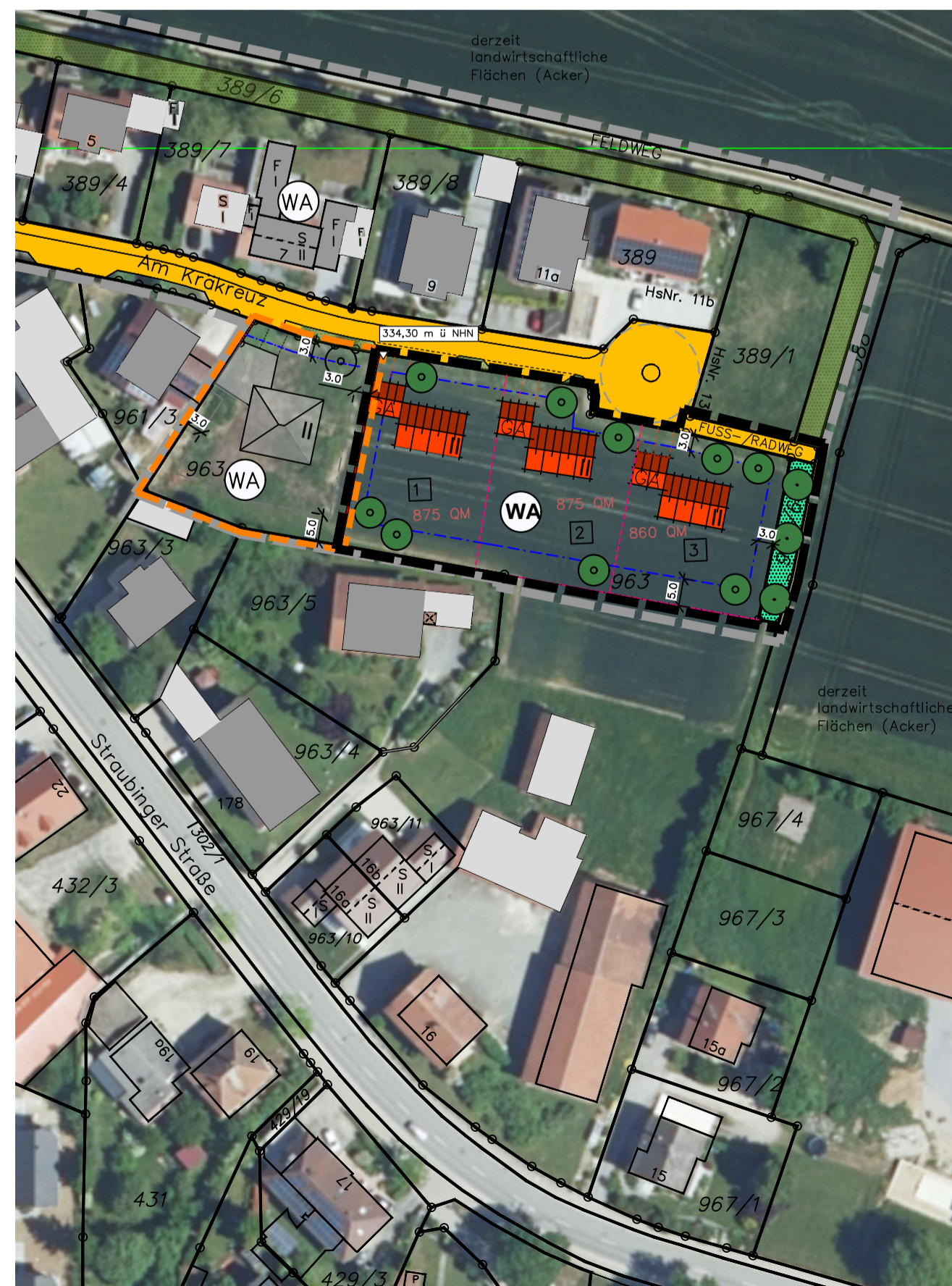


AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM KRÄHWEG"
M = 1:1000



DECKBLATT NR. 2 ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM KRÄHWEG"
MIT LUFTBILD-
M = 1:1000



DECKBLATT NR. 2 ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM KRÄHWEG"
M = 1:1000



Präambel:
Die Gemeinde Aiterhofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des
• Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
• der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist,
• der Bauzuteilungsverordnung (BauZUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und
• Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,
dieses Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Krähweg" als S a t z u n g.

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 NVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
- 1.2.1 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.3 II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 1.2.4 6,50 max. zulässige Wandhöhe in Meter
- 1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 1.3.1 o offene Bauweise
- 1.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.3 Baugrenze
- 1.4 FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- 1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 GRÜNFLÄCHEN
- 1.5.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung, Ortsrandeinzugrünung, zu Umfang und Qualität der Bepflanzung siehe Ziff. 3.6.2 bis 3.6.5 der grünordnerischen Festsetzungen.
- 1.5.2 Zu pflanzende Einzelbäume ohne Festlegung des Standortes
- 1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2, § 9 Abs. 7 BauGB, Fl.Nr. 963/TF, 963/6 und 385/9/TF, Gmkg. Aiterhofen
- 1.6.2 Höhenbezugspunkt zur Bemessung der traufseitig max. zulässigen Wandhöhe
- 1.6.3 Maßangabe in Meter

2. PLANLICHE HINWEISE
- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1
- 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Krähweg" von 1999
- 2.3 Nutzungsschablone:
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSIGEN BAUEINHEITEN | MAX. ERDRECHENDE WANDHÖHE | BAUWEISE |
|---------------------------|---|---------------------------|----------|
| WA | II | 6,50 | o |
- 2.4 Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer
- 2.5 Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 2.6 Nummerierung der Baugrundstücke
- 2.7 mögliche Wohngebäude
- 2.8 mögliche Garagenstandorte
- 2.9 private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten
- 2.10 Vorschlag Parzellierung

Vorliegendes Deckblatt ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Krähweg" von 1999

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2.1 Geschossflächenzahl GFZ = max. 0,60
- 3.2.2 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,30
- 3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. II
- 3.2.4 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe: 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, siehe Planeintrag, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe oder der Traufe bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zum oberen Abschluss der Wand.

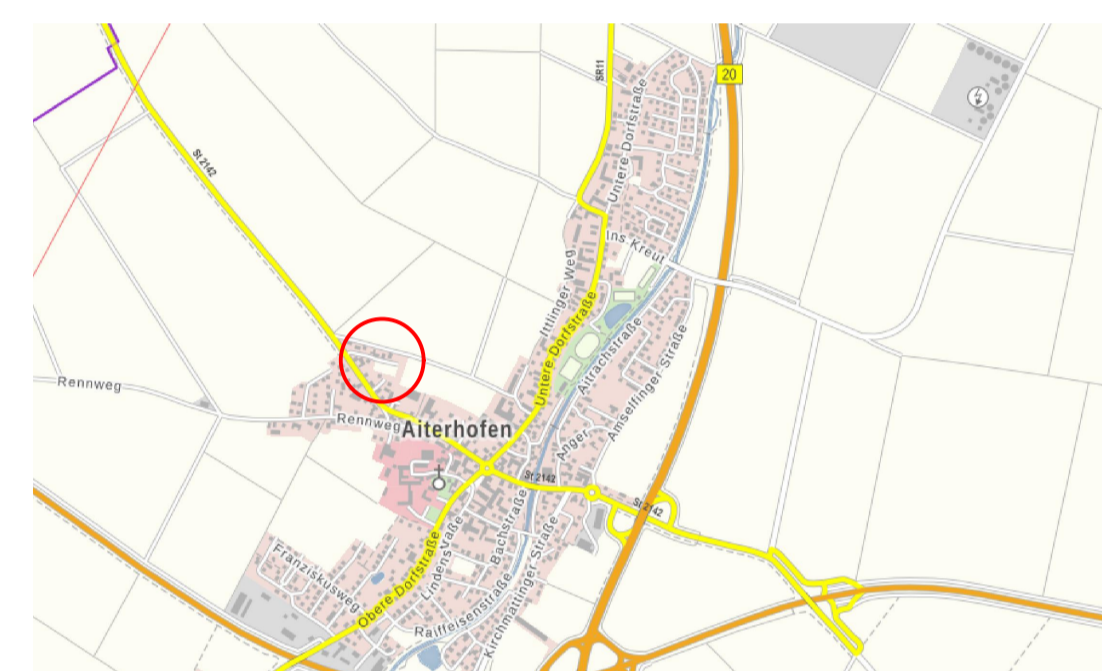
- 3.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 3.3.1 zulässige Dachneigung: 15° bis 35°, Flachdächer nur bei Garagen und Nebengebäuden nach näherer Maßgabe der Ziff. 3.4.3 zulässig.
- 3.3.2 Dachdeckung: kleinformatige Dachplatte aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen, Folienlack oder Blecheindeckung (aus matten Blech) sowie verglaste Teilbereiche
- 3.3.3 Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfäche von max. 2,5 m², Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche
- 3.3.4 Dachüberstände: Traufe mind. 0,3 m, Traufe max. 1,0 m, Mauerstößen sind zulässig, Balkone max. 0,3 m ab Vorderkante Balkon
- 3.3.5 Sockel: max. 0,5 m über Geländeerbante, die Sockel sind in Farbton und Struktur der Gebäudefassade anzupassen
- 3.3.6 Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Pultdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 3.4 NEBENGEBAUDE, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- 3.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gargagen und Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einer maximalen Fläche von insgesamt 50 m² je Grundstück zugelassen werden. Ein Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, siehe Planeintrag, ist einzuhalten.
- 3.4.2 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.4.3 Abweichend zu den Hauptdachformen sind bei Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer, Neigung 0 - 5° zulässig. Diese Flachdächer sind ausschließlich mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 3.4.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 3.5 EINFRIEDUNGEN
- 3.5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,40 m Höhe zulässig, 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände. Alternativ zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen lt. Grünordnung
- 3.5.2 Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig. Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 3.6 GRÜNORDNUNG

