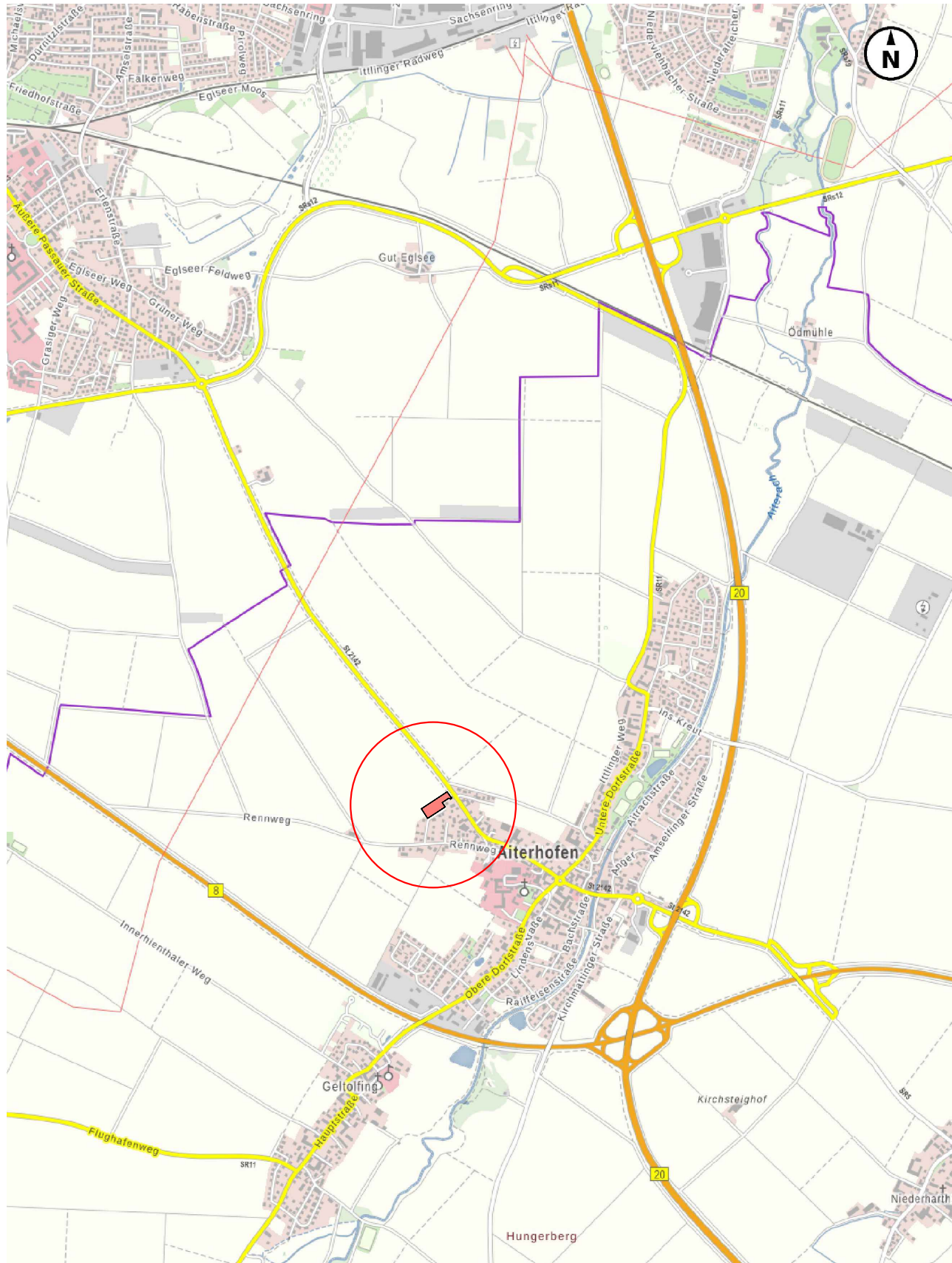
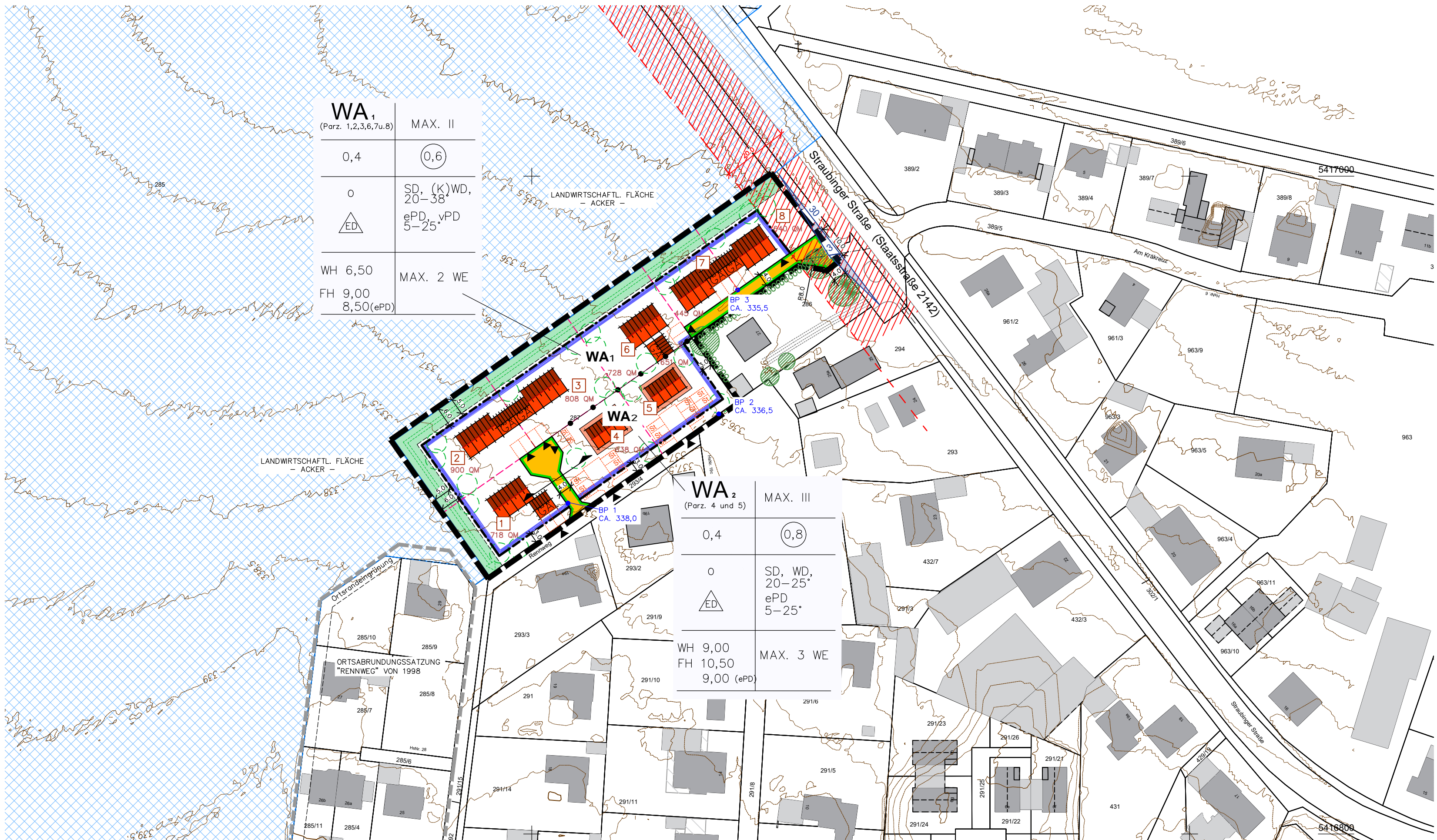


