

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Aholming West II"
Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf**

Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 2

INHALT

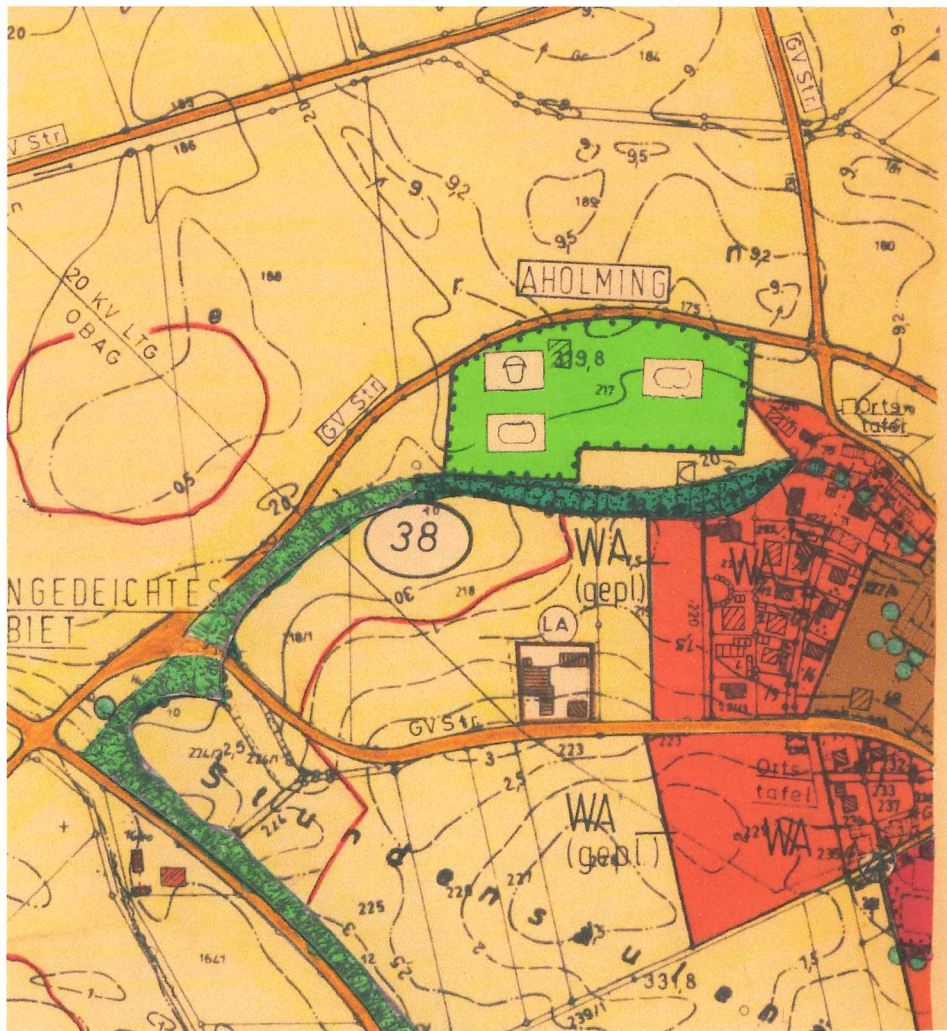
1. Planliche Übersicht
2. Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan
5. Hinweise
6. Bebauungsplan
7. Verfahren

Bebauungsplan:
Gemeinde:

