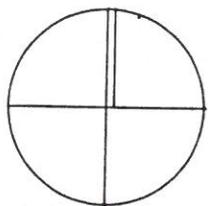
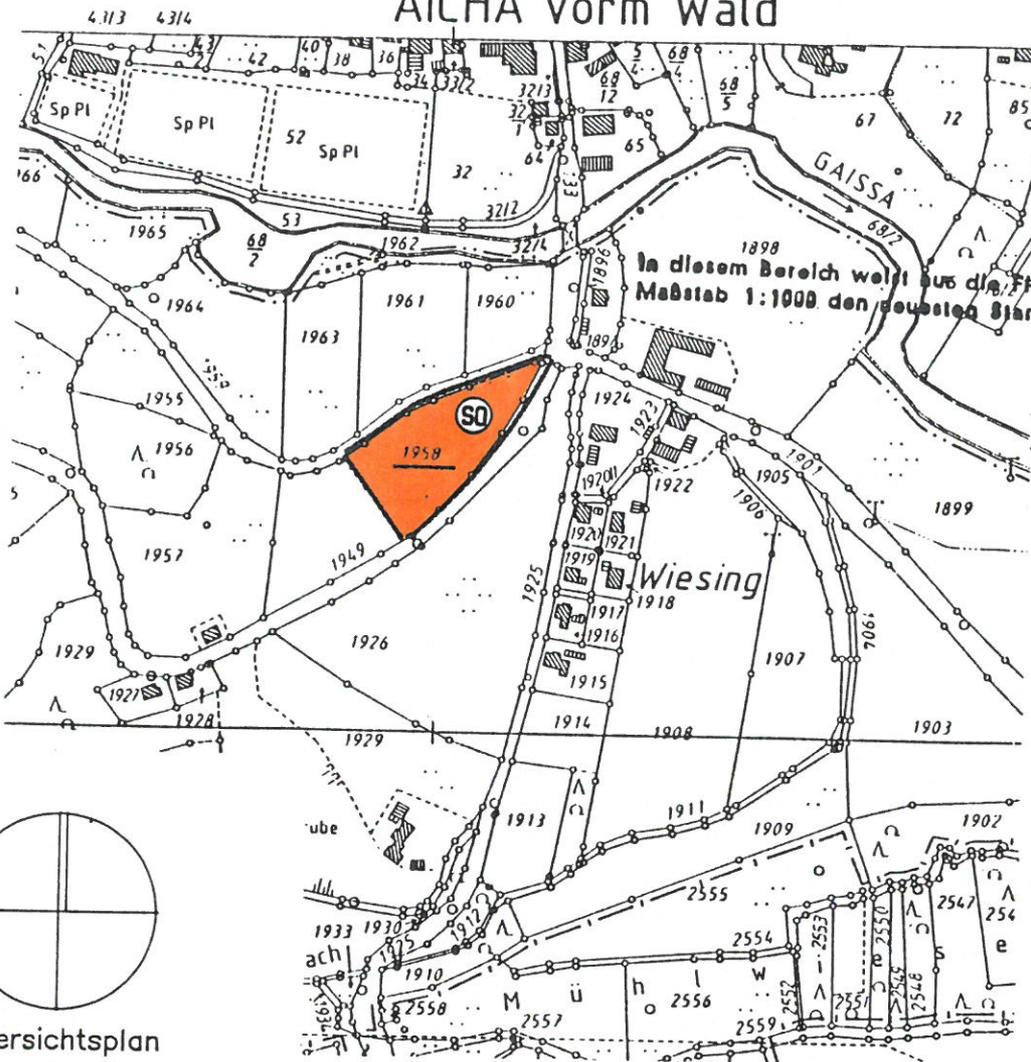


AICHA vorm Wald



Übersichtsplan
M 1:5000

Bebauungsplan Sondergebiet Einkaufsmarkt Wiesing

Genehmigungsfassung mit eingearbeitetem Grünordnungsplan

Gemeinde Aicha vorm Wald
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Maßstab 1:1000

Vorhabensträger:

Aicha vorm Wald, den 25.2.1996

Küppersmeier
S. Bürgermeister, 1. Bgm.



Architekturbüro
Roland Schuster
Marktplatz 5
94124 Büchlberg
Tel. 08505 2383
Fax 08505 3396

Büchlberg, den 12.01.96



Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.95 bis 04.12.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.10.96 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.



Aicha vorm Wald, den 12.01.96

Bürgermeister V.

S. Bürgermeister, 1. Bgm.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.12.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Aicha vorm Wald, den 12.01.96

Bürgermeister V.

S. Bürgermeister, 1. Bgm.

Das Landratsamt Passau hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 31.1.1996 Nr. 643 BP gemäß § 11 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemacht.



Aicha vorm Wald, den 05.2.1996

Bürgermeister V.

S. Bürgermeister, 1. Bgm.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 7.2.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Aicha vorm Wald, den 30.2.1996

Bürgermeister V.

S. Bürgermeister, 1. Bgm.

Planliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Einkaufsmarkt Wiesing"

Gemeinde Aicha vorm Wald

als Sondergebiet .SO. gem. §11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Darstellung im Plan:

I
U + I

Nutzung

Erdgeschoß

Untergeschoß plus Erdgeschoß

Nutzungskreuz:

SO	U + I
0,60	1,0
	SD

Erläuterung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.3 Festsetzungen

(nach §9 BauGB und Art. 98 BayBO)

Firstrichtung:

Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich.

Dachgestaltung:

Ausbildung der Dächer als Satteldächer (siehe 2.1.1 der textlichen Festsetzungen)

1.4 Baugrenzen (§23 BauNVO)

Baugrenze mit den nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

1.5 Verkehrsflächen

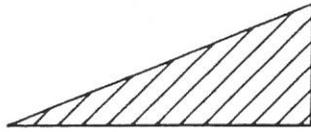
=====

Straßenverkehr nicht öffentlich

.....
St.
.....

PKW – Stellplätze in Betonverbundpflaster

Streifenbreite

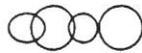


Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung,
Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung
von mehr als 0,80 m Höhe über den
Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen



Groß- und mittelkroniger Baum zu pflanzen,
Standort festlegen



Geschlossenen Baum- und
Strauchpflanzung zu pflanzen

Bepflanzung nach Pflanzlisten (siehe textl. Festsetzungen)

1.7 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Höhenlinie



Zukünftige Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen liegen als Bestandteil der Begründung bei.

hosse Z
zahl GFZ

uGB

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Einkaufsmarkt Wiesing

Gemeinde: Aicha vorm Wald
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Stand der Planung

Entwurf Büchlberg, den 18.05.95
Ergänzung Büchlberg, den 16.10.95
Änderung Büchlberg, den 09.01.96

Aufgestellt:

Genehmigt am 31.1.1996

Büchlberg, 12.01.96

Aicha vorm Wald; 05.2.1996



Architekturbüro
Roland Schuster
Marktplatz 5
94124 Büchlberg



Bürgermeister
Gemeinde Aicha vorm Wald
S. Bürgermeister, 1. Bgm.

Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluß vom 18.05.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Sondergebiet Einkaufsmarkt Wiesing ", im Ortsteil Wiesing auf einer 6986 m² großen Teilfläche des Flurst.Nr. 1958, beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um eine Auslagerung und Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes Grubmüller, Johann zu ermöglichen.

Diese Erweiterung des mittelständischen Einzelhandelsbetriebes zu einem großflächigen Betrieb, in einem nicht zentralen Ort, entspricht ausnahmsweise, in Anbetracht der Mittelstandseigenschaft des Projektträgers, den Erfordernissen der Raumordnung.

Ein Inhaberwechsel, in dessen Folge eine Mittelstandseigenschaft nicht mehr geltend gemacht werden könnte, müßte baurechtlich als Nutzungsänderung gewertet werden, die dann dem Bebauungsplan widerspräche.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB und BauNVO)

1.1.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Zulässig sind:

Einkaufsmarkt mit folgender Sortimentsstruktur:

- Lebensmittel, Getränke, Fleisch und Wurst
- Haushalts- und Schreibwaren
- Bekleidung
- Schuhe
- Heimtextilien, Kurzwaren und Bettwaren
- Farben, Lacke und Bodenbeläge

Die höchst zulässige Geschoßfläche (GFZ), die höchst zulässige Grundfläche (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Als maximales Maß der baulichen Nutzung werden folgende Werte festgesetzt:

GRZ = 0,6

GFZ = 1,0

Die Ermittlung der GRZ und GFZ hat nach der BauNVO (23.01.90) zu und § 19 Abs. 4 zu erfolgen.

Als maximales Maß der Nettoverkaufsfläche werden 1.250 m² festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

--.-- Baugrenze §23 Abs.3 BauNVO

1.1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Die Stellung der planungsrechtlich zulässigen Gebäude wird durch die Einzeichnung von Baukörpern in den Baugrenzen geregelt.