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
WA "STRAUBINGER STRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M = 1 : 25.000



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **0,6 / 0,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 **II / III** max. 2 Vollgeschosse zulässig / max. 3 Vollgeschosse zulässig bei III: oberstes Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig

2.4 **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

2.5 **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.

2.6 **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.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 **o** offene Bauweise

3.2 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 **Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

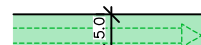
4.1 **Private Straßenverkehrsfläche**

4.2 **Straßenbegrenzungslinie**

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 **Zu pflanzende kleinkronige Einzelbäume ohne Standortfestlegung, privat**

5.2



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!

6. Sonstige Planzeichen

6.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB**  
Fl.Nr. 286 Teilfläche (TF) und 287, Gmkg. Aiterhofen

6.2 **SD** Satteldach

6.3 **(K-) WD** (Krüppel-) Walmdach

6.4 **PD** Pultdach

6.5 **Nutzungsschablone:**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLL- GESCHOSSE
MAX. GRUND- FLÄCHENZAH	MAX. GESCHOSS- FLÄCHENZAH
BAUWEISE / BAUWEISE	DACHFORM MIT DACHNEIGUNGEN
WANDHÖHE / FIRSTHÖHE	ANZAHL. ZULÄSS. WOHNHEITEN

6.6 **Maßangabe in Meter**

6.7 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung**

II. PLANISCHE HINWEISE

1. **Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer**

2. **Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer**

3. **Höhenlinien in m.ü.NHN gem. DGM vom März 2024**

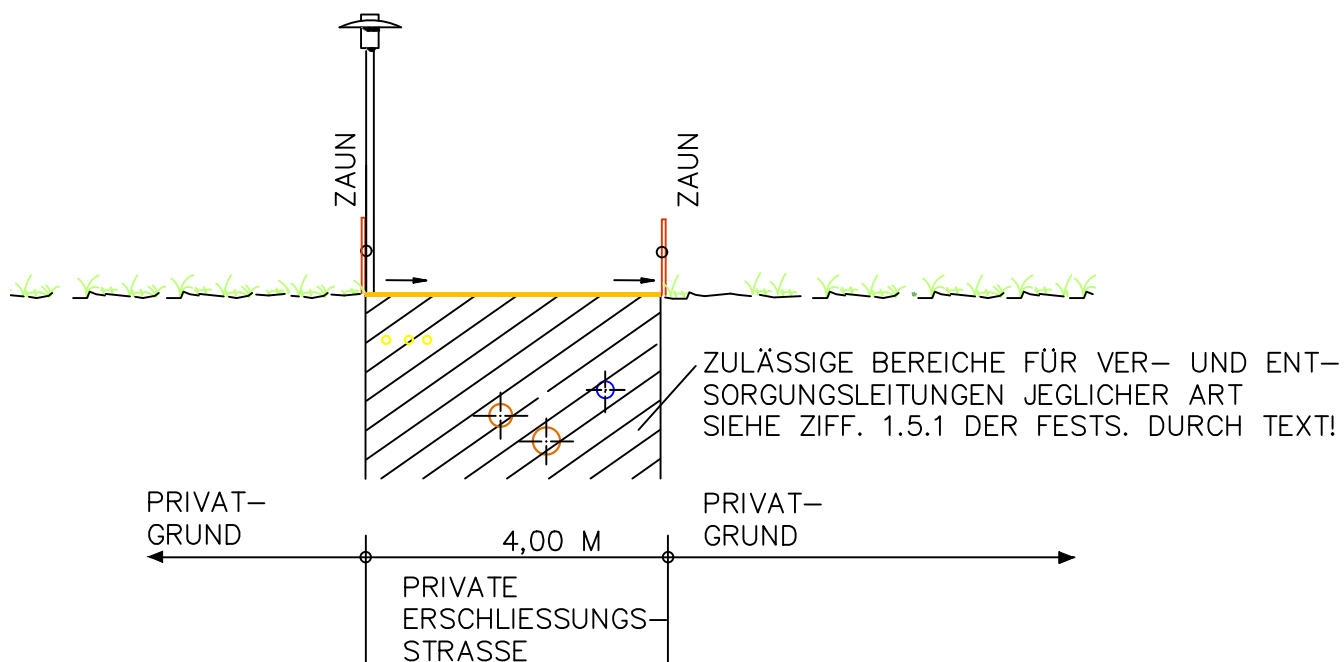
4. **Mögliche Wohngebäude**

5. **Mögliche Garagen mit 5m-Stauraum**

6. **Mögliche Stellplatzanordnung**

- Vorschlag Parzellierung mit Grundstücksnummerierung**
- Lage und Blickrichtung des Regelquerschnitts**
- Vorhandene Gehölze**
- Mögliche Grundstücks- / Stellplatzzufahrten**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung "Rennweg"**
- Bauverbotszone ab befestigtem Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2142**
- Sichtfelder entlang des Geh- und Radweges (3m / 30m)**  
Die dargestellten Sichtdreiecke 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.

SNITT · 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.

04.08.25	Satzung	HG
22.04.25	Entwurf	HG
06.08.24	Vorentwurf	HG
Gepl.	Anlass	von
Gepr.	März 2024	HG
Bea.	März 2024	HU

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
WA "STRAUBINGER STRASSE"**

GEMEINDE: AITERHOFEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BÖGEN  
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 21.08.2024 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 07.05.2025 (Fristsetzung bis 23.06.2025) 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 16.05.2025 bis 23.06.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.08.2025 den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.08.2025 als Satzung beschlossen.

AITERHOFEN, den **05/08/2025**  
gezeichnet im Original  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

AITERHOFEN, den **05/08/2025**  
gezeichnet im Original  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde am **08/09/2025** 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 **08/09/2025**  
gezeichnet im Original  
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT

24-82

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