

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Ölgartenweg“**

**Gemarkung und Gemeinde Aholming**



Fassung 27.04.2015

Gemeinde Aholming  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **Inhalt**

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) .....	4
1.1.2.	Örtliche Planungen .....	5
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan .....	5
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	6
1.1.3.1.	Anlass der Planung.....	6
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung.....	6
1.1.4.	Wahl des Bebauungsplanverfahrens und Umweltprüfung .....	6
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	7
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang .....	7
1.2.2.	Gelände .....	7
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	8
1.2.4.	Planerische Vorgaben.....	8
1.2.5.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
1.2.5.1.	Bauliche Nutzung .....	8
1.2.5.2.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Städtebau .....	8
1.2.5.3.	Verkehrerschließung .....	9
1.2.5.4.	Garagen und Stellplätze .....	9
1.2.5.5.	Grünordnerische Festsetzungen, sonstige Minderungsmaßnahmen.....	10
1.2.5.6.	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz .....	10
1.2.5.7.	Artenschutzrechtliche Begutachtung .....	11
1.2.5.8.	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	11
1.2.6.	Immissionsschutz .....	14
1.2.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
1.2.8.	Kostenangaben.....	15
2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	16
2.1.	Textliche Festsetzungen .....	16
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	16
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
2.1.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
2.1.2.2.	Anzahl der Wohneinheiten .....	16
2.1.2.3.	Abstandsflächen .....	16
2.1.2.4.	Geschosszahl .....	16
2.1.3.	Gebäudegestaltung.....	16
2.1.3.1.	Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich .....	16
2.1.3.2.	Gebäudeform .....	17
2.1.3.3.	Stellung der baulichen Anlagen .....	17
2.1.3.4.	Dachform und Dachdeckung .....	17
2.1.3.5.	Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel .....	17
2.1.3.6.	Fassadengestaltung.....	18
2.1.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	18

2.1.5.	Garagen/Stellplätze/Privatweg .....	18
2.1.6.	Geländeveränderung im Planungsgebiet .....	19
2.1.7.	Einfriedungen .....	19
2.1.8.	Sichtdreiecke .....	19
2.1.9.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft .....	19
2.1.9.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück .....	19
2.1.9.2.	Schmutzwasser .....	20
2.1.9.3.	Wassergefährdung .....	20
2.1.9.4.	Brauchwassernutzung .....	21
2.1.9.5.	Wasserversorgung .....	21
2.1.9.6.	Lage im Eingedeichten Gebiet .....	21
2.1.9.7.	Grundwasserverhältnisse .....	22
2.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung .....	22
2.1.10.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen .....	22
2.1.10.2.	Zu verwendende Gehölze .....	23
2.1.10.3.	Unzulässige Pflanzenarten .....	23
2.1.10.4.	Private Grünflächen .....	24
2.1.10.4.1.	Baumpflanzungen/Erhalt .....	24
2.1.10.4.2.	Lärmschutzwand .....	24
2.1.10.5.	Grenzabstände .....	24
2.1.10.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	24
2.1.10.7.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens .....	24
2.1.10.8.	Energieversorgung .....	24
2.1.11.	Bodendenkmäler .....	24
2.1.12.	Löschwasser .....	25
2.1.13.	Brandschutz .....	25
2.1.14.	Immissionsschutz .....	26
2.1.15.	Landwirtschaft .....	27
2.2.	Textliche Hinweise .....	27
2.2.1.	Verunreinigungen des Untergrundes .....	27
2.2.2.	Telekommunikationsleitungen .....	27
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	28
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:500) .....	28
3.2.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000) .....	28
3.3.	Schalltechnischer Bericht Nr. SCH1411-053 .....	28

1. Begründung zum Bebauungsplan
  - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
    - 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



1.1.2. Örtliche Planungen

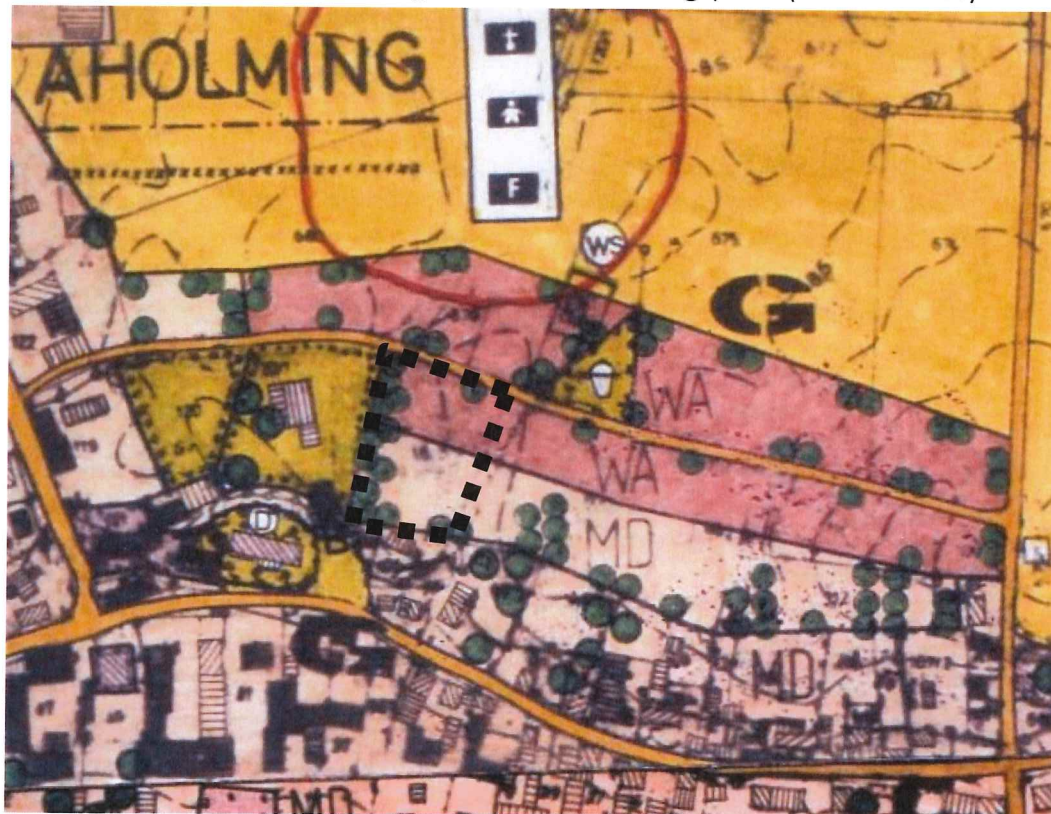
1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming im nördlichen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Teil als dörfliches Mischgebiet (MD) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben.

Die Bebauung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Norden grenzt bereits ein allgemeines Wohngebiet an. Im Osten befindet sich ebenso Wohngebiet und Dorfgebiet. Auch im Süden grenzt das Dorfgebiet an. Im Westen befinden sich die Flächen der Kirche, des Friedhofes und der freiwilligen Feuerwehr.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

#### 1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 28.04.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Am Ölgartenweg“ aufzustellen.

Mehrere Bauwerber haben sich angetragen, die Grundstücke in diesem Bereich bebauen zu wollen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl.Nr. 118, Fl.Nr. 118/2, Fl.Nr. 118/3 und Fl.Nr. 118/4 in der Gemarkung Aholming. Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 5.472 m<sup>2</sup> auf.

Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt.

#### 1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung (Einzelhausbebauung, Doppelhausbebauung) müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Gemeinde Aholming ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Am Ölgartenweg" den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauflächen für junge Familien innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

#### 1.1.4. Wahl des Bebauungsplanverfahrens und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind auf Grund der überbauten Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches und der Nutzbarmachung von innerörtlichen Wohnbauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gegeben. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB gegeben, weshalb auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Auf der Vorhabenfläche ist von Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nicht auszugehen.

Aufgrund der notwendigen Untersuchungen des Immissionsschutzes und der notwendigen Lärmschutzwand wird eine weitere Auslegung der Unterlagen notwendig. Die Auslegung wird nun gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 durchgeführt.

## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, im Zentrum des Hauptortes der Gemeinde Aholming nahe der Kirche. Über die Kreisstraßen (DEG 21, DEG 29) steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Im Osten befindet sich Wohngebiet und Dorfgebiet. Auch im Süden grenzt Bebauung (Dorfgebiet) an. Im Süd-Westen befindet sich der Friedhof der Gemeinde Aholming und die Kirche (St. Stephanus). Im Westen grenzt das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Aholming an, welches durch eine Baumreihe eingegrünt ist. Das Gebiet ist somit in allen Richtungen zur offenen Landschaft hin abgeschirmt.

Derzeit wird das Gebiet intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden befinden sich einige Nebengebäude (Hundezwinger) mit einzelnen Obstgehölzen.



Bayernatlas

### 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine fast ebene Fläche. (ca. 319,00 - 320,00 m ü.NN).



### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche verwendet. Im Süden befinden sich einige Nebengebäude (Hundezwinger) mit einzelnen Obstgehölzen.

### 1.2.4. Planerische Vorgaben

Aufgrund der Lage nahe der Kirche (Denkmal) sollten keine Gebäude mit drei oberirdischen Geschossen zugelassen werden. Aufgrund der nachbarschaftlichen Bebauung (Lagerhalle, Feuerwehr, Satteldach, Zelt Dach, ...) sind keine weiteren Einschränkungen bezüglich der Dachform vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Aussagen beinhaltet. Großflächige Aufschüttungen sollten aufgrund der Lage der weiteren Bebauung im Umfeld vermieden werden.

Es wird auf das angrenzende Feuerwehrhaus hingewiesen. In Katastrophenfällen sowie zu unregelmäßigen Übungszwecken kann hier eine Lärmbelästigung entstehen. Die Ausfahrten der Feuerwehr befinden sich in abgewandter Richtung. Die Sirene befindet sich nicht auf dem Feuerwehrhaus. Bei den Parzellen 1 und 4 ist darauf zu achten, dass Schutzbedürftige Räume in abgewandter Richtung zu errichten sind. Auch wird auf die Kirchenglocken hingewiesen, welche hinzunehmen sind.

### 1.2.5. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1.2.5.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) ist Ziel des Bebauungsplanes.

Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Das Gebiet (Nettobauland ca. 4.349 m<sup>2</sup>) wird als Standort für 6 Parzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 948 m<sup>2</sup> bis 835 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um attraktiven Wohn- und Arbeitsraum in Aholming zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der oberirdischen Geschosse und die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten wird die GRZ auf den Wert von 0,35 im WA festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird an die umgrenzenden Gebäude angepasst.

Der Standort ist günstig an Kreisstraßen angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte.

#### 1.2.5.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Städtebau

Die Bauweise wird im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser als offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbebauung zulässig. Eine Grenzbebauung entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist dabei jedoch nicht zulässig.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Die Ausweisung schließt eine Baulücke zwischen Ölgartenweg und dem alten Ortsbereich, welcher ab einer Hangkante beginnt.

Die bestehende Zäsur zwischen Neubaugebieten und dem Altort wird weiter gefüllt, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Im Westen befinden sich Gemeinbedarfsflächen, welche bereits durch Baumpflanzungen eingegrünt sind, womit keine Randeingrünung des neu zu beplannenden Gebietes notwendig wird.

Durch die bestehenden und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen im direkten Anschluss an das Gelände ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Der Bereich des Altortes und der Kirche liegt oberhalb des Baugebietes und wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen nicht beeinträchtigt.

Für die Gemeinde Aholming stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in Aholming, bzw. Plattling in nur wenigen Minuten erreichbar. Ein Kinderspielplatz befindet sich in ca. 60 m Entfernung im Ölgartenweg.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Es fügt sich gut in die Dorfstruktur ein. Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht notwendig. Die bestehenden Nebengebäude im Süden werden bei Bebauung der südlichen Grundstücke rückgebaut.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### 1.2.5.3. Verkehrserschließung

Es werden voraussichtlich 6 Parzellen über den Ölgartenweg erschlossen. Zwei Parzellen schließen im Norden direkt auf den Ölgartenweg an. Eine Parzelle schließt auf die im Osten verlaufende nicht asphaltierte Gemeindestraße an. Die weiteren drei Parzellen werden durch einen Privatweg, welcher ebenso auf die östliche Straße angebunden wird, erschlossen.

Fußläufig ist die Erreichbarkeit des Gebietes über die nicht asphaltierte Gemeindestraße nach Süden bis ins Ortszentrum ideal gegeben.

Somit ergeben sich kaum merkliche Veränderungen auf den angrenzenden Straßen.

#### 1.2.5.4. Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze der Wohnbebauung sind gemäß den Vorgaben auf den privaten Grundstücksflächen bereit zu stellen. Ergänzend zu den Garagen sind auch ebenerdige Einstellplätze bzw. Carports zulässig.

#### 1.2.5.5. Grünordnerische Festsetzungen, sonstige Minderungsmaßnahmen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung.
- Durchgrünung des Areals durch große Gartengrundstücke
- Privatweg wasserdurchlässig
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten.
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen

#### 1.2.5.6. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Neubebauung der Grundstücke gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- u. Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Eine überschlägige Abschätzung der vorhabenbedingten Eingriffe in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die festgesetzten Minderungs- und Pflanzmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebietes die Pfarrkirche St. Stephan befindet. Diese ist als Baudenkmal ausgewiesen.

- D-2-71-111-1, Kath. Pfarrkirche St. Stephan, barocker Saalbau mit eingezogenem gotischen Chor und südseitigem Satteldachturn, bez. 1766, Chor und Turm um 1500; mit Ausstattung.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG wird hingewiesen.



#### 1.2.5.7. Artenschutzrechtliche Begutachtung

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Strukturen ist mit keinen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen. Planungshindernisse sind nicht gegeben.

#### 1.2.5.8. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Standortvorteil der Gemeinde Aholming für den Bereich am Ölgartenweg für die Errichtung von Wohnhäusern ist die ruhige Lage, die dennoch gute Verkehrsanbindung (DEG 29, DEG 21, Bundesstraße B 8) und die kurzen Wege innerhalb des Ortsteiles. Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsmitte gelegene Bushaltestelle gegeben. Im Jahr 2013 wurde die Kinderkrippe der Gemeinde Aholming mit 15 zur Verfügung stehenden Plätzen eröffnet. Derzeit sind 8 Plätze davon belegt. Die Kapazitäten reichen für ein Baugebiet dieser Größe aus. Der Kindergarten der Gemeinde fasst insgesamt 80 Plätze. Hiervon sind derzeit ca. 60 Plätze belegt. Auch der Kindergarten besitzt somit ein Ausreichendes Fassungsvermögen, was die Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung unterstreichen.

#### 24. Kindertageseinrichtungen seit 2007

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2007 <sup>1)</sup>	1	75	60	—	52	8	—	8
2008 <sup>1)</sup>	1	80	75	4	54	17	—	8
2009 <sup>2)</sup>	1	80	71	10	53	8	—	11
2010 <sup>2)</sup>	1	80	70	8	53	9	—	9
2011 <sup>2)</sup>	1	80	68	6	48	14	—	11
2012 <sup>2)</sup>	1	80	54	4	47	3	—	6

<sup>1)</sup> Stichtag 15. März, - <sup>2)</sup> Stichtag 1. März.

Statistik Kommunal 2012

Die Schule der Gemeinde Aholming beherbergt nur noch eine Grundschule. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung.

Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung. Zur Berechnung kann folgende Formel herangezogen werden.

- Sterbefälle x Ruhefrist x Bruttograbfläche = Gesamtfläche

→  $13,8 \times 15 \times 6 \text{ m}^2 = 1.242 \text{ m}^2$

- Gesamtfläche : Mitglieder der Kirchengemeinde = anzusetzende Friedhoffläche je Kirchenmitglied

→  $1.242 \text{ m}^2 : 1.156 = 1,07 \text{ m}^2$

Mitglieder der Kath. Kirchengemeinde Aholming: 1.156

Sterbefälle in den letzten 5 Jahren: 69

Ruhefrist :15 Jahre

Grabfläche im gemeindlichen Teil: 545 m<sup>2</sup>

Im gemeindlichen Friedhof Aholming sind derzeit noch 315 Belegungsmöglichkeiten (davon 85 Urnenplätze) frei. Das liegt an Doppel- und Familiengräber, bei denen Tieferlegungen möglich sind.

Außerdem ist noch ein kirchlicher Friedhof vorhanden auf dem vereinzelt auch noch Bestattungen durchgeführt werden können. Somit sind ausreichend Ruhestätten im Bereich der Kirchengemeinde Aholming vorhanden.

### **Schmutzwasser**

Nach einer Zweckvereinbarung zwischen den Gemeinden Moos und Aholming betreibt die Gemeinde Moos eine vollbiologische Kläranlage, die auf 16.000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt ist. Der Gemeinde Aholming sind danach 3.000 EGW zugeteilt.

Die Gemeinde Aholming hat derzeit 2.300 Einwohner, so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

### **Telekommunikationsnetz**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

### **Oberflächenwasser**

Niederschläge der Stellflächen und des Privatweges sollen durch die durchlässige Bauweise Großteils versickert werden. Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist auf diesen zu Versickern und falls möglich in mindestens 3 m<sup>3</sup> fassenden Zisternen zu sammeln.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Aholming. Eine Wasserleitung verläuft unter dem Ölgartenweg.

### **Stromversorgung**

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

### 1.2.6. Immissionsschutz

#### LÄRM:

Es wird auf das angrenzende Feuerwehrhaus hingewiesen. In Katastrophenfällen sowie zu unregelmäßigen Übungszwecken kann hier eine Lärmbelästigung entstehen. Die Ausfahrten der Feuerwehr befinden sich in abgewandter Richtung. Die Sirene befindet sich nicht auf dem Feuerwehrhaus.

Aus schalltechnischen Gründen sollte für die Wohnbebauung auf den Parzellen 1, 4 und 5 eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorgesehen werden. Schutzbedürftige Räume sollten, soweit möglich, nicht mit Sichtverbindung nach Westen ausgerichtet werden. Zusätzlich sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

#### Parzelle 1:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) im Obergeschoss mit Sichtverbindung nach Westen (in Richtung Feuerwehrgelände) müssen mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

#### Parzelle 4:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

#### Parzelle 5:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) mit Sichtverbindung nach Westen (in Richtung Feuerwehrgelände) müssen mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

Im Westen des Grundstücks ist eine Lärmschutzwand mit 3,5 m Höhe zu errichten (Lage und Länge vgl. Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens Nr.

SCH1411-053 des IB Geoplan). Die Lärmschutzwand hat eine flächenbezogene Masse von 15 kg/m<sup>2</sup> aufzuweisen und muss flächendicht ausgeführt werden. Ebenso wird auf die naheliegende Kirche mit ihrem Glockenturm hingewiesen. Das Geläut ist durch die Bauwerber hinzunehmen.

**GERUCH:**

Zukünftige Eigentümer von Baugrund werden auf Emissionen hingewiesen, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben (Lage angrenzend an Dorfgebiet) ausgehen können (Geruch, Lärm, usw.). Der Gemeinde sind derzeit keine Tierhaltungen in näherer Umgebung bekannt, weshalb von keinen Auswirkungen durch Tierhaltungen ausgegangen wird.

**1.2.7. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden verschiedene Varianten mit den Vorhabenträgern durchgesprochen und die Vor- und Nachteile abgewogen. Eine Dorftypische Bebauung mit Grundstücken über 800 m<sup>2</sup>, was zu einer guten Durchgrünung des Gebietes führt, war Ziel der Ausweisung. Bei den Planungen wurde darauf geachtet, dass möglichst wenige neue Erschließungsflächen entstehen müssen.

**1.2.8. Kostenangaben**

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sowie die internen Erschließungskosten werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgesichert.

## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 2.1. Textliche Festsetzungen

#### 2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)**

##### 2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt.

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **0,6** festgesetzt.

##### 2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften zulässig.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche, als Grenzbebauung oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

##### 2.1.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

##### 2.1.2.2. Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 4 Wohneinheiten je Parzelle zulässig

##### 2.1.2.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten

##### 2.1.2.4. Geschosszahl

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig

### 2.1.3. Gebäudegestaltung

#### 2.1.3.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Für den Fall einer Decke über dem 2. oberirdischem Geschöß, wird der Kniestock für den Speicher von OK Rohdecke bis OK Fußpfette auf max. 20 cm begrenzt (konstruktiver Kniestock).

Als Wandhöhe gilt das Maß des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Bezugspunkt kann der im Plan gekennzeichnete Höhenfestpunkt am Sockel des Feuerwehrhauses genannt werden (320,146 m üNN).



### 2.1.3.2. Gebäudeform

Rechteckiger oder quadratischer Baukörper. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.

### 2.1.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
Eine Änderung der im Plan eingetragenen Firstrichtung um 90° ist möglich. Der First ist mittig in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

### 2.1.3.4. Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach zulässig.

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
Anbauten können auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachneigung: geneigte Dächer  
maximale Dachneigung 30°

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „regensicheres Unterdach“ bei flachen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist.“

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz  
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.  
Zulässig sind auch begrünte Dächer  
Die Kreisheimatpflege empfiehlt die Verwendung grauer und schwarzer Dachziegel, falls eine PV-Anlage vorgesehen ist, da in diesem Fall der Kontrast zwischen der Dachhaut und der Anlage nicht zu deutlich ausfällt.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Dachüberstände: Dachüberstände von Grenzgaragen sind unzulässig

### 2.1.3.5. Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel sind nur bei einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dach-

neigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,00 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

#### 2.1.3.6. Fassadengestaltung

##### **Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen (Erdfarben, pastell) zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

#### 2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

#### 2.1.5. Garagen/Stellplätze/Privatweg

Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig

traufseitige Wandhöhe: max. 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei verlängerten Dächern als Fahrzeugunterstand vor den Garagen gilt das Maß des Urgeländes bis zur Höhe der Regenrinne.

Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit der jeweils vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) zu errichten.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 1 WE: 2 Stellplätze,
- 2 WE: 3 Stellplätze,
- 3 WE: 5 Stellplätze,
- 4 WE: 6 Stellplätze,

Privatwege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund versickern zu lassen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen

#### 2.1.6. Geländeänderung im Planungsgebiet

Geländeänderungen sind pro Parzelle bis zu 0,80 m zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

#### 2.1.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand im westlichen Bereich des Areals ist zulässig. Aufgrund der angrenzenden Bäume sind Punktfundamente zu verwenden.

#### 2.1.8. Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke (5m/70m) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

#### 2.1.9. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

##### 2.1.9.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gemäß Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Ist dies nicht möglich sind seitens des Bauwerbers auf dem Grundstück geeignete Sickerseinrichtungen zu errichten (wie in der gesamten Siedlung bisher auch). Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV -

und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - wird hingewiesen.

Wenn bei den Versickerungsanlagen die Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen wird, so bedarf die Einleitung eines Wasserrechtsverfahrens. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind dann die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Unter anderem gilt dann:

- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist in der Regel nicht erlaubt. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen.
- Die bindige Deckschicht über dem Grundwasser darf zur Versickerung nur punktuell durchstoßen werden. Diese Durchdringungen sind gegen aufsteigendes Grundwasser zu sichern.
- Dachoberflächen aus Schwermetallen verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers sollen mindestens 3 m<sup>3</sup> fassende Zisternen zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

Bei der Entwässerung des Grundstückes ist auf folgendes zu achten:

- Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### 2.1.9.2. Schmutzwasser

Bei der Abwasseranlage der Gemeinde Aholming handelt es sich um eine reine Schmutzwasserkanalisation im Druck- und Vakuumverfahren. Das bedeutet, dass in die öffentliche Anlage (Schmutzwasser) nur häusliches Abwasser und kein Regen- oder Oberflächenwasser eingeleitet werden darf. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt somit im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Anschlüsse sind auf den Grundstücken in Schächten ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

#### 2.1.9.3. Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) zu erfolgen.

#### 2.1.9.4. Brauchwassernutzung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen.

#### 2.1.9.5. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Aholming gewährleistet.

#### 2.1.9.6. Lage im eingedeichten Gebiet

Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Gebiet in den Polderlagen rechts der Isar. Der Hochwasserschutz ist in diesem Bereich bereits für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HW100) ausgebaut, so dass das eingedeichte Gebiet hier als Gebiet mit HW100-Schutz eingestuft ist. Die Hochwasserschutzanlagen entsprechen zwar den Regeln der Technik, in Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) kann das Gebiet aber überflutet werden.

Die Isar wird im betreffenden Bereich durch die Stützkraftstufe Pielweichs gestaut. Das Stauziel bei Flusskilometer 10,585 liegt bei 326,50 m ü. NN und befindet sich damit etwa 6,5 m über dem ursprünglichen Mittelwasserstand an dieser Stelle. Insgesamt betrachtet muss bei Katastrophenereignissen in diesen Polderlagen mit Hochwasserständen gerechnet werden, wie sie ein HQ100 der Isar auch vor dem Bau der Stützkraftstufe verursacht hätte.

Für den Vorhabensbereich liegt die maßgebliche Kote des HW100 der Isar bei ca. 320,90 m ü. NN.

Im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasservorsorge werden folgenden Empfehlungen gegeben:

- Zum Schutz von Leib und Leben sollten sich in Wohngebäuden die Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. In den Bauzeichnungen sollte die Angabe der NN-Höhe, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, eingetragen werden.
- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) sollten keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sollten Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte mindestens an das Bemessungshochwasser (HW100) angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sollten, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote errichtet werden.

- Auch in Katastrophenfällen sollte eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl. Zur Vermeidung von Konflikten bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe wird der Einsatz von umweltschonenden Wärmepumpen für die Heizungsanlage dringend empfohlen.
- Be- und Entlüftungsleitungen (z.B. der Tanks) müssen mindestens auf Kote 320,90 ü. NN hochgezogen werden.

#### 2.1.9.7. Grundwasserverhältnisse

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante sowie, entsprechend der hydrologischen Situation, gespanntes Grundwasser mit Druckhöhen deutlich über Geländeoberkante möglich. Hieraus ergeben sich die folgenden Wasserwirtschaftlichen Auflagen, die unbedingt einzuhalten sind:

- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u. ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.

#### 2.1.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

##### 2.1.10.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

###### Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

(Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)

###### Pflanzqualitäten

<b>Bäume:</b>	<b>heimische Laubbäume in Hecken Obstbäume</b>	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm Heister, 2xv, 100/150 Halbstamm oder Hochstamm, mind. 2xv v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
<b>Sträucher:</b>		

### 2.1.10.2. Zu verwendende Gehölze

#### Bäume:

##### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche

##### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

##### Obstbäume (Auswahl):

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

##### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

### 2.1.10.3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 2.1.10.4. Private Grünflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

##### 2.1.10.4.1. Baumpflanzungen/Erhalt

Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Bei den Parzellen 5 und 6 befinden sich im südlichen Bereich Bestandsbäume. Diese sind, falls möglich, zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume und deren Wurzelbereiche nicht beschädigt werden. Hierzu sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.

##### 2.1.10.4.2. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Eine Ausführung in Holzbauweise ist wünschenswert. Aufgrund der Angrenzenden Bäume ist die Lärmschutzwand auf Punktfundamenten zu errichten.

#### 2.1.10.5. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) und 0,50 m (Sträucher) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m bzw. 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

#### 2.1.10.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

#### 2.1.10.7. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

#### 2.1.10.8. Energieversorgung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

#### 2.1.11. Bodendenkmäler

Um Klarheit über die bodendenkmalpflegerische Situation zu erhalten, sind zwingend bauvorgreifende Sondagen oder ein flächiger Oberbodenabtrag er-



forderlich. Ggf. sind anschließend weitere Grabungsmaßnahmen durchzuführen.

Sowohl für evtl. Baggersondagen als auch für einen flächigen Oberbodenabtrag und weitere Bodeneingriffe ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) und der Kreisarchäologie anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden. Als Ersatzmaßnahme eines möglicherweise vorkommenden Bodendenkmals ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Die anfallenden Kosten für die fachliche Begleitung des Oberbodenabtrags und eine evtl. erforderlich werdende archäologische Untersuchung sind vom Bauträger zu übernehmen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.1.12. Löschwasser

Der Löschwasserwert/Grundschatz liegt bei 48m<sup>3</sup>/h, welcher auf die Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden muss. (96m<sup>3</sup>)

#### 2.1.13. Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

#### 2.1.14. Immissionsschutz

##### LÄRM:

Es wird auf das angrenzende Feuerwehrhaus hingewiesen. In Katastrophenfällen sowie zu unregelmäßigen Übungszwecken kann hier eine Lärmbelästigung entstehen. Die Ausfahrten der Feuerwehr befinden sich in abgewandter Richtung. Die Sirene befindet sich nicht auf dem Feuerwehrhaus.

Aus schalltechnischen Gründen sollte für die Wohnbebauung auf den Parzellen 1, 4 und 5 eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorgesehen werden. Schutzbedürftige Räume sollten, soweit möglich, nicht mit Sichtverbindung nach Westen ausgerichtet werden. Zusätzlich sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

##### Parzelle 1:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) im Obergeschoss mit Sichtverbindung nach Westen (in Richtung Feuerwehrgelände) müssen mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

##### Parzelle 4:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

##### Parzelle 5:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) mit Sichtverbindung nach Westen (in Richtung Feuerwehrgelände) müssen mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

Im Westen des Grundstücks ist eine Lärmschutzwand mit 3,5 m Höhe zu errichten (Lage und Länge vgl. Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens Nr.

SCH1411-053 des IB Geoplan). Die Lärmschutzwand hat eine flächenbezogene Masse von 15 kg/m<sup>2</sup> aufzuweisen und muss flächendicht ausgeführt werden.

Ebenso wird auf die naheliegende Kirche mit ihrem Glockenturm hingewiesen. Das Geläut ist durch die Bauwerber hinzunehmen.

**GERUCH:**

Zukünftige Eigentümer von Baugrund werden auf Emissionen hingewiesen, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben (Lage angrenzend an Dorfgebiet) ausgehen können (Geruch, Lärm, usw.).

**2.1.15. Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur von und landwirtschaftlichen Betrieben des angrenzenden Dorfgebietes, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird auch weiterhin gesichert. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist ortsüblich und somit auch hinzunehmen.

**2.2. Textliche Hinweise**

**2.2.1. Verunreinigungen des Untergrundes**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Deggendorf zu melden.

**2.2.2. Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax:

0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

**Planung:**



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@geoplan-online.de

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan  
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:500)
- 3.2. Festsetzungsplan  
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
- 3.3. Schalltechnischer Bericht  
Nr. SCH1411-053

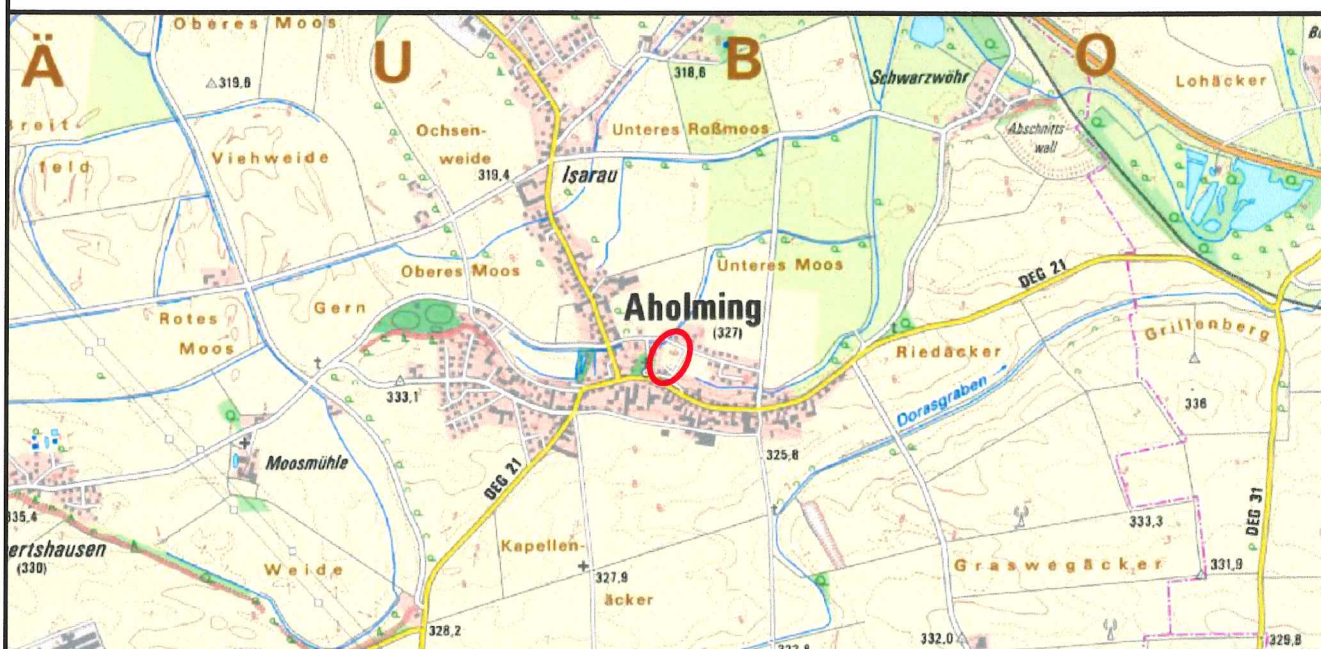
# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Am Ölgartenweg"



Gemeinde: Aholming  
Landkreis: Deggendorf  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung

27.04.2015



## Übersichtsplan 1 : 25.000

### Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

### Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

### Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

### Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

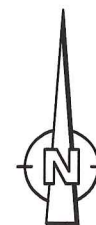
### Entwurfsverfasser:



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77  
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Martin Ribemeyer, Projektleiter



1:500

PLA1402-015

## VERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat in seiner Sitzung am 28.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Ölgartenweg“ im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2014 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2014 bis 25.06.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

### 3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2014 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2014 bis 25.06.2014 beteiligt.

### 4. erneute Auslegung

Da der Entwurf geändert wurde erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2014 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 11.03.2015 bis 13.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung  
wurden am 03.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass  
Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können  
und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt  
wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

#### 5. erneute Behörden- und Trägerbeteiligung

Da der Entwurf geändert wurde erfolgt eine erneute Behörden- und Trägerbeteiligung.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2014 einschließlich der  
Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit  
vom 11.03.2015 bis 13.04.2015 beteiligt.

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat mit Beschluss vom 27.04.2015  
den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2015  
als Satzung beschlossen.

#### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 27.04.2015 wurde am **4. MAI 2015**  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan  
WA „Am Ölgartenweg“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den  
üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Aholming zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aholming, den **4. MAI 2015**

**4. MAI 2015**

*Betzinger*



Martin Betzinger, 1. Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,35

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform
GRZ	offene Bauweise
	max. Zahl der oberirdischen Geschosse

SD Satteldach

ZD Zeltdach

### 3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise

--- Baugrenze

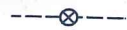
--- Baufenster Garagen

### 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans





bestehende SB-Kabel



bestehende NS-Kabel



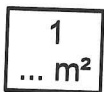
bestehende Leitungen Kabel Deutschland



bestehende Leitungen Telekom



geplante Lärmschutzwand (h = 3,5m)



Parzellennummer mit voraussichtlicher Grundstücksgröße



vorgeschlagene Baukörper



Abbruch bei Bebauung Parzelle 5 oder 6



Freizuhaltendes Sichtfeld mit der im Plan angegebenen Schenkellänge des Sichtfeldes in der übergeordneten Strasse.

5. Grünordnung



geplanter Baum



besehender Baum (zu erhalten)

6. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Privatweg

DN 150

680/3

678

677

Höhenfestpunkt  
320.146 m ü NN

Anfahrtsicht nach RAS-K-1  
Straßenkategorie A, V85 = 50 km/h  
Schenkellänge des Sichtfeldes = 70m  
Abstand zum Fahrbahnrand = 3m

1  
948 m<sup>2</sup>

118/2

DN 150

677/1

675/1

675/2

2  
904 m<sup>2</sup>

118/3

DN 80

120/3

118

4  
916 m<sup>2</sup>

WA	SD/ZD
0,35	o
	II

117/2

3  
904 m<sup>2</sup>

118/4

Privatweg 132 m<sup>2</sup>

5  
829 m<sup>2</sup>

117

6  
840 m<sup>2</sup>

96

