

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Tabertshausen West III"

Fassung nach Satzungsbeschluß  
vom 26.01.2004

Gemeinde Aholming  
Landkreis Deggendorf



# Tabertshausen - West III

WA	0,4	II	0,8	SD	
WH 6,0m		2 WE			

**BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN**  
 "TABERTSHAUSEN - WEST III"  
 vom 26. Januar 2004  
 der Gemeinde Aholming

**ENTWURF**  
 Maßstab M 1:1000

**beer**  
 Ingenieurbüro für bauwesen  
 kobelsberg 1  
 94469 deggendorf  
 tel. 0991/386000 fax. 0991/386005

freizeithandels Sichtungsfeld  
 6,30 bzw. 8,00m x 70m

freizeithandels Sichtungsfeld  
 6,30 bzw. 8,00m x 70m

Pfälzinger Straße Staatsstraße St 2124

Sebastianweg

Stichstraße 1

Stichstraße 2

Stichstraße 3

CELTUS

Bebauungsplan:  
Gemeinde:

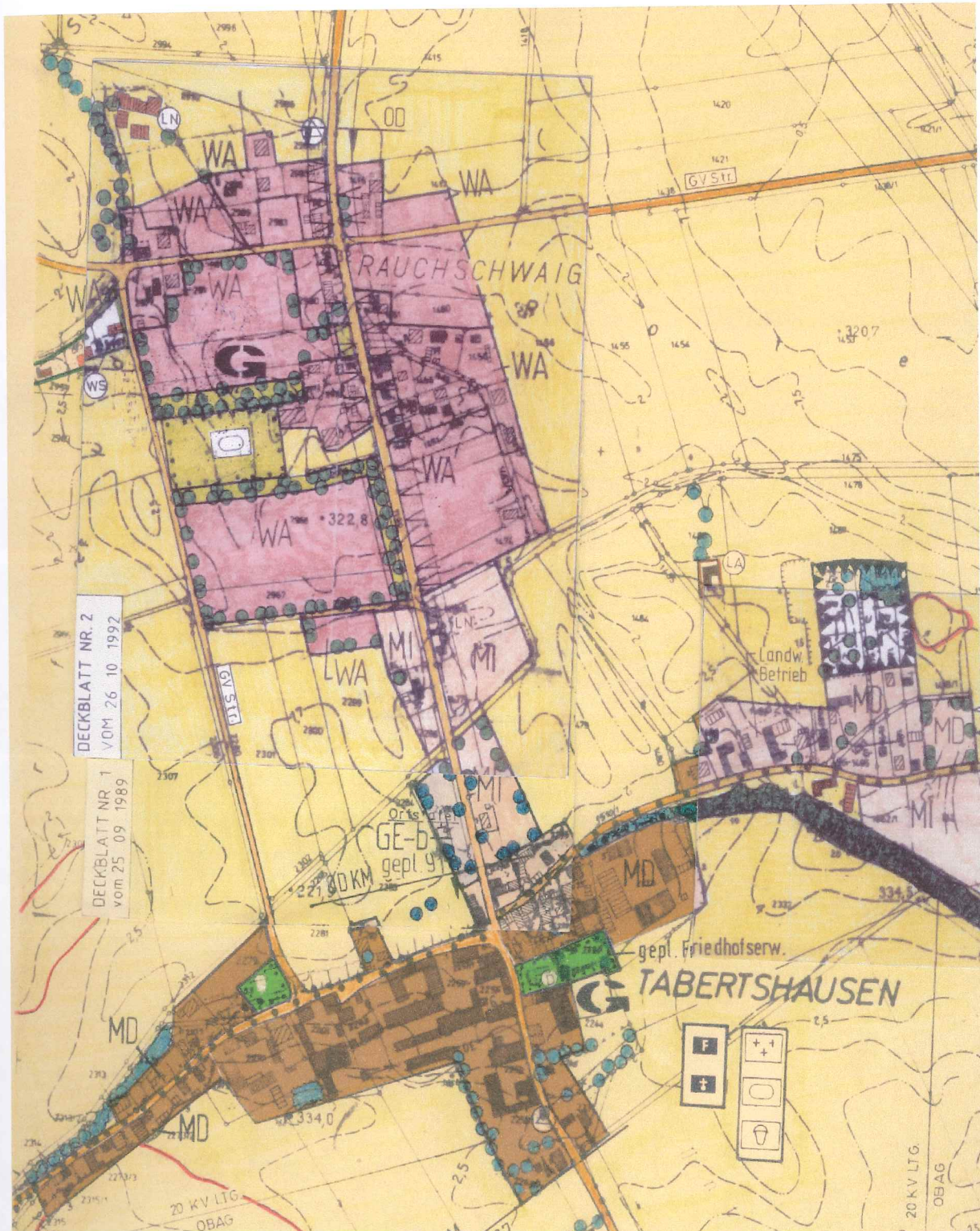
Tabertshausen - West III  
Aholming

Bl.Nr. 2

## INHALT

1. Planliche Übersicht
2. Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan
5. Ökologische Eingriffsregelung mit Landschaftspflegerischem Begleitplan
6. Hinweise
7. Bebauungsplan
8. Verfahren

1.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

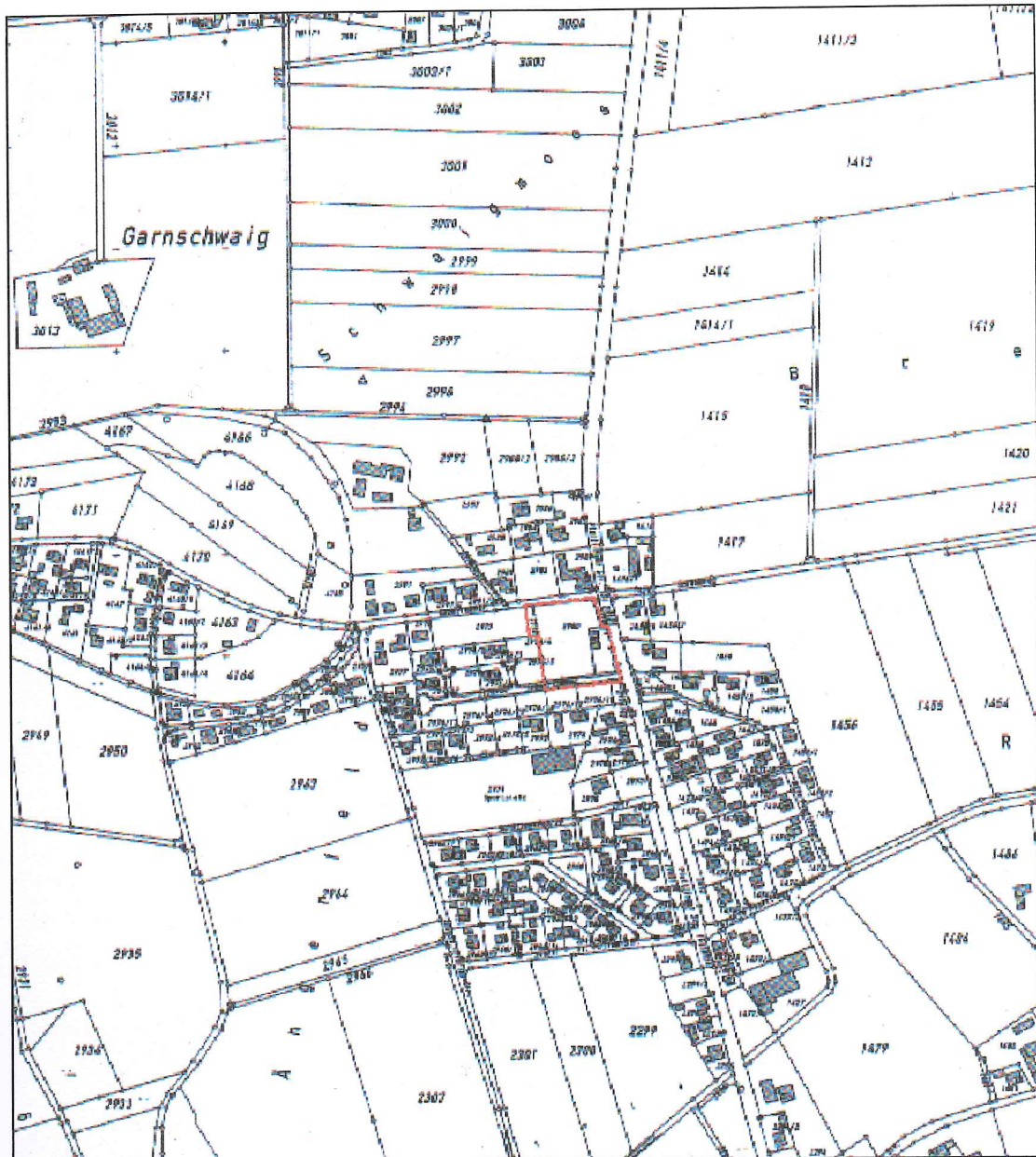


Bebauungsplan:  
Gemeinde:

Tabertshausen - West III  
Aholming

Bl.Nr. 4

1.3 Lage des Baugebietes  
M 1 : 5000



## 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	WA	→	Art der baulichen Nutzung
0.4	0.8	II	→	Zahl der Vollgeschoße
o	SD	0.4	→	Grundflächenzahl GRZ
E	2 WE	0.8	→	Geschoßflächenzahl GFZ
		o	→	offene Bauweise
		SD	→	Dachform
		E	→	Einzelhäuser
		2 WE	→	Wohneinheiten je Wohngebäude

2.5 Vorgeschlagene Gebäude mit festgesetzter Firstrichtung



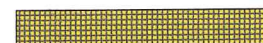
2.6 Baugrenze (blau)



2.7 Straßenverkehrsfläche



2.8 Straßenverkehrsfläche gepflastert



2.9 Privater Erschließungsbereich



2.10 Öffentliche Grünflächen



2.11 Bedarfsstreifen parallel zur Fahrbahn



### 3.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

#### 3.1 Allgemeines

##### 3.1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 und 7 BayBO (gültige Auflage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans) 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**. Dieser kann nicht als Stellplatz gerechnet werden.

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

Grundsätzlich dürfen Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ausgenommen davon ist die straßenseitige Einfriedung vor den Garagen.

Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum:

**Holzzaun** mit möglichst senkrechten Latten mit max. Höhe von 1.00 m zur nächst gelegenen Straßenhöhe, Zaunsockel sind mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig. Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend.

**Einfriedung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:**

Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten mit einer max. Höhe von 1.20 m zur nächst gelegenen Straßenhöhe. Hier ist auch Maschendrahtzaun zulässig.

**Zaunsockel sind hier unzulässig.**

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 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im eingedeichten Gebiet der Donau (Art. 59 BayWG). Das eingedeichte Gebiet ist ein Überschwemmungsgebiet (Nr. 59.2.2.2 VwVBayWG). Ein Übertreten oder auch der Bruch der Deiche bei größeren Hochwässern ist möglich.

Die bauliche Gestaltung und die Errichtung der Wohngebäude sind der Überschwemmungsgefahr anzupassen.

Eine Überschwemmungshöhe bei HW100 von 323.70 m ü. NN kann sich einstellen. Die Fußbodenoberkante der Schlafräume muß mind. auf die Kote 324.20 m ü. NN gelegt werden oder höher.

Kellerlichtschächte oder Kellereingänge sind bis auf Erdgeschoßkante (FOK) dicht hochzuziehen. Das Einbringen von stark durchlässigem, kiesigem Material ist nicht gestattet. Die Entwässerungseinrichtungen der Gebäude sind gegen Rückstau zu sichern. Der Stromhausanschlußkasten, Zählerschrank und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen. Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Keller hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung – V AsSF – zu erfolgen. Lagerbehälter sind gegen den Auftrieb zu sichern, die Entlüftungseinheiten der Tanks sind bis mind. 1.50 m über FOK hochzuziehen. Bei Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten in unterirdischen Lagerbehältern sind diese wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes auf die dabei entstehenden Auftriebskräfte zu bemessen.

Durch die Bebauung darf kein verstärkter Dränagewasseranfall im Binnenentwässerungssystem hervorgerufen werden. Dränagen sind nicht zulässig. Leitungsgräben und Baugruben sind nur mit dem anstehenden Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.

### 3.1.6 Schallimmissionsschutz

Für die Parzellen 2, 4 und 7 ist passiver Schallschutz erforderlich, wie analog dem Gutachten Nr. 290.1382 der Fa. IFB Eigenschenk GmbH vom 16.08.1999, welches Bestandteil der Festsetzungen ist, entnommen werden kann.

Den Bauwerbern der Parzellen 2, 4 und 7 ist alternativ freigestellt, ob sie einen Nachweis für die der Staatsstraße St 2124 zugewandten Seite gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dahingehend führen, dass die verwendeten Bauteile bezogen auf einen maßgeblichem Außenlärm von 55 bis 62 dB(A)

(Lärmpegelbereich II) ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res} = 30$  dB(A) aufweisen oder die Wohn- und Schlafräume so situieren, dass keine Fensteröffnungen in Richtung Osten vorhanden sind.



### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 Grundflächenzahl ( GRZ ) 0.4
- 3.2.2 Geschloßflächenzahl ( GFZ ) 0.8
- 3.2.3 Zahl der Vollgeschoße II als Höchstmaß  
zulässig: Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
und Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
- 3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei  
Einfamilienhäusern nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 2 WE
- 3.2.5 Bei Nebengebäuden ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 1.0 m zu-  
lässig.
- 3.2.6 Im Baugebiet sind in offener Bauweise nur freistehende  
Einzelhäuser zulässig. (Doppelhäuser sind nicht zulässig).
- 3.2.7 Wandhöhe: 6.20 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 m<sup>2</sup>, 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.

### 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 zustande kommt. 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.

#### 4.0 Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

##### 4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden parallel zur Erschließungsstraße zur Schaffung von Stellplätzen als Schotterrassen hergestellt.

Die Grünfläche parallel zur St 2124 (Plattlinger Straße) wird bepflanzt. 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 sowie für Grünflächen entlang der St 2124.

###### 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 carpiniifolia
Birke	Betula pendula

Obstbäume alle Sorten  
Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

#### Gehölze

Pflanzabstand ca. 1.5 m 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 opulus
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 f. glauca
Trauerweide	Salix alba „Tristis“
Trauerbirke	Betula pendula „Youngii“
Blutbuche	Fagus sylvatica „Latifolia“
Waldkiefer	Pinus silvestris
Fichte	Picea abies
Lärche	Larix decidua

## 5.0 Ökologische Eingriffsregelung

Ökologische Bewertung des Planungsgebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen.

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes „Tabertshausen-West III“ und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (September 1999).

### 5.1 Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden).

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a

#### Arten und Lebensräume

- Intensiv z. T. durch Monokulturen (Mais) genutztes Acker- und Grünland

#### Wasser

- Flächen ohne Versickerungsleistung (oberflächlich verdichtete, schwer durchlässige Flächen).

#### Klima und Luft

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen.

#### Landschaftsbild

- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.
- Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen bei stark überprägten dörflichen Siedlungsteilen.

Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) nach Liste 1b

#### Boden

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland in Intensivnutzung) ohne kultur-historische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in die Kategorie I eingestuft.

#### 5.2 Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0.4

Eine GRZ von 0.4 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0.35), daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp **A**.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld **A I** einzuordnen. Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,3 – 0,6 vorgegeben.

#### 5.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. der Grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden).

##### Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile.

### Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Gewässerverfüllung, - verrohrung und - ausbau.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen und geregelte Einleitung in die vorhandenen Abzugsgräben.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

### Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zu Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

### Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen.
- Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B über Regelungen zur zulässigen Heizungsart.

### Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen.

### Grünordnerische Maßnahmen

- Naturnahe Pufferstreifen mit Pflanzgebot.
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen oder Ähnlichem.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten.
- Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,4

#### 5.4 Berechnung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.540 m <sup>2</sup>
abzügl. Grünstreifen entlang St. 2124	270 m <sup>2</sup>

Auszugleichende Fläche  $5.270 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.108 \text{ m}^2$

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf den Flur-Nummern  
517 in Teilflächen von 2.065 m<sup>2</sup> und 6.375 m<sup>2</sup>  
517/1 mit 10.219 m<sup>2</sup>,  
517/2 mit 10.229 m<sup>2</sup>

jeweils Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming zur Verfügung gestellt.  
Diese Flächen von insgesamt 28.888 m<sup>2</sup> werden als ganzes in das, in einem  
getrennten Verfahren neu einzurichtende „Öko – Konto“ der Gemeinde  
Aholming eingebracht.

Der Erhalt und der Fortbestand dieser Flächen wird Grundbuchlich  
sichergestellt.

Eine notwendige Aufwertung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist mit der  
Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf abzustimmen  
und in einer Landschaftspflegerischen Begleitplanung darzustellen.

Dieser Landschaftspflegerische Begleitplan mit seinen Erläuterungen wird als  
Bestandteil des Bebauungsplanes „Tabertshausen West III“ festgesetzt.

Für die Richtigkeit

Tittling, den 22.09.2003

Planungsbüro Greiner  
Muggenthalerstraße 4  
94104 Tittling

Tel.: 08504 / 918838

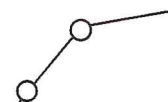
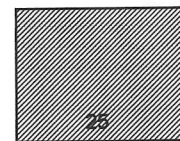


6.0 Hinweise

6.1 Bestehende Gebäude

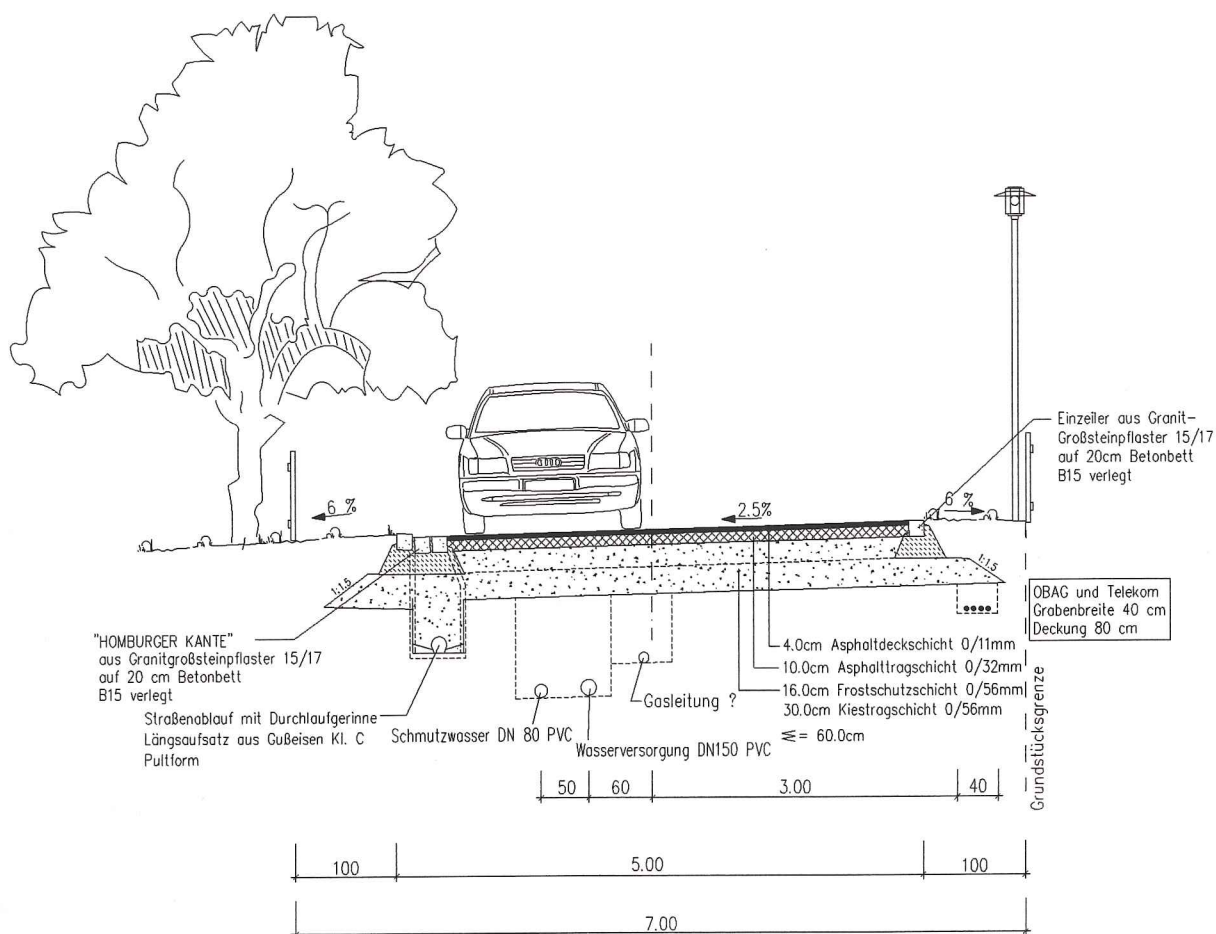
6.2 Vorhandene Flurgrenzen und Flursteine

6.3 Vorhandene Flurstücksnummern



223  
9

6.4 Querschnitt der Erschließungsstraße



Bebauungsplan: Tabertshausen - West III  
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 18

## **8.0 Verfahrensschritte**

### **8.1 Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat Aholming hat in der Sitzung vom 23.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tabertshausen - West III“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Aholming, den 27.06.2003

Apfelbeck, 1. Bürgermeister

### **8.2 Fachstellenanhörung**

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2003 eine angemessene Frist von einem Monat gesetzt.

Aholming, den 10.10.2003

Apfelbeck, 1. Bürgermeister

### **8.3 Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2003 vom 17.12.2003 bis 15.01.2004 stattgefunden.

Aholming, den 10.12.2003

Apfelbeck, 1. Bürgermeister

### **8.4 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2003 wurde mit Begründung in der Zeit vom 17.12.2003 bis 15.01.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am 10.12.2003 ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aholming, den 10.12.2003

Apfelbeck, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan: Tabertshausen - West III  
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 19

### 8.5 Satzung

Der Gemeinderat Aholming hat mit Beschluß vom 26.01.2004 den Bebauungsplan „Tabertshausen - West III “ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.


Aholming, den 27.01.2004

Apfelbeck, 1. Bürgermeister

### 8.6 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgte am 29.01.2004. Der Plan in der Fassung vom 26.01.2004 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 29.01.2004

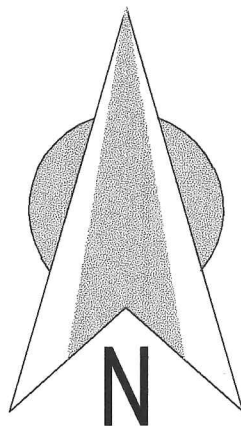
  
Apfelbeck, 1. Bürgermeister

Verfasser:



b e e r  
ing. – büro für bauwesen  
kobelsberg 1  
94469 deggendorf

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



Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: <b>Bebauungsplan Tabertshausen - West III</b>			Anlage: <b>1</b>		
Vorhabensträger: <b>Gemeinde Aholming</b>			Plannummer: <b>03 / 050 / 01</b>		
Landkreis: <b>Deggendorf</b>			Datum	Name	
Maßstab	Darstellung:		entw.	22.09. 2003	Greiner
<b>1 : 500</b>	<b>Landschaftspflegerischer Begleitplan</b>		gepr.		
			gez.		
Vorhabensträger:			Entwurfsverfasser		
<b>Gemeinde Aholming</b> Untere Römerstraße 2 94527 Aholming vertr. d. d. 1. Bürgermeister Herrn Apfelbeck			<b>Karl Greiner</b> Freier Landschaftsplaner Muggenthalerstr. 4 94104 Tittling Tel. 08504 / 918838 Fax 08504 / 918839 e-mail info@greiner-plan.de		
Datum			Datum		
Unterschrift			Unterschrift		

## Textliche Festsetzungen:

Dieser Plan ist Bestandteil des Bebauungsplans "Tabertshausen West III".

Die für den Ökologischen Flächenausgleich notwendigen Flächen werden auf den Flur Nummern 517 mit Teilflächen von 2.065 m<sup>2</sup> und 6.375 m<sup>2</sup>  
517/1 mit 10.219 m<sup>2</sup>  
517/2 mit 10.229 m<sup>2</sup>

jeweils Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming zur Verfügung gestellt.  
Diese Flächen von insgesamt 28.888 m<sup>2</sup> werden als ganzes in das, in einem getrenntem Verfahren neu einzurichtenden "Öko - Konto" der Gemeinde Aholming eingebracht.  
Der Erhalt und der Fortbestand dieser Flächen wird Grundbuchlich sichergestellt.  
Eine notwendige Aufwertung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf abzustimmen in in einer Landschaftspflegerischen Begleitplanung darzustellen.  
Dieser Landschaftspflegerische Begleitplan mit seinen Erläuterungen wird als Bestandteil des Bebauungsplanes "Tabertshausen West III" festgesetzt.

### Derzeitiger Bestand:

Die einzelnen Flächen werden bis zum eigentlichen Bedarf als Ausgleichsflächen weiterhin als Ackerfläche mit der für die Region üblichen Fruchtfolge genutzt und landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet.

### Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

- Entnahme der notwendigen Fläche aus der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung.
- Anlage von ca. 600 m<sup>2</sup> Feldgehölzflächen als Abgrenzung bzw. Erweiterung der Feldgehölzhecke zwischen der sich noch im Betrieb befindlichen Bauschuttdeponie und den, bis zum entgeltlichen Bedarf notwendigen Acker- und Wiesenflächen.
- Pflanzenauswahl entsprechend den festgelegten Artenlisten.
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit Ausführung der Grünordnungsmaßnahmen spätestes jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.

### Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen:

- Freihalten der Wiesenflächen von unerwünschtem und standortfremdem Aufwuchs.
- Abmähern der Wiesenflächen durch Mahd und Entsorgung des Schnittgutes.
- Mähgänge 1. bis 3. Jahr nach Aufwertung max. 2 x / Jahr, später 1 x / Jahr, der 1. Schnitt jeden Jahres ist vor dem 20. Juni nicht zulässig.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung oder Chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.
- Um ein gesichertes An- und Weiterwachsen der Feldgehölzpflanzungen und Obstgehölze sicherzustellen, ist für diese, die im normalen Umfang notwendige Fertigstellungspflege durchzuführen.
- Die Errichtung von Greifvogelstangen zum Schutz gegen Wühlmäuse wird bei Streuobstwiesen festgesetzt.

### Festgesetzte Artenliste:

Bäume großkronig als Solitärhochstämme m. B. StU. 20 - 25 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Sträucher als verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe 100 / 150 cm  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Gemeine Hasel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

# Tabertshausen

## ZEICHENERKLÄRUNG



Untersaat bei Straßenbegleitgrün



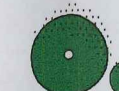
Schotterrassen



Zu pflanzende heimische Bäume für Straßenbegleitgrün als Hochstämme



Zu pflanzende heimische Sträucher als v. Str. o. B. 3 - 5 Tr. 100 - 150 cm



Bepflanzung in Grundstücksflächen

Nr.	
Vorhaben:	Bebauung
Vorhabensträger:	
Landkreis:	Deggendorf
Maßstab:	1 : 500
Vorhabensträger:	Gemeinde Untere Röhren 94527 / vertr. d. d. 1. Herrn A...
Datum:	

n - West III



freizuhaltendes Sichtfeld  
6.30 bzw. 8.05m x 70m

freizuhaltendes Sichtfeld  
6.30 bzw. 8.05m x 70m