Bebauungsplan
„Erweiterte Anton Haberl-Siedlung I“
Gemarkung Aldersbach
Markt Aidenbach
Landkreis Passau

Aidenbach

Deckblatt Nr. 31

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	Seite 3
2.	Deckblattänderung	Seite 4
3.	Textliche Festsetzungen zur Deckblattänderung Nr. 31	Seite 5
4.	Zeichenerklärung planliche Festsetzungen	Seite 7
5	Zeichenerklärung planliche Hinweise	Seite 8
6	Begründung und Erläuterung	Seite 9

Aidenbach

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

1. Verfahren

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Deckblattes Nr. 31 zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 31 zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

2.1 Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 31 zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 31 zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

3.1 Der Entwurf des Deckblattes Nr. 31 zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ das Deckblatt Nr. 31 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

_____, den _____
(Markt Aidenbach)

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

_____, den _____
(Markt Aidenbach)

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

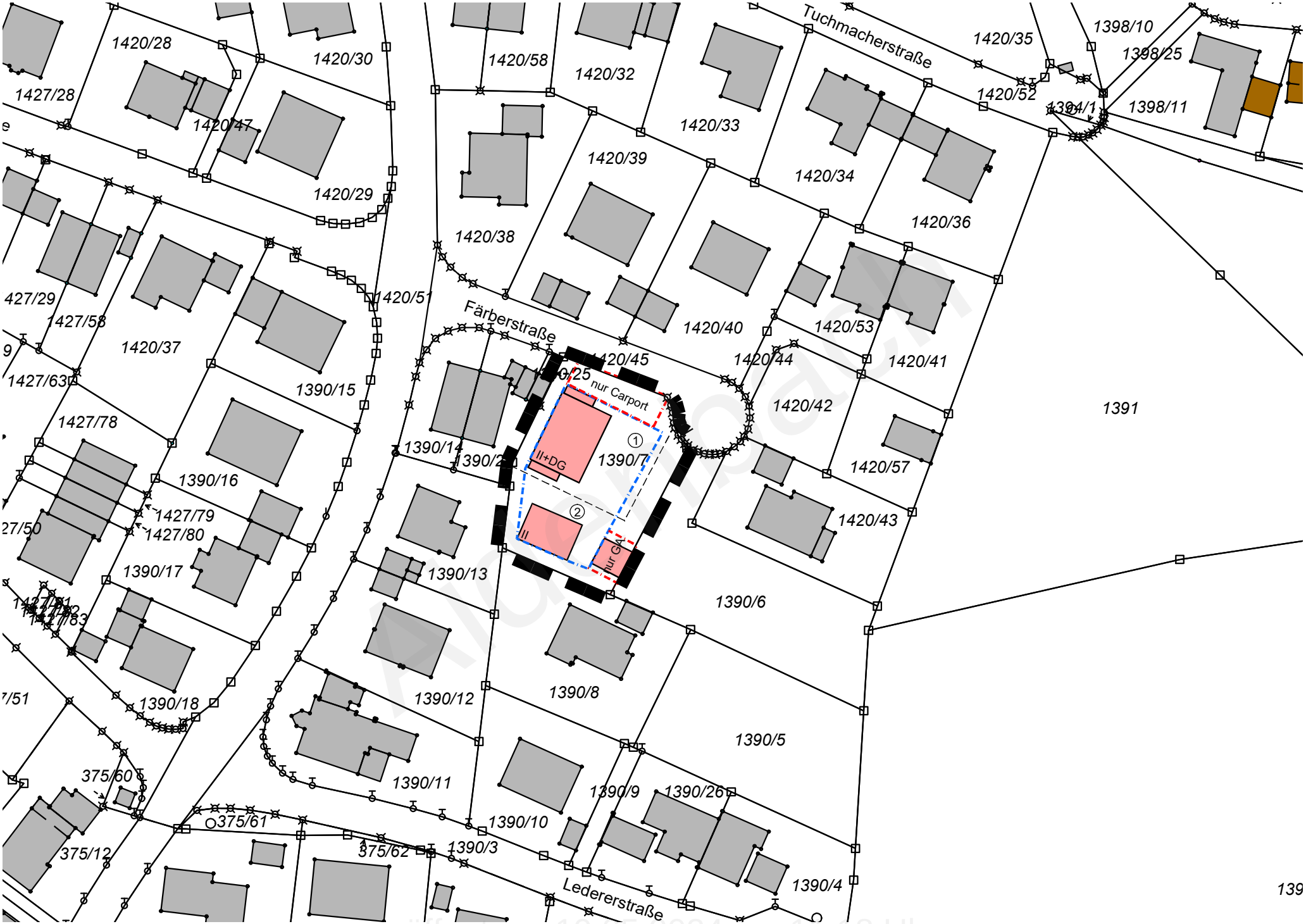
6. Das Deckblatt Nr. 31 ist damit wirksam in Kraft getreten.

_____, den _____
(Markt Aidenbach)

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Aidenbach

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr



Abgerufen
geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Zum Bebauungsplan
Aidenbach – „Erweiterte Anton Haberl-Siedlung I“
Deckblatt Nr. 31

Nachstehende textliche Festsetzungen sind nur für den Geltungsbereich dieser Deckblattänderung anzuwenden.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1 – 3 BauNVO wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt.

Grundflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1 – 3 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt
Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden.
Garagen/Carports sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Garagen/Carports zu errichten.

3.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig

3.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist anzuwenden.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.3.1 Gebäudetypen

Zulässigkeit bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	**Satteldach**	**Walmdach**
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer	

Aidenbach
geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

Kniestock	unzulässig zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m (= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 6,50 m

Zulässig 3 Vollgeschoss als Höchstgrenze
Zulässig E+1+ausgebautes DG
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	**Satteldach**	**Walmdach**
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer	
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 8,50 m	

3.3.2 Dachgaupen

Dachgaupen sind bei allen Gebäudetypen zulässig.

3.4 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten

Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.
Überdachte Stellplätze sind zulässig.
Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer, Pultdächer
Wandhöhe: max. 3,00 m

Garagen mit talseitiger Zufahrt: talseitige Wand max. 3,00 m

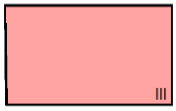
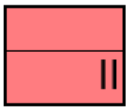
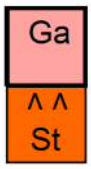
Hinweis:
Um ein gefahrloses Einfahren in die Ortsstraße „Färberstraße“ gewährleisten zu können, dürfen die vorgesehen Carports der Parzelle 1 keine seitlichen Verkleidungen erhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht berührt.
Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind Garagen unzulässig.

Aidenbach
geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

4. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

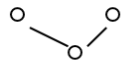
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung		
1.1.3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1.5	2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
	1 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhaushälften (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.1		Zulässig: 3 Vollgeschoss als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1. Obergeschosse + ausgebautes DG GRZ = 0,4
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß + 1 Obergeschoß GRZ = 0,4
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß GRZ = 0,4
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
3.1	o	offene Bauweise
3.2		Baugrenze „Wohngebäude“
		Baugrenze „Garagen/Carport“
15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen		
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen		
15.3.3		Garagen mit Zufahrten (möglicher Standort)
		Gebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu. Grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen (möglicher Standort).
15.13		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung (Innenkante der Geltungsbereichslinie maßgebend)

Aidenbach

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

5. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
- - - - - - - - - -	geplante Grundstücksgrenze
739	Flurnummer
3	Parzellennummer

Aidenbach

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

6. Begründung und Erläuterung
des Bebauungsplanes „Erweiterte Anton Haberl-Siedlung I“
Gemarkung Aldersbach
Markt Aidenbach
Landkreis Passau

Aidenbach

Aufgestellt:
Aidenbach, den

Markt Aidenbach
- Bauamt -

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr

6.1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche Art und Nutzung. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen.
Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 BauGB geregelt.
Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

6.2 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Erweiterte Anton Haberl-Siedlung I“ ist rechtskräftig

Auf Grund eines konkret vorliegenden Antrages soll die bestehende Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1390/7, Gmkg. Aldersbach so erweitert werden, dass das vorgenannte Grundstück mit einem Doppelhaus und einem freistehenden Einzelhaus bebaut werden kann.

Mit Beschluss vom 19.05.2022 der Gemeinderat des Marktes Aidenbach die Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterte Anton Haberl-Siedlung I“ beschlossen.

6.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen.

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (WA).
Durch die Neuordnung der Bauflächen im Rahmen der Innenraumnachverdichtung wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB entfällt daher nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Mit der Deckblattänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Desweitern entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aidenbach

geöffnet am 19.05.2024 um 11:18 Uhr