

## **B E B A U U N G S P L A N**

### **"AM KAPELLENFELD" MARKT AIDENBACH**

#### **B E G R Ü N D U N G**

#### **1.0 Anlaß der Aufstellung und öffentliches Interesse**

##### **1.1 Bebauungsplan**

Der Markt Aidenbach möchte den Bedarf an Wohnbauflächen durch die gestiegene Nachfrage decken und beabsichtigt daher, diesen Teilbereich gem. Beschluß vom 03.03.1998 als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Am 09.07.98 wurde von der Marktgemeinde Aidenbach zusätzlich der Beschluß gefaßt, ein weiteres Grundstück in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, wobei dieses als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen wird. Dies wurde aus Immissionsschutzgründen notwendig.

Nachdem die vorgesehene Grundstücksfläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, wird in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt der Flächennutzungsplan geändert.

Derzeit befindet sich ein Flächennutzungsplan in Aufstellung, in dem dieser Teilbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird. Das jetzt ausgewiesene Mischgebiet wird entsprechend des Bebauungsplanes im geplanten Flächennutzungsplan abgeändert.

Ziel der Planungen ist es, den verstärkten Bedarf an Bauland zu decken, bzw. auf den Auflockerungsbedarf durch Neugründungen von Haushalten zu reagieren.

## 1.2 Grünordnungsplan

Die örtlichen Erfordernisse der Landschaftspflege und des Naturschutzes wurden in ihrer engen Verflechtung mit den städtebaulichen Konzepten parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanes diskutiert und integriert. Der Grünordnungsplan i. S. Art. 3 (2) BayNatschG besteht aus:

- ♦ einem städtebaulich-landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungs- und Erschließungskonzept
- ♦ den Festsetzungen durch Planzeichen 2.8, 6.1.1, 6.3, 9, 13, 15.8
- ♦ den Festsetzungen durch Text 0.3.1 (teilw.), 0.4.1 (teilw.), 0.7.1 - 0.7.5
- ♦ dieser Begründung (Kap. 1.2, 2.3, 3.4, 5.0 - 5.2, 6.0 - 6.1.2)
- ♦ den Schnitten A - D als Anlagen zum Bebauungsplan

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

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das vorgesehene Wohnbau- und Mischgebiet besteht aus den Flurst.-Nr. 351, 352, 353, 382, 382/1, 382/2, 383 und 383/1 der Gemarkung Aidenbach.

Es liegt unmittelbar an der Kreisstraße PA 81 ca. 500 m nordöstlich vom Ortskern entfernt. Die Fläche umfaßt insgesamt ca. 4,94 ha.

### 2.2 Umgebung des Planungsgebietes

Das gesamte Gebiet liegt im Südosten an der Kreisstraße PA 81 (das Einhalten der Abstandsflächen von 15 m zur Kr PA 81 aus Lärmschutzgründen wird durch die Baugrenzen entlang der Straße gewährleistet).

Im Nordwesten grenzt das Baugebiet an das Allgemeine Wohngebiet Anton-Haberl-Siedlung. An der West- und Südseite des Baugebietes befinden sich auch Bauflächen, die als MI ausgewiesen sind. Ansonsten grenzt es an landwirtschaftliche bzw. private Grünflächen.

Im Flächennutzungsplan, der sich derzeit in Aufstellung befindet, ist an der Ostseite des Baugebietes eine Friedhofserweiterung in späterer Zukunft geplant.

Das Freibad, das sich an der Westseite des Geltungsbereiches befindet, ist als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

### 2.3 Übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im Anschluß an bestehende Bauflächen in einem z. T. bis 25 % steilen Südwesthang des tertiären "Hügellandes" zwischen Vils- und Rottal. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze stellt in etwa die Kammlage dar. Gemäß B.II.1.7 des Landesentwicklungsprogramms sind solche weithin einsehbaren Lagen von Bebauung freizuhalten.

