

BEBAUUNGSPLAN "AM DICHTLACKER" GEMEINDE AICHA VORM WALD;
ORTSTEIL WEFERTING; LANDKREIS PASSAU

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan vom 17.3.99 hat vom 15.4.99 bis 17.5.99 im Rathaus Aicha vorm Wald öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 1.7.99 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art.98, Abs.3 BayBO aufgestellt und mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.7.99 gemäß Art.98 BayBO als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 08.07.1999



Bürgermeister
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aicha vorm Wald Nr. 30/1999 am 28.07.99 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Aicha vorm Wald während der Dienststunden bereit.

Auf die Vorschriften des § 44, Abs.3, Sätze 1 und 2 des 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 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (§ 215 BauBG).

Aicha vorm Wald, den 29.07.1999



Bürgermeister
Der Bürgermeister

Festsetzungen nach Art. 91 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.1 Gebäude

0.1.1 Zu den planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1:

Gebäude sind so zu planen, daß Abgrabungen und Abböschungen größeren Umfanges des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden. Im Bauantrag ist in den Bauplänen das bestehende und geplante Gelände darzustellen. Die fertige Fußbodenhöhe im EG ist im Bezug zur Straßenhöhe durch Höhenkoten zu vermaßen.

- Fällt das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, so ist ein Haustyp mit EG + UG zu errichten. Traufhöhe max. bergseits: 4,00 m, talseits: 6,25 m.
Bei geringerem Gefälle ist ein Haustyp mit EG + DG, oder EG + OG zu errichten.

0.1.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

erlaubt auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen.

0.1.3 Dachform:

0.1.3.1

Satteldach, Neigung 25 - 35°
(gleiche Neigung für beide Dachflächen)

0.1.4 Geschoßhöhen:

0.1.4.1

max. 3,00 m

0.1.5 Kniestock:

0.1.5.1

Kniestock max. 1,50 m bei E+D
Kniestock max. 0,50 m bei EG+UG u. EG+OG
gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

0.1.6 Dachdeckung:

0.1.8 Dach

0.1.8.1

0.1.09 Außen

0.1.09.1

0.1.10 Abwe

0.1.10.1

0.2 Ga

0.2.1 Gar
und
pas

0.2.2 An
einl

0.2.3 Ga
erri

0.3 Ei

0.3.1 Art

Zul
mit
zu
zw
Sie
0,5
Str
nic
St

0.3.2 Mi

darzustellen. Die fertige Fußbodennote im EG ist im Bezug zur Straßenhöhe durch Höhenkoten zu vermaßen.

-	Fällt das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, so ist ein Haustyp mit EG + UG zu errichten. Traufhöhe max. bergseits: 4,00 m, talseits: 6,25 m. Bei geringerem Gefälle ist ein Haustyp mit EG + DG, oder EG + OG zu errichten.	0.2	<u>Garage</u>
		0.2.1	Garage und Einbauelemente
0.1.2	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:	0.2.2	An der Fassade
	erlaubt auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen.	0.2.3	Garage errichten
0.1.3	Dachform:	0.3	<u>Einfach</u>
0.1.3.1	Satteldach, Neigung 25 - 35° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)	0.3.1	Art und Ausführung
0.1.4	Geschoßhöhen:		Zulässige Höhe mit Höhe zu Hausmitte zwischen Sichtfläche 0,5 m Straße nicht über Straße
0.1.4.1	max. 3,00 m		
0.1.5	Kniestock:		
0.1.5.1	Kniestock max. 1,50 m bei E+D Kniestock max. 0,50 m bei EG+UG u. EG+OG gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette	0.3.2	Mülltonne
0.1.6	Dachdeckung:		
0.1.6.1	Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot,	0.4	<u>Stellplatz</u>
		0.4.1	Rasengrass
		0.4.2	Betonier
0.1.7	Dachaufbauten:	1.	<u>Art der</u>
0.1.7.1	Dachgaube max.: 2 Stück pro Dachseite als stehende Giebelgaube mit je max. 1,50 qm Vorderfläche, jedoch erst ab einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand untereinander und vom Ortgang: ≥2,00 m	1.1	WA
		2.	<u>Maß der</u>
0.1.7.2	An den Hauptfassaden können Zwerchgiebel senkrecht zur Firstrichtung angeordnet werden, nicht bündig mit der Fassadenfläche, Giebelfirst jedoch mind. 0,50 m tiefer als der Hauptfirst; max. Breite dieser Giebelfelder 3,00 m.	2.1	GRZ GFZ
		2.2	max. 2
		2.3	max. 2

