

Endfassung vom 08.12.2022  
zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

# **WA/MI AM KAPELLENFELD**

## **9. Änderung**



Markt Aidenbach

Landkreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Aidenbach, 23.06.2022

Geändert: Aidenbach, 29.09.2022

Aidenbach, 08.12.2022



**Ingenieurbüro Straubinger**

für allg. Bauwesen

Urbanstraße 7

94501 Aldersbach

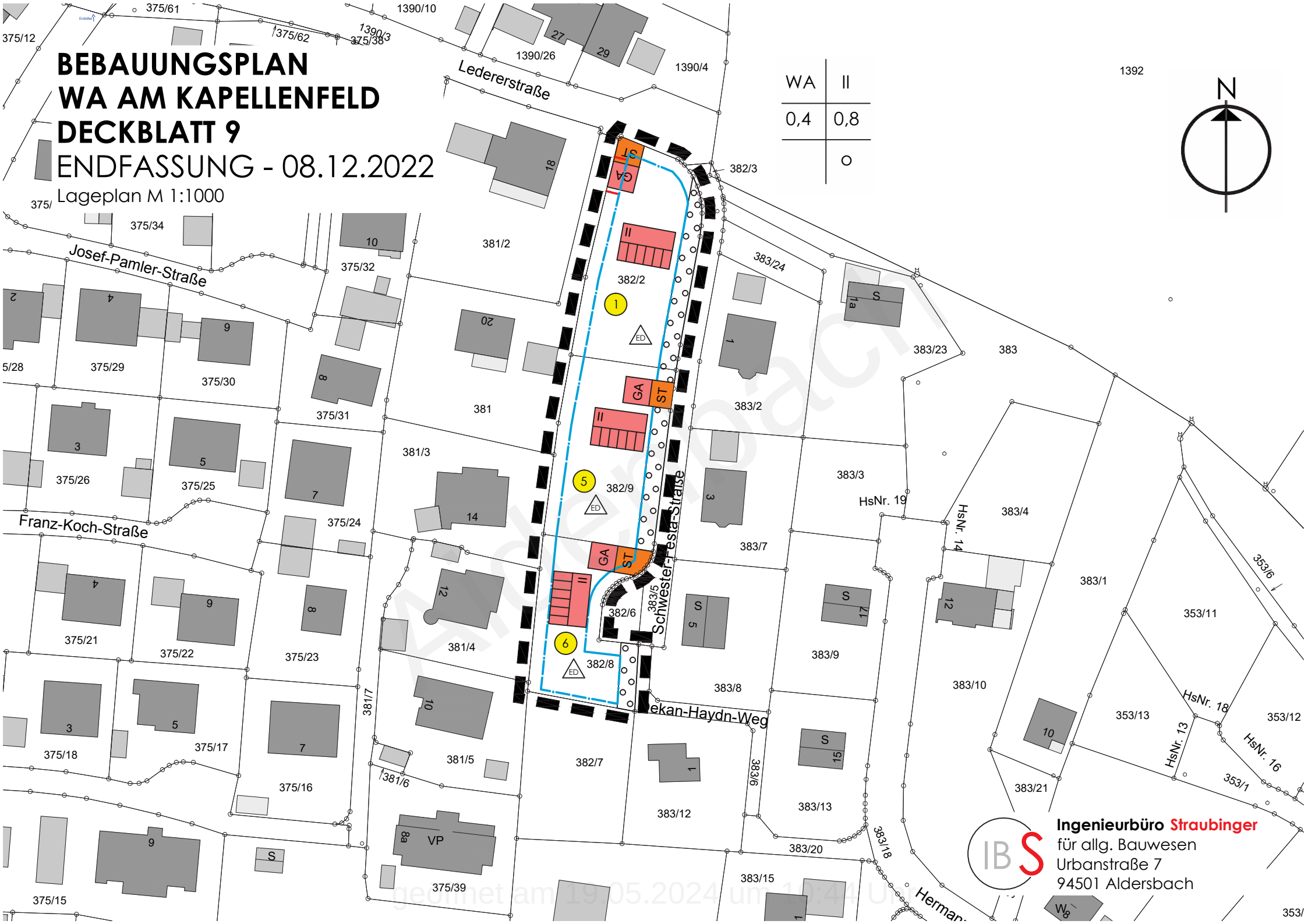
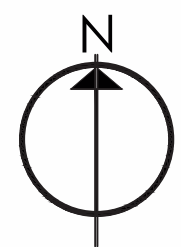
# Inhaltsverzeichnis

|           |                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------|
| Seite 1   | Lageplan M = 1:1000                               |
| Seite 2   | Lageplan M = 1:5000                               |
| Seite 3-4 | Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen |
| Seite 5   | Textliche Festsetzungen                           |
| Seite 6   | Verfahrensvermerk                                 |
| Seite 7-9 | Begründung                                        |

Lageplan M 1:1000

Lageplan M 1:1000

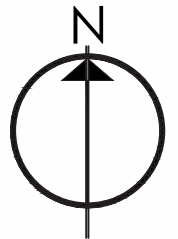
|     |     |
|-----|-----|
| WA  | II  |
| 0,4 | 0,8 |
|     | ○   |



# BEBAUUNGSPLAN WA AM KAPELLENFELD DECKBLATT 9

Endfassung - 08.12.2022  
Lageplan M 1:5000

WA



**Ingenieurbüro Straubinger**  
für allg. Bauwesen  
Urbanstraße 7  
94501 Aldersbach

am 09.05.2024 um 10:44 Uhr

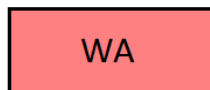
Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
WA Am Kapellenfeld bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auszüge aus diesem  
sind in kursiver Schriftart und grauer Schriftfarbe nachfolgend dargestellt.

## Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

*Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der  
Planzeichenverordnung.*

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.3



*Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 – 3 BauNVO)*

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

|     |                               |            |                                              |
|-----|-------------------------------|------------|----------------------------------------------|
| 2.1 | <i>Geschossflächenzahl</i>    | <i>0,8</i> | <i>Allg. Wohngebiet (§ 17 Abs. 1 BauNVO)</i> |
| 2.5 | <i>Grundflächenzahl</i>       | <i>0,4</i> | <i>Allg. Wohngebiet (§ 17 Abs. 1 BauNVO)</i> |
| 2.7 | <i>Zahl der Vollgeschosse</i> | <i>II</i>  | <i>Allg. Wohngebiet</i>                      |

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1



*Offene Bauweise*

3.1.4



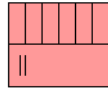
*nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*

3.5



*Baugrenze*

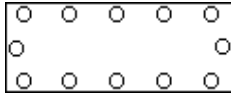
3.6



*Satteldach ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung: die Firstrichtung muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.*

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1



*Fläche für das Anpflanzen von 1 hochstämmigen Bau je Baugrundstück*

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3



*Flächen für Nebenanlagen*



*Stellplätze*



*Garagen mit Einfahrt*

**Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA Am Kapellenfeld bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auszüge aus diesem sind in kursiver Schriftart und grauer Schriftfarbe nachfolgend dargestellt.**

## Textliche Festsetzungen

### 0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 0.2.3 zu 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Dachform:</i>    | <i>Satteldach, Krüppelwalmdach<br/>Beim Krüppelwalmdach wird die Walmfläche auf max.<br/>1/3 der Höhe der Giebelfläche begrenzt. Der<br/>Dachüberstand bei Krüppelwalmdächern ist mit max.<br/>0,50 m zulässig.<br/>Walmdach, Zeltdach<br/>begrüntes Flachdach</i> |
| <i>Dachneigung:</i> | <i>17° - 39° (Satteldach)<br/>35° - 40° (Krüppelwalmdach)<br/>20° - 40° (Walmdach)<br/>20° - 40° (Zeltdach)<br/>max. 5° (begrüntes Flachdach)</i>                                                                                                                  |

### 0.6 HINWEISE

- 0.6.1 Abfallentsorgung:  
Die Abfallentsorgung erfolgt über die Schwester-Festa-Straße an deren Ende sich eine Wendeanlage befindet. Diese Wendeanlage ist generell und auch während der Bauphase an den Leerungstagen zwingend freizuhalten um die Entleerung nicht zu behindern.

Abstände Bepflanzung zu Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Abfließendes Niederschlagswasser:

Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Verfahrensvermerk:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **23.06.2022** die Aufstellung des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **23.06.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.07.2022** bis **05.08.2022** beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **23.06.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.07.2022** bis **05.08.2022** öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **29.09.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.10.2022** bis **14.11.2022** beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **29.09.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.10.2022** bis **14.11.2022** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Markt Aidenbach)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

(Siegel)

7. Ausgefertigt

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Markt Aidenbach)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

(Siegel)

8. Das Deckblatt Nr. 9 ist damit wirksam in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Markt Aidenbach)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

(Siegel)

Bebauungsplan  
WA/MI Am Kapellenfeld  
9. Änderung  
Markt Aidenbach

## Begründung

### 1.0 Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Der Markt Aidenbach hat im Jahr 1998 einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet Am Kapellenfeld aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde in den folgenden Jahren durch einige Änderungen an die Erfordernisse angepasst.

Nun soll im Nord-West des Geltungsbereiches die Parzelle 5 bebaut werden. Die geplanten Grundstücksgrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen nicht mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen überein.

Da sich die gegenständlichen Grundstücke ausnahmslos in Privatbesitz befinden, ist die geplante Parzellierung nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan wird mit diesem Deckblatt den Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus werden Anpassungen bei den zugelassenen Dachneigungen (Satteldach ab 17° Dachneigung) im gesamten Geltungsbereich des WA/MI Am Kapellenfeld vorgenommen. Somit erfolgt eine Angleichung an bestehende Bebauungspläne im Gemeindebereich des Marktes Aidenbach.

### 2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Für die Änderung der Parzellenaufteilung werden folgende Grundstücke benötigt:

- Flur-Nr. 382/2, Gemarkung Aidenbach
- Flur-Nr. 382/8, Gemarkung Aidenbach
- Flur-Nr. 382/9, Gemarkung Aidenbach

Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.880 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche befindet sich am Nord-westlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA Am Kapellenfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA Am Kapellenfeld bleibt unberührt. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf den derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Überörtliche Belange, die Einfluss auf das Deckblatt hätten, sind derzeit nicht bekannt.

### **3.0 Maß der Bauliche Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

### **4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben vollumfänglich erhalten.

Es wird jedoch der Minimalwert der Dachneigung bei Satteldächern von 25° auf 17° herabgesetzt.

### **5.0 Grünordnung**

Bei diesem Deckblatt handelt es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baurechts, ohne Zulassung weiterer Versiegelungen. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

### **6.0 Erschließung**

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

## **7.0 Freilegung und Bodenordnung**

### **7.1 Freilegung**

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **7.2 Bodenordnung**

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

## **8.0 Inkrafttreten**

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.