

B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet
" W I R T S F E L D I I I "

Deckblatt Nr. 1

G E M E I N D E A H O L F I N G
L A N D K R E I S S T R A U B I N G - B O G E N
R E G . - B E Z I R K N I E D E R B A Y E R N

Rain, den 21.10.1998
geändert, am 22.02.1999

Architekt +
baugewerblich tätiger Architekt
Josef Limmer

Kellerweg 5, 94369 Rain
Telefon 09429/1632
Felefax 09429/8569

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planliche Übersicht

1.1 Karte M 1: 100 000

1.2 Darstellung Flächennutzungsplan M 1:5 000

1.3 Hist. Katastrerauszug

Ergänzung zu:

2. Bauliche Festsetzungen

2.1 Textliche Festsetzungen

2.2 Planliche Festsetzungen

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.3 Planliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Wirtsfeld III"

Verfahren

Begründung zum Deckblatt Nr. 1

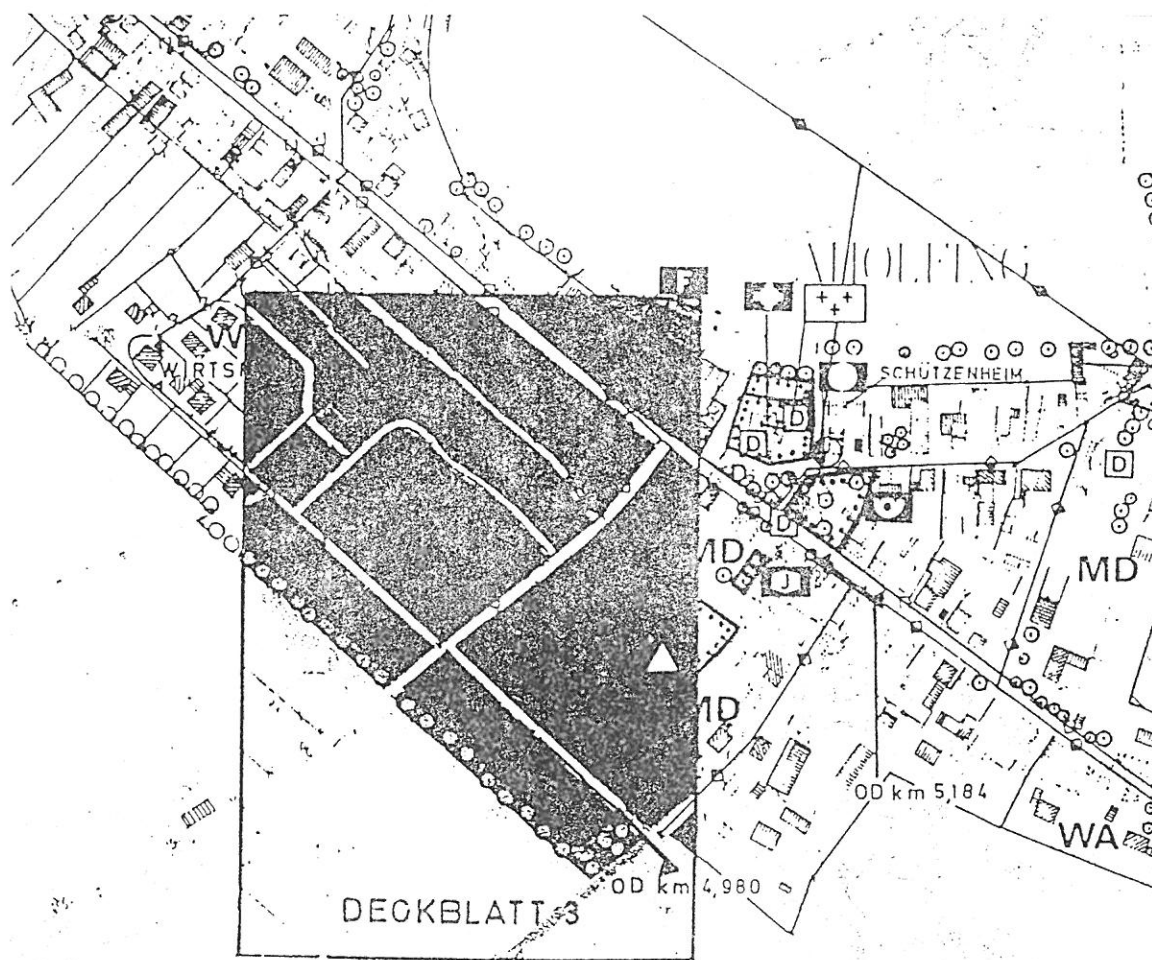
Flächen/Bebauung

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Karte M 1 : 100 000



1.2. Darstellung Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



1.3. Historischer Katasterauszug



zu 2.1 Textliche Festsetzungen



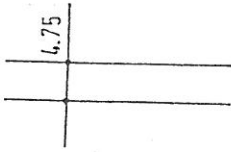


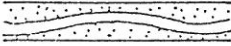
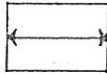
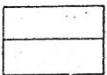
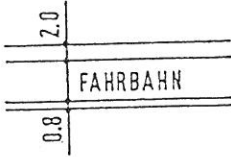

2.1.9 Abstandsflächen

Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen Grenzgaragen bis 50 m² Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1m von der Grundstücksgrenze abgesetzt gebaut werden.

