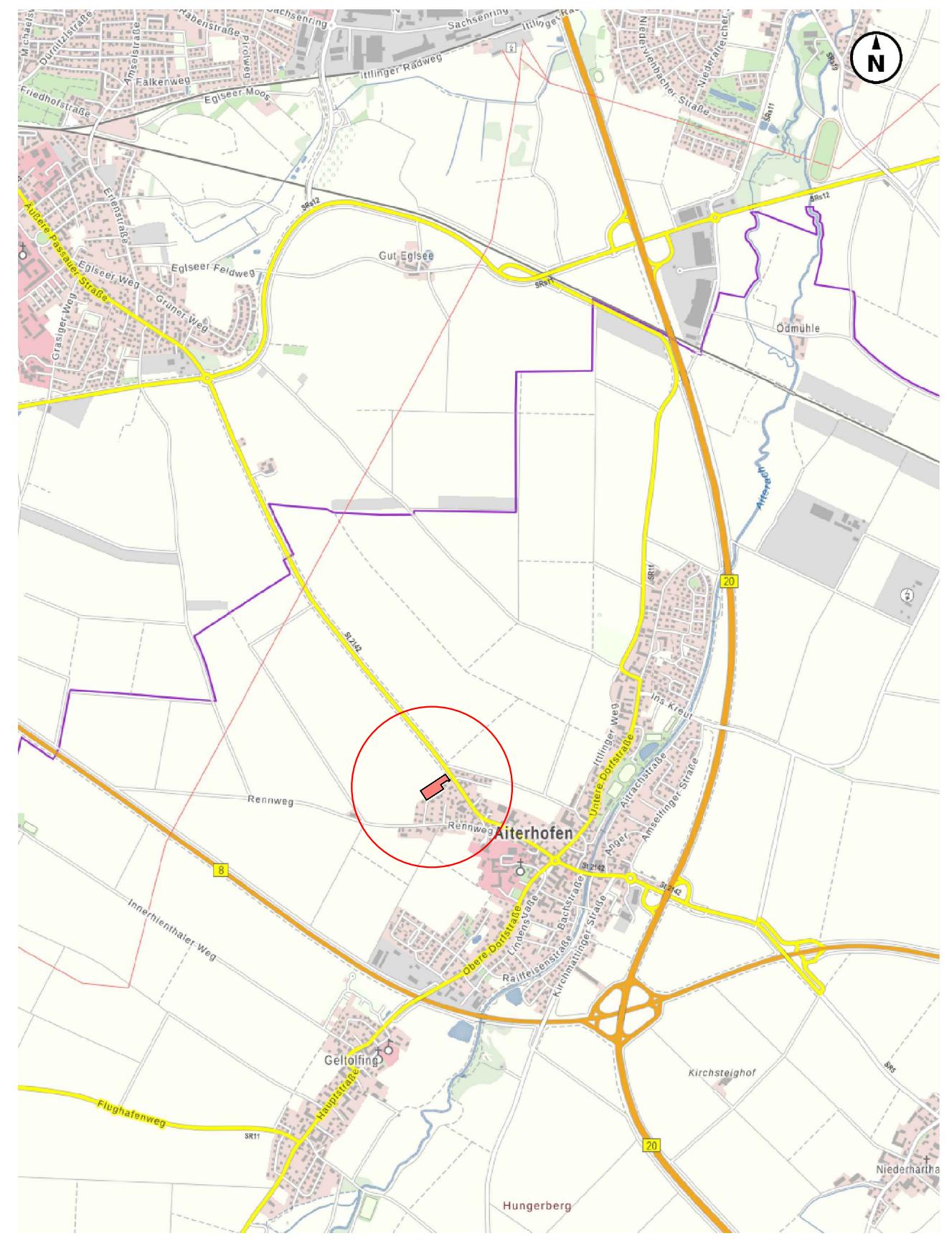
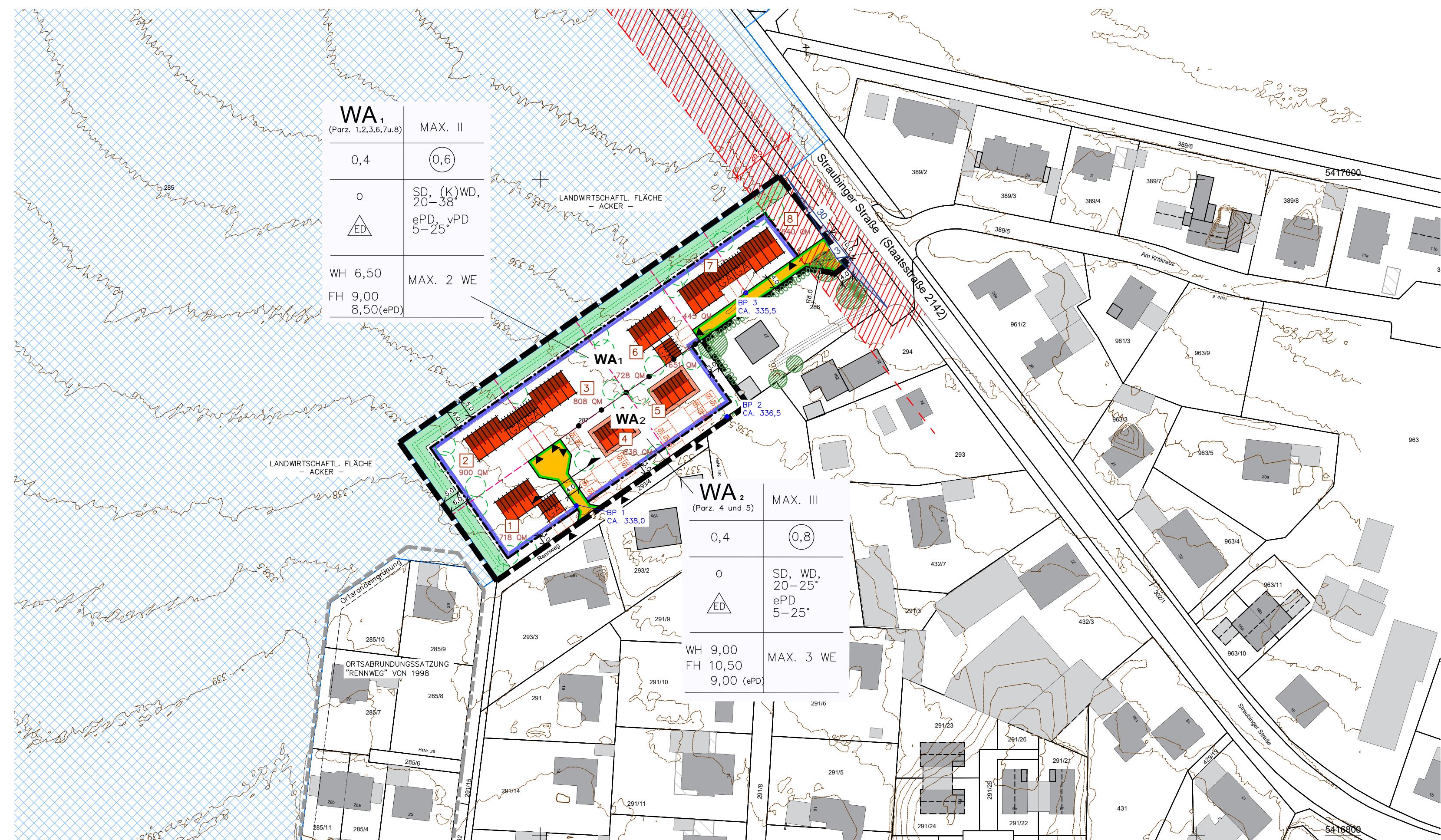