Die örtliche Landschaftsplanung hat dieses Ziel auf die Freihaltung der oberen Bereiche (ca. 30 - 40 m) sowie eine angepaßte Bebauung im Südosten konkretisiert (Vorentwurf Landschaftsplan, Karte 6 sowie Ziffer 4.5 des Erläuterungsberichtes S. 25). Dadurch soll insbesondere das örtliche Landschaftsbild gesichert werden. Im Blick vom Gegenhang aus sollte der Horizont durch nicht bebaute Bereiche gebildet werden. Diese Flächen eignen sich auch für die Durchführung naturfördernder Maßnahmen im Sinne des Art. 1(1) AGBauROG. Markante Bauten wie Kirchturm und Friedhofskapelle sollten aus verschiedenen Blickwinkeln sichtbar bleiben.

### 3.0 Maß der Baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Ableitend von der vorhandenen Bebauung werden Maß der baulichen Nutzung und Bauweise der angrenzenden Bebauung angepaßt. Für die Bebauung der Grundstücke sind bei einem Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Die Baudichte wird auf die für 2 Vollgeschosse zulässigen Werte wie folgt festgelegt:

#### 3.1 2 Vollgeschosse

Es sind hier ein Kellergeschoß (nicht sichtbar), ein Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kniestock 1,00 m bzw. 1,25 m) zulässig.

Für diesen Bereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8.

#### 3.2 2 Vollgeschosse

Es ist hier eine etwas massivere Bebauung vorgesehen, und zwar ein Kellergeschoß (nicht sichtbar), ein Erdgeschoß, und ein Obergeschoß sowie ein ausgebautes Dachgeschoß (DG kein Vollgeschoß, als Kniestock nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,35 m zulässig).

Es gilt auch hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8.

### 3.3 2 Vollgeschosse

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes werden die 2 Vollgeschosse auf Unter- und Erdgeschoß, sowie ein ausgebautes Dachgeschoß (DG kein Vollgeschoß, als Kniestock nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,35 m zulässig) beschränkt.

Auch hier gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8.

Für Garagen und Nebengebäude ist eine Grenzbebauung möglich. Stellplätze sind in einer ausreichenden Zahl vor den Garagen nachzuweisen.

### 3.4 Bauliche Nutzung und Landschaftsbild

In zahlreichen Konzept-Varianten wurde versucht, den Problemen der steilen Hanglage gerecht zu werden. Der Entwurf sichert die Freihaltung der oberen Hangbereiche durch

- ♦ die öffentliche Grünfläche (9.2)
- ♦ die südlich daran anschließenden Privatgrünflächen (9.1, Gärten, Ausschluß baulicher Anlagen)
- ♦ die bebauungsfreien Zonen im Bauland (15.8, keine Gebäude)
- ♦ die naturfördernden Maßnahmen (13.2.1)

Darüber hinaus sollen folgende wichtige Sichtverbindungen, u. a. auch durch Festsetzungen 2.8, 0.3.1, erhalten werden.

- ♦ Weg und Hangkuppe an nördlicher Grenze Geltungsbereich zum Gegenhang und von dort Visurliniengefälle ca. 2 %.
- ♦ Selbiger Weg bis Kirchturm der Pfarrkirche Visurlinengefälle ca. 6 %. Beidem stehen nach derzeitigem Stand die zulässige Bebauung in Parzellen Nr. 1, 2, 5, 6 entgegen. Eine Begrenzung der Firsthöhe bringt hier keine Abhilfe.
- ♦ Sicht vom Kapellenweg und von der Simon-Hirschvogel-Straße auf Friedhofskapelle.

U. a. da der Höhenrücken vom Gegenhang aus betrachtet fast nicht mehr sichtbar ist, ist eine Horizontaufhöhung durch höhere Bepflanzung erforderlich (Festsetzungen 13).

Wichtige Gehölzbestände mit entsprechenden Funktionen sollten durch Festsetzung gesichert werden. Für den Obstbaumbestand im südlichen Teil von Grundstück Nr. 382 gelingt dies auf Grund anderer Belange eventuell nur teilweise.

## **4.0 Maß der Baulichen Nutzung - Mischgebiet**

Die bauliche Nutzung und Bauweise wird an das angrenzende und in der Nähe befindliche Mischgebiet angepaßt.

