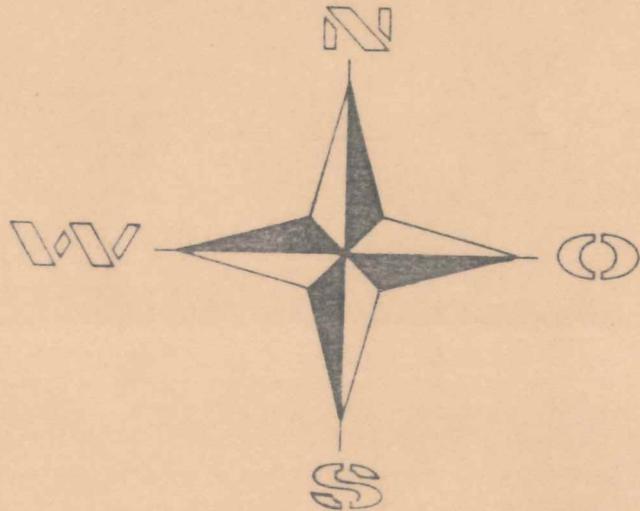


BEBAUUNGSPLAN+ GRÜNDORDNUNGSPLAN ENTWURF

ISARAU



GEMEINDE: AHOLMING
LANDKREIS : DEGGENDORF
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO A. JAHRESTORFER, A. LEIPOSD DIPL. ING. ARCH. ARCHITEKT / DIPL. ING.FH	M 1:1000/5000
8353 OSTERHOFEN, STADTPLATZ 25, T. 099 32 / 741	10.09.1990
8357 WALLERSDORF, SEIDELWEG 20, T. 099 32 / 719	9006
	LEI.
STAND VOM 06.04.1992	



EXTLICHE FESTSETZUNGEN

0 1 Bauweise

0 1.1 Es gilt die offene Bauweise.

0 2 Mindestgröße der Baugrundstücke mind. 550 m²

0 3 Firstrichtung

0 3.1 parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 und parallel zur längeren Gebäudekante. Abweichungen sind ausnahmsweise im Einzelfall zulässig, wenn städtebaulich vertretbar
Festsetzungen nach Art. 91 BayBO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0 4. Gebäude

0 4.1 zu der planlichen Festsetzung Ziff. 2.11/2.12

Fasadengliederung und Material Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Wandflächen mit hellen Farben.

Dachform: Satteldächer

Dachneigung bei I+D 24°-33°
bei II 22°-28°

Dachdeckung Pfannen-Falzdeckung
Farbe naturrot oder rot engobiert

Dachgaupen bei I+D ab 30° Dachneigung zulässig Giebelgaupe bis 20 m² Fenster pro Gaupe, stehendes Fensterformat. Anzahl max. 2 Stck. pro Hauptdachfläche. First unter Hauptfirst, mind. 4 m vom Ortgang entfernt.

Kniestock: bei I+D max. 1.20 m ab OK Rohdecke bis OK Fußplatte
bei umlaufender Holzverkleidung des OG max. 1.40 m
bei II unzulässig

Sockelhöhe: max. 0.50 m über Gelände bzw. 0.75 m über Straße
Die FB-OK, der Schlafräume darf 321.00 m ü. NN nicht unterschreiten.

Ortgang: Überstand von 0.30 - 1.00 m, bei Balkon bis 1.50 m

Traufe: Überstand 0.30-1.00 m

Wandhöhe: bei I+D nicht über 4.70 m ab Gelände
bei II nicht über 6.20 m ab Gelände

Anbauten: Erker nur rechtwinkelig an einer Gebäudeseite
Wintergärten u. