

# Bebauungsplan Gewerbepark Aholming

Gemeinde Aholming  
Landkreis Deggendorf

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 01

Inhalt:

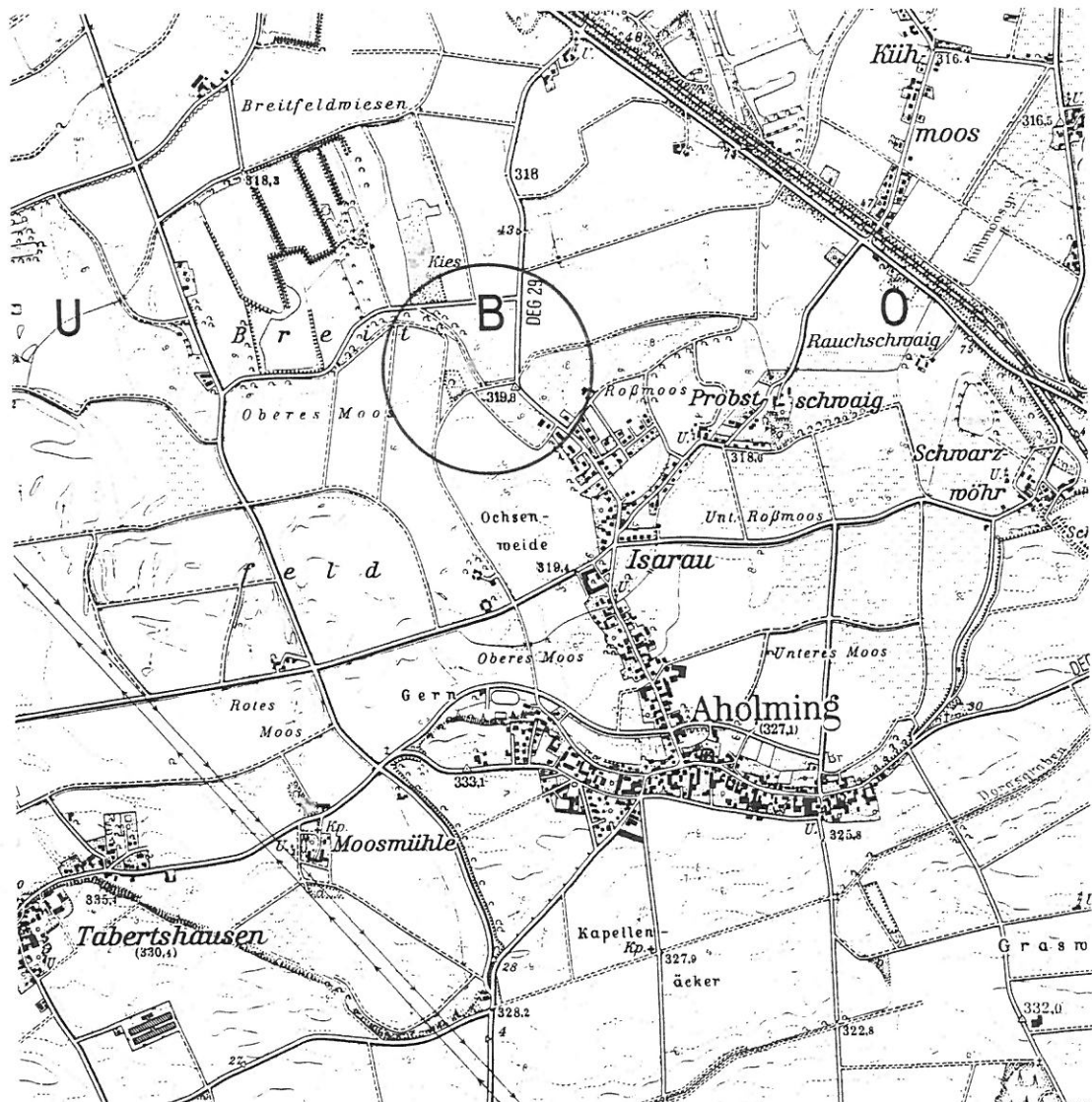
1. Planliche Übersicht
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Bauliche Festsetzungen
4. Grünordnerische Festsetzungen
5. Planliche Hinweise
6. Bebauungsplan
7. Verfahren

Bebauungsplan: G E e Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 02

## 1. Planliche Übersicht

1.1 Ausschnitt aus topographischer Karte  
M = 1 : 25.000



Bebauungsplan: G E e Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 03

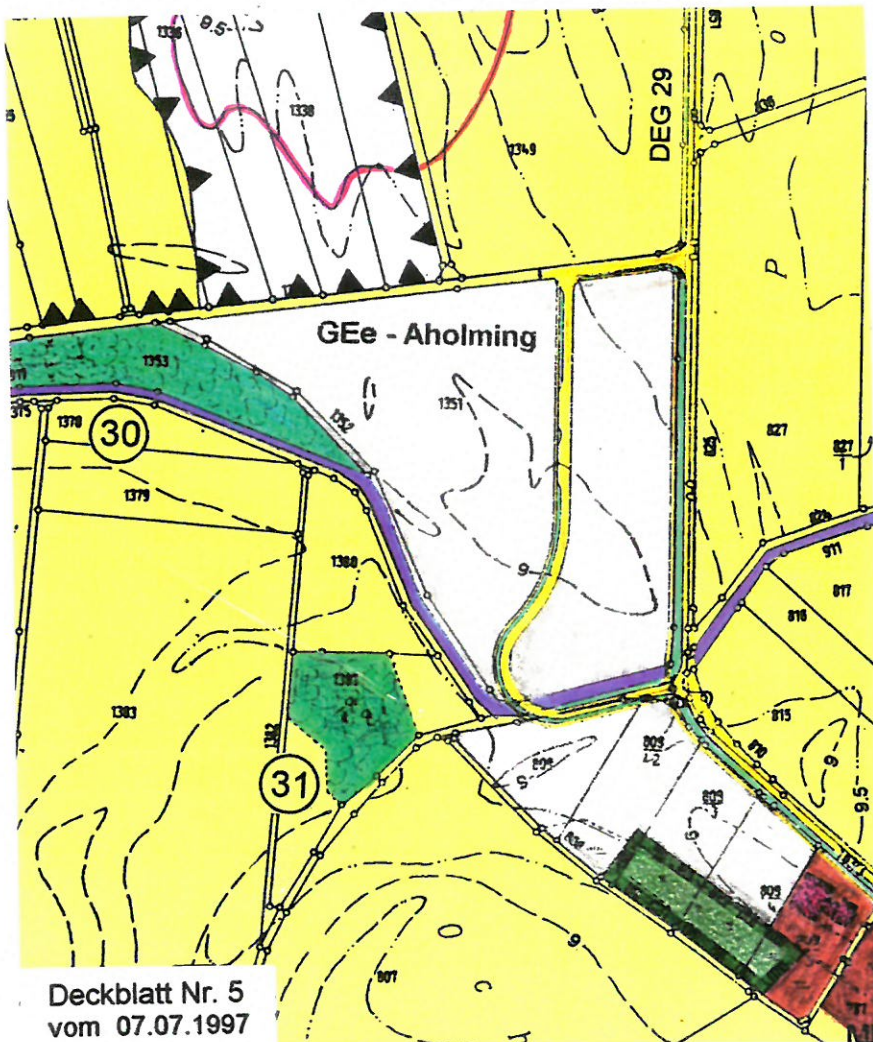
1.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
M = 1 : 5.000



Bebauungsplan: G E e Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 04

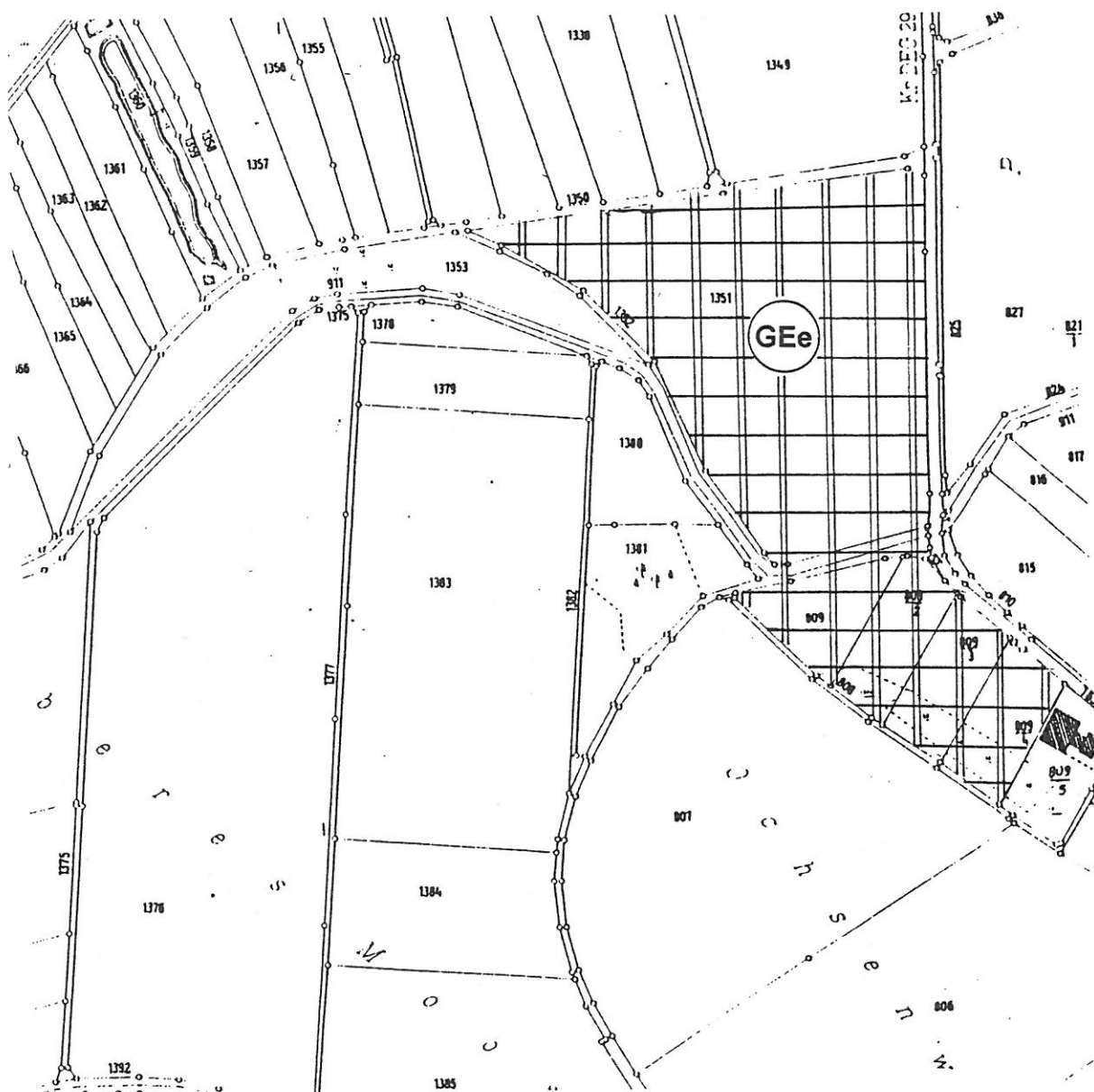
1.3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Deckblatt Nr. 5  
M = 1 : 5.000



Bebauungsplan: G E e Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 05

1.4 Lage des Baugebietes  
M = 1 : 5.000



Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 06

## **2. Begründung zum Bebauungsplan**

Vorentwurf vom 16.09.1996

1. Entwurf vom 09.06.1997

2. Entwurf vom 07.07.1997

Planfassung vom 03.11.1997

### **2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1.1 Zweck und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Aholming hat mit Datum 17.03.1997, ergänzt am 10.06.1997, einen Aufstellungsbeschluß für einen qualifizierten Bebauungsplan nördlich von Aholming gefaßt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming mit Deckblatt Nr. 5 weist dieses Gelände als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

Um die Aussiedelung bestehender Gewerbebetriebe aus dem Innerortsbereich und eventuell die Neuansiedelung von Gewerbetreibenden zu ermöglichen, ist es notwendig, geeignete Bauflächen bereitzustellen.

Eine geordnete bauliche Entwicklung soll über einen qualifizierten Bebauungsplan abgesichert werden.

#### **2.1.2 Planungsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan vom 17.01.1985 der Gemeinde Aholming mit Deckblatt Nr. 5, das parallel zum Bebauungsplan erstellt wird, weist die zu beplanende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 07

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

### 2.2.1 Lage

Das geplante Gewerbegebiet „GEe Aholming“ liegt am nördlichen Ortseingang von Aholming.

Im Norden wird es von der Zufahrtsstraße zur Kiesabbaustätte Fl.Nr. 1350 Gemarkung Aholming und im Osten von der Kreisstraße DEG 29 begrenzt.

Im Westen öffnet es sich zur freien Landschaft hin. Hier bilden der Entwässerungsgraben sowie ein eingetragenes Biotop die natürliche Grenze.

Im Süden schließt es an die bestehende Bebauung am Ortsrand an. Die Entfernung zum Ortskern von Aholming beträgt ca. 1,4 km.

Das gesamte zu beplanende Gebiet liegt im eingedeichten Bereich.

### 2.2.2 Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 1350	TF	Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 1351		Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 1352		Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 911	TF	Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 163/3	TF	Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 809		Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 809/1	TF	Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 809/2		Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 809/3		Gemarkung Aholming
Fl.Nr. 809/4		Gemarkung Aholming



Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 08

### 2.2.3 Gelände

Bei dem Baugebiet handelt es sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 317.75 m und 318.90 m ü.N.N.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten. Keller liegen jedoch im Grundwasserbereich und sind wasserundurchlässig auszuführen.

Um einen Höhenangleich an die DEG 29 zu erreichen und einen geordneten Erdbau bei der Erstellung der Gebäude sicherzustellen werden die einzelnen Bauparzellen im Rahmen der Erschließung mit einer ca. 50 cm mächtigen Kiesschicht angefüllt. Geländesprünge in Form von Böschungen, Stützmauern u. ä. sind so zu gestalten, daß sie mindestens zur Hälfte begrünt, bzw. mit Gehölzen eingebunden sind.

Stützmauern und befestigte Flächen sind mit mindestens 2.0 m breiten Pflanzflächen zu trennen.

### 2.2.4 Auflagen zum eingedeichten Gebiet

Der zu beplanende Bereich liegt im eingedeichten Gebiet der Isar (Art. 59 BayWG). Seit den Baumaßnahmen im Zuge der Stützkräftstufe Pielweichs ist der Planbereich als hochwassergeschütztes Gebiet gem. Nr. 59.2.2.3 VwVBayWG einzustufen.

Die vorhandenen Schutzanlagen sind so bemessen und ausgebaut, daß auch beim Abfluß eines hundertjährigen Hochwasserereignisses keine Gefährdung mehr zu erwarten ist.

Katastrophenereignisse, die über den Schutzgrad des vorhandenen Ausbaus hinausgehen, sind jedoch nicht auszuschließen.

Eine Überschwemmungshöhe von 321.10 m ü.NN. kann sich einstellen.

Es wird empfohlen, die Schlafräume über der Kote des statistisch gesehenen hundertjährigen Hochwasserereignisses einzuplanen.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 09

Höhenangaben:

HW 100		321.10 m ü.NN
Schlafräume (Empfehlung)	>	321.60 m ü.NN
OK DEG 29	∅	319.50 m ü.NN
Urgelände Tiefstpunkt		317.75 m ü.NN

2.3 Planungserläuterung

2.3.1 Bebauungsplan

Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes soll eine geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet sein.

2.3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Bei den Grünordnungsmaßnahmen soll vor allem eine ausgeprägte Randeingrünung des Plangebietes durchgeführt werden.  
 Eine Durchgrünung erfolgt entlang der Grundstücksgrenzen, wodurch die typischen Geländefluren ablesbar werden.  
 Bei den Stellplätzen sind Schattenbäume für die Autos als Auflockerung der Stellflächen zu pflanzen.

2.3.3 Erschließung Straßen

Die Außenerschließung des Plangebietes erfolgt über die DEG 29, welche nach ca. 1.0 km in die B 8 einmündet.  
 Drei Parzellen werden direkt über die DEG 29 erschlossen.  
 Die Erschließung der restlichen Grundstücke erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Die Anwandwege, die vor allem der Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Grundstücke dienen werden zur Aufrechterhaltung ihrer Funktion an die geplante Erschließungsstraße angebunden.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 10

## 2.3.4 Erschließung, Wasserwirtschaft

### 2.3.4.1 Offene Gewässer

Auf eine Länge von ca. 125 m durchfließt der Kühmoosgraben das Plangebiet (Gewässer III. Ordnung).

Im Bereich des geplanten Gewerbeparks ist das Fließgewässer durch einen ca. 10 m breiten Grüngürtel mit Baumanpflanzung von der Bebauung getrennt.

Um die Kreuzung mit der Erschließungsstraße zu ermöglichen, ist der bestehende Durchlaß DN 1200 um ca. 8.0 m zu verlängern.

### 2.3.4.2 Biotop

Im Südwesten der Fl.- Nr. 809/2, Fl.- Nr. 809/3, Fl.- Nr. 809/4, der Gemarkung Aholming befindet sich eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz §6d ausgewiesene Fläche.

Diese wird von der geplanten Bebauung durch einen 10 m breiten Grünstreifen mit Baumanpflanzung getrennt.

Bei der Erschließung des Plangebietes ist diese Fläche unter allen Umständen von jeglichen Einflüssen freizuhalten.

Bei Bedarf kann von Fachstellen ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

### 2.3.4.3 Grundwasser

Zur Erkundung der bestehenden Grundwasserverhältnisse sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahme repräsentative Schürfen anzulegen.

### 2.3.4.4 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Aholming (Wasserversorgung Bayerischer Wald) sichergestellt.

Für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung diesbezüglich eine gesonderte Fachplanung erstellt.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 11

#### 2.3.4.5 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde gesichert. Das bestehende System ist zu erweitern. Das Schmutzwasser kann in der mechanisch biologischen Kläranlage der Gemeinde Moos gereinigt werden. Ein entsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde Aholming und der Gemeinde Moos regelt dies. Für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung für die Abwasserentsorgung eine gesonderte Fachplanung erstellt.

#### 2.3.5 Stromversorgung:

Die Stromverteilung erfolgt über das bestehende und zu erweiternde Versorgungsnetz der OBAG. Die Leitungstrassen der Versorgung liegen im Gehweg parallel dem öffentlichen Straßennetz. Eventuell notwendige Leitungen auf Privatflächen sollen durch Dienstbarkeiten abgesichert werden. Die Straßenraumbelichtung soll durch Mastleuchten mit einer Leuchtpunkthöhe von ca. 5.00 m punktuell erfolgen.

#### 2.3.6 Immissionen:

Für den geplanten Gewerbepark wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist. Grundlage für die Orientierungswerte bzgl. des Lärmschutzes ist die DIN 18005, Teil 1. Die zulässigen Tag- und Nachtwerte sind den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilungspartellen zu entnehmen.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 12

2.4	Flächen - und Dichtedaten	
2.4.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 79.335 m <sup>2</sup>
2.4.2	Bruttobaugebiet	ca. 79.335 m <sup>2</sup>
2.4.3	Öffentliche Verkehrswege	
	Best. Kreisstraße	60 m <sup>2</sup>
	Best. Gemeindestraße	585 m <sup>2</sup>
	Gepl. Rad- und Gehweg	1.810 m <sup>2</sup>
	Gepl. Erschließungsstraße	2.700 m <sup>2</sup>
2.4.4	Öffentliche Grünfläche	
	Grünstreifen	2.260 m <sup>2</sup>
	Best. Biotop	4.280 m <sup>2</sup>
2.4.5	Private Grünfläche	16.850 m <sup>2</sup>
2.4.6	Öffentliche Wasserfläche	
	Best. Fließgewässer (Kühmoosgraben)	920 m <sup>2</sup>
2.4.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
	Retentionsteich mit Umfeld	1.340 m <sup>2</sup>
2.4.8	Nettobauland	65.380 m <sup>2</sup>

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 13

2.5	Überschlägig ermittelte Kosten		
2.5.1	Grunderwerb		
2.5.1.1	Verkehrsfläche	entfällt	
2.5.1.2	Grünflächen	entfällt	
2.5.1.3	Vermessungsleistungen pauschal	30.000.-	DM
		<hr/>	
		30.000.-	DM
2.5.2	Kosten für Straßenerschließung und Grünflächen		
2.5.2.1	Einbindung der Erschließungsstraße 60 m <sup>2</sup> x 160.-	9.600.-	DM
2.5.2.2	Erschließungsstraße 2.700 m <sup>2</sup> x 140.-	378.000.-	DM
2.5.2.3	Geh - und Radwege 1.810 m <sup>2</sup> x 100.-	181.000.-	DM
2.5.2.4	Beleuchtung und Verkabelung 32 Stück x 3.500.-	112.000.-	DM
2.5.2.5	Öffentliche Grünflächen, Bepflanzung 2.260 m <sup>2</sup> x 35.-	79.100.-	DM
		<hr/>	
		759.700.-	DM

Bebauungsplan: GEE Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 14

2.5.3	Kosten für Versorgung und Entsorgung	
2.5.3.1	Wasserleitungsbau 550 m x 200.-	110.000.- DM
2.5.3.2	Abwasserkanäle SW 830 m x 170.- Vakuumsystem RW 390 m x 500.- Freispiegelsystem HAS - Schächte 14 Stück x 6.000.-	141.100.- DM 195.000.- DM 84.000.- DM
2.5.3.3	Retentionsteich mit Einbauten pauschal	40.000.- DM
2.5.3.4	Stromversorgung Grundstücksanschlüsse 15 Stück x 7.000.-	105.000.- DM
		<hr/> 675.100.- DM
2.6	Erschließungskosten	
2.6.1	Grunderwerb und Vermessung	30.000.- DM
	Straßenerschließung u. Grünflächen	759.700.- DM
	Ver- und Entsorgungsleitungen	675.100.- DM
		<hr/> 1.464.800.- DM
2.6.2	Unvorhergesehenes und Nebenkosten $\cong$ 10%	145.000.- DM
	gesamt	<hr/> 1.609.800.- DM
	<b>Überschlägige Erschließungskosten / m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 24.60 DM</b>

Bebauungsplan: GEE Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 15

### **3. Bauliche Festsetzungen**

#### 3.1 Textliche Festsetzungen

##### 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

##### 3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GEE) nach §1 Abs. 4 in Verbindung mit §8 außer Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Spielhallen.  
Betriebsleiterwohnungen sind, sofern eine Befreiung nach §31, Abs. 2 BauGB hierfür erteilt wird, nur zulässig unter Beachtung des tech. Umweltschutzes (größtmöglicher Abstand zu emissionsbedeutsamen Anlagen, Schallschutzfenster,...)

Nicht zulässig sind: Lagerplätze als selbstständige Anlagen oder offene Lagerplätze mit mehr als 30 % Anteil an der Betriebsfläche.  
Schrottplätze und Autoverwertungen



Bebauungsplan: GEE Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 16

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §16, Abs. 3, BauNVO

Grundflächenzahl **GRZ 0.7**

3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

3.1.2.1 Hauptgebäude:

3.1.2.1.1 Baukörper: offene Bauweise nach §22, Abs. 2, BauNVO  
 Parzellen 1 - 9 parallel zur Kreisstraße DEG 29  
 max. Wandhöhe bez. auf Urgelände: 7.00 m  
 max. Firsthöhe bez. auf Urgelände: 10.50 m

Parzellen 10 - 13 westlich der Erschließungsstraße  
 max. Wandhöhe bez. auf Urgelände: 10.00 m  
 max. Firsthöhe bez. auf Urgelände: 14.50 m

Ausnahmen sind in betriebsbegründeten Fällen zulässig, wenn die Fassade durch Versatz, Vor- und Rücksprünge deutlich gegliedert ist.  
 Die Wandverkleidung erfolgt als Putz oder Holzschalung. Bleche sind nicht zulässig.  
 Ein sichtbar abgesetzter Sockel ist nur bei der Holzschalung zulässig.  
 Bei der Verwendung von Putz ist der Sockel im selben Farbton wie die Fassade auszuführen.

3.1.2.1.2 Dach: Die Firstrichtung ist stets in Längsrichtung der Gebäude zu wählen.  
 Es sind Satteldächer, Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen.  
 Flachdächer sind unzulässig.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 17

Parzellen 1 - 9 parallel zur Kreisstraße DEG 29  
 max. Dachbreite 16.00 m

Parzellen 10 - 13 westlich der Erschließungsstraße  
 max. Dachbreite 22.00 m

Dachneigung 10° - 23°

Dachdeckung, naturrote Pfannen oder nicht glänzende Blechdeckungen (Aluminiumblech, Titanzinkblech oder Kupfer). Spiegelnde Materialien sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind flach geneigte Pultdächer oder Glasdächer zulässig.

Bei größeren Gebäudeabmessungen sind die Dachflächen entsprechend zu gliedern.

3.1.2.1.3 Farbgebung:

Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne  
 Helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen von  
 Fenstern, Türen und Toren.

3.1.2.1.4 Werbeanlagen:

Werbeanlagen von je max. 3.0 m<sup>2</sup> sind an 2 Fassaden-  
 seiten zulässig, freistehend je eine Werbetafel von  
 max. 1.5 m<sup>2</sup>. Die Schriftgröße ist auf 0.40 m begrenzt.  
 Werbeanlagen, die über Dach angebracht sind, oder  
 den Dachfirst überragen, sind unzulässig.  
 Werbeanlagen, welche in die freie Landschaft hinein-  
 ragen, sind ebenfalls nicht zulässig.  
 Wechsellicht oder grelles Licht ist unzulässig.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 18

3.1.2.1.5 Grundstücksgröße:

Eine Mindestgröße der Grundstücke wird nicht festgesetzt.

3.1.3 Freiflächen:

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Parzellen Privatparkplätze in genügender Anzahl für Inhaber, Beschäftigte und Besucher im Zuge der Gebäudeplanung auszuweisen.  
Die im Grünordnungsplan festgesetzten Grünflächen sind davon freizuhalten.  
Mit dem Bauantrag ist ein Stellplatznachweis einzureichen.

3.1.3.1 Gestaltung:

Parkflächen bestehen aus wassergebundene Deckschichten oder Rasenfugenpflaster.  
Verkehrsflächen sind aus Betonverbundpflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

Im Bereich der Parkflächen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

3.1.3.2 Lagerflächen:

Die Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit auf den von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksflächen zu errichten.

3.1.3.3 Gelände:

An den Grundstücksrändern sind bis auf 3.0 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.  
Bei Geländeänderungen sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Zu jedem Bauantrag sind Geländequerschnitte einzureichen, die den ursprünglichen und den geplanten Geländeverlauf mit Angabe der Höhenlage der Gebäude aufzeigen.  
Der Anschluß zur Erschließungsstraße ist ebenfalls darzustellen.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 19

- 3.1.3.4 Einfriedungen: Zulässig sind an den der Erschließungsstraße zugewandten Seiten nur Stabgitterzäune.  
An den restlichen Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme von Kunststoffzäunen alle Arten von Einfriedungen zulässig. ( Keine grellen Farben )  
Der Mindestabstand der Zäune zu den Straßenbegrenzungslinien (Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand) beträgt 2.50 m.  
Die max. Zaunhöhe beträgt 2.10 m.  
Sockel sind unzulässig. Umzäunungen sind durch heimische Sträucher einzugrünen.
- 3.1.3.5 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizulegen.

Bebauungsplan: GEE Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 20

### 3.1.4 Duldungspflichten:

#### 3.1.4.1 Leitungsrechte für die Gemeinde:

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Aholming mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.

#### 3.1.4.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

#### 3.1.4.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

#### 3.1.5 Schallschutz:

Für den Planbereich wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um durch eine schalltechnische Prognoseberechnung die Auswirkungen des GEE auf die vorhandene Wohnbebauung zu erfassen.

Die zulässigen Tag- und Nachtwerte sind den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilungspartellen zu entnehmen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Antragsteller die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen.

Sind Überschreitungen dieser Grenzwerte nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall darauf verzichten.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 21

### 3.1.6 Gewässer:

#### 3.1.6.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Wasser aus den Dachflächen und Gebäudering-drainagen darf nicht in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist dem Naturhaushalt wieder zuzuführen - auf dem Baugrundstück zu versickern.

#### 3.1.6.1 Offene Gewässer

Auf eine Länge von ca. 125 m durchfließt der Kühmoosgraben das Plangebiet (Gewässer III. Ordnung).  
Zur geregelten Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Innenradius der Erschließungsstraße bei Parzelle 6 ein Retensionsteich angelegt, dessen Oberfläche ca. 560 m<sup>2</sup> beträgt. Die Gestaltung des RRB erfolgt in landschaftsangepaßter Bauweise. (geschwungene Uferlinien, unterschiedliche Böschungsneigungen)  
Die Wasserfläche liegt auf einem kommunalen Grundstück und ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Bebauungsplan: G E e Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 22

3.2 Festsetzungen durch Planzeichen (Städtebaulicher Gestaltungsplan)

3.2.1 Art der baulichen Nutzung



3.2.1.1

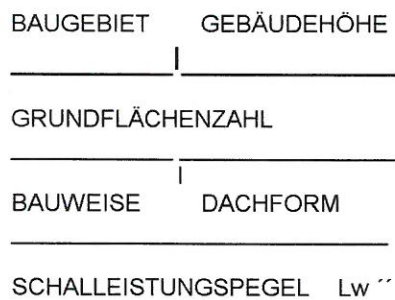
Eingeschränktes Gewerbegebiet nach §1 Abs. 4 in Verbindung mit §8 außer Abs. 3, Nr.2 BauNVO und Spielhallen

3.2.2 Mass der baulichen Nutzung

3.2.2.1

GRZ  
 WH  
 FH

Grundflächenzahl  
 Wandhöhe  
 Firsthöhe



Nutzungsschablone

3.2.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.2.3.1



offene Bauweise

3.2.3.2



Baugrenze

3.2.3.3



best. Grundstücksgrenze

3.2.3.4

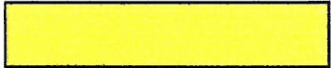


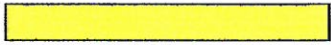
gepl. Grundstücksgrenze

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 23

3.2.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2.4.1  Straßenverkehrsfläche


3.2.4.2  Radweg/Fußweg

3.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen §9, Abs. 1, Nr. 12 und 14 BauGB)

3.2.5.1  Baugrundstück für Versorgungsanlagen

3.2.5.2  Elektroversorgungsanlage

3.2.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

3.2.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3.2.6.2  Böschungen

3.2.6.3 SD Satteldach  
PD Pultdach  
TD Tonnendach



Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 24

3.2.7 Lw<sub>ext</sub> Tag-/ Nachtwert als Obergrenze für den zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw<sub>ext</sub>, gem. DIN 18005. Vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch nachzuweisen. Sind Überschreitungen nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall darauf verzichten. Die Fenster in den Wohn- und Verwaltungsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

3.2.8 Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 25

#### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.1 Textliche Festsetzungen - Pflanzgebote**

4.1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme öffentlich durchzuführen.

4.1.2 Auf den nicht bebauten innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Baumgruppen mit standortgerechten Sorten aus den Pflanzlisten 1 und 2 angelegt werden.

4.1.3 Alleeeartige Straßenbegleitbäume sind mit großkronigen, heimischen standortgerechten Laubbäumen aus Liste 1 zu pflanzen. Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Laubbäume aus Liste 1 und 2 zu pflanzen und mit Sträuchern aus Liste 3 zu unterpflanzen.

4.1.4 Die Grundstückseingrünung auf Privatflächen ist entsprechend des Parzellierungsvorschlags im städtebaulichen Gestaltungsplan vom künftigen Eigentümer durchzuführen. Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind jeweils in einer Breite von mindestens 3.00 m je Angrenzer (siehe Plan Festsetzungen) mit Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer 4.1.10 zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist 1 Schattenbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

4.1.5 Befestigte Lagerflächen über 100 m<sup>2</sup> sind durch Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

4.1.6 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 26

4.1.7 Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

4.1.8 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Eine Neuanpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbauamtes.

Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0.80 m nicht überschreiten.

4.1.9 Pflanzung von Bäumen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 1.25 m vom Fahrbahnrand des Geh- und Radweges parallel zur DEG 29, bzw. geplanter Erschließungsstraße einzuhalten.

Bebauungsplan: G E e Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 27

#### 4.1.10 Beispiele für geeignete Pflanzen

##### 4.1.10.1 Liste 1

###### Bäume:

Fraxinus Excelsior	Esche H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
--------------------	---

Acer Platanoides	Spitzahorn H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
------------------	--

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
---------------------	---

Tilia Cordata	Winterlinde H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
---------------	---

Aesculus Hippocastanum	Roßkastanie H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
------------------------	---

Quercus Robur	Stieleiche H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
---------------	--

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 28

4.1.10.2 Liste 2

Bäume:

Betula Pendula	Sandbirke H. oder StB, 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
Carpinus Betulus	Hainbuche H., 4x v. m. DB., StU 16 - 18 cm
Fagus Silvatica	Rotbuche H., 3 x v. m. DB., StU 16 - 18 cm
Populus Tremula	Zitterpappel Hei, 2 x v., 200 - 250 cm h.
Prunus Avium	Vogelkirsche H., 3 x v. m. B., StU 16 - 18 cm
Sorbus Aucuparia	Gemeine Eberesche H. oder StB., 3 x v., StU 16 - 18 cm
Prunus Padus	Traubenkirsche Str., 2 x v., 100 - 150 cm h.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 29

4.1.10.3 Liste 3

Einheimische Sträucher

Cornus Mas	Kornelkirsche Str., 2 x v., 100 - 150 cm h.
Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel Str., 2 x v., 100 - 150 cm h.
Corylus Avellana	Waldhasel Str., 2 x v., 100 - 150 cm h.
Crataegus Monogyna	Eingrifflicher Weißdorn Sol., 3 x v. m. B., 100 - 150 cm h.
Prunus Spinosa	Schlehdorn Sol., 2 x v. m. B., 100 - 125 cm
Salix Caprea	Salweide Hei., 2 x v., 125 - 150 cm h.
Rhamnus Frangula	Faulbaum Hei., 2 x v., 100 - 125 cm h.
Sambucus nigra	Schwarze Holunder Str., 2 x v., 125 - 150 cm h.

Bebauungsplan: G E e Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 30

Gastgehölze:

Verwendung ausschließlich im inneren Bereich der privaten Flächen.

Amelanchier Canadensis	Kanadische Felsbirne Sol., 2 x v. m. B., 200 - 250 cm h.
Syringa Josikaea	Ungarischer Flieder Sol., 2 x v., 150 - 175 cm h.
Spiraea Arten	Spiersträucher Str., 2 x v., 100 - 125 cm h.
Weigelia Arten	Weigilien Str., 2 x v., 80 - 100 cm h.
Beerensträucher:	
Rosa Spinosissima	Bibernellrose 2 x v., 80 - 100 cm h.
Syringa Vulgaris	Geimeiner Flieder Str. 2 x v., 125 - 150 cm h.

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 31

4.1.11 Anmerkungen:

4.1.11.1 Bei Einzelstand auf genügend weiten Flächen (10 m Breite und mehr), sollen anstelle von Hochstämmen auch Stammbüsche aus extra weitem Stand eingesetzt werden.

4.1.11.2 *Betula Pendula*, *Fagus sylvatica* und *Populus Tremula* sollten nur leeseitig mit Wind mit mindestens 8 m Abstand zu den Gebäudedekanten gepflanzt werden.

4.1.11.3 Bei der Bepflanzung sind gegenüber angrenzender landwirtschaftlich genutzter Grundstücke die nachbarschützenden Grenzabstände einzuhalten.

4.1.11.4 Bei Bepflanzung mit Gehölzen aus Liste 3 darf das Verhältnis von Gast- zu heimischen Gehölzen maximal 1 : 4 betragen.

4.1.12 Nicht zulässige Pflanzenarten

4.1.12.1 Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten ...)  
Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

4.1.12.2 Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministerium und des bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (MABL 1976 S. 574) zu beachten.  
Die im Abschnitt 4.1.9.aufgeführten Gattungen und Arten entsprechen diesen Anforderungen.





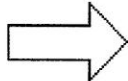





Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 32

4.2 Festsetzungen durch Planzeichen (Grünordnungsplan)


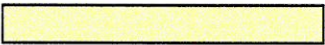
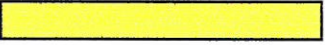
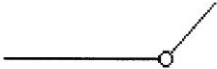
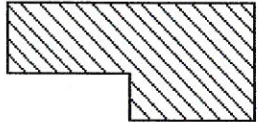
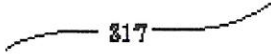
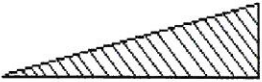
4.2.1 Grünflächen und Begrünung

- |         |   |                                 |
|---------|---|---------------------------------|
| 4.2.1.1 |    | Großkroniger Markierungsbaum    |
| 4.2.1.2 |   | Mittelkroniger Baum             |
| 4.2.1.3 |  | Kleinkroniger Baum              |
| 4.2.1.4 |  | Sträucher                       |
| 4.2.1.5 |  | Zufahrtsbereich                 |
| 4.2.1.6 |  | zu begrünende Grundstücksfläche |
| 4.2.1.7 |  | öffentliche Grünfläche          |
| 4.2.1.8 |  | Überbaubare Grundstücksfläche   |

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 33

## 5. Planliche Hinweise

- |     |   |                               |
|-----|---|-------------------------------|
| 5.1 |    | Straßenoberfläche, versiegelt |
| 5.2 |    | Gehweg mit Pflasterbelag      |
| 5.3 |    | Geh- und Radweg, versiegelt   |
| 5.4 |  | best. Grundstücksgrenzen      |
| 5.5 | 809/3   | Flurnummern                   |
| 5.6 |  | best. Gebäude                 |
| 5.7 |  | Höhenschichtlinien            |
| 5.8 |  | Sichtdreiecke                 |

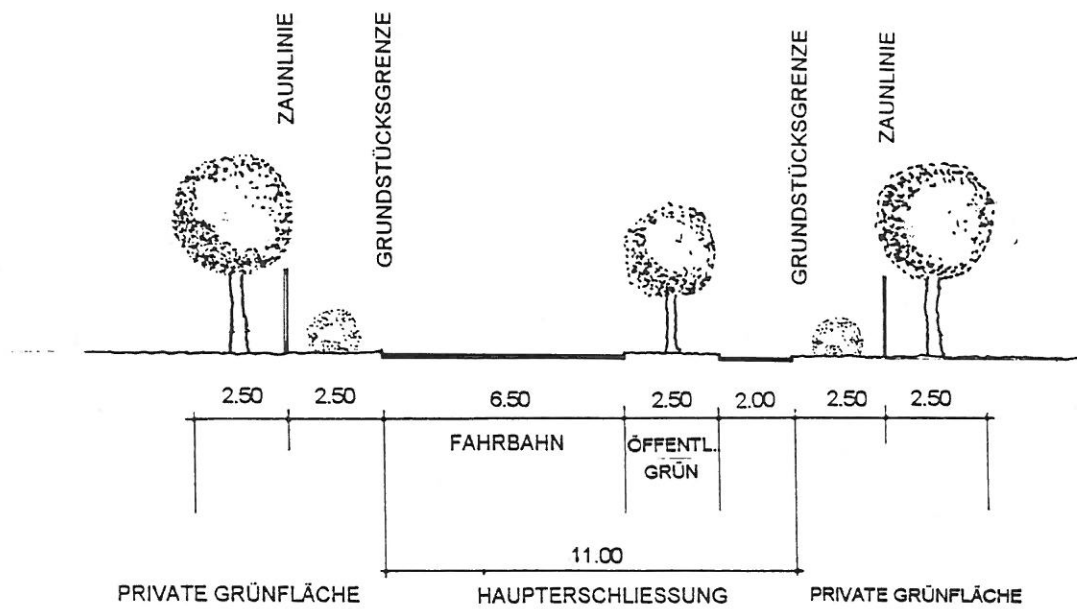
Bebauungsplan: G E e Aholming  
 Gemeinde: Aholming  
 Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 34

## 6. Bebauungsplan

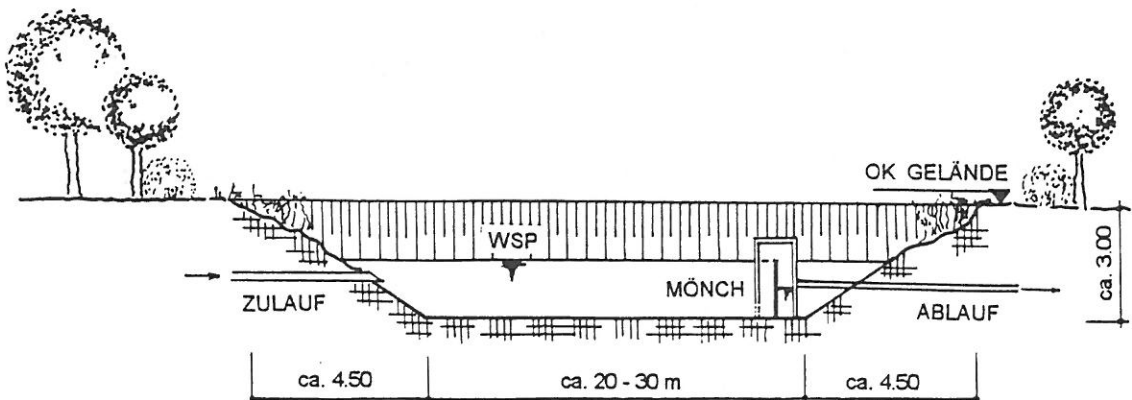
### 6.1 Schnitt durch die Erschließungsstraße

M 1 : 200

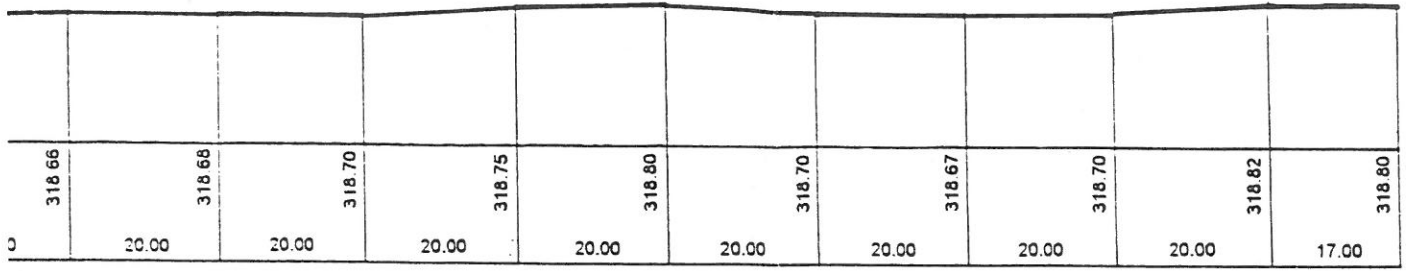


### 6.2 Schnitt durch den Regenrückhalteteich

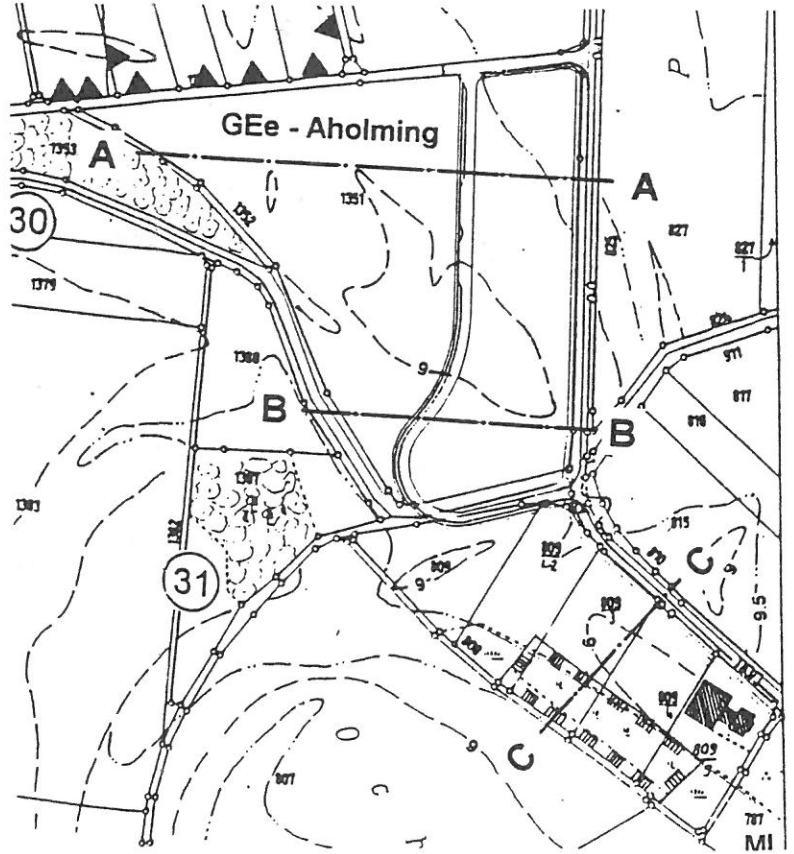
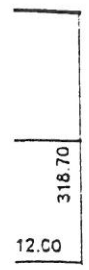
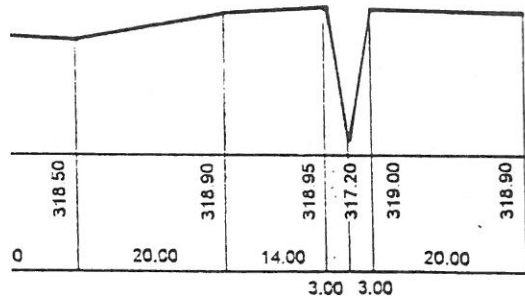
M 1 : 200







KÜHMOOSGRABEN



Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 36

## 7. Verfahren

**Auslegung:** Der Entwurf des Bebauungsplans GEe Aholming wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.11.1997 bis 18.12.1997 im Gebäude des Rathauses Aholming öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Aholming, den 07.11.1997

  
.....  
Herbert Apfelbeck 1. Bürgermeister

**Satzung:** Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.03.1998 den Bebauungsplan GEe Aholming im Bereich der unter Punkt 2.2.2 aufgeführten Grundstücke gemäß § 10 BauBG und Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Aholming, den 25.03.1998

  
.....  
Herbert Apfelbeck 1. Bürgermeister

**Anzeige:** Dem Landratsamt Deggendorf wurde der Bebauungsplan GEe Aholming im unter Punkt 2.2.2 erläuterten Geltungsbereich angezeigt.  
(Bescheid des LRA Deggendorf vom ..... Nr. ....)

Deggendorf, den .....

.....

Bebauungsplan: GEe Aholming  
Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf

Bl.Nr. 37

Inkrafttreten:

Die Gemeinde Aholming hat am 15.04.1998 die Anzeige des Bebauungsplans GEe Aholming im unter Punkt 2.2.2 erläuterten Geltungsbereich in der Planfassung vom ..... nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Aholming, den 15.04.1998

.....  
Herbert Apfelbeck 1. Bürgermeister

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: Deggendorf, 16.09.1996  
1. Entwurfsfassung: Deggendorf, 09.06.1997  
2. Entwurfsfassung: Deggendorf, 07.07.1997  
Planfassung: Deggendorf, 03.11.1997

Planung:

b e e r ingenieurbüro für bauwesen  
kobelsberg 1  
94469 deggendorf

tel.: 0991/284732  
fax: 0991/284733

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