Aholming - West II
Aholming

Bl.Nr. 3

1.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

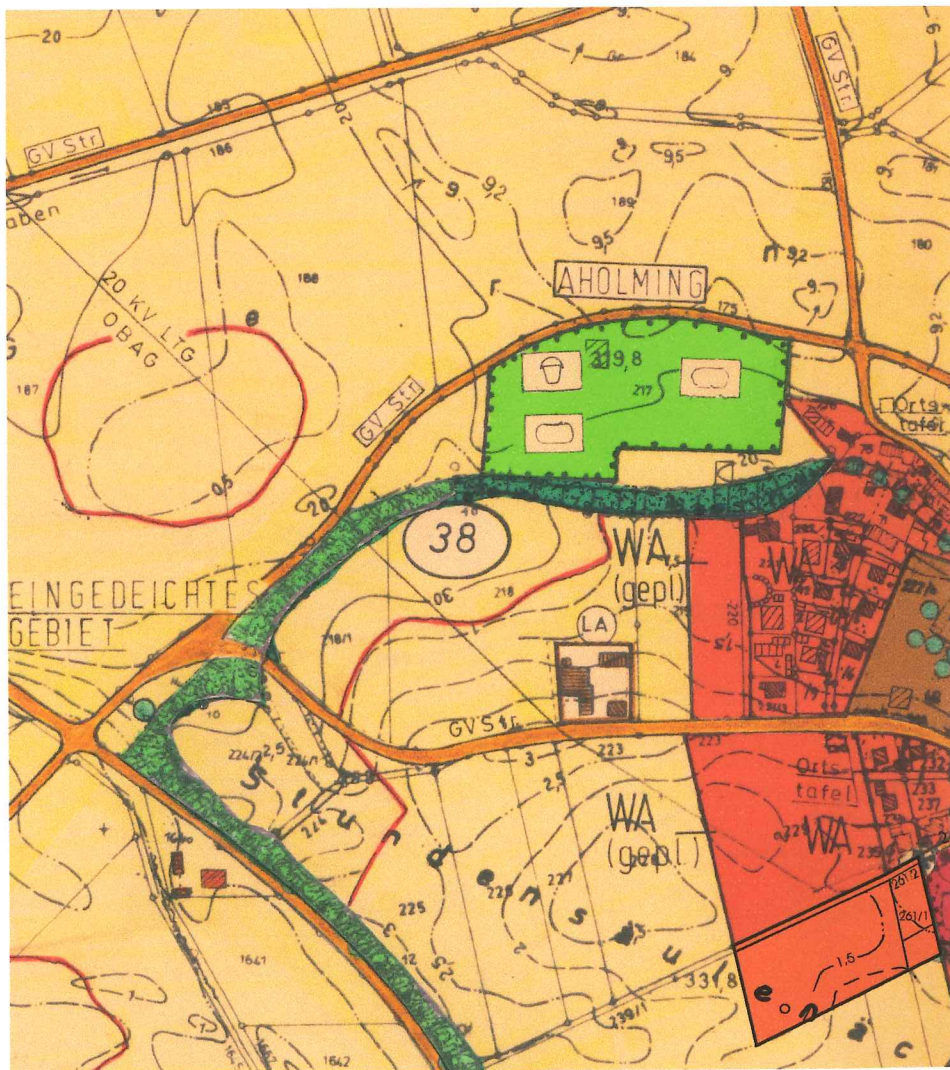


Bebauungsplan:
Gemeinde:

Aholming - West II
Aholming

Bl.Nr. 4

1.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Deckblatt Nr. 8
(Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB)

