

B E B A U U N G S P L A N
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
A H O L M I N G
"AN DER KAPELLENSTRASSE"

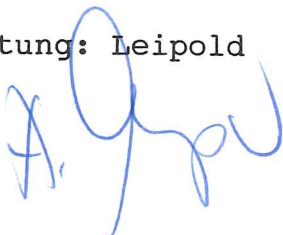
GEMEINDE: Aholming
LANDKREIS: Deggendorf
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

DATUM: 12.05.1997
03.11.1997

Planung:

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
A. Jahrstorfer Dipl.Ing. (FH) Architekt
A. Leipold Dipl.Ing. (FH) Ingenieur
Stadtplatz 25, 94486 Osterhofen, Tel. 09932/741 u. 742, Fax 2118
Seidelweg 20, 94522 Wallersdorf, Tel. 09933/719

Bearbeitung: Leipold

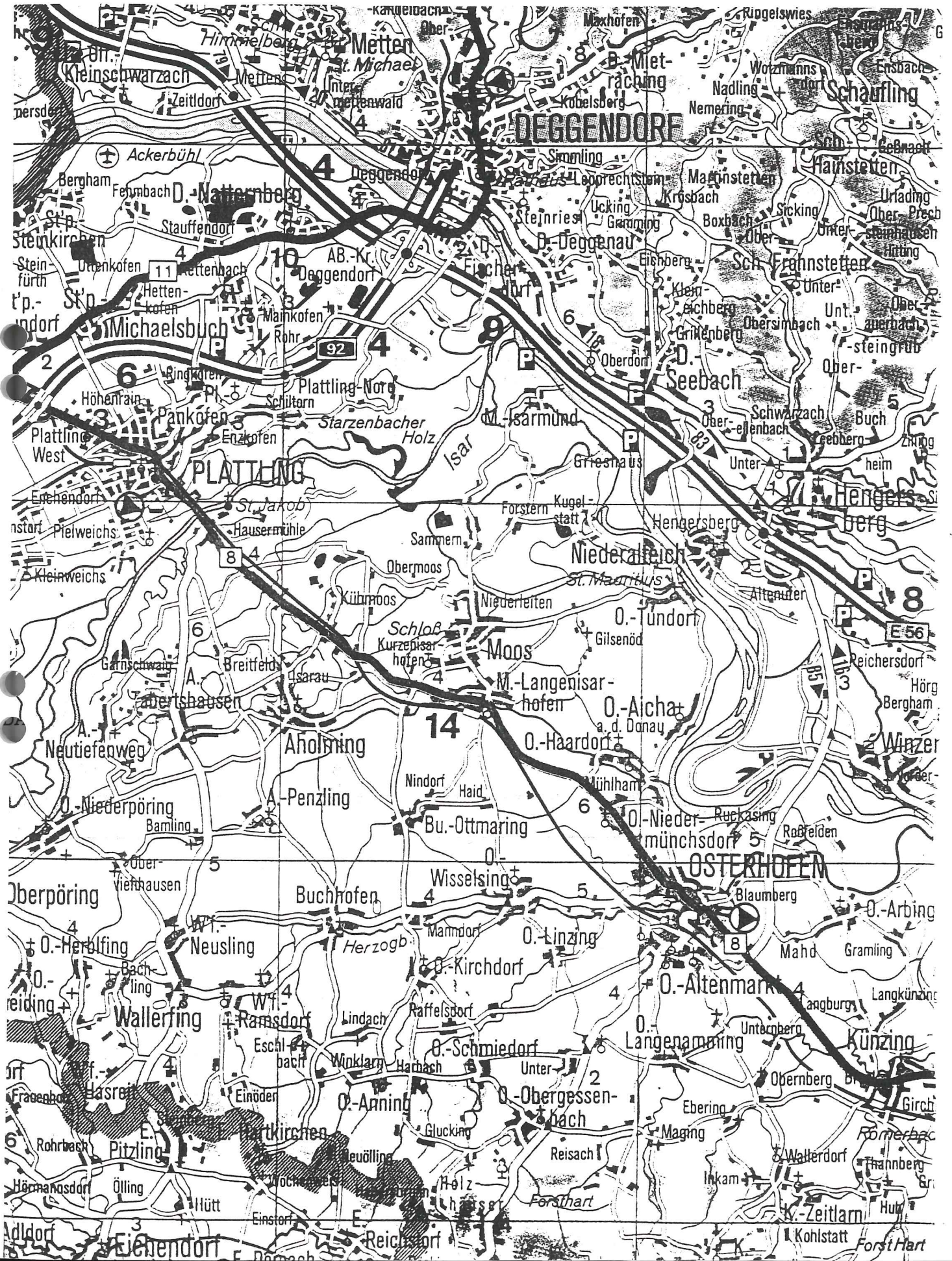


INHALT

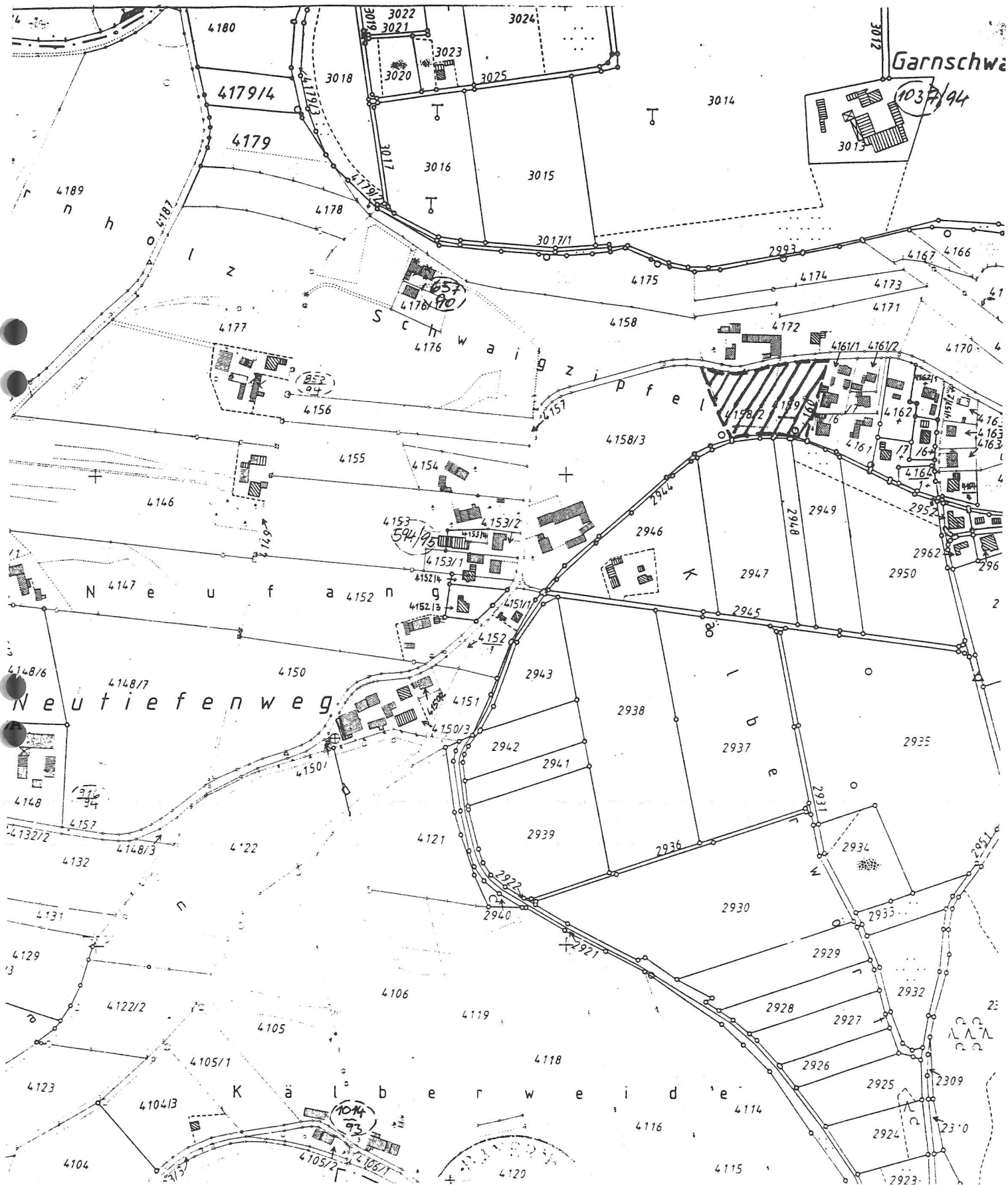
1. Planliche Lageübersicht
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Begründung zum Grünordnungsplan
4. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan
5. Festsetzungen durch Text zum Grünordnungsplan
6. Festsetzungen durch Planzeichen
7. Planzeichenerklärung
8. Berechnungen
9. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
10. Verfahren
11. Hinweise zu Ortsbild und Gestaltung

1. Planliche Lageübersicht

1. 1. Ausschnitt aus Landkarte M 1 : 100.000



1. 2. Lageplan des Baugebietes M 1 : 5.000



2. Begründung zum Bebauungsplan

2. 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2. 1. 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 27.01.1997 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i. S. von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 4158/2, 4159, 4160 Gemarkung Aholming beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "An der Kapellenstraße".

2. 2. Beschreibung des Baugebietes

2. 2. 1. Lage im Ortszusammenhang

