ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Baukörper (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Mittelspannungsleitung (nachrichtlich übernommen - Bayernwerk)
- Mittelspannungsfreileitung (nachrichtlich übernommen - Bayernwerk)
- Niederspannungsleitung (nachrichtlich übernommen - Bayernwerk)
- Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen - Bayernwerk)
- Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)
- Anbauverbotszone (7 m zum Fahrbahnrand - nachrichtlich übernommen)
- Wasserversorgung (Gemeinde Aholming - nachrichtlich übernommen)
- Abwasserkanäle (Gemeinde Aholming - nachrichtlich übernommen)
- Anfahrtsichtfelder (70 m x 3 m - freizuhalten)
- Bauparzelle (Fl.-Nr. 2320 TF)
- E D-2-7243-0017 — Bodendenkmal mit entsprechender Aktennummer (nachrichtlich übernommen)
- Ökofläche (nachrichtlich übernommen)
- Bestandsgehölz außerhalb des Geltungsbereichs

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und §§23 BauNVO)

- Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.
Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

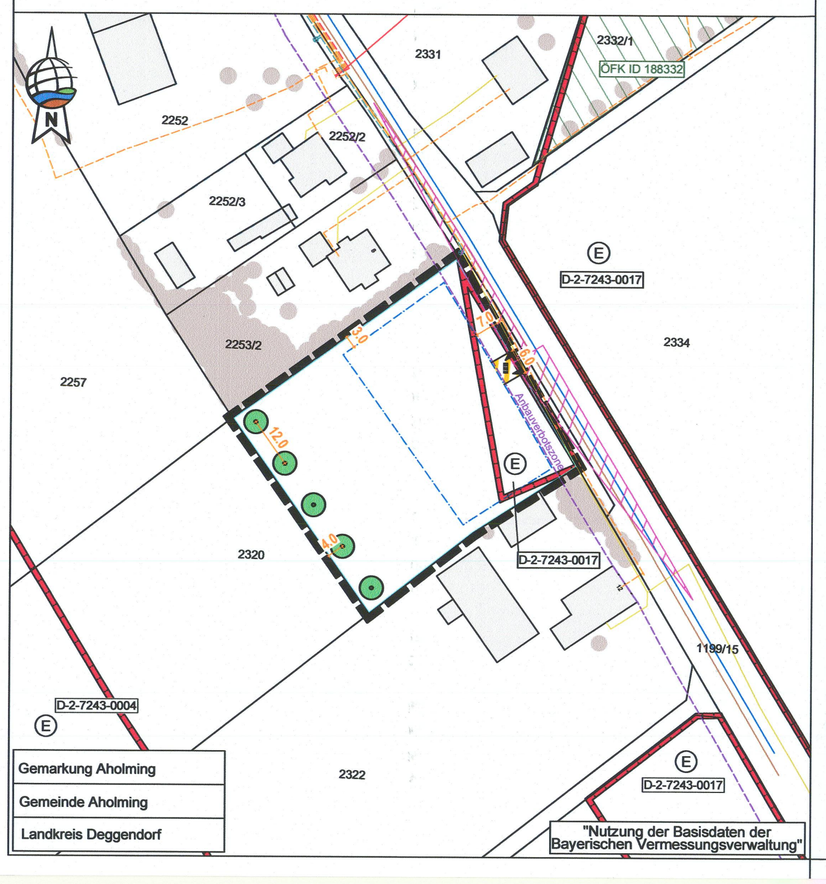
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Zufahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelbaumpflanzung (standortgebunden)

15. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Tabertshausen"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnung:

Durch die Lage des beplanten Areals wird ein Ortsrand zur Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen. Hierzu wird eine Pflanzung an der südwestlichen Grenze durchgeführt. Im Bereich der Eingrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig.

Auf der künftigen Bauparzelle (Fl.-Nr. 2320 TF) sind plangemäß 5 standortgerechte, heimische Laub- bzw. Obstbäume aus untenstehender Auswahl zu pflanzen.
Zur Durchgrünung des Areals ist zusätzlich ein Einzelbaum pro 5 PKW Stellplätze, möglichst in der Nähe der Stellplätze, zu pflanzen.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind in der nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf zur Abnahme anzuzeigen. Die Entwicklung und Pflege der Maßnahmen haben durch den Bauherrn zu erfolgen. Die zu pflanzenden autochthonen Gehölze haben dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland" zu entstammen.

Pflanzqualitäten
Hochstamm 3 x v mDb., Stu 12-14
Der Pflanzabstand beträgt ca. 12 m

Auswahl heimischer Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyraster	Holz-Birne

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

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbaren Elementen, sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

1. Grünordnung

- Es ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan/Pflanzplan im Baugenehmigungsverfahren einzureichen, in welchen die grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden.
- Die Pflege der geplanten Gehölze ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.
- Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48 „ Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird hingewiesen.

2. Geländerveränderung im Planungsgebiet

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenkoten darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an denen des Grundstücks aufzuzeigen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

3. Belange der Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

4. Niederschlagswasser

- Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind zu beachten.

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

- Anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, ist die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepuffter Form zulässig. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.

- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Flächen benötigt.

- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

- Auf den Erhalt der Grundwasserdeckschicht ist zu achten.

- Zum Schutz vor Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschäden und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

5. Belange des Staatlichen Bauamtes Passau

- Die Erschließung des Planungsgebiets hat über eine Einzelzufahrt zu erfolgen. Die hierfür erforderliche Sondernutzungserlaubnis ist in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Die Anfahrsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt 70 m. Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 70 m sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

- Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.

- Der Abstand hochstämmiger Bäume muss innerhalb der Ortsdurchfahrt zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 1,50 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.

- Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2124 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Planungsgebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

VERFAHREN

Ergänzungssatzung Taberthausen der Gemeinde Aholming nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 21.12.2020 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung Tabertshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung Tabertshausen in der Fassung vom 31.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 20.07.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Tabertshausen in der Fassung vom 31.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 20.07.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeide Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2021 die Ergänzungssatzung Tabertshausen in der Fassung vom 27.07.2021 als Satzung beschlossen.

Aholming, den 28.07.2021

.....
Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Aholming, den 28.07.2021

.....
Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Tabertshausen wurde am 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung Tabertshausen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung Tabertshausen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aholming, den 28.07.2021

.....
Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE (3/3)

- Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen möglicherweise auf der Dachfläche montierter Solar- und Fotovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

- Im Rahmen des Lärmschutzes ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die St 2124 im Jahr 2015 in Tabertshausen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 3.195 Kfz/24h mit etwa 6 % Güterverkehrermittelt wurde. Für den Nachweis des Lärmschuzes ist von den aktuellenzulässigen Höchstgeschwindigkeiten auszugehen.

- Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2124 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der der Gemeinde Aholming oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Planungsgebiet gestellt werden, ablehnt.

- Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

6. Belange der Bayernwerk Netz GmbH

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Belange der Gemeinde

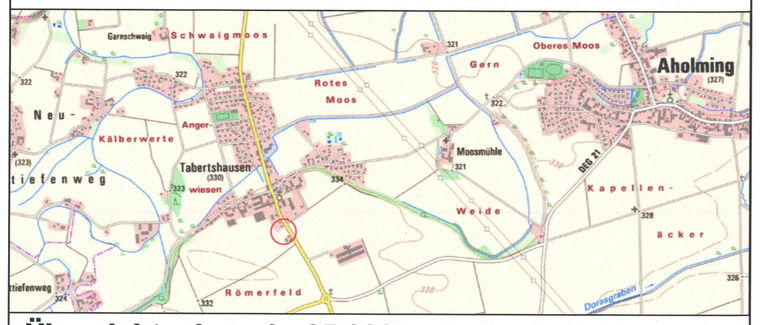
Der Abstand der Baugrenze zur Staatsstraße beträgt 7 m. Bei der vorliegenden Verkehrsmenge kann davon ausgegangen werden, dass die für ein Dorfgebiet üblichen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Umsetzung von passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenster der Klasse III seitens des Bauherrn, werden zusätzlich empfohlen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Aholming künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern oder Grundstücksbesitzern im oben genannten Planungsgebiet gestellt werden, ablehnt.

Ergänzungssatzung Tabertshausen

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Genehmigungsfassung **27.07.2021**



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
Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: Ergänzungssatzung_Tabertshausen | Datei: LP-1000_Ergänzungssatzung_Tabertshausen | P2010135