- 3.6.1 Die nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Grundstücken ist außerhalb der privaten Grünfläche je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum oder Obstbaum der Auswahlliste nach Ziffer 3.6.4 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bestimmungen zur Anlegung und Unterhaltung der privaten Grünfläche bleiben unberührt. Die private Grünfläche bleibt für die Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume außer Ansatz.
- 3.6.2 Die private Grünfläche, siehe Planeintragung, ist zur Ortsrandeinzugrünung in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung und auf einer Länge von mindestens 70 % des festgesetzten Pflanzstreifens als 1- bis 2-reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen (Anteil 5 %) und Sträuchern (Anteil 95 %) unter Verwendung von Arten der Auswahllisten nach Ziffer 3.6.4 (Bäume) und 3.6.5 (Sträucher) anzulegen und zu unterhalten.
- 3.6.3 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen:
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stü=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.
- 3.6.4 Auswahlliste für Bäume:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm
Großkronige Einzelbäume:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Klein- und mittelkronige Einzelbäume:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum - Judasblatbaum
Malus sylvestris - Wild-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena' - gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus padus - gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chin. Wildbirne
Juglans regia - Walnuss
Sorbus aria - Mehlsbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume in Sorten:
Auswahlliste für Sträucher:
Mindestpflanzgröße: verpflanzter Strauch, 2xv, 60-100 cm
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - schwarzer Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

- 3.6.5 ABSTANDSFLÄCHEN
Die Geltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird angeordnet.
5. TEXTLICHE HINWEISE
- 5.1 HINWEISE ZU BODENSCHUTZRECHTLICHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHEN BELANGEN
Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
5.1.2 Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-5 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.
5.1.3 Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserarstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
5.1.4 Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unvermischten Hofflächen ist, soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Mulden) zu versickern. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFrV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Versickerung ist nachzuweisen.
5.1.5 Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen und für Bauwasserhaltung, ist grundsätzlich ein Wasserschutzverfahren erforderlich. Die Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserrecht abzustimmen. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt einzureichen.

- 5.1.6 Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialen in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewertung der BBSchSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Die Vorschriften des BBSchSchV in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 gegeben sein. Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung liefwurzeln (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frostharten Inkamaklee oder Wintererbsen anzubauen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke - zu verwenden.
- 5.2 HINWEISE ZU SPARTEN
Strom-, Wasser- und Fernwärmeführungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich privater Erschließungsflächen bzw. Wege zu verlegen. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Erschließungsraumes in Teilbereichen nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) vorzusehen.
- 5.3 HINWEISE ZU BODENKONSERVATIONSBELANGEN
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodenkonzentrate der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG unterliegen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 5.4 HINWEISE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN BELANGEN
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erlebenszeit solche Arbeiten erzwingt.
- 5.5 HINWEISE ZU PRIVATEN UND TECHNISCHEN NORMEN
Es wird darauf hingewiesen, dass DIN-Normen, technische Normen und sonstige private Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, im Baum der Gemeinde Aiterhofen kostenlos zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden können.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M = 1:25.000



DECKBLATT NR. 2
zum
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM KRÄHWEG"

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 16.06.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 16.06.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 16.06.2025) beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.06.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23/09/2025 das Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04/08/2025 als Satzung beschlossen.

AITERHOFEN, den 12/05/2026
.....
gezeichnet im Original
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

AITERHOFEN, den 12/05/2026
.....
gezeichnet im Original
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 13/05/2026 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- und 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 13/05/2026
.....
gezeichnet im Original
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

22.04.25	Entwurf	HG
18.04.23	Vorentwurf	HG
Geö.	Anlass	von
Bea.	APRIL 2023	HG
Bea.	MÄRZ 2023	HÜ

AUFGESTELLT 22-26

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
E-Mail: info@heigl.de | www.la-heigl.de