

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



**Deckblatt Nr. 31**



## 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 |



# 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)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister)

## 5. Ausgefertigt

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

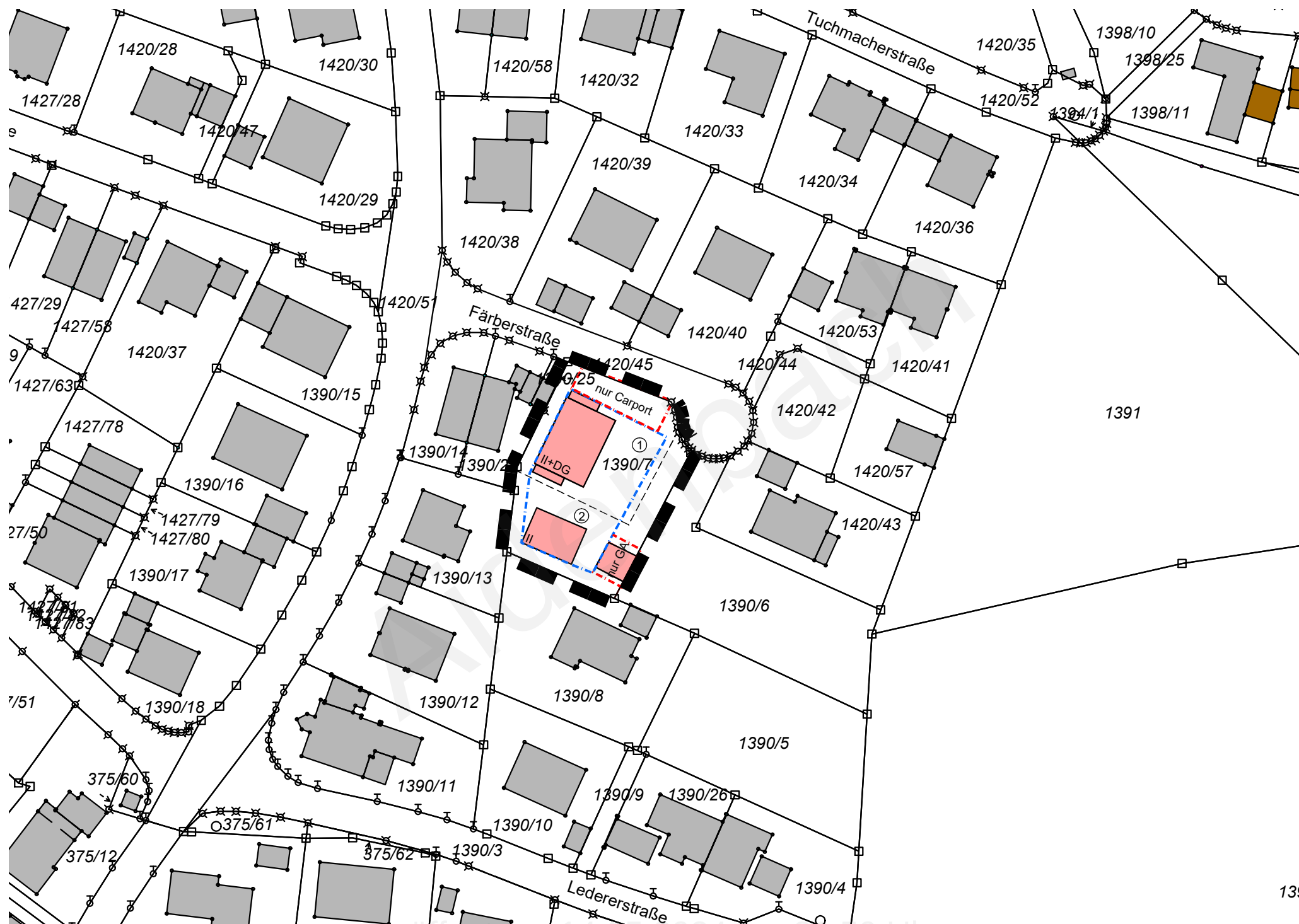
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister)

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

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Bürgermeister)





### 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<br>Blech – silberfarben, kupferfarben<br>Gründächer |           |



|                  |                                                                                                                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kniestock</b> | unzulässig<br>zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m<br>(= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette                                              |
| <b>Wandhöhe</b>  | 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)

|                    |                                                                                                                                                                                        |                 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Dachform</b>    | <b>Satteldach</b>                                                                                                                                                                      | <b>Walmdach</b> |
| <b>Dachneigung</b> | 15° - 38°                                                                                                                                                                              | 15° - 30°       |
| <b>Dachdeckung</b> | Pfannen – naturrot bis erdfarben<br>Blech – silberfarben, kupferfarben<br>Gründächer                                                                                                   |                 |
| <b>Wandhöhe</b>    | 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.

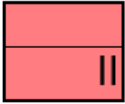
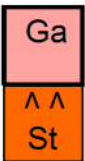
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht berührt.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind Garagen unzulässig.



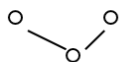
## 4. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

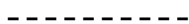
|                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>                                          |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.1.3</b>                                                                 | WA                                                                                  | Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)                                                                                                                                                                         |
| <b>1.5</b>                                                                   | 2 WE                                                                                | Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Wohngebäuden<br>(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)                                                                                                                                             |
|                                                                              | 1 WE                                                                                | Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhaushälften<br>(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)                                                                                                                                    |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>                                          |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.1</b>                                                                   |    | Zulässig:<br>3 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>Erdgeschoss und 1. Obergeschosse + ausgebautes DG<br>GRZ = 0,4                                                                                                             |
|                                                                              |    | Zulässig:<br>2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>Erdgeschoß + 1 Obergeschoß<br>GRZ = 0,4                                                                                                                                    |
|                                                                              |                                                                                     | Zulässig:<br>2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß<br>GRZ = 0,4                                                                                                                          |
| <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>                                    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>3.1</b>                                                                   | o                                                                                   | offene Bauweise                                                                                                                                                                                                             |
| <b>3.2</b>                                                                   |  | Baugrenze „Wohngebäude“                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                              |  | Baugrenze „Garagen/Carport“                                                                                                                                                                                                 |
| <b>15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>                            |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>15.3.3</b>                                                                |  | 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). |
| <b>15.13</b>                                                                 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung<br>(Innenkante der Geltungsbereichsline maßgebend)                                                                                                            |



## 5. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenze

**739**

Flurnummer

3

Parzellennummer



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

Aufgestellt:  
Aidenbach, den

**Markt Aidenbach  
- Bauamt -**



### 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. Desweiteren entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

