

Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan

SO FFW Aicha vorm Wald

GEMEINDE	AICHA VORM WALD
LANDKREIS	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	16.06.2008
ENTWURF	09.10.2008
ENDAUSFERTIGUNG	11.12.2008

PETER KITZMÜLLER
DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
WÖRTHSTRASSE 1, 94034 PASSAU
TEL. 0851 - 46747 FAX 490 11 74

ARCHITEKTURBÜRO ROLAND SCHUSTER
MARKTPLATZ 5
94124 BÜCHLBERG
TELEFON 08505 93284
TELEFAX 08505 93285



11.12.2008

Verfahrensvermerke

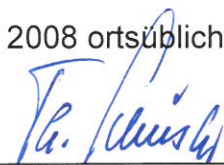
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,10, und 30 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO FFW Aicha vorm Wald“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. 07 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Aicha vorm Wald, den 10.03.2009



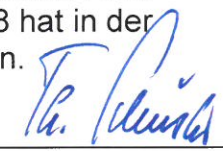
Schuster, 1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2008 hat in der Zeit vom 07.08.2008 bis 08.09.2008. stattgefunden.

Aicha vorm Wald, den 10.03.2009



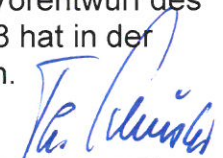
Schuster, 1. Bürgermeister



3. Vorzeitige Beteiligung der Behörden

Die vorzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2008 hat in der Zeit vom 07.08.2008 bis 08.09.2008 stattgefunden.

Aicha vorm Wald, den 10.03.2009



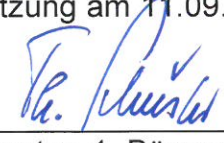
Schuster, 1. Bürgermeister



4. Vorentwurf

Der Vorentwurf mit Abwägung und Einarbeitung von Anregungen und Bedenken wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.09.2008 vorgelegt und beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 10.03.2009



Schuster, 1. Bürgermeister



5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 10.12.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aicha vorm Wald, den 10.03.2009


Schuster, 1. Bürgermeister



6. Satzung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 10.03.2009


Schuster, 1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.03.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Aicha vorm Wald öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus, Zimmer 7, Hofmarkstrasse 2, 94529 Aicha vorm Wald, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

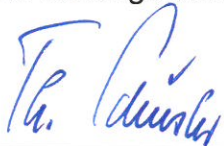
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 und Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Aicha vorm Wald, den 17.04.2009


Schuster, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Gestaltung der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, vom 23.09.2004 und Art. 91 BayBO vom 14.08.2007)

- 0.1.1. Hauptgebäude: Hauptbaukörper als länglich rechteckige Baukörper bzw. als zusammengesetzte Rechtecke mit eindeutiger Ausrichtung der Gebäudelängsachse. Verhältnis Breite zu Länge $\geq 1:1,3$.
- 0.1.2. Nebengebäude: Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesen anzupassen.
Pult- und Flachdächer sind zulässig.
- 0.1.3. Wandhöhe: zul. max. Wandhöhe 7,5m
Die max. Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung lt. Definition Art. 6, Abs. 4 BayBO.
 $\pm 0,00 = 373,00$ üNN
- 0.1.4. Dachform: PD \Rightarrow Pultdach
- 0.1.5. Dachneigung/
Dachdeckung: Zulässige Dachneigung 5 - 25°.
Dacheindeckung in Metall bzw. Ziegeldeckung.
- 0.1.6. Außenwände: Außenwände in Putz-, Holz- bzw. Metallverkleidung. Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Stellplätze

- 0.2.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Bekanntmachung des BstMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.Feb. 1978 (MABl. S.181)
- 0.2.2. Sämtliche Pkw - Stellplätze sind durchlässig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine,). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig. Die Grundstückszufahrten, Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge und Fahrspuren der Parkplätze können auf Grund der zu erwartenden Belastungen asphaltiert werden.

0.3. Grünordnung

- 0.3.1. Die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Lagerplätzen überbauten Flächen des Grundstücks sind anzusäen oder flächig mit Bodendecker zu bepflanzen. Die Verwendung von Koniferen ist nicht gestattet.
- 0.3.2. Für die Bepflanzung der Pkw - Parkplätze wird festgesetzt:
Je 7 Stellplätze 1 Baum, Pflanzqualität mind. H, 3xv, Alleebaum, mB, Stu 16-18
Baumart: Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung.
Die gemäss Planzeichen festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.
Die Stämme der Bäume sind dauerhaft vor Beschädigung zu schützen.
- 0.3.4. Für die Baumreihe entlang der Kreisstraße wird als Baumart festgesetzt: Tilia cordata, Winter – Linde, Pflanzqualität mind. H, Alleebaum, 3xv, mB Stu 16-18

Mindestabstand zur Kreisstraße 6 m
- 0.3.5. Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzen oder Kletterpflanzen in vorgelagerten Pflanzflächen.

- 0.3.6. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- / Grünordnungsplan nachzupflanzen.
- 0.3.7. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.
- 0.3.8. Ausgleichsflächen
Folgende Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- / Grünordnungsplans zur Verfügung gestellt.