0.1.8	Dachüberstand:		3.
0.1.8.1		ohne Vorschrift	3.1
			3.2
			3.4
			3.5
0.1.09	Außenwände:		3.6
0.1.09.1		die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.	3.7
0.1.10	Abwehrender Brandschutz:		4.
0.1.10.1		Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen § 2 Abs. 5 DVBayBO vom 2.7.1982 (GVBl. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.	5.
0.2	<u>Garagen und Nebengebäude</u>		
0.2.1		Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.	
0.2.2		An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.	6
0.2.3		Garagen dürfen nur an den zeichnerisch festgelegten Standorten errichtet werden.	6
0.3	<u>Einfriedungen</u>		6
0.3.1		Art und Höhe der Einfriedung.	
		Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten; Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m; im Bereich vor den Sichtfeldern max. 0,80 m. Zäune sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze, vom öffentlichen Straßenrand entfernt, anzubringen. Die Fläche darf nicht versiegelt werden. Maststandorte für die Straßenbeleuchtung sind in diesem Bereich vorgesehen.	6 6 7
0.3.2		Mülltonnen sind am Zugang zur öff. Straße in Müllboxen anzuordnen.	8

0.2 Garagen und Nebengebäude

- 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.2.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 0.2.3 Garagen dürfen nur an den zeichnerisch festgelegten Standorten errichtet werden.

6.

6.

0.3 Einfriedungen

- 0.3.1 Art und Höhe der Einfriedung.
- Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten; Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m; im Bereich vor Sichtfeldern max. 0,80 m. Zäune sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze, vom öffentlichen Straßenrand entfernt, anzubringen. Die Fläche darf nicht versiegelt werden. Maststandorte für die Straßenbeleuchtung sind in diesem Bereich vorgesehen.
- 0.3.2 Mülltonnen sind am Zugang zur öff. Straße in Müllboxen anzuordnen.

6.

6.

6.

7.

8.

0.4 Stellplätze

- 0.4.1 Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN; Granit- oder Ziegelpflaster sind zulässig
- 0.4.2 Betonierte und bituminierte Flächen sind unzulässig.

9.

9.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

9.2

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,3
GFZ 0,6
- 2.2 max. 2 Vollgeschoße zulässig. E+I oder E+D, E+U
- 2.3 max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

10

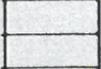
10.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.4 - - - - - Baugrenze

3.5  Firstrichtung **frei**

3.6 SD Satteldach

3.7 Bei Gebäuden, die an die Kreisstraße angrenzen, sind Schlafräume so zu planen, daß sie von der Kreisstraße abgewandt angeordnet sind.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

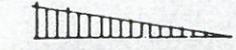
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

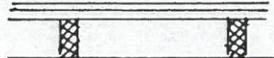
entfällt

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

6.2  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen und privaten Flächen)

6.3  Sichtdreiecke

6.4  Pflaster-6-Zeiler zur Geschwindigkeitsreduktion

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen.

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

entfällt

11.

12.

13.