Die Baudichte wird auf die für 2 Vollgeschosse zulässigen Höchstwerte festgelegt.

Als Wandhöhe wird an der Traufseite max. 7.00 m festgelegt. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 u. 3 Bay Bo.

Im ausgewiesenen Mischgebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Für den ruhenden Verkehr sind in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraße Parkplätze in genügender Zahl nachzuweisen.

## **5.0 Landschaftspflege und Naturschutz**

### **5.1 Grünordnerisches Grundgerüst**

Durch konsequente Gestaltung öffentlicher Grün- und Wegeverbindungen und der Straßenquerschnitte (bepflanzte Grünstreifen) bzw. der Vorgartenzonen entlang kleiner Straßen oder Wege soll ein Grundgerüst für die angemessene Gestaltung des Baugebietes auch im Hinblick auf die Einsehbarkeit geschaffen werden (Festsetzungen 6.3, 13.2.1, 13.2.2). Dieses wird variabel ergänzt in den Baugrundstücken (Festsetzungen 0.7.1).

Die Geländegestaltung im Bereich der zulässigen Bauvorhaben wurde zum Zwecke des Nachbarschutzes, der Einheitlichkeit und des Gesamtbildes der Siedlung flexibel geregelt (Festsetzungen 0.7.4.) Die Ausnahme für Parzelle Nr. 12 dient der Abmilderung der ca. 4,5 m über Urgelände reichenden Schallschutzwand.

### **5.2 Sicherung Naturhaushalt**

Die mäßig nährstoffreichen Bedingungen im Bereich des Oberhanges sowie die an anderer Stelle genannten Zielsetzung bezüglich des Landschaftsbildes lassen die Entwicklung einer mageren Streuobstwiese geeignet erscheinen (Festsetzungen 13.2.3 und 0.7.5). Dadurch kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Art. 1(1) AGBauROG Rechnung getragen werden.

Um eine Drainage des kompletten Hanges, was einer Vollversiegelung gleichkäme, zu vermeiden, wurden Drainanschlüsse an den Kanal ausgeschlossen (Festsetzung 0.7.3). Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere soll durch Bepflanzung und sockellose Einfriedungen gesichert werden.

## **6.0 Pflanzenlisten für Bauherrn**

### **6.1 Standortheimische oder traditionell eingebürgerte Gehölze in den Südlichen Vilstal-Randhöhen**

6.1.1 Bäume 2. Wuchsordnung, zur Verwendung im Hausbereich geeignet

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus communis
Meelbeere	Sorbus aria
Eisbeere	Sorbus torminalis
Walnuß	Juglans regia

6.1.2 Standortheimische Sträucher zur Verwendung im Siedlungsbereich

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weiß-Dorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

6.1.3 Regionaltypische geeignete Obstbäume

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen/Pflaumen</u>
Roter Bellefleur	Alexander Lukas	Bühlers Frühzwetschge
Berner Rosenapfel	Bunte Julibirne	Hauszwetschge
Brettacher	Conference	Wangenheims Frühzwetschge
Goldparmäne	Clapps Liebling	The Czar
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne	Schönberger
Idared	Gräfin v. Paris	
Jacob Fischer	Gute Luise	
James Grieve	Köstliche v. Charneux	
Jonagold	Oberösterr. Weinbirne	
Kaiser Wilhelm	Williams Christ	
<u>Süßkirschen</u>		
Büttners Rote Knorpelk.	Souvenir de Charmes	Ontario
Große schwarze Knorpelk.	Burlat	Rhein. Bohnapfel
Hedelfinger	Herzkirsche	Schöner v. Boskoop
Königskirsche	Kassins	Wiltshire
Schneiders späte Knorpelk.	Klarapfel	Winterrambour
Landsberger Renette	Oldenburg	Winter-Glockenapfel

weitere auch obstähnliche

Sauerkirsche

Reneklode

Mirabelle

eßbare Vogelbeere

Walnuß

Speierling

Quitten

Wildobst

7.0 Erschließung

7.1 Überörtliche Linien

Das Baugebiet liegt an der Kreisstraße PA 81 und ist über diese an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Parzellen, die über die Planstraße "C" erschlossen werden, sind über Gemeindeverbindungsstraßen der Anton-Haberl-Siedlung an der Kr PA 81 bzw. St 2109 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

7.2 Örtliche Erschließung

7.2.1 Straße

Das Wohnbaugebiet wird durch die Planstraßen "A", "B", "C" und Stichstraße "1" erschlossen.

Die Planstraße "A" führt direkt an die Kr PA 81 und wird mit den entsprechenden Einmündungsradien sowie einem freizuhaltenden Sichtdreieck an diese angebunden.

Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden. Die Planstraße "B" erhält eine Ausbaubreite von 4,50 m + 1,50 m Mehrzweckstreifen, sowie öffentliche Grünstreifen mit integrierten Stellplätzen von 2,50 m.

Die Planstraße "A" ist wie die Planstraße "B" aufgebaut, jedoch beträgt hier die Fahrbahnbreite nur 3,50 m.

Die Planstraße "C" erhält eine Ausbaubreite von 3,50 m + 1,50 m Mehrzweckstreifen, sowie einen beidseitigen öffentlichen Grünstreifen von 0,50 m.

Zusätzlich ist noch ein 0,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Sicherheitsbereich einseitig an der Planstraße "A" und "B" geplant. Die Sichtstraße "1" erhält eine Ausbaubreite von 4,00 m.

Am Ende der Planstraßen "A", "B" und "C" befinden sich Wendeanlagen, die auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind.

#### 7.2.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Zur Wasserversorgung sind im Planbereich Wasserleitungen aus PVC mit NW 80 - NW 100 vorgesehen. Außerdem ist das Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Brauchwasserverwendung bevorzugt.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen FFW Aidenbach eingebaut.

#### 7.2.3 Entwässerung

Im Bauentwurf v. 29.05.1998 des Büros Dietl ist dieses Baugebiet bereits in der Gesamtabwasserplanung Aidenbachs integriert.

Das Plangebiet wird über einen neu zu errichtenden Kanal entwässert, wobei das gesamte Plangebiet als Mischsystem ausgeführt wird.

Der Anschluß erfolgt an der vorhandenen Mischwasserkanalleitung in der Simon-Hirschvogel-Straße. Über diesen Kanal wird das häusliche Abwasser den vorhandenen Hauptsammlern zugeführt, und somit dem bestehenden Klärwerk Aidenbach angeschlossen.

In einem Vorgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau wurde ein Trennsystem als unwirtschaftlich bzw. durch die gegebenen Voraussetzungen als nicht sinnvoll erachtet.

#### 7.2.4 Energieversorgung

Elektrische Energie wird über die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) zur Verfügung gestellt.

Im Sinne einer energie- und klimabewußten Planung ist konsequente Ausnutzung passiver Sonnenenergie (z. B. Wintergärten, Gebäudezeilen in ost-westl. Ausrichtung) zu empfehlen.

## 8.0 Freilegung und Bodenordnung

### 8.1 Freilegung

Die Grundstücke mit der Flurst.-Nr. 351, 352 und 383 befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die Flurst.-Nr. 353, 382, 382/2 und 383/1 sind noch in Privatbesitz.

### 8.2 Bodenordnung

Eine Bodenordnungsmaßnahme nach §§ 45 ff ist nicht erforderlich.

## 9.0 Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen

Im Zuge der Erstellung der Planstraßen "A", "B" und "C" werden die Versorgungsanlagen eingerichtet.

## 10.0 Inkrafttreten

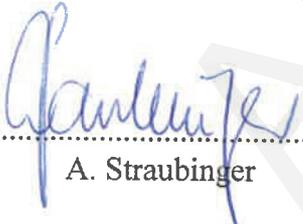
Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

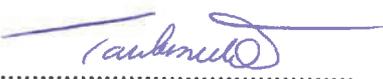
Aufgestellt am 20.04.1998

Geändert am 04.08.1998

Geändert am 19.11.1998

Aidenbach, den 31. März 1999

  
.....  
A. Straubinger

  
.....  
Gemeinde Aidenbach