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WA "STRAUBINGER STRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M = 1 : 25.000



I. PLANLICHE 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 Geschöß nur als Staffelgeschöß 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 kleinrunde 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 Grundstücksängen 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 VOLLGESCHOSS
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE /	DACHFORM MIT DACHNEIGUNGEN
WANDHÖHE / FIRSTHÖHE	ANZAHL ZULÄSS. WOHNENHEITEN

6.6 Maßangabe in Meter

6.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr

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

7. Vorschlag Parzellierung mit Grundstücksnummerierung

8. Lage und Blickrichtung des Regelquerschnitts

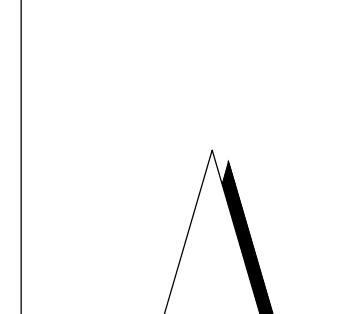
9. Vorhandene Gehölze

10. Mögliche Grundstücks- / Stellplatzzufahrten

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrandungssatzung "Rennweg"

12. Bauverbotszone ab befestigtem Fahrbaahrnrand der Staatsstraße ST2142

13. Sichtfelder entlang des Geh- und Radweges (3m / 30m) Die dargestellten Sichtdriechcke 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.



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:

Vergrößert aus der tatsächlichen bauaufsichtlichen Höhenlinie Mabstab 1:15000 auf den Mabstab 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 an (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.

04.08.25 Satzung HG

22.04.25 Entwurf HG

06.08.24 Vorentwurf HG

Geb. Anlass von

März 2024 HG

Bea. März 2024 HÜ

BEBAUUNGS- MIT GRÜNDUNGSPLAN 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 Gründungsplans 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 Gründungsplanes 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 BauG für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Gründungsplanes 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 Gründungsplans in der Fassung vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauG mit Schreiben vom 07.05.2025 (Fristsetzung bis 23.06.2025) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- mit Gründungsplanes 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 Gründungsplan 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 Gründungsplan 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 jedermann's Einsicht beitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen gegeben. Der Bebauungs- mit Gründungsplan 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