Das Baugebiet liegt nord-westlich von Tabertshausen und liegt an der Gemeindestraße Neutiefenweg-Tabertshausen.

Es grenzt an

im Norden Fl.Nr. 4157 : Gemeindeverbindungsstr.
 im Süden Fl.Nr. 2944 : Graben
 im Osten Fl.Nr. 4161/1: Wohnbebauung
 Fl.Nr. 4161 : Wohnbebauung
 im Westen Fl.Nr. 4158/3: Feld

Es ist beabsichtigt das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung abgeändert werden.

2. 2. 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Aholming.

Fl.Nr. 4158/2	3.548 m ²	landwirtschaftl. Fläche
Fl.Nr. 4159	2.247 m ²	landwirtschaftl. Fläche
Fl.Nr. 4160	1.488 m ²	landwirtschaftl. Fläche

Summe	7.283 m ²	(Bruttobaufläche)
=====		

2. 2. 3. Gelände

Das ausgewiesene Baugebiet ist weitgehendst eben.

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes bewegt sich von 321,66m ü. NN bis 322,51 m ü. NN (siehe Planeintrag)

Der Untergrund besteht aus kiesigem Material.

Die Keller liegen teilweise im Grundwasserbereich und sind wasserdicht auszuführen.

2. 2. 4. Auflagen zum eingedeichten Gebiet

Siehe Punkt 4.4.8 der textlichen Festsetzungen.

2. 3. Planungserläuterung

2. 3. 1. Bebauungskonzept

Aufgrund der regen Nachfrage an Baugrundstücken und dringendem Wohnraumbedarf (nach § 1 Abs. 1 BauGB Maßnahmengesetz) erstellt die Gemeinde Aholming für v. g. Grundstücke einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Um der im Umfeld vorhandenen ländlichen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen, wurde hier eine offene Bauweise gewählt.

Im Baugebiet sind 9 Parzellen für Einzelhäuser geplant, das Wohngebiet soll im Wesentlichen einen kleinmaßstäblichen Charakter erhalten.