13.1

13.2

13.2.1

13.2.2

13.2.3

13.2.4

13.2.5

13.2.6

13.3.0

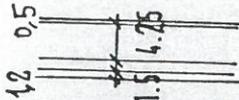
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

13.2

entfällt

6. Verkehrsflächen

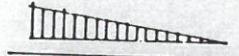
13.2.1

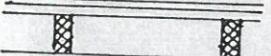
6.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

13.2.2

6.2  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen und privaten Flächen)

13.2.3

6.3  Sichtdreiecke

6.4  Pflaster-6-Zeiler zur Geschwindigkeitsreduktion

13.2.4

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen.

13.2.5

entfällt

13.2.6

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

entfällt

13.3.0

9. Grünflächen

14.

9.1 Der belegte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4,00 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

15.

9.2 Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden (z. B. Pflanzinseln für Bäume, Hecken, etc.)

15.1

15.2

15.3

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15.4

15.5

10.1 Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

15.6

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

entfällt

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Pflanzungen

13.1 Pflanzungen auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzungsperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

13.2 Anpflanzen von einzelnen Bäumen und Sträuchern.



großkroniger Laubbaum



freiwachsende Laubgehölz-Hecke

13.2.1 Je Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausgrundstück ist lt. Plan ein Hausbaum zu pflanzen.

13.2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen hin orientiert sind, dürfen keine Koniferenhecken gepflanzt werden.

13.2.3 Fassadenbegrünung:

Bei Fassadenbegrünung über 50 qm oder Flächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.

13.2.4 Auf bestehende Anknüpfungspunkte außerhalb des Planungsgebietes wie z. B. Wegeanschlüsse, Vegetationsstrukturen, Bodenmodellierungen etc. ist durch geeignete Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen zu reagieren.

13.2.5 Der Rand des Bebauungsplangebietes ist durch eine freiwachsende Laubgehölz-Hecke einzugrünen.

13.2.6 Pflanzabstand bei Gewächsen höher als 2,00 m zu landwirtschaftl. genutzten Flächen bei den Parzellen-Nr. 2,3 und 4 mindestens 4,00 m

13.3.0 **Zugehöriger Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes**

13.2 Anpflanzen von einzelnen Bäumen und Sträuchern.



großkroniger Laubbaum



freiwachsende Laubgehölz-Hecke

13.2.1 Je Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausgrundstück ist lt. Plan ein Hausbaum zu pflanzen.

13.2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen hin orientiert sind, dürfen keine Koniferenhecken gepflanzt werden.

13.2.3 Fassadenbegrünung:

Bei Fassadenbegrünung über 50 qm oder Flächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.

13.2.4 Auf bestehende Anknüpfungspunkte außerhalb des Planungsgebietes wie z. B. Wegeanschlüsse, Vegetationsstrukturen, Bodenmodellierungen etc. ist durch geeignete Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen zu reagieren.

13.2.5 Der Rand des Bebauungsplangebietes ist durch eine freiwachsende Laubgehölz-Hecke einzugrünen.

13.2.6 Pflanzabstand bei Gewächsen höher als 2,00 m zu landwirtschaftl. genutzten Flächen bei den Parzellen-Nr. 2,3 und 4 mindestens 4,00 m

13.3.0 Zugehöriger Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

14. Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Stellplätze

15.2 Garagen

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.4 Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen

15.5 Vorgeschlagene Grundstücksteilung; die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind zu berücksichtigen.

15.6 Flur - Nummer

16. Emissionsrechtliche Duldung

- 16.01 Die einzelnen Bauwerber verpflichten sich, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen zu dulden. Dies ist bei den Kaufverträgen notariell zu beurkunden.

~~BEBAUUNGSPLAN "AM DICHLACKER" GEMEINDE AICHA VORM WALD; ORTSTEIL WEFERTING; LANDKREIS PASSAU~~

~~Verfahrensvermerke~~

~~Der Bebauungsplan vom 17.3.99 hat vom 15.4.99 bis 17.5.99 im Rathaus Aicha vorm Wald öffentlich ausgelegen.~~

~~Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aufschlag der Gemeinde bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 1.7.99 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art.98, Abs.3 BayBO aufgestellt und mit Beschluß des Gemeinderates~~

~~17.99~~