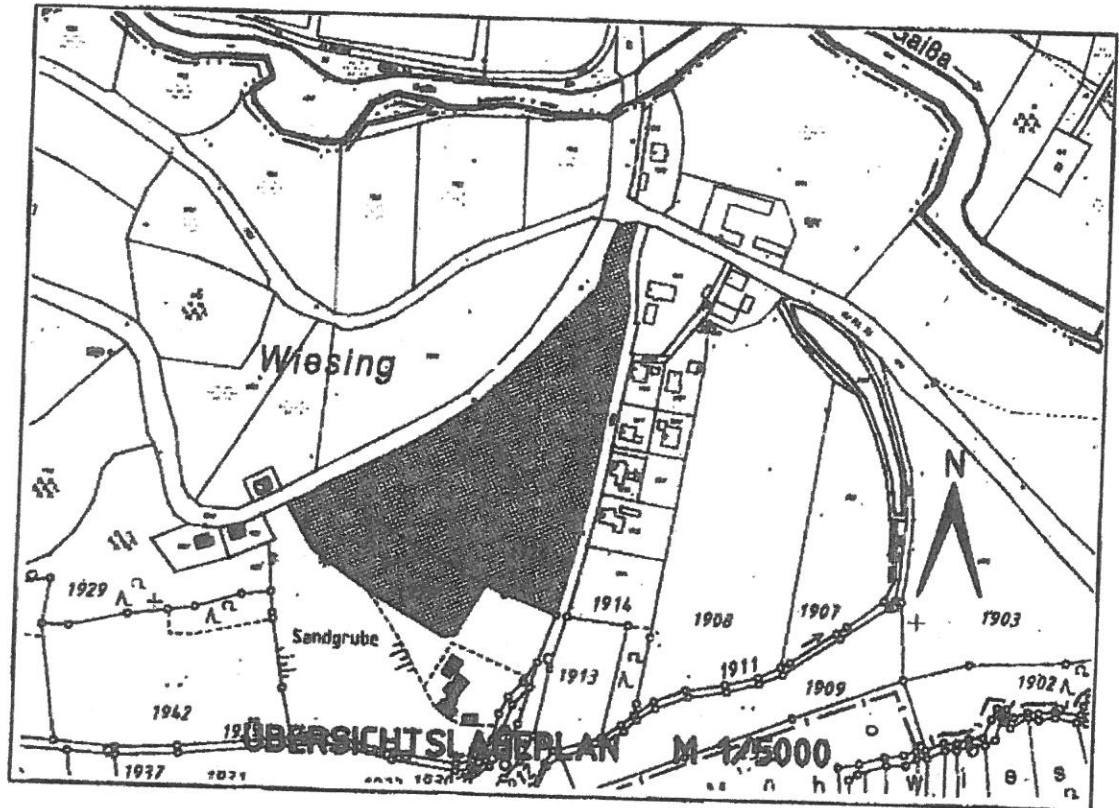


Kopie
false

BEBAUUNGSPLAN „WIESING“



GEMEINDE : AICHA VORM WALD
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DATUM ENTWURF 08.03.2000
GEÄNDERT 23.10.2000
AUSFERTIGUNGSDATUM 22.12.2000

AUFGESTELLT:
FESSL + TELLO + PARTNER
KUSSERSTR. 29
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2055-56
FAX 08586/2057

PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN DURCH VERGRÖßERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesing“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30.05.2000 bis 02.05.2000 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2000 bis 11.12.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 29.12.2000 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Wiesing“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Aicha vorm Wald, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung,
- wenn sich nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren 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 §§ 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 Anspruches herbeigeführt wird.

Aicha vorm Wald, den 29.12.2000

Wiesinger
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 - 5 sind nicht zugelassen.
(§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- GRZ** : max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
- GFZ** : max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
- Bauweise** : Zulässig ist offene Bauweise.
Grenzgaragen sind zulässig.
- Vollgeschosse** : Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Wandhöhe** : bei EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe.
Max. zulässige Wandhöhe 4,40 m
bei EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe.
Max. zulässige Wandhöhe 6,40 m
bei UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe.
Max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite 4,40 m
Hangunterseite 6,40 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

0.2. Gebäude

0.2.1 Wohngebäude

- Dachform** : Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung** : 22° - 33°
- Dachdeckung** : Ziegel, naturrot.
- Dacheinschnitt** : Unzulässig
- Dachgauben** : Bei EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
Bei EG + OG Unzulässig
Bei UG + EG + DG an der Hangunterseite : unzulässig
an der Hangoberseite : zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.

Zwerchgiebel : Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge. Breite : max. 3,50 m; Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25 m; Der First muß mindestens 1,25 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Ein Zwerchgiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

Gebäudeproportion: Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite mindestens 1,2 : 1 verhält. Dabei muß der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

Unzulässig sind : - Krüppelwalmdach
- Dacheinschnitte
- Farbige abgesetzte Sockel
- Rustikale geschnitzte oder gedrechselte Holzbalkone

0.3. Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe : Zulässig max. 3,00 m
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.

Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Garagentore : Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.

Stellplätze vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.4. Einfriedungen

Zum Straßenraum: Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten.
Zaunhöhe max. 1,00 m.

Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max 1,00 m.

Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig.

Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.5. Geländebeziehungen / Topographie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, daß keine Böschungen oder Berme entstehen.

- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

- In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.6. Zahl der Wohneinheiten

Pro Grundstückspartzeile ist nur ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten zulässig.

0.7. Ökologie

0.7.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm; Rasengittersteine; Schotterrasen; wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Die Breite der Zufahrten darf die Garagenbreite nicht überschreiten.

Für Hauszugänge sind wasserdurchlässige Beläge wie vor in einer max. Breite von 2,00 m zulässig.

0.7.2. Sonnennutzung

Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie vorgeschrieben. Dies kann sowohl durch aktive Sonnenenergienutzung mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen als auch durch passive Sonnenenergienutzung mittels Wintergarten mit Pufferspeicher oder Ausrichtung der Hauptbefensterung zur Sonne hin erfolgen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung

0.8.1. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

0.8.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.8.4. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.8.5. Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen und Wohnanger

Folgende Solitär bäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen und in den Wohnhöfen:
(Standort siehe Plan)

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Tilia cordata | - Winterlinde |
| 3. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 4. Acer platanoides | - Spitzahorn |
| 5. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 6. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 7. Acer campestre „Elsrijk“ | - Feldahorn |
| 8. Crataegus i.A. | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation : Solitär bäume 3 x V., m.B., STU 14/16 bzw. 16/18.

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen und des Wohnangers hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

0.8.6. Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen

Folgende Solitäräume sind zulässig für die Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen:

(Standort siehe Plan)

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| 3. Betula pendula | - Sandbirke |
| 4. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 5. Quercus robur | - Stieleiche |
| 6. Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| 7. Tilia cordata | - Winterlinde |
| 8. Obstbäume | |
| 9. Alle ortstypischen Sträucher und Hecken | |

Pflanzqualifikation : Solitäräume 3 x V., m.B., STU 14/16 bzw. 16/18.

0.8.7. Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind alle ortstypischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

0.8.8. Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung im Süden

Auf den Parzellen Nr. 1 bis 6 ist zwingend von den jeweiligen Grundstückseigentümern eine Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Dabei sind auf jedem Grundstück im vorgegebenen, planlich festgesetzten Bereich mindestens 2 Großbäume nach Pflanzliste der Pos. 0.8.6. zu pflanzen.

Desweiteren sind in diesem planlich festgesetzten Bereich heimische Sträucher zu pflanzen.

Pflanzdichte : 1 Pflanze je 5 m² des gekennzeichneten Bereiches, in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

0.8.9. Erschließungsleitungen

Im Verkehrsflächenbereich des Baugebietes sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen.

In diesem Bereich sind aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen auch Einzelbäume in Pflanzbuchten vorgesehen.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

Sollte eine Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Energie-Versorgungs-Unternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird verwiesen.

Im nördlichen Grundstückseck befindet sich (im Plan dargestellt) ein Niederspannungs-Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH.

Diese Leitung wird vom neugeplanten Regenwasser – Rückhalteweiler tangiert und ist vor Erstellung dieses Weihers in Absprache mit der Bayernwerk – Gruppe zu verlegen.

0.9. Hinweise

0.9.1. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.9.2. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

0.9.3. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf oder über den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.

0.9.4. Straßenentwässerung

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

0.9.5. Regenrückhaltebecken

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Regenwasser – Rückhalteweiler zu bauen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in die Gaißa ist zu beantragen.

0.9.6. Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden.

0.10. Planzeichen als Festsetzungen
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen verkehrsberuhigt mit seitlichem Grünstreifen und Bemaßung

6.1.2.  Bestehende Straßenverkehrsflächen

6.1.3.  Öffentliche Platzflächen mit wassergebundener Decke, Schotterterrassen, oder dgl.

6.1.4.  Öffentliche Pflasterflächen

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3.  Fußweg

7. Flächen für Regenwasserrückhaltung

7.1.  Regenwasser - Rückhalteweicher

8. Versorgungsleitungen

8.1.  Bestehendes und zu verlegendes Niederspannungs-Erdkabel

9. Grünflächen

9.1.  Öffentliche Grünflächen

9.2.  Öffentlicher Kinderspielplatz mit Spielgeräten nach DIN 18034

9.3.  Private nicht bebaubare Grünflächen als Hausgarten

9.4.  Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Bepflanzung nach den Festsetzungen in 0.8.6. bzw. 0.8.8.

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

13.2.1.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung

13.2.1.1  Anzupflanzende Laubbäume / Obstbäume mit Standortfestsetzung

13.2.1.2  Strauchbepflanzung

15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen


15.3.1.  Stellplätze

15.3.2.  Garagen mit eingezeichneter Zufahrt

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen


16.1.  Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung
(Verhältnis von Gebäudelänge : Gebäudebreite = mind. 1,2 : 1)

16.2.  Gebäude mit frei wählbarer Firstrichtung
(Verhältnis von Gebäudelänge : Gebäudebreite = mind. 1,2 : 1)

16.3.  Bestehende Grundstücksgrenzen

16.4.  Neue Grundstücksgrenzen

16.5.  Entfallende Grundstücksgrenzen

16.6.  Höhenlinien

16.7.  Maßangabe


16.8.  Parzellennummer (als Beispiel)

16.9.  Bestehende Hauptgebäude

16.10.  Bestehende Nebengebäude

16.11. 1929 Flurstücksnummern

16.12.  Sichtdreieck
Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden

16.13.  Böschungen (Doppelstrich = Böschungsoberkante)