Bei der Grundstücksaufteilung wurde auf eine günstige Ausrichtung nach Süden oder Süd-Westen geachtet.

2. 3. 2. Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird von der ausgebauten Gemeindeverbindungsstraße von Norden her erschlossen.

2. 3. 3. Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung übernimmt eine Anliegerstraße mit Wendepplatz. Über die öffentliche Grünfläche kann im Anschluß an den Wendepplatz das Baugebiet nach Westen bei Bedarf erweitert und an die Gemeindeverbindungsstraße zusätzlich angebunden werden.

2. 3. 4. Gemeinbedarfsflächen

Der Grünstreifen beim Wendepplatz grenzt die Erschließungsstraße zu den landwirtschaftlichen Flächen ab.

2. 3. 5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung "Bayerischer Wald".

Die Löschwasserversorgung mit 800 l/min ist gewährleistet.

2. 3. 6. Abwasserbeseitigung

Die Anlage ist seit Sommer 1994 in Betrieb.

In die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Unverschmutztes Regenwasser von befestigten Flächen sollte, sofern es nicht versickert werden kann, zwischengespeichert und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz ist verboten.

2. 3. 7. Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und wird durch den Zweckverband bzw. Landkreis Deggendorf durchgeführt.

2. 3. 8. Energieversorgung

Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung wird von der OBAG durchgeführt.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgt mittels Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die Bezirksstelle Plattling, Steinfeldstraße 8. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraße koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, die Bezirksleitung Deggendorf, Wiesenstraße 8, zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich nur ein provisorischer Stromanschluß erstellen. Die Mehrkosten einer nachträglichen Änderung sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Plattling, Steinfeldstraße 8, Tel.-Nr. (09931) 2750.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

2. 3. 9. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Emissionen auftreten (z.B. bei der Ausbringung von wirtschaftseigenem Dünger und Pflanzenschutzmaßnahmen etc.) Diese müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden.

2. 3. 10. Bodendenkmäler

Aus dem Baugebiet Aholming "An der Kapellenstraße" sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind Bauträger und die ausführenden Firmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut zu melden, hinzuweisen.

3. Begründung zum Grünordnungsplan

3. 1. Allgemein

Die Flächen werden derzeit als Feldflächen bewirtschaftet. Erhaltenswerte Bäume und Pflanzen sind nicht vorhanden.

3. 2. Öffentliche Flächen

Beim Straßenbegleitgrün (1,50 m) sind Schotterrasen, jedoch zumindest Rasenfugenpflaster vorzusehen. In diesen Flächen ist die Straßenbeleuchtung möglich. Westlich an den Wendeplatz grenzt ein Grünstreifen mit zwei großkronigen Bäumen (z.B. Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata) als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen.

3. 3. Kinderspielplatz

Nicht erforderlich, kann durch benachbarte Einrichtungen genutzt werden.

3. 4. Ortsrandbegrünung

a) Entlang der Gemeindeverbindungsstraße

Bei den Parzellen 6, 7, 9 und 1 ist eine zweireihige Pflanzung gemäß Pflanzliste 5.1.1 bis 5.1.2 als Ortsrandbegrünung herzustellen. Die Pflanzung sollte mind. einen Baum pro Parzelle und Grundstücksseite enthalten.

b) Zur freien Landschaft

Nach Westen (landwirtschaftliche Flächen) und Süden (Entwässerungsgraben) ist eine Hecke freiwachsend aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Hecke sollte mind. einen Baum pro Parzelle enthalten.

Anstatt der Hecke werden zur Einbindung der Bauvorhaben in die freie Landschaft Alternativen zugelassen. Pflanzung von mind. 1 Reihe Obsthälbstämmen (alternativ: standortheimische Laubbäume) im Pflanzabstand von jeweils 5 - 8 m. Wegen der angrenzenden Feldflächen darf die Wuchshöhe max. 4 m und der Abstand mind. 3 m betragen, ansonsten gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3. 5. Privater Bereich

Im privaten Grün ist darauf zu achten, daß besonders entlang der Grundstücksgrenzen überwiegend Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 5.1 gepflanzt werden. Auf Zuchtformen, z. B. Hängeweiden, Hängebirken, Blaufichten oder Blautannen ist dabei zu verzichten.

3. 6. Wassergraben

Der südlich angrenzende Wassergraben darf nicht verrohrt werden.

4. Festsetzung durch Text zum Bebauungsplan

4. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4. 1. 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1, 2, 3
BauNVO

4. 1. 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere
Werte ergeben, gelten folgende Werte:

Bei I + D	als Höchstgrenze EG + DG
	GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
	max. 2 Wohneinheiten zulässig

4. 1. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO,
Art. 6 u. 7 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise.

Die im Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen sind zu
beachten.

Die Abstandsflächen bemessen sich nach den gesetzlichen
Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO.

4. 1. 4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Mindestgröße = 500 m².

4. 1. 5. Firstrichtung

Parallel zum Mittelstrich der Zeichnung (siehe Plan-
zeichenerklärung 6. 3.) und parallel zur längeren Gebäude-
kante. Abweichungen sind ausnahmsweise im Einzelfall und
wenn städtebaulich vertretbar zulässig.

4. 2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

4. 2. 1. Hauptgebäude

Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Bei Hauptgebäuden darf die Breite zur Länge des Baukörpers ein Verhältnis von 1 : 1,2 nicht unterschreiten. Als Länge bzw. Breite gilt die Entfernung der Außenseiten der Außenwände am geschlossenen Baukörper.

Die Häuser des gesamten Neubaugebietes sind als gestalterische Einheit auszubilden. Durch entsprechende Anordnung von Eingängen, Balkonen und anderen Architekturelementen ist der Eindruck der Wiederholung von zwei bzw. mehreren Gebäuden zu vermeiden.

4. 2. 2. Dachform

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Dies betrifft auch die Nebengebäude.

4. 2. 3. Dachneigung

Bei I + D zulässige Dachneigung 28 ° - 35 °

4. 2. 4. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. 2. 5. Dachdeckung

Dachziegel in rot, Dachpfannen rot engobiert, Falzdeckung.

4. 2. 6. Dachgauben

Bei I + D ab 33 ° Dachneigung zulässig als stehende Giebelgaube bis 2,0 m² Fensterfläche pro Gaube; stehendes Fensterformat; Anzahl max. 2 Stück pro Hauptdachfläche; First unter Hauptfirst zurückbleibend und mindestens 4 m vom Ortgang entfernt.

4. 2. 7. Kniestock

Bei I + D max. 1,20 m ab OK - Rohdecke bis OK- Fußpfette; bei umlaufender, außenseitiger Holzverkleidung des DG max. 1,40 m.

4. 2. 8. Ortgang, Traufe

Ortgang: Dachüberstand von 0,30 m - 1,00 m
bei Balkon max. 1,50 m

Traufe : Dachüberstand von 0,30 m - 1,00 m
bei Balkon max. 1,50 m

4. 2. 9. Sockel

Sockelhöhe max. 0,75 m über Straßenniveau (= Mittelwert der straßenanliegenden Grundstückslänge). Der Sockel ist übergangslos mit der aufgehenden Wand auszuführen. Sockelrücksprünge, eventuell in Verbindung mit starker Farbabsetzung, sind zu vermeiden.

4. 2. 10. Fenster

Ausführung als stehendes Format, Sproßenteilung ist erwünscht. Zweiflüglige Fenster und Fenstertüren werden empfohlen.

4. 2. 11. Fassade

Die Gebäude sind als Mauerwerksbau oder in Holzkonstruktion auszuführen.

Putze sind als Rieselputz oder Scheibenputz o.ä. auszuführen. Sogenannte Zierputze sind unzulässig. Verkleidungen sind nur in Holz zulässig. Grobschlächtige Schalung ist zu vermeiden.

Farbgebung bei Putz: Weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne.

Farbgebung bei Holz: Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt, grau oder grau-blau Töne, leichte Grüntöne.

Fenster, Türen, Tore: Helle Lasuren oder Farbtöne.

Dunkelbraune Farbtöne sind generell zu vermeiden.

4. 2. 12. Wandhöhe

Bei I + D nicht über 4,70 m.

4. 2. 13. Anbauten

Erker nur rechtwinkelig an einer Gebäudeseite. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 3. Nebengebäude und Garagen

Eine grundsätzliche städtebauliche Überlegung ist, die Garagenbauten und Nebengebäude bei der Straßenraumbildung einzubeziehen. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Materialwahl dem Hauptgebäude anzupassen.

Abgeschleppte Dachformen sind unzulässig mit Ausnahme bei einer Einzelgarage und wenn gestalterisch vertretbar. Angepultete Dächer sind zulässig, hier ist jedoch die gleiche Dachneigung wie beim Hauptdach zu verwenden. Bei Grenzbebauung sind die Garagen jeweils zweier Nachbarn zusammenzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Bei den Bauplänen ist die bereits geplante oder vorhandene Nachbargrenzgarage darzustellen.

4. 3. 1. Traufhöhe der Nebengebäude und Garagen

Max. Wandhöhe 3,00 m, Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind symmetrisch auszuführen. Der Dachüberstand von max. 0,30 m bei einseitiger Grenzbebauung ist vom Nachbarn zu dulden.

Die Regenentwässerung muß jedoch auf das zur Garage gehörende Grundstück erfolgen.

Länge Grenzbebauung max. 8 m je Grundstücksgrenze.

4. 3. 2. Stauraum vor Garagen

Zwischen Gartentor oder Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

4. 3. 3. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Schuppen, Holzlegen, Pergolen und ähnliche Nebengebäude sind profiligleich mit den Garagen zu kombinieren. Im Einzelfall können die Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. 3. 4. Kellergaragen

Kellergaragen oder Abfahrtsrampen zu Kellern sind unzulässig.

4. 4. Einfriedungen

4. 4. 1. Straßenseitige Begrenzung

Zum öffentlichen Straßenraum ist nur senkrechter Holzlatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen oder hell bis hellbraun lasiert, zulässig. Die Zaunfelder sind durchlaufend vor den Zaunpfosten straßenseitig anzubringen (Pfosten ca. 10 cm niedriger als Zaunoberkante).

Die Zaunhöhe ab OK-Straße gemessen darf 1,00 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind mit einer maximalen Höhe von 15 cm zulässig.

Pfeiler für Gartentüren und Tore können gemauert und verputzt sein. Zierputze sind jedoch zu vermeiden.

4. 4. 2. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen

Hier sind auch Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Maschenweite 50/50 mm). Die maximale Höhe ist mit 1,20 m über Gelände festgesetzt.

Zaunsockel sind nicht zulässig.

Mauern sind hier nicht erlaubt.

4. 4. 3. Gelände

Stützmauern sind unzulässig.
Geländeänderungen von mehr als 30 cm Höhenunterschied zur festgesetzten Straßenhöhe sind nicht zulässig.
Entstehende Höhenunterschiede an der Straßenfassade zum Straßenniveau können bis max. 30 cm über Straßenoberkante ausgeglichen werden. Dabei sind Böschungskanten zu vermeiden.

4. 4. 4. Bauberatung

Die Gemeinde wird den künftigen Bauherrn eine Bauberatung durch das Architekturbüro Jahrstorfer und Leopold vorschlagen und anbieten.

