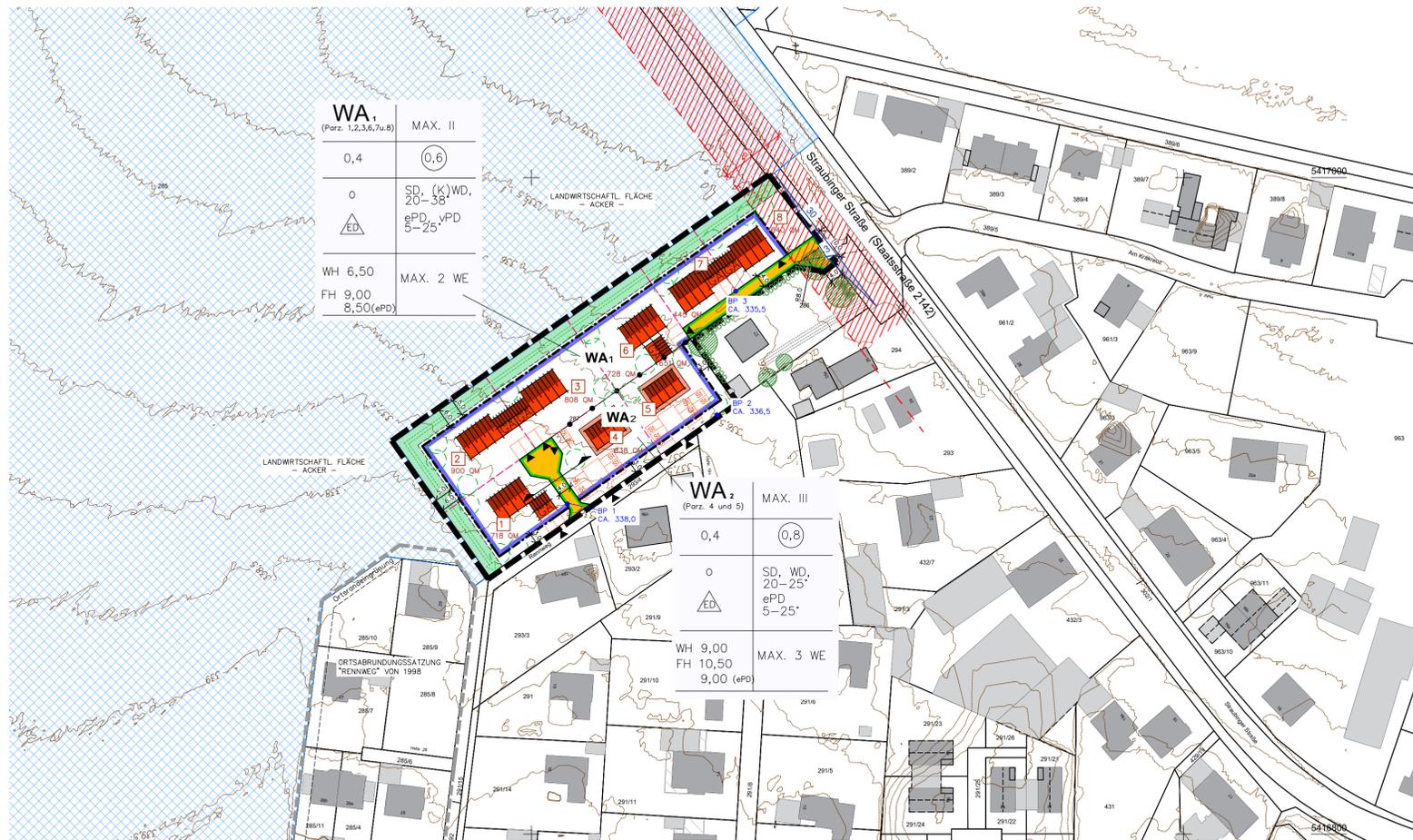


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "STRAUBINGER STRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M = 1 : 25.000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 / 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - II / III max. 2 Vollgeschosse zulässig / max. 3 Vollgeschosse zulässig bei III: oberstes Geschöb nur als Staffelgeschöb zulässig
 - BP 1-3 unterer Bezugspunkt für zulässige Wand-/Firsthöhe der Hauptgebäude je Parzelle (vgl. Ziff. 2.1.2 der textlichen Festsetzungen)
BP 1 (338,0) für die Parzellen 1-4,
BP 2 (336,5) für die Parzellen 5-6 und
BP 3 (335,5) für die Parzellen 7-8
 - 6,5 / 9,0 max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter für Hauptgebäude

Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt, siehe Planeintrag, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe des Bezugspunktes kann um 0,5 m über- oder unterschritten werden.
 - 9,0 / 8,50 bzw. 10,50 / 9,00 max. zulässige Firsthöhe in Meter bei SD und WD: 9,0 bzw. 10,50 m bei PD: 8,50 bzw. 9,0 m

Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt, siehe Planeintrag, bis zur obersten Kante einer Dachkonstruktion bzw. bis zur Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Die Höhe des Bezugspunktes kann um 0,5 m über- oder unterschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zu pflanzende Kleinkronige Einzelbäume ohne Standortfestlegung, privat

- Privater Grünstreifen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung): Pflanzung einer mind. 2-reihigen Hecke aus Bäumen (Anteil 5%) und Sträuchern (Anteil 95%) auf mind. 80% der nord- und südwestlichen Grundstückslängen entlang der Geltungsbereichsgrenze, Mindestbreite 5,00 m, hier sind keine Anlagen - auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bay. Bauordnung - zulässig

Zu Ziff. 5.1 bis 5.2, Arten, Mindestpflanzgrößen etc. siehe Festsetzungen durch Text!
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB Fl.Nr. 286 Teilfläche (TF) und 287, Gmkg. Aiterhofen
 - SD Satteldach
 - (K-) WD (Krüppel-) Walmdach
 - PD Pultdach
 - Nutzungsschablone:

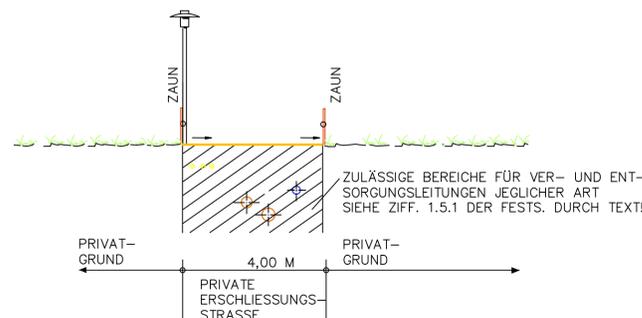
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHLE	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE / BAUWEISE	DACHFORM MIT DACHNEIGUNGEN
WANDHÖHE / FIRSTHÖHE	ANZAHL. ZULASS. WOHNHEITEN
 - Maßangabe in Meter
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung

II. PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Höhenlinien in m.ü.NHN gem. DGM vom März 2024
- Mögliche Wohngebäude
- Mögliche Garagen mit 5m-Stauraum
- Mögliche Stellplatzanordnung

- Vorschlag Parzellierung mit Grundstücksnummerierung
- Lage und Blickrichtung des Regelquerschnitts
- Vorhandene Gehölze
- Mögliche Grundstücks- / Stellplatzzufahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungsatzung "Renneweg"
- Bauverbotszone ab befestigtem Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2142
- Sichtfelder entlang des Geh- und Radweges (3m / 30m)
Die dargestellten Sichtreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und bis 2,50 m Höhe über OK Geh- und Radweg freizuhalten. Es dürfen auch keine höheren Gegenstände abgestellt oder gelagert werden, die die Sichtfelder einschränken.

SCHNITT - ERSCHLIESSUNGSSTRASSE,
M = 1 : 100



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungs-verwaltung 2024
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bay-erischen Höhenfurkarte vom Maß-stab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-nerisch interpoliert. Zur Höhenent-nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei-ten sowie der ver- und entsor-gungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amt-liche Vermessungsgenauigkeit).

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

22.04.25	Entwurf	HG
06.08.24	Vorentwurf	HG
Geß.	Anlass	von
Gepr.	März 2024	HG
Bea.	März 2024	HU

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "STRAUBINGER STRASSE"

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.08.2024 hat in der Zeit vom 14.11.2024 bis 13.12.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.08.2024 hat in der Zeit vom 14.11.2024 bis 13.12.2024 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

AITERHOFEN, den

Adbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

AITERHOFEN, den

Adbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

AITERHOFEN, den

Adbert Hösl (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT 24-82

HEIGL
Landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Ella-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de