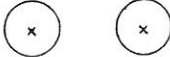


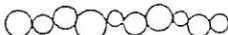
Die Nebengebäude der Parz. 24 entspricht nicht den Bestimmungen des Bebauungsplanes 2.1.9 Abstandsflächen. Die Nebengebäude waren zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes schon vorhanden.

Die Grenzabstände nach Art. 6 und 7 BayBO, müssen auf dem eigenem Grundstück eingehalten werden.

2.2 Planliche Festsetzungen

- 2.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2.2  Baugrenze
- 2.2.3  öffentliche Verkehrsfläche
geplante Breite
-  Straßenbegrenzungslinien grün
-  Belagwechsel
-  Fußweg
- 2.2.4 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.2.5  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung entfällt !
-  Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung
- 2.2.6 II als Höchstgrenze
- 2.2.7  Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen
- 2.2.8  öffentliche Grünfläche

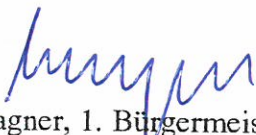
3.3 Planliche Festsetzungen

- 3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)
-  Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung entfällt !
- 3.3.2  zu erhaltende Böschungen
- 3.3.3  geplante Hecken entfällt !

VERFAHREN

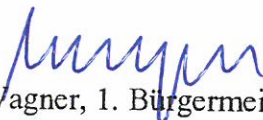
Der Gemeinderat hat am 13.10.1998 die Änderung des Bebauungs-
planes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Aholfing, den 22. Feb. 1999


Wagner, 1. Bürgermeister

Das Deckblatt Nr. 1 wird hiermit ausgefertigt

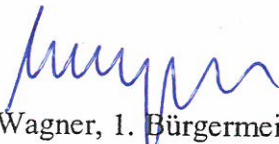
Aholfing, den 23. Feb. 1999


Wagner, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde hat am 25. Feb. 1999 das Deckblatt Nr. 1 öffentlich
bekanntgemacht

Aholfing, den 25. Feb. 1999


Wagner, 1. Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zum Deckblatt 1 des Bebauungsplanes " Wirtsfeld III "

Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, daß die im Bebauungsplan, als Anger ausgewiesene Fläche zu groß bemessen wurde, da in unmittelbarer Nähe auf Grundstücksflurnummer 1082 eine öffentliche Grünfläche vorhanden ist. Auf der ehemaligen Angerfläche wurde ein Spielplatz mit 1470 m² ausgewiesen.

Der nördlich des Angers vorhandene Verbindungsweg, wurde nunmehr über die Grünfläche und dem Anliegerweg mit der Erschließungsstraße verbunden. Die südlich des Angers gelegene Erschließungsstraße wurde an die bereits vorhandene und abgemarkte Stichstraße Fl.Nr. 1086/2 angeschlossen.

Da die innere, von nordost nach südwest verlaufende Erschließungsstraße, entfällt, soll auch die zwischen den ursprünglichen Parzellen 8 und 9 angeordnete Grünzone entfallen. Der in der Grünzone geplante Fußweg entfällt.

Die Grünzone zwischen den ursprünglichen Parzellen 3 und 4 wurde auf einen Fußweg mit Grünstreifen verkleinert.

Parzelle 25 (neu) und der Bestand der Parzelle 24 (neu) wurde in die überplante Fläche einbezogen.

Der nördöstliche Teil des Angers mit den darauf befindlichen Nebengebäude konnte von der Gemeinde nicht erworben werden und wurde aus dem Plangebiet herausgenommen.

FLÄCHE / BEBAUUNG

BRUTTOWOHNBAULAND	30 807 m ²
STRASSEN UND FUSSWEGE	3 240 m ²
GRÜNFLÄCHEN	3 740 m ²
NETTOWOHNBAULAND	23 827 m ²
BAUGRUNDSTÜCKE	28 Parzellen
DURCHSCHN. PARZELLGRÖSSE	851 m ²
21 Einfamilienhäuser (angenommen)	21 Wohneinheiten
7 Zweifamilienhäuser (angenommen)	<u>14 Wohneinheiten</u>
	35 Wohneinheiten
WOHNEINHEITEN/HEKTAR BRUTTOWOHNBAULAND	11 Wohneinheiten/ha
EINWOHNERZAHL (35 WE x 4 Einfwohner)	140 Einwohner
BRUTTOWOHNDICHTHE	45 Einwohner/ha
NETTOWOHNDICHTHE	59 Einwohner/ha