4. 4. 5. Schallschutzmaßnahmen

- entfällt -

4. 4. 6. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4. 4. 7. Berücksichtigung umweltfreundlicher Technologien

a) Regenwassernutzung

Regenwassernutzung erwünscht, jedoch nur im Einklang mit der gemeindlichen Wassersatzung.

b) Brauchwassererwärmung

Brauchwassererwärmung mit Solarenergie als dachflächenbündige Anlage zulässig. Die Anlage muß im Eingabeplan dargestellt sein.

c) Wert- und Abfallstoffe

Die getrennte Erfassung von Wert- und Abfallstoffen ist anzuregen.

4. 4. 8. Hochwasserschutz

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im eingedeichten Gebiet der Isar (Staubereich der Stützkraftstufe Pielweichs).

Das eingedeichte Gebiet kann hier als hochwassergeschütztes Gebiet gem. Nr. 59.2.2.3 VwVBayWG angesehen werden.

Das heißt, die Stauhaltungsdämme sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik für ein 100jährliches Hochwasser mit ausreichender Sicherheit (1,30 m Freibord) bemessen und ausgeführt.

Höhere Wasserstände als die des Bemessungshochwassers sind bei entsprechend seltenen Katastrophenereignissen möglich und können zu einer Überflutung dieses eingedeichten Gebietes führen.

Grundwasserstände bis Geländeoberkante und/oder gespanntes Grundwasser sind möglich. Die jeweiligen Bauwerber werden auf das Hochwasserrestrisiko und die möglichen hohen Grundwasserstände hingewiesen.

Es sind folgende grundsätzliche Bedingungen und Auflagen zu beachten:

- Das Bauwerk und dessen Einrichtungen sollen der nicht gänzlich auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mindestens 323,70 m ü. NN angepaßt werden und müssen dem möglichen Grundwasserstand bis Geländeoberkante oder den gespannten Grundwasserverhältnissen angepaßt sein.
- Zum Schutz von Leben in Katastrophenfällen soll die Fußbodenoberkante von Schlafräumen mindestens auf Höhenkote $HW_{100} + 0,50 \text{ m} = \underline{324,20 \text{ m NN}}$ gelegt werden. Demnach sind Schlafräume nur im Obergeschoß bzw. Dachgeschoß möglich.
- Den zukünftigen Bauwerbern wird empfohlen auf Keller zu verzichten. Sollte es dennoch zur Kellerausführung kommen, so sind die Festsetzungen gemäß Pkt. 4.4.8 des Bebauungsplanes zu beachten. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sollen stets freigehalten werden.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Die Wasserab-
leitung von Dränagen in Kanalisationen oder Binnenvorfluter oder durch breitflächige Verteilung im Polder ist nicht zulässig.

Der Bauherr ist auf Beachtung folgender Bestimmungen hingewiesen:

- Die Kellergeschosse sind, sofern unbedingt erforderlich, mindestens bis auf Geländeoberkante plus ein Sicherheitsmaß hochzuziehen und wasserdicht auszubilden.
- Baugruben und/oder Leitungsgräben sind nur mit dem anstehenden oder bindigen Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten. Rolliges Material darf nicht verwendet werden.
- Alle Anlagen und Bauteile sind auf volle Auftriebs-sicherheit zu bemessen.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat entsprechend der Anlagenverordnung zu erfolgen. Be- und Entlüftungsleitungen (z.B. der Tanks) sollen mind. auf Kote 323,70 m ü. NN hochgezogen werden.
- Die Entwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 und der gemeindlichen Satzung auszubilden und gegen Grundwasser zu sichern.

- Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Die Elektroanlagen sind dem Grundwasserrisiko anzupassen.
- Versickerungen von Niederschlagswasser sollten möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine direkte Einleitung in das Grundwasser ist auch bei gering belastetem Niederschlagswasser nicht zulässig. Bei unvermeidbaren Sickerschächten ist darauf zu achten, daß nur gering belastetes Niederschlagswasser eingeleitet wird und mindestens 1 Meter Bodenpassage (z.B. Sandschicht) zum mittleren Grundwasserstand gewährleistet ist. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

4. 4. 9. Landwirtschaft

Nördlich des Baugebietes gegenüber der Straße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl.Nr. 4172, die derzeit nicht betrieben wird und demnach keine Viehhaltung vorhanden ist.

5. Festsetzungen durch Text zum Grünordnungsplan

5. 1. Pflanzenliste

5. 1. 1. Bäume

A = Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Q = Quercus robur	Eiche
T = Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenqualifikation:

Hochstämme 3 xv., Stammumfang mind. 16 / 18

5. 1. 2. Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzenqualifikation:

Sträucher, 2 xv., Höhe je nach Art 0,60 bis 1,25 m, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m.

5. 2. Empfehlungen für Privatgärten

Es wird empfohlen, für die Durchgrünung der Hausgärten überwiegend Pflanzen der Pflanzenliste 5. 1. 1. und 5. 1. 2. zu verwenden. Zusätzlich vereinzelt, vor allem im Innenbereich der Hausgärten, werden nachfolgende Pflanzen empfohlen:

5. 2. 1. Pflanzenliste für Hausgärten (Auswahl)

Spirea vanhottei	Prachtspiere
Forsythia intermedia	Forsythie
Cornus florida	Blumenhartriegel
Acer ginnala	Feuerhorn
Cornus alba "Sibirica"	Purpurhartriegel
Deutzia scabra "Plena"	Gefüllte Deutzie
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Chaenomeles hybrida	Zierquitte
Kerria japonica	Kerrie
Syringa in Arten	Flieder
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Weigela in Arten	Weigilien

5. 2. 2. Obstbäume:
Äpfel - Sortenauswahl

Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette,
Winterglockenapfel

Birnen - Sortenauswahl

Gute Graue, Stuttgarter Geisshirtle, Gute Luise

Kirschen - Sortenauswahl

Süßkirschen (Große schwarze Knorpel, Büttners rote
Knorpel), Sauerkirschen (Schattenmorelle, Morellen-
feuer)

Nußbäume

Esterhazy II, Weinsberg I

5. 2. 3. Straßenbegleitgrün

Für die großkronigen Bäume im Straßenbegleitgrün sind
ausreichend dimensionierte Pflanzscheiben (Mindest-
pflanzscheibengröße 6 m², Tiefe, Bewässerungs- und Dünge-
vorrichtung) vorzusehen.

5. 3. Textliche Festsetzungen

5. 3. 1. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes
ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur
Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden
kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in
Mieten von 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern.
Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen
der Oberbodenmieten mit Leguminosen einzusäen.

5. 3. 2. Parkplätze

Alle offenen PKW - Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen
Oberflächen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugen-
breite mind. 3 cm, Rasengittersteinen, wassergebundenen
Decken) zu versehen.

5. 3. 3. Kinderspielplätze

- entfällt -

5. 3. 4. Private Bereiche

Im privaten Grün ist darauf zu achten, daß besonders
entlang der Grundstücksgrenzen überwiegend Bäume und
Sträucher gemäß Pflanzliste 5. 1. gepflanzt werden.
Auf Zuchtformen, z. B. Hängeweiden, Hängibirken, Blaufich-
ten oder Blautannen ist dabei zu verzichten.

5. 3. 5. Zeitpunkt der Begrünung

Die Pflanzungen und Ansaaten im öffentlichen Grün sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen und Wege durchzuführen.

Für die Bepflanzung und Ansaat im privaten Grün ist eine verbindliche Frist von einem Jahr nach der Bezugsfertigkeit einzuräumen.

5. 3. 6. Ortsrandbegrünung

a) Entlang der Gemeindeverbindungsstraße

Bei den Parzellen 6, 7, 9 und 1 ist eine zweireihige Pflanzung gemäß Pflanzliste 5.1.1 bis 5.1.2 als Ortsrandbegrünung herzustellen. Die Pflanzung sollte mindestens einen Baum pro Parzelle und Grundstücksseite enthalten.

b) Zur freien Landschaft

Nach Westen (landwirtschaftliche Flächen) und Süden (Entwässerungsgraben) ist eine Hecke freiwachsend aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Hecke sollte mind. einen Baum pro Parzelle enthalten.


Anstatt der Hecke werden zur Einbindung der Bauvorhaben in die freie Landschaft Alternativen zugelassen. Pflanzung von mind. 1 Reihe Obsthalbstämmen (alternativ: standortheimische Laubbäume) im Pflanzabstand von jeweils 5 - 8 m. Wegen der angrenzenden Feldflächen darf die Wuchshöhe max. 4 m und der Abstand mind. 3 m betragen, ansonsten gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.


5. 3. 7. Wassergraben

Der südlich angrenzende Wassergraben darf nicht verrohrt werden.


6. Festsetzungen durch Planzeichen


6. 1. Geltungsbereich

6. 1. 1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6. 1. 2.  Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher baul. Nutzung
- entfällt -


6. 2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)


6. 2. 1.  Wohnbauflächen (§1, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


6. 2. 2.  Gemischte Bauflächen (§ 1, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- entfällt -

6. 3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB, § 16 BauNVO)

Geplantes Gebäude mit eingetragener Geschößzahl.
Mittelstrich = Firstrichtung

6. 3. 1.  Zahl der Vollgeschosse = EG + DG
Außenwandhöhe max. 4,70 m;
Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. 3. 2.  Flächen für Garagen mit Angabe der Zufahrt


6. 3. 3.  Flächen für private Stellplätze
(eine geringfügige Verschiebung ist zulässig). Diese Flächen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.


6. 4. Bauweise

6. 4. 1. o Offene Bauweise

6. 4. 2. g Geschlossene Bauweise


6. 5. Baulinien, Baugrenzen


6. 5. 1.  Baugrenze, vordere, seitliche und rückwärtige

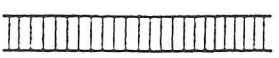
6. 5. 2.  Baulinie, hier herrscht Anbaupflicht
- entfällt -

6. 6. Verkehrsflächen

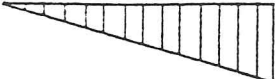
6. 6. 1.  Straßenbegrenzungslinie

6. 6. 2.  Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe der geplanten Breite

6. 6. 3.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Spielstraße)

6. 6. 4.  Private Verkehrsflächen für Fahrverkehr
- entfällt -

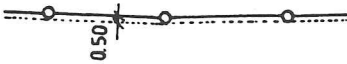




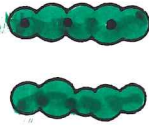



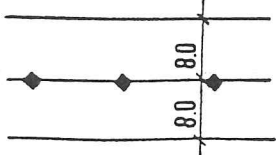
6. 6. 5.  Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer

6. 6. 6.  Sichtdreieck: Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert sein.