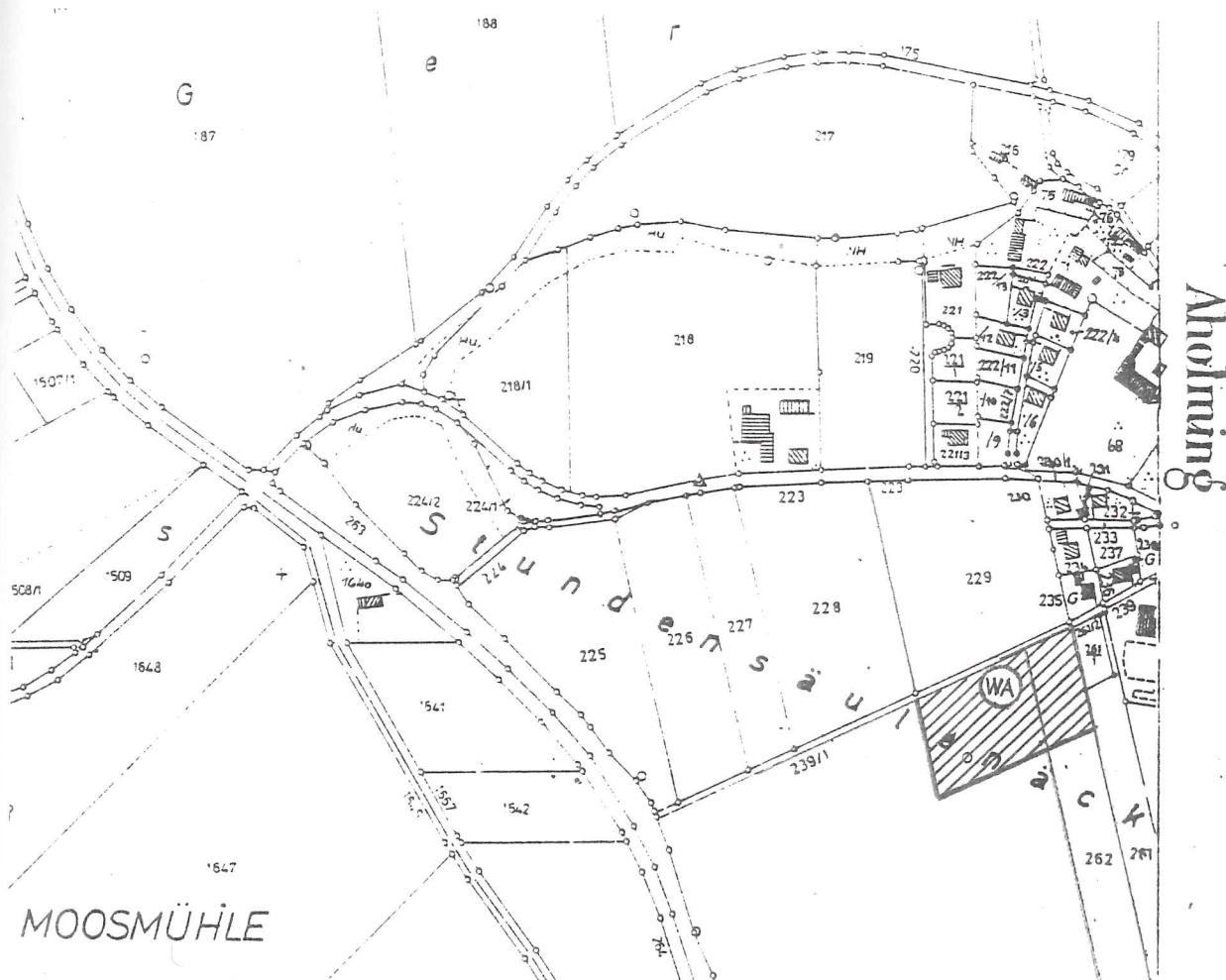


Bebauungsplan:
Gemeinde:

Aholming - West II
Aholming

Bl.Nr. 5

1.3 Lage des Baugebietes
M 1 : 5000



Bebauungsplan: Aholming - West II
 Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 6

2.0 Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes




2.2 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO




2.3 Parzellierung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



2.4 Maß der baulichen Nutzung
 Schema der Nutzungsschablone

WA	II
0.3	0.6
o	SD
	2 WE

- WA → Art der baulichen Nutzung
- II → Zahl der Vollgeschoße
- 0.3 → Grundflächenzahl GRZ
- 0.6 → Geschoßflächenzahl GFZ
- o → offene Bauweise
- SD → Dachform
-  → Einzelhäuser
- 2 WE → Wohneinheiten je Wohngebäude

2.5 Vorgeschlagene Gebäude mit festgesetzter Firstrichtung



2.6 Baugrenze (blau)



2.7 Straßenverkehrsfläche



2.8 Privater Erschließungsbereich



2.9 Sicherheitsstreifen (öffentlich) entlang Straße



2.10 Zaunlinie



Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 7

3.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

3.1.2 Wohneinheiten

Auf jeder Bauparzelle darf ein Wohngebäude mit höchstens zwei abgeschlossenen Wohnungen errichtet werden.

3.1.3 Garagen und Stellplätze

Je abgeschlossene Wohnung sind auf dem Grundstück 1.5 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten, jedoch mindestens 2 pro Einheit.

Der Garagenvorplatz muß mindestens 5.0 m tief sein, damit dieser als Stellplatz genutzt werden kann.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster und Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

3.1.4 Einfriedung

Die Zaunlinie ist 1.0 m von der Straßenkante entfernt.

Zaunart und Höhe: Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten ohne Sockel, mind. 1.0 m, max. 1.5 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend als Abgrenzung zum Straßenraum.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun, aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 0.8 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als der Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

3.1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 620 m².

Bebauungsplan: Aholming - West II
 Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 8

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0.30
- 3.2.2 Geschloßflächenzahl (GFZ) 0.60
- 3.2.3 Zahl der Vollgeschoße II als Höchstmaß
- 3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei
 Einfamilienhäusern nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 2 WE
- 3.2.5 Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewie-
 senen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.6 Im Baugebiet sind in offener Bauweise nur freistehende
 Einzelhäuser zulässig.
- 3.2.7 Wandhöhe: 6.50 m ab Straßenoberkante
- 3.2.8 Dachform: Satteldach mit mittigem First am Hauptgebäude
- 3.2.9 Dachneigung: 22° - 33°
- 3.2.10 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
- 3.2.11 Dachüberstände: max. 0.70 an Traufe und Ortgang
- 3.2.12 Dachgauben: als stehende Giebelgauben nur zulässig
 bei Dachneigung ab 30°, vordere Ansichts-
 fläche max. 2.0 m², Abstand vom Ortgang
 und zur weiteren Gaube mind. 2.5 m,
 Abstand unter First mind. 1.0 m,
 Anordnung je Dachseite max. 2 St.
- 3.2.13 Zwerggiebel: sind zugelassen, mit einer max. Breite von
 ca. ¼ der Hauslänge nur einmal einseitig
 je Hauslänge, wenn der Zwerggiebel etwa
 mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dach-
 neigung muß mind. 5° steiler sein als das
 Hauptdach, der First muß mind. 0.5 m unter
 dem Hauptfirst liegen, der Zwerggiebel darf
 max. 1.5 m aus der Flucht der Hauptfassade
 hervortreten und darf damit die Baugrenze
 überschreiten.

Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 9

3.2.14 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzuordnen, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe nicht über 3.0 m ab Straßenoberkante.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO entsprechen.

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.

Bebauungsplan: Aholming - West II
 Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 10

4.0 Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden im Allgemeinen zugänglich als Wiese angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 4.3.

4.2 Private Grünflächen

Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten. Tieferliegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung der westlichen und südlichen Eingrünung, der öffentlichen Grünflächen sowie des öffentlichen Straßenraumes sollen Freiflächengestaltungspläne erstellt werden, um eine ausreichende Gestaltung sowie Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen zu gewährleisten. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 4.3.

4.3 Pflanzliste für Grundstücksflächen

Für Randbepflanzung am Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bäume

Für Straßenbegleitgrün

Stieleiche	quercus robur
Spitzahorn	acer platanoides
Winterlinde	tilia cordata
Sommerlinde	tilia platyphyllos

Für sonstige Pflanzflächen

Roßkastanie	aesculus hippocastanum
Rotbuche	fagus sylvatica
Stieleiche	quercus robur
Spitzahorn	acer platanoides
Winterlinde	tilia cordata
Sommerlinde	tilia platyphyllos
Ulme	ulmus carpinifolia
Birke	betula verucosa
Obstbäume	alle Sorten

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 11

Gehölze

Pflanzabstand ca. 1.5 x 1.5 m im Raster

Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche	cornus sanguinea
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre

Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulum
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus

und sonstige heimische Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelie, Hartriegel, usw.)

Nicht erwünscht sind folgende Bäume und Gehölze:

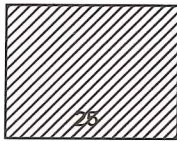
Lebensbaum	thuja (Alle Arten)
Scheinzypresse	chamaecyparis (Alle Arten)
Blaufichte	picea pungens glauca
Trauerweide	salix alba tristis
Trauerbirke	betula verucosa tristis
Blutbuche	fagus sylvatica atropunica
Kiefer	pinus silvestris
Fichte	picea excelsa
Lärche	larix decidua

Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

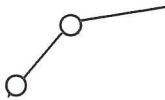
Bl.Nr. 12

5.0 Hinweise

5.1 Bestehende Gebäude



5.2 Vorhandene Flurgrenzen und Flursteine



5.3 Vorhandene Flurstücksnummern

$\frac{223}{9}$

5.4 Querschnitt der Erschließungsstraße

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AHOLMING - WEST II"



BAUGEBIET
AHOLMING - WEST



Westliche und südliche
Eingrünung ca. 5.0 m breit

WA	II
0.3	0.6
o	SD
E	2 WE

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"AHOLMING - WEST II"

vom 07. August 2000
der Gemeinde Aholming

ENTWURF

Maßstab M 1 : 1000

Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 14

7.0 Verfahrensschritte

7.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Aholming hat in der Sitzung vom 10.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aholming - West II“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Aholming, den 11.04.2000


Apfelbeck, 1. Bürgermeister

7.2 Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2000 eine angemessene Frist von einem Monat gesetzt.

Aholming, den 11.04.2000


Apfelbeck, 1. Bürgermeister

7.3 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2000 hat vom 26.04.2000 bis 26.05.2000 stattgefunden.

Aholming, den 11.04.2000


Apfelbeck, 1. Bürgermeister

7.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2000 wurde mit Begründung in der Zeit vom 15.08.2000 bis 15.09.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 08.08.2000 ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aholming, den 08.08.2000


Apfelbeck, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan: Aholming - West II
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 15

7.5 Satzung

Der Gemeinderat Aholming hat mit Beschluß vom 18.09.2000 den Bebauungsplan „Aholming - West II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Aholming, den 19.09.2000


Apfelbeck, 1. Bürgermeister

7.6 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgte am ..1.3.0kt..00
Der Plan in der Fassung vom ..7.8.2000..... liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Gemeinde Aholming, Untere Römerstraße 2, 94527 Aholming auf Zimmer 2 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich und kann dort eingesehen werden.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB wurde hingewiesen.

Aholming, den 13. Okt. 00




Apfelbeck, 1. Bürgermeister

Verfasser:

b e e r ingenieurbüro für bauwesen
kobelsberg 1 94469 deggenorf
tel.: 0991/3880600 fax: 0991/3880605



.....
hans beer dipl. ing. (fh)