Ausgleichsfläche A1 = Feldhecke

Lage:

innerhalb des Geltungsbereichs entlang der östlichen Grenze
Gesamtgröße ca. 686 qm

Bestand:

intensiv genutztes Grünland, im Süden einzelne Sträucher

Entwicklungsziel:

- Feldhecke in Böschung (Ranken) in einer Breite von ca. 5 m
- Erhalt der Strauchstrukturen im südlichen Bereich
- Biotopverbund zwischen Waldfläche / Obstwiese im Norden und Bruchwald / Hochstaudenbestand im Süden
- Schaffung einer landschaftsbildtypischen Grünstruktur zur Eingrünung

festgesetzte Maßnahmen:

- Anpflanzen einer Feldhecke in einer Breite von ca. 5,0 m
- Anpflanzen von Sträuchern, vSTR, 60-100, 3TR, Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m
- je 70 qm ein Heister, 200-250 oder Hochstamm, 2xv, STU 10-12
- Empfehlung von Pflanzenarten: Stiel-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Hasel, Eberesche, Weißdorn, Schlehe, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder
- es ist autochtones einheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden

- Erhalt der Gehölze im südlichen Bereich
- die Pflege in der Gesamtfläche beschränkt sich auf das Mähen der Flächen (1 mal pro 3 Jahre)
- keine Düngung der Fläche

Flächengröße	ca.	686 qm
Anerkennungsfaktor		1.5
Ausgleichsfläche	ca.	1.029 qm

Ausgleichsfläche A2 = extensiv gepflegte Wiesenböschung

Lage:

- innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Regenrückhaltebecken und Feldhecke
- Gesamtgröße ca. 325 qm

Bestand:

intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel:

Extensivierung der Wiesennutzung

festgesetzte Maßnahmen:

- die Pflege in der Gesamtfläche beschränkt sich auf das Mähen der Flächen (1 mal pro 3 Jahre)
- standortgerechte Gehölzsukzession kann ermöglicht werden
- Unterbinden der Ansiedlung von Neophyten durch jährliche Entnahme
- keine Düngung der Fläche

Flächengröße	ca.	325 qm
Anerkennungsfaktor		1.0
Ausgleichsfläche	ca.	325 qm

Eine zusätzliche Ausgleichsfläche von **ca. 780 qm** wird außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Diese Fläche wird von der Ökokontofläche am Schildinger Bach, Flurstück Nr. 1709, Gemarkung Aicha abgebucht.

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt.

0.4. Abstandsflächen

0.4.1 Nach Art. 6 BayBO

0.5. Anbaubeschränkungen

0.5.1 Abstand zur Kreisstraße Pa 26
bis zu Gebäude mind. 15 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige
befestigte Flächen mind. 8 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen mind. 5 m
bis zur Böschungskante des Regenrückhalte-
beckens mind. 10 m
bis zu der geplanten Baumreihe mind. 6 m

0.6. Lärmschutz

0.6.1 Gewerbegeräusche:

Das ausgewiesene Sondergebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche in Richtung der nördlich und südlich gelegenen Anwesen im Außenbereich bzw. in Richtung des westlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tagsüber: $L_{EK} = 64 \text{ dB(A)/m}^2$

nachts: $L_{EK} = 49 \text{ dB(A)/m}^2$

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche ohne festgesetzte öffentliche und private Grünfläche.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA

Lärm mit $K_0 = 0$ dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des SO-Gebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen (im Norden und Süden nächstgelegene Wohngebäude im Außenbereich auf den Fl.-Nrn. 126 und 123 sowie im Westen an den nächstgelegenen Fassaden im allgemeinen Wohngebiet westlich der Kreisstraße PA 26).

Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006].

0.6.2

Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit:

Die Nachtzeit beginnt um 22.00Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Es sollte drauf geachtet werden, dass Fortbildungsveranstaltungen und Übungen, bei denen mehr als neun mit dem eigenen Fahrzeug anführende Personen anwesend sind, vor 22.00 Uhr beendet sind, damit die Leerung des Parkplatzes noch innerhalb der Tageszeit erfolgen kann.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.1.

SO

Sondergebiet
nach § 11 und § 1 Abs. 5 BauNVO.

Zulässig sind Feuerwehrgerätehäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl GFZ

1.0

Max. zulässige Geschoßflächenzahl
lt. Definition § 20 BauNVO

2.5. Grundflächenzahl GRZ

0,5

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO.

2.7. Zahl der Vollgeschoße

E + 1

Max. zulässig 2 Vollgeschoße

2.8. Höhe der baulichen Anlagen


WH 7,5 m

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche auf Talseite des jeweiligen Baukörpers. lt. Definition Art. 6, Abs. 4 BayBO.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1.  Offene Bauweise

3.5.  Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdische Leitung
verrohrter Graben

9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:



Pflanzgebot für Alleebaum, 3xv mB, Stu 16-18



Pflanzgebot Hecke gem. 0.3.8.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme mit Maßnahmenummer (vgl. 0.3.9 der Textlichen Festsetzungen)

15. Sonstige Planzeichen

15.13.





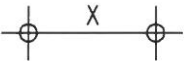



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Erläuterung der Nutzungsschablone

<p>Art der baulichen Nutzung §§ 1-11 BauNVO z.B. SO</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO</p> <p>Höhe baulicher Anlagen Max. zul. Wandhöhe auf Talseite des je- weiligen Baukörpers. Art. 6 Abs. 4 BayBO</p>
<p>Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO z. B. 0,5</p>	<p>Geschoßflächenzahl §§ 16 und 20 BauNVO z. B. 2,0</p>
<p>Dachform z.B. PD = Pultdach</p> <p>Dachneigung z.B. 5-25°</p>	<p>Bauweise § 22 BauNVO o offene Bauweise</p>

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
275	Flurstücksnummern
	Maßangabe
	Begrenzung der Stellplatzflächen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Immisionsstandort

Hinweis: Als Planunterlage diente der Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte, in digitaler Form (Auszug aus der DFK), des Vermessungsamtes mit Stand 2008. Nach Hinweis des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.