1.1.3 Nebenanlagen

Geplante Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen sind im Plan dargestellt.

Weitere Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 98 Bay BO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 Bay BO)

2.1 Gebäude

2.1.1 Maß der Baulichen Nutzung

U + I: Untergeschoß / Erdgeschoß

I: Erdgeschoß

2.1.2 Dachform

Satteldach mit einer Neigung von 15° - 25°

Dachgauben unzulässig

2.1.3 Dacheindeckung

Dachziegel Naturrot

Ausnahmsweise sind auch Blech- oder Faserzementdeckungen, naturrot eingefärbt, zulässig.

2.1.4 Nebengiebel/Zwerchgiebel

Nebengiebel zur Gliederung des Baukörpers in gleicher Dachneigung sind erwünscht, untergeordnete Vorbauten und Pultdächer innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß zwischen 15 und 25° betragen. Traufe und First des Zwerchgiebels müssen dem Hauptdach entsprechen. Der Zwerchgiebel darf höchstens 5 m aus der Fassade hervortreten. Die Giebelverschalung soll sich der Hauptgiebelverschalung anpassen.

2.1.5 Traufhöhe

Die max. Wandhöhe traufseitig darf max. betragen:

max. 8,00 m talseits

max. 5,50 m bergseits

2.1.6 Außenwände

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

2.2 Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind in Betonverbundpflaster zu befestigen. Für 15 m² Verkaufsfläche muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.

2.4 Geländemodellierungen

Mit den Bauanträgen sind Geländeschnitte mit einzureichen, welche den genauen Verlauf der vorhandenen und geplanten Geländesituation zeigen.

2.5 Wasserver- und Entsorgung

Sowohl die Trinkwasserversorgung, als auch die Abwasserbeseitigung hat über die zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Aicha vorm Wald zu erfolgen.
(Mit Ausnahme des Oberflächenwasser)

2.6 Stromversorgung

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

3. Grünordnung

3.1 Freiflächengestaltungsplan

Die Ausführungs- und Bepflanzungsplanung des Geländes ist mit der Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes vorzubereiten.

3.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist in die nahe gelegene " Gaißa " zu leiten. Die Einleitung ist mit der Gemeinde und dem WWA abzustimmen und hat nach den einschlägigen Vorschriften des WWA stattzufinden.

3.3 Pflanzgebot

Bei den im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäumen und Gehölzflächen besteht die Verpflichtung, diese gemäß der Pflanzlisten zu pflanzen, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

3.4 Bepflanzung /Eingrünung

Die Bepflanzung soll mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

3.5 Pflanzlisten

3.5.1 Straßenbegleitbepflanzung

Entlang der beiden Gemeindestraßen

Mit Einverständnis der Gemeinde wird die Straßenböschung mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen und in den Grünordnungsplan integriert.

Baumpflanzung:

Tilia cordata (Winterlinde)

Sol. 3 x v. m. B. Stammumfang 12 - 14.

Fraxinus exelsior (Esche)

Sol. 3 x v. m. B. Stammumfang 12 - 14.

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Sol. 3 x v. m. B. Stammumfang 12 - 14.

Strauchpflanzung:

Sträucher 2 x v. 60 - 100

Corylus avellana (Haselnuß)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeerbaum, Gemeine Eberesche)
Salix caprea (Sal-, Palm-Weide)
Prunus avium (Vogel-, Süß-, Wild-Kirsche)
Cornus sanguinea (Roter, Echter Hartriegel, Roter Hornstrauch)
Rosa canina (Hunds-Rose, Gemeine Hecken-Rose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen, Gemeiner Spindelstrauch)
Viburnum opulus (Gemeiner, Gewöhnlicher Schneeball)

3.5.3 Im Bereich von Sichtdreiecken- Niedrige Strauchpflanzung sowie bodendeckende Gehölze

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster, Rainweide, Tintenbeere)
Ribes alpinum (Alpenjohannesbeere)
Rosa arvensis (Feldrose)
Chaenomeles japonica (niedrige Scheinquitte)
Lonicera pileata (Böschungsmyrte)
Symphoricarpos 'Hanckock' (niedrige Purpurbeere)
Stephandra 'Crispa' (niedrige Kranzspiere)

3.5.4 Wandbegrünung

Die Außenwände sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumspalieren in größeren Abständen zu begrünen.

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Hedera Helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

3.6 Einzäunung

Auf der Westseite des Grundstückes ist zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Zaun zu errichten.