6. 6. 7.  Ruhender Verkehr
Öffentlicher Parkplatz


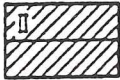


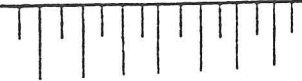
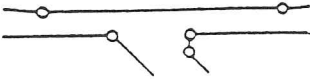

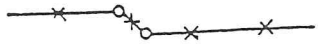


6. 6. 8.  Flächen für den Gemeinbedarf

6. 7. Grünflächen, Begrünung, Einfriedung

- | | | |
|-----------|---|--|
| 6. 7. 1. |  | Zaunabrücklinie mit Maßzahl |
| 6. 7. 2. |  | Straßenbegleitgrün, öffentlicher Stauraum, ab 1,50 m Breite, |
| 6. 7. 3. |  | Öffentliche Grünfläche
Gehölzpflanzungen / Rasenflächen |
| 6. 7. 4. |  | Bäume, vorhanden |
| 6. 7. 5. |  | Bäume, zu pflanzen |
| 6. 7. 6. |  | Strauchpflanzung, vorhanden |
| 6. 7. 7. |  | Strauchpflanzung - Wallbepflanzung |
| 6. 7. 8. |  | Öffentliche Stellplätze
Befestigung Schotterrassen |
| 6. 7. 9. |  | Trafostation |
| 6. 7. 10. |  | 20 KV Freileitung
mit Angabe Schutzbereich |

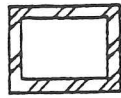
7. Planzeichenerklärung

7. 1. Kartenzeichen der bayrischen Flurkarten

- 7. 1. 1.  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 7. 1. 2.  Bestehende Wohngebäude
- 7. 1. 3.  Bestehende Nebengebäude
- 7. 1. 4.  Abzubrechende Gebäude
- 7. 1. 5.  Böschung
- 7. 1. 6.  Abgemarkter Weg
- 7. 1. 7.  Höhenlinien mit Höhenangabe
- 7. 1. 8.  Alte, aufgelassene Flurstücksgrenze
- 7. 1. 9.  Höhenkote Urgelände
- 7. 1. 10.  Entwässerungsgraben

7. 2. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

7. 2. 1.



Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nur begrenzt möglich ist (z. B. keine Kellerentwässerung)

7. 2. 2.



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

7. 2. 3.



Grundstücksnummer

7. 2. 4.

123/4

Flurstücksnummer

7. 2. 5.



Durchgang, Durchfahrt

7. 2. 6.



Kinderspielplatz

8. Berechnungen

8. 1. Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche

8. 1. 1. Bestandsfläche - Geltungsbereich

Fl.Nr. 4158/2	3.548 m ²	Feld
Fl.Nr. 4159	2.247 m ²	Feld
Fl.Nr. 4160	1.488 m ²	Feld

Summe	7.283 m ²	(Bruttobaupläche)
=====		

8. 1. 2. Neuplanung

a) Größe der Bauparzellen (Angabe in Ca.-Werten)

Nummer	Grundstücksgröße	BGF nach GFZ
1	750 m ²	450 m ²
2	650 m ²	390 m ²
3	780 m ²	468 m ²
4	700 m ²	420 m ²
5	660 m ²	396 m ²
6	600 m ²	360 m ²
7	820 m ²	492 m ²
8	630 m ²	378 m ²
9	740 m ²	444 m ²

Summe Parzellen	6.330 m ²	Summe GFZ 3.798 m ²
=====		

b) Öffentliche Grünflächen

- Straßenbegleitgrün	110 m ²
- Grünstreifen b. Wendeplatz	60 m ²

Summe	170 m ²
=====	

c) Straßen + Wendeplatz 783 m²

 Summe Neuplanung 7.283 m²
 =====

8. 2. Bruttobauflächen BBF

Gesamtfläche	7.283 m ²
abzügl. Flächen die nicht zum BBF gehören z.B. überörtliche Straße	---
-----	-----
Summe BBF	7.283 m ²
=====	=====

8. 3. Nettobauflächen NBF

BBF	7.283 m ²
abzüglich	
öffentl. Grünflächen	- 170 m ²
Straßen u. Wendeplatz	- 783 m ²
-----	-----
Summe NBF	6.330 m ²
=====	=====

8. 4. Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

8. 4. 1. Wohneinheiten WE

I + D 9 x 2 WE = 18 Wohneinheiten

8. 4. 2. Einwohnerzahl

18 WE x 3 Pers. = 54 Einwohner

8. 4. 3. Wohndichte

54 : 0,7283 ha = 74 Einwohner/ha

8. 5. Kostenbeitrag und Gebühren

8. 5. 1. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten richten sich nach der derzeit gültigen Satzung der Gemeinde Aholming.

8. 5. 2. Wasserversorgung

Die Beiträge und Gebühren richten sich nach der derzeit gültigen Satzung der Gemeinde Aholming.

8. 5. 3. Abwasserbeseitigung

Die Beiträge und Gebühren werden nach der derzeit gültigen Abwassersatzung der Gemeinde Aholming festgelegt.

9. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 1.000

1.158



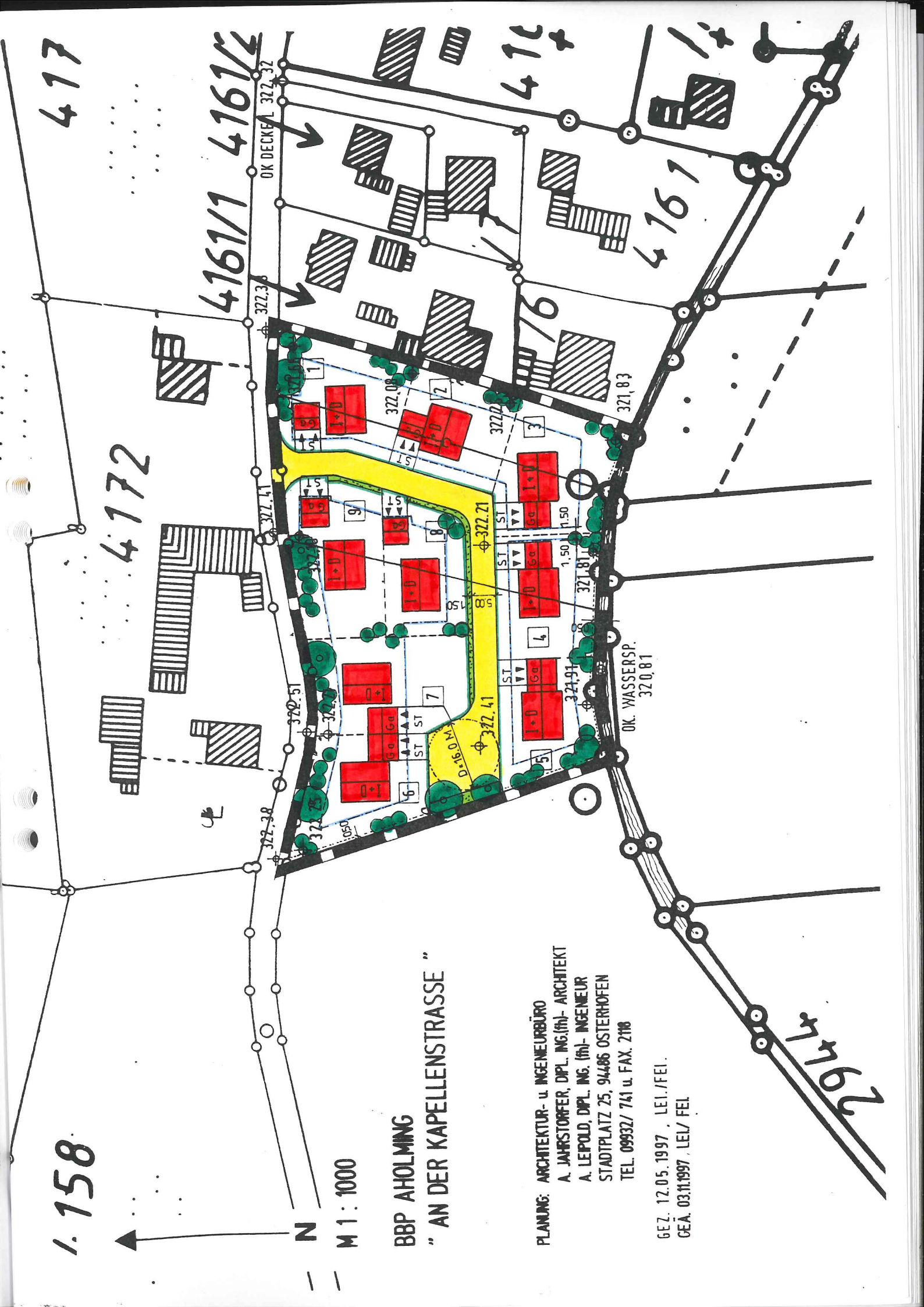
N

M 1 : 1000

BBP AHOLMING " AN DER KAPELLENSTRASSE "

PLANUNG: ARCHITEKTUR- u. INGENIEURBÜRO
A. JAHNSTORFER, DPL. ING.(FH)- ARCHITEKT
A. LEPOLD, DPL. ING. (FH)- INGENIEUR
STADTPLATZ 25, 94486 OSTERHOFEN
TEL. 09932/ 741 u. FAX. 2118

GEZ. 12.05.1997 , LEI./FEI.
GEÄ. 03.11.1997 , LEI./ FEI



4162

10. Verfahren

10. 1. Auslegung und Satzung

Der Bebauungsplanentwurf vom 03.11.1997 einschließlich Begründung hat in der Zeit

vom 08.12.1997 bis 08.01.1998

in den Räumen der Gemeinde Aholming, Untere Römerstr. 2, 94527 Aholming öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich

am 26.11.1997

durch Anschlag an allen Amtstafeln bekannt gemacht. Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluß

vom 19.01.1998 diesen Bebauungsplan gemäß

§ 10 BauGB und Art. 98, Abs. 4 BayBO aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Aholming, 20.01.1998

..... 

1. Bürgermeister

10. 2. Anzeigenverfahren

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 10 BauGB angezeigt und rechtsaufsichtlich geprüft.
Schreiben des Landratsamtes Deggendorf

vom 03.02.1998

AZ 40-610-Bru/wa

Aholming, 05.02.1998



.....
1. Bürgermeister

10. 3. Inkrafttreten

Die rechtsaufsichtliche Überprüfung des Bebauungsplanes mit Begründung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 05.02.1998 rechtsverbindlich.

Aholming, 05.02.1998



.....
1. Bürgermeister

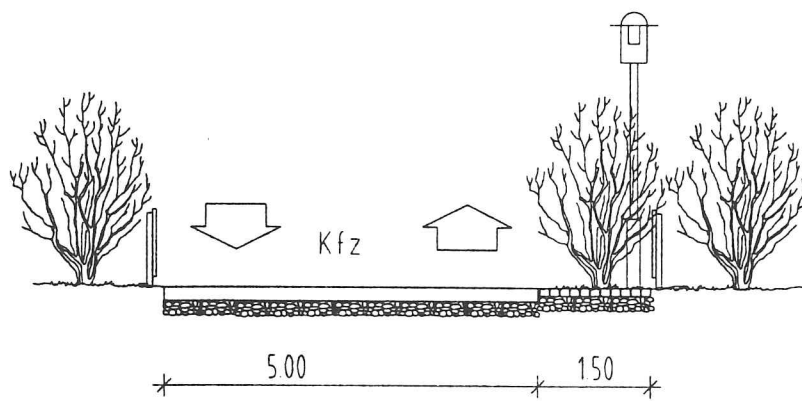
11. Hinweise zu Ortsbild und Gestaltung

11. 1. Negativliste zur Baugestaltung

Nicht erlaubt sind:

- Kellerfenster, die über Geländeniveau liegen.
- Erker, die nicht den im Anhang aufgezeigten Vorgaben entsprechen.
- Dachabschleppungen
- Außenkamine
- Erhebliche Gebäudevor- und Rücksprünge
- Querliegende Fensterformate
- Wandvertäfelungen
- Zierputze
- Lüftlmalereien

11. 2. Straßenquerschnitte



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE