

# BEBAUUNGSPLAN AHOLMING-WEST

GEMEINDE 94527 AHOLMING  
LANDKREIS DEGGENDORF

---

## VERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Aholming hat in der Sitzung vom 19.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Aholming-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Aholming, den 22.07.1999

1. Bürgermeister Apfelbeck

### 2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.1999 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

Aholming, den 25.10.1999

1. Bürgermeister Apfelbeck

### 3. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.1999 hat in der Zeit vom 02.11.1999 bis 02.12.1999 stattgefunden.

Aholming, den 25.10.1999

1. Bürgermeister Apfelbeck

### 4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.1999 wurde mit Begründung in der Zeit vom 28.12.1999 bis 28.01.2000 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 25.10.1999 ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aholming, den 25.10.1999

1. Bürgermeister Apfelbeck

### 5. Satzung

Der Gemeinderat Aholming hat mit Beschluß vom 14.02.2000 den Bebauungsplan "Aholming-West" i.d.F. vom 14.02.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Aholming, den 15.02.2000

1. Bürgermeister Apfelbeck

## 6. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgte am 03.04.2000. Der Plan i. d. F. vom 14.02.2000 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Gemeinde Aholming, Unter Römerstr. 2, 94527 Aholming auf Zimmer 2 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

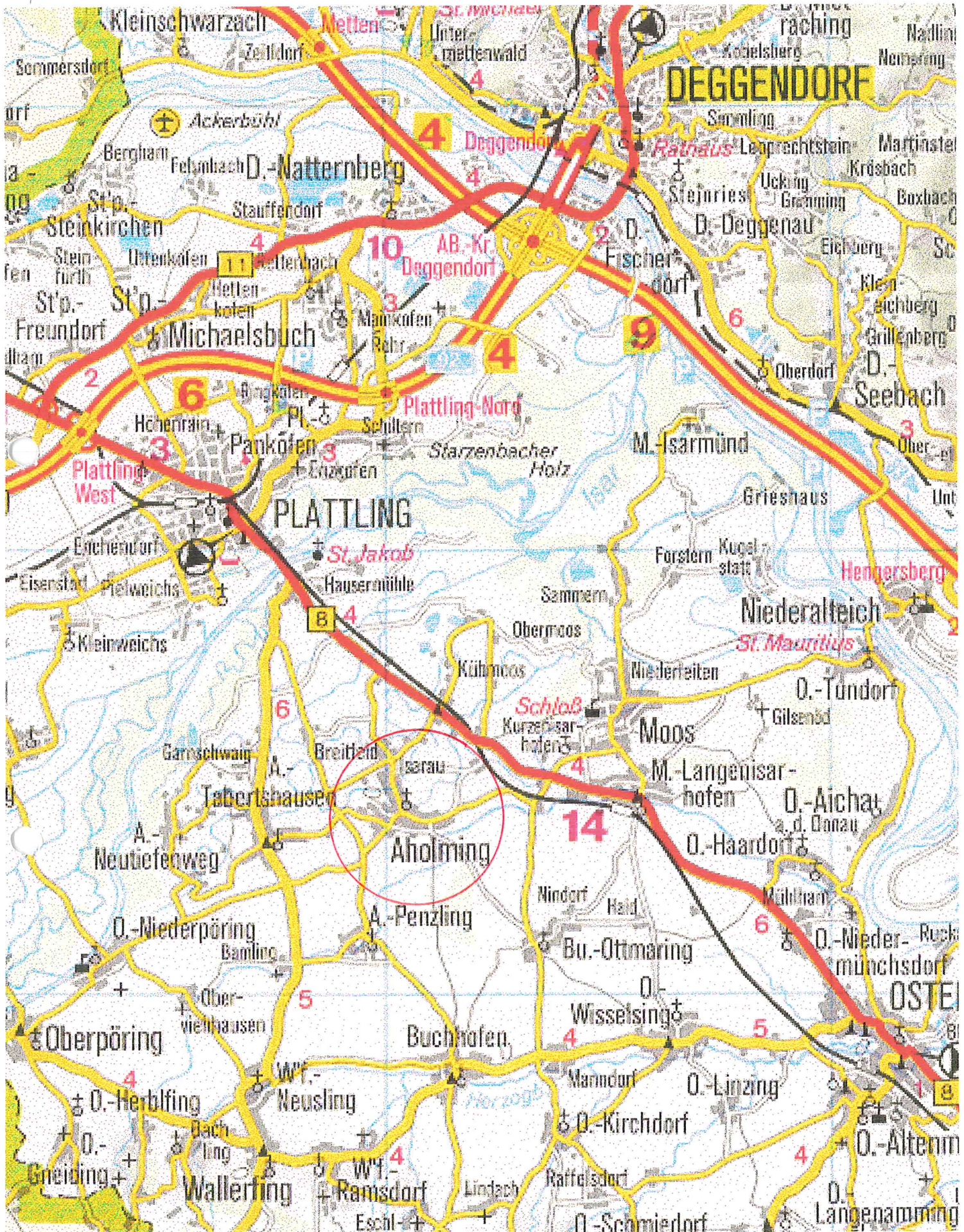
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich und kann dort eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB wurde hingewiesen.

Aholming, 04.04.2000

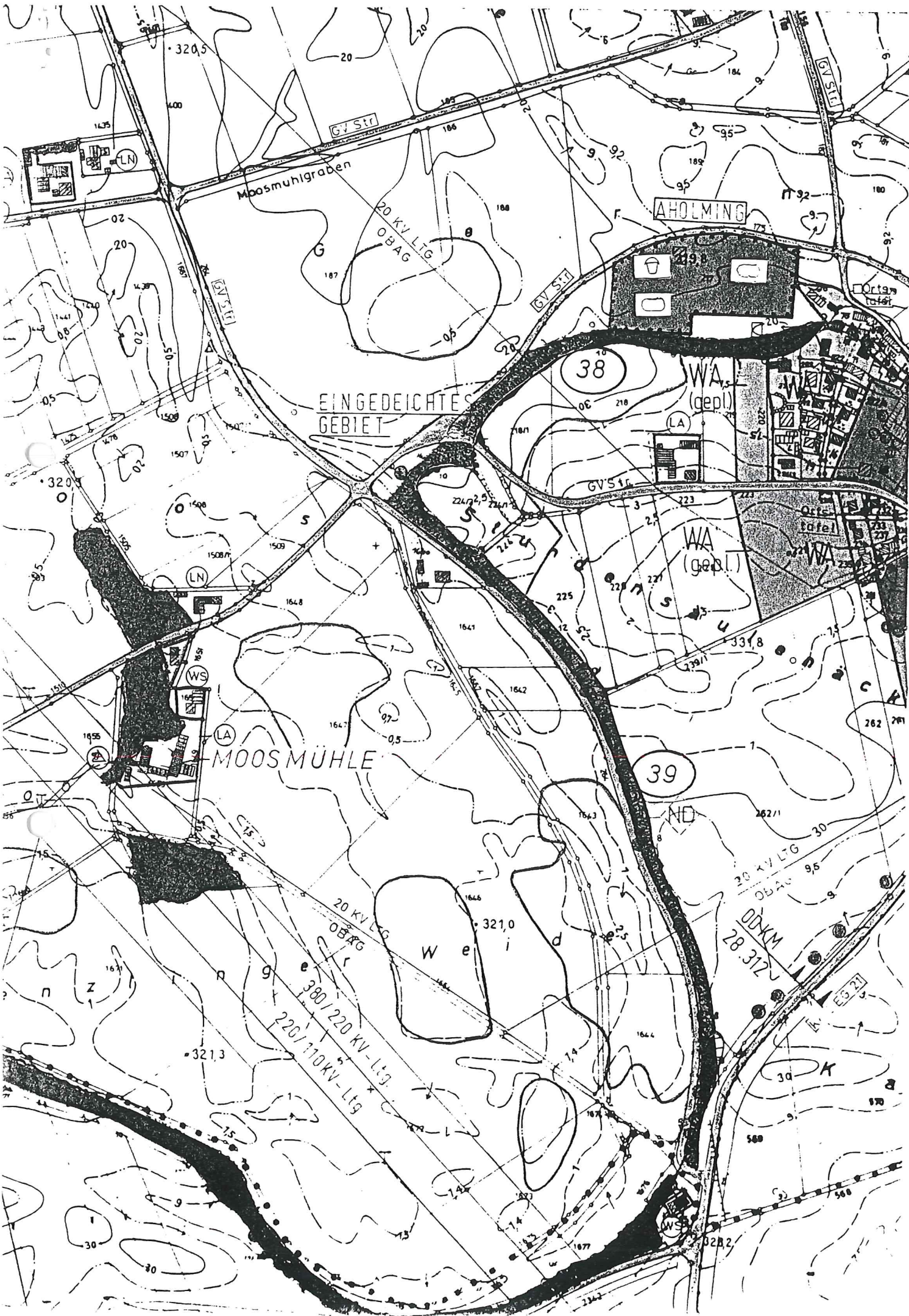


  
I. Bürgermeister Apfelbeck











# Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 29-42

Maßstab 1:5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Holming*

Deggendorf, den

**11. Mai 1999**

Vermessungsamt Deggendorf

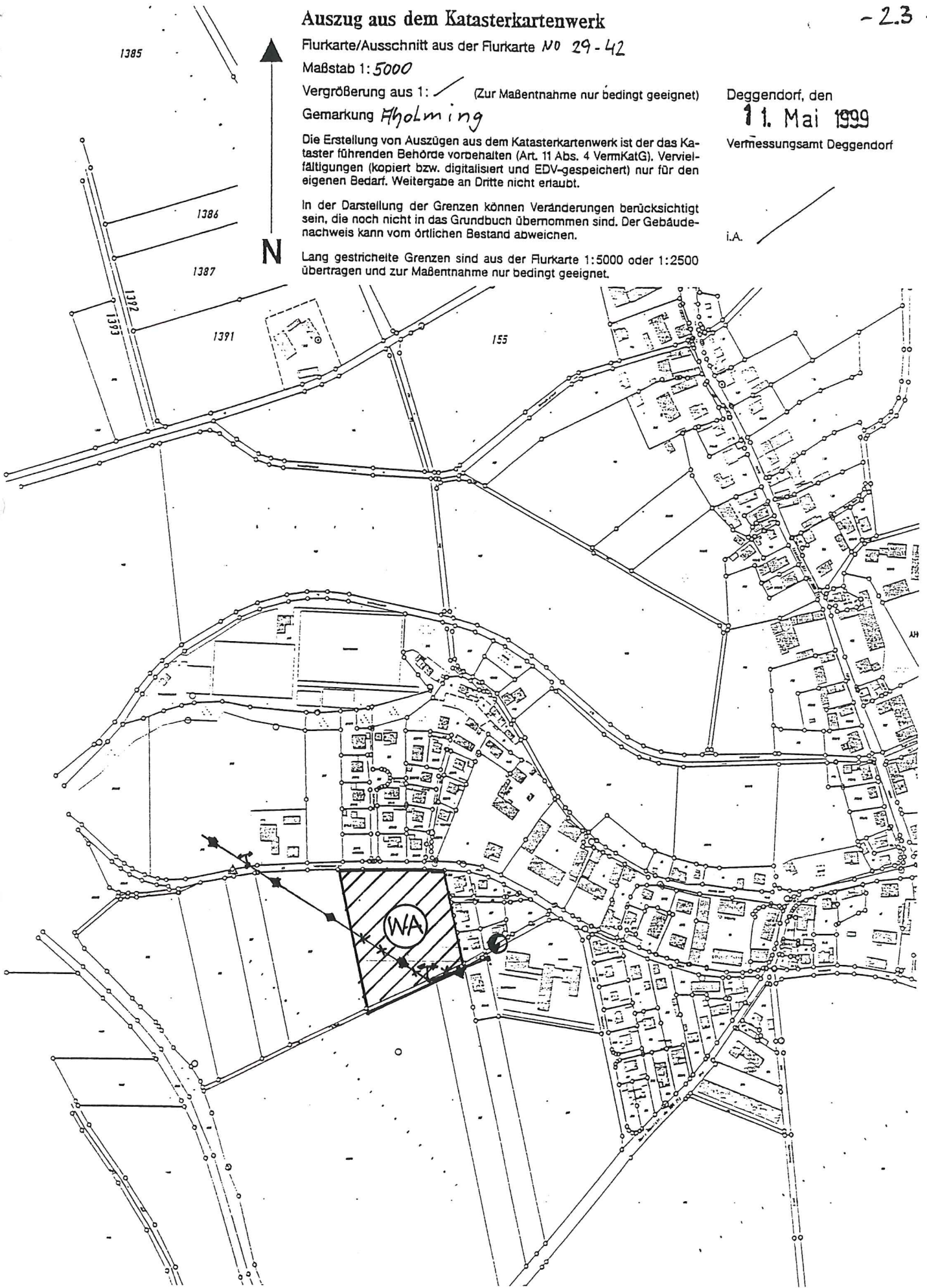
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

i.A.

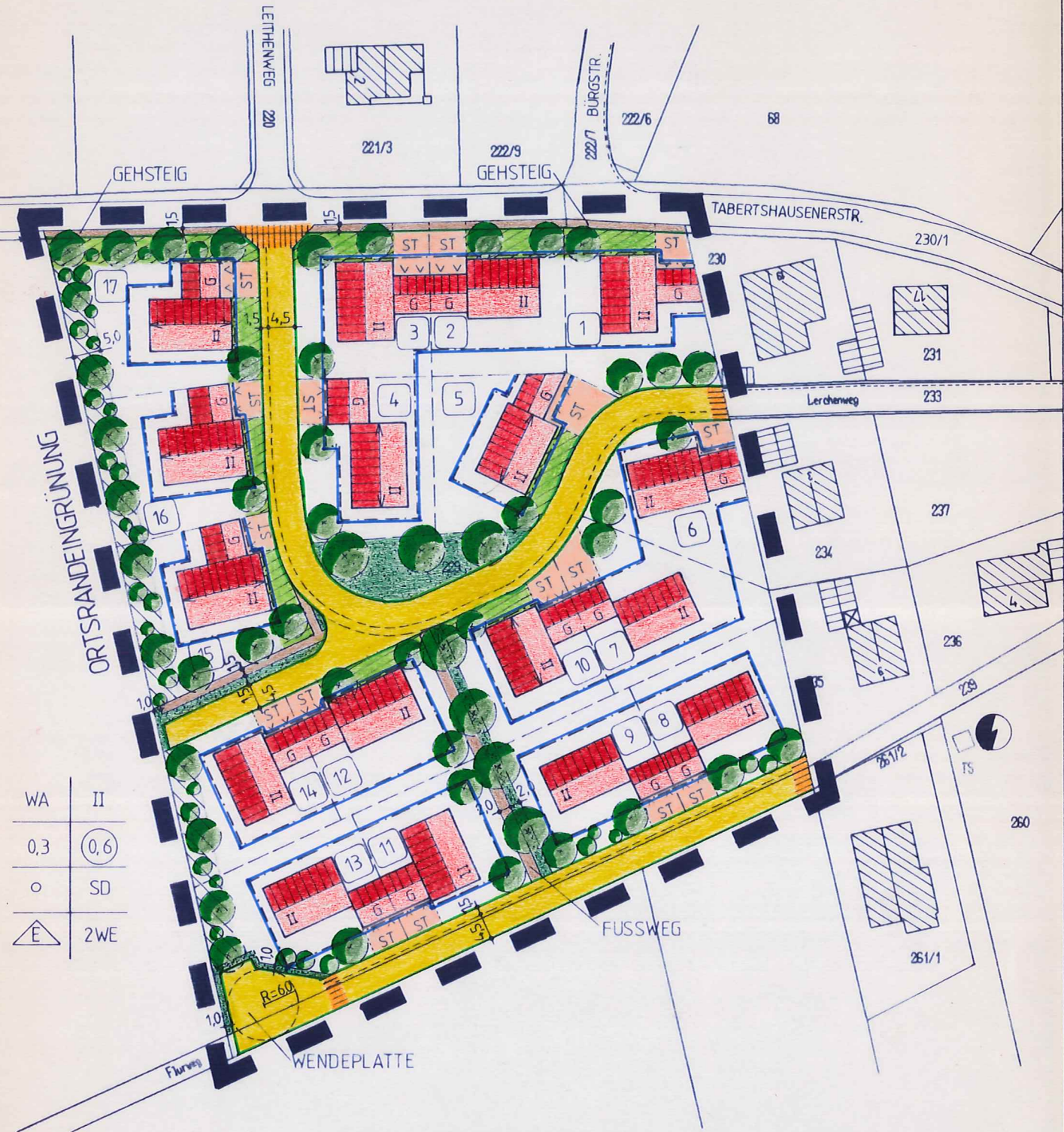
N



# BEBAUUNGSPLAN „AHOLMING - WEST“



# BEBAUUNGSPLAN "AHOLMING - WEST"



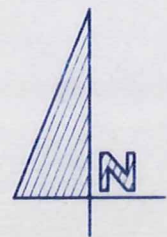
WA	II
0,3	0,6
o	SD
E	2WE

M 1:1000

PLANUNG:

14.02.2000

architekturbüro  
 ameres + diewald  
 am reutacker 4 · 94474 vilshofen  
 telefon 08549 - 770 · fax 08549 - 8714  
 ludwigplatz 28 · 94447 plattling  
 telefon 09932 - 46 62 · fax 09932 - 47 12  
 od. 0 99 31 - 54 84





PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aholming

erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
  - Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
  - Art. 91 Bay.Bauordnung (BayBO),
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- diesen Bebauungsplan als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "Aholming-West"  
der Gemeinde Aholming in der Fassung vom 14.02.2000  
ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung  
rechtsverbindlich.

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Gemeinderates der  
Gemeinde Aholming

durch ameres + diewald  
architekturbüro

manddorf 22	am reutacker 4
94533 buchhofen	94474 vilshofen-2
tel. 09932/4662	tel. 08549/770
fax. 09932/4712	fax. 08549/8714

PLANART BEBAUUNGSPLAN  
in der Fassung vom 14.02.2000





## BEBAUUNGSPLAN "AHOLMING-WEST"

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 0.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

als

allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO )  
festgesetzt.

0.1.1 Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

0.1.3 Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen/Baulinien ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

##### 0.2.0 Maß der baulichen Nutzung ( § 16 - 21 a BauNVO )

##### 0.2.1 Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte

Baugebiet ( WA )

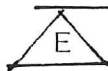
Zahl der Vollgeschoße ( II )

Grundflächenzahl ( GRZ )

Geschoßflächenzahl ( GFZ )

Bauweise ( o )

Dachform ( SD ) Satteldach/oder



Einzelhäuser

2 WE Beschränkung der Zahl der WE pro Wohngebäude

##### 0.2.2 Gestaltung der baulichen Anlage

###### Allgemeines

Die Häuser sind individuell zu gestalten.

Liegende Dachfenster (Einzelgröße max 1,5 m<sup>2</sup>) sind auf höchstens 2 Stck. je Hauslänge zu beschränken.

Unmittelbar nebeneinander angeordnete Dachgauben und Dachliegefenster sind nicht zulässig.

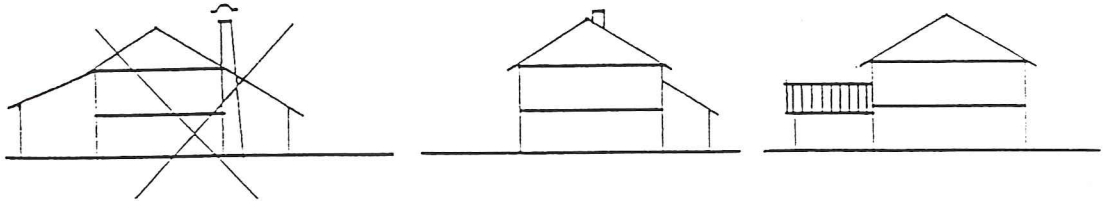
Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltend wirken.

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:



Das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig. Seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen möglichst in derselben Dachneigung auszuführen



Dachkehlen sind zu vermeiden

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freisteh. Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig

Fassadengliederung und Material :

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen oder in Holzbauweise mit überlukter Holzschalung. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile sollen möglichst naturbelassen bzw. mit hellen Lasuren behandelt werden. Andere Verkleidungsmaterialien als Holz sollten vermieden werden.

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite und verunstaltende Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind der Dachfläche anzupassen und soweit möglich zu integrieren.

Antennen über Dach und Satelitenschüsseln sind möglichst auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

0.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke  
bei Einzelhausgrundstücken 500 m<sup>2</sup>



## 0.2.4 Zahl der Vollgeschoße

### 0.2.4.1 Zahl der Vollgeschoße: II VG

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen anzuwenden als Höchstgrenze

- Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
(Dachgeschoß darf kein VG sein)
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein VG sein)
- nur Erdgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein VG sein)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf NN darzustellen. Sockelhöhe rechnet sich ab OK vorhandene bzw.geplante Straße

## 0.2.5 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße

### 0.2.5.1 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

- 1) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	22° - 33°
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß mit max. 40 cm bis OK Pfette ab Rohfußboden
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche oder Straßenoberkante max. 6,50 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m
Dachüberstände:	max. 0,70 m an Traufe + Ortgang
Dachgauben:	als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigung ab 30° vordere Ansichtsfläche max. 2,00 m <sup>2</sup> Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m Abstand unter First mind. 1,00 m Anordnung je Dachseite max. 2 Stck.
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge nur einmal einseitig je Hauslänge, wenn der Zwerggiebel etwa mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung muß mind. 5° steiler sein, als das Hauptdach; der First muß mind. 50 cm unter OK Hauptdachfirst liegen; der Zwerggiebel darf max. 1,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten.



## 2) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

(DG kann ein Vollgeschoß sein)

(auch nur EG mit nicht ausgebauten Dachraum möglich)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30° - 38°
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock:	zulässig bis max. Wandhöhe
Dachgauben:	wie unter Punkt 1) beschrieben über 30 ° DN
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche oder Straßenoberkante max. 4,80 m.
Sockelhöhe:	max. 0,30 m
Zwerggiebel:	zulässig, wie unter Pkt. 1 beschrieben

### 0.2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

### 0.3 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

#### 0.3.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. 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 3,00 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Grenzgaragen mit Satteldach ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4/5) BayBO entsprechen.

Dachform: Satteldach

Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind ebenso keine Garagen und Stellplätze zulässig.

Werden außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen Stellplätze erforderlich, sind diese nur durch eine Ausnahme durch Gemeinderatsbeschluß möglich

Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten

werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.



### 0.3.2 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

1,5 Stellplätze je Wohneinheit bei Einfamilienhausbebauung, wobei nach oben jeweils aufzurunden ist, d.h. jedoch mindestens 2 Stellplätze/Einzelhaus.

### 0.4 Zufahrten, Wege und Plätze

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen.

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden;

Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster u. Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen, Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Gehwegflächen zur freien Landschaft sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen. Straßenbegleitende und stark frequentierte Gehwege innerhalb des Baugebietes sollen mit Pflasterbelägen belegt werden

Die Hausvorgärten sollen - auch wo nicht ausdrücklich gefordert, offen gehalten werden

### 0.5 Einfriedungen

- 0.5.1 Zaunart: Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten  
und Höhe: ohne Sockel, mind. 1,00 m, max. 1,5 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend  
als Abgrenzung zum Straßenraum  
(außer bei offenen Vorgärten)

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun, aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zaunhöhe max. 1,50 m

Die privaten Vorgärten an Wohnstraßen und Fußgängerwegen, die nicht eingezäunt werden sollen, sind einheitlich als Rasenfläche gemischt mit Pflasterflächen und Pflanzungen zu gestalten; als Hausbäume sind möglichst nur Obstbäume zu verwenden.

Als Ortsrandeingrünung soll entlang der westlichen Baugebietsgrenze eine Naturhecke ausgeführt werden, besümt mit einer Obstbaumreihe.

Art der Naturhecke: 3-reihige frei wachsende Blütenhecke aus überwiegend heimischen Wildgehölzen der Ziff. 0.6.3 mind. 5 m tief.

Werden Zäune errichtet, so sind diese nur innerhalb - mit mind. 50 cm Grenzabstand - des Pflanzstreifens zulässig. Im übrigen sind Grenzabstände von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.

Planzgebot:

Je Gebäude ist im Vorgartenbereich mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Bepflanzung wird eine Frist von einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes eingeräumt.

0.6.3

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Roßkastanie:	aesculus hippocastanicum
Rotbuche:	fagus sylvatica
Stieleiche:	quercus robur
Spitzahorn:	acer platanoides
Winterlinde:	tilia cordata
Sommerlinde:	tilia platyphyllos
Ulme:	ulmus carpinifolia
Birke:	betula verucosa
Obstbäume	alle Sorten

Weiter wird empfohlen, zus. einen Baum je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Gehölze:

Pflanzabstand ca. 1,5 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 opulum  
Pfaffenhütchen      euonymus europaeus  
und sonstige heimische Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelie, Hartriegel usw.)



Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 0,80 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

- 0.5.2 Ausführung: senkr. Holzlatten oder Hanichelzaun naturbelassen oder mit hellem Lasuranstrich ohne deckenden Farbzusatz oder waagr. Bretterzaun, Zaunpfosten ca. 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Zaunfeld vor Pfosten durchlaufend.

Pfeiler aus Mauerwerk, Sichtbeton oder Granitstein sind nur beim Eingang zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, mit Ziegel- oder Blechabdeckung.

Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Betonfertigteile-Formsteinen. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

## 0.6 Grünflächen

### 0.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich als Wiese angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

Entlang der westlichen Stichstraße und des südlichen Gehweges sind im Grünbereich Alleebäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Grünflächen sind nicht als Parkanlage sondern naturbelassen zu gestalten, und mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen bzw. durch Wildanflug sich selbst zu überlassen.

Die öffentlichen Grünbereiche im Bereich des Angers können an der Grenze zu privaten Gärten eingezäunt werden und sollen hinterpflanzt werden mit standortgerechten Pflanzen.

Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0.6.3

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden qualifizierte Freiflächengestaltungspläne erstellt.

### 0.6.2 Private Grünflächen und Vorgärten

sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste zugelassen. Auch wildwachsende Arten sind wünschenswert

Nicht erwünscht sind folgende Bäume und Gehölze:

Lebensbaum	thuja (Alle Arten)
Scheinzypresse	chamaecyparis (Alle Arten)
Blaufichte	picea pungens glauca
Trauerweide	salix alba tristis
Trauerbirke	betula verucosa tristis
Blutbuche	fagus sylvatica atropunica
Kiefer	pinus silvestris
Fichte	picea excelsa
Lärche	larix decidua

#### 0.7 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Deggendorf zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der OBAG/Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die bestehende 20 kV Freileitung wird verkabelt.



## II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991).

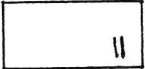
### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1.3            WA        = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.5              2 WE      = Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäuser ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 und 17, 19 und 20 BauNVO) (Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bleiben außer Ansatz, vgl. Abs. 0.3.1)



Bei Einzelhausbebauung: siehe 0.2.4.1

Zulässig:            2 Vollgeschoße als Höchstgrenze


            GRZ = 0,30            GFZ = 0,60


- 2.1            Geschoßflächenzahl:    0,6    oder GFZ 0,6 als Höchstmaß
- 2.5            Grundflächenzahl:        0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß
- 2.7            Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß

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






- 3.1                        offene Bauweise
- 3.1.1                    nur Einzelhäuser zulässig

- 3.5                        Baugrenze (blau)

- 3.6.2                    Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar:  
parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen.

-             zwingende Firstrichtung

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

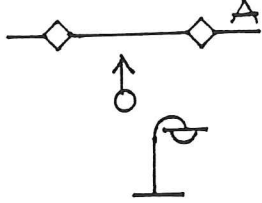


- 6.1  Straßenverkehrsfläche  
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden (z.B. Materialwechsel durch Auspflasterung, Fahrbahngliederung durch Entwässerungszeile)
-  bestehende asphaltierte Straßen
- 6.1.1  Wohnweg und Wirtschaftswege
- 6.1.2  Straßen- und Gehwegbreite, ( m )
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwässerbeseitigung sowie für Ablagerungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

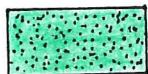


Umformerstation

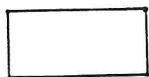
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ( § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  Abwasserleitung, unterirdisch
-  Oberflurhydrant
-  Straßenbeleuchtung

9. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



offene Vorgärten  
die zur Straße hin nicht abgezäunt werden sollen



private Grünflächen zur Ortsrandein-  
grünung, Tiefe mind. 5,0 m, dreireihiger  
Pflanzstreifen als Naturhecke gem. 0.6.2  
Zaun nur innerhalb des Pflanzstreifens  
zulässig



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

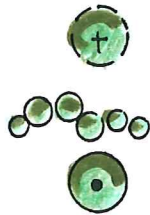
- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot nach § 178 BauGB



großkroniger Baum Wuchsklasse 1  
Kleinbaum, Wuchsklasse 2

- 13.2.1



Zu pflanzende standortgerechte  
Bäume und

Sträucher

Zu erhaltende Bäume

15. Sonstige Planzeichen:

- 15.3

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ) = zwingende Festsetzung

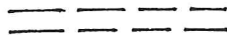


Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen mit Einfahrt

- 15.5



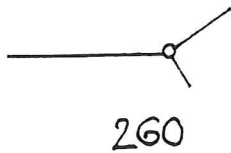
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB )

- 15.13



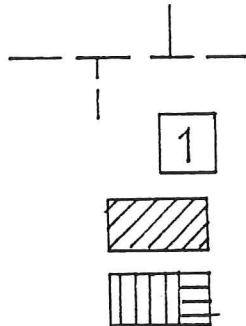
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )

### III: ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

Flurstücksnummern



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.)

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

#### Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Deggendorf

Kartenstand: August 1999  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet.

#### Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 Teil I Nr. 3 S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

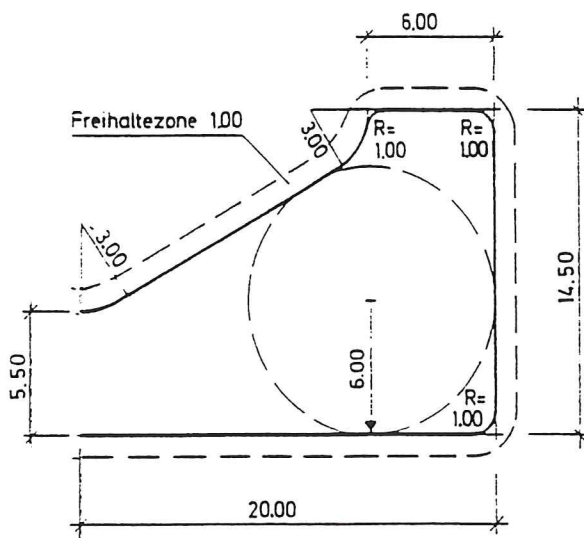
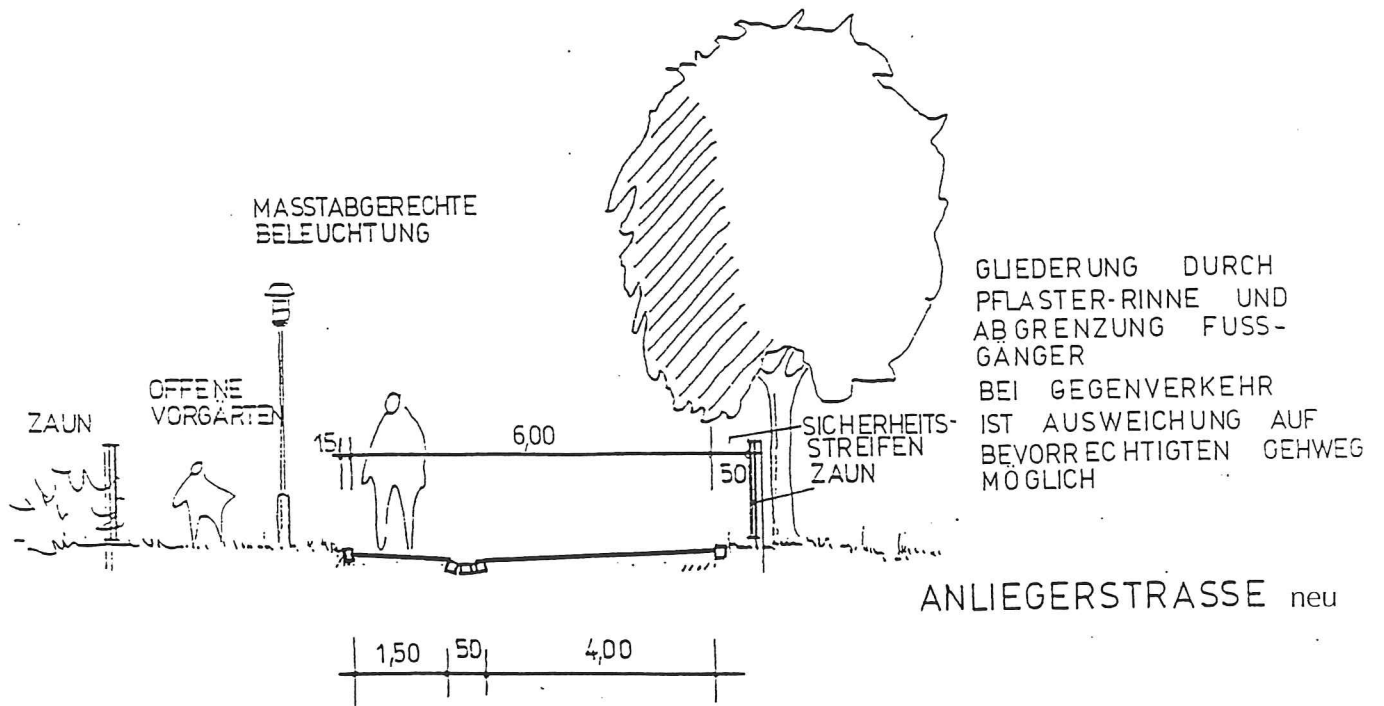
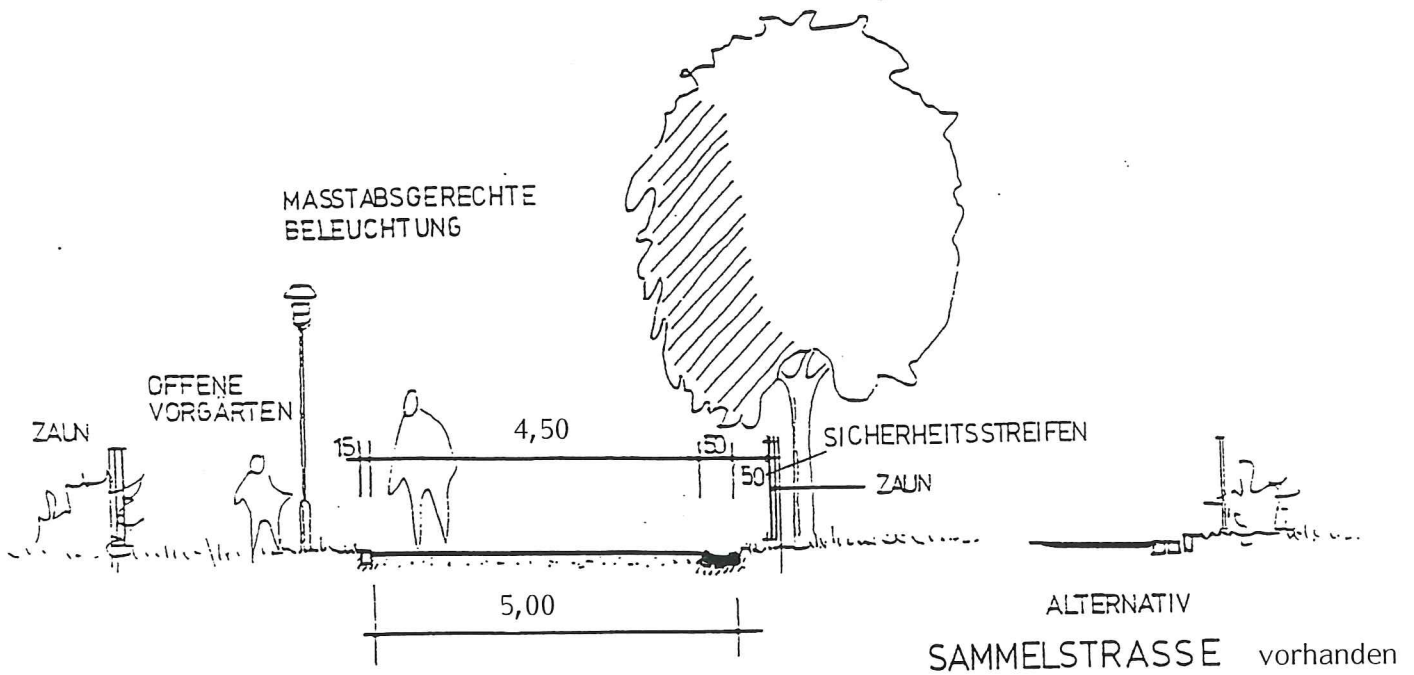
Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439).

die Planzeichenverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I 1991 S.58).

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86).



SCHEMASCHNITTE : STRASSENRAUM



Gehwege sind nicht dargestellt

WENDEHAMMER

für Lastkraftwagen bis 10,00m Länge  
(3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22 t )  
mit Wendekreis für Pkw  
Wendeanlagentyp 3 EAE 85/95

## BEBAUUNGSPLAN "AHOLMING-WEST"

Größe der Bauparzellen:

Parzellen-Nr.	qm (ca.-Maße)
1	680 m <sup>2</sup>
2	610 m <sup>2</sup>
3	610 m <sup>2</sup>
4	680 m <sup>2</sup>
5	690 m <sup>2</sup>
6	590 m <sup>2</sup>
7	660 m <sup>2</sup>
8	610 m <sup>2</sup>
9	620 m <sup>2</sup>
10	550 m <sup>2</sup>
11	580 m <sup>2</sup>
12	630 m <sup>2</sup>
13	690 m <sup>2</sup>
14	610 m <sup>2</sup>
15	750 m <sup>2</sup>
16	730 m <sup>2</sup>
17	960 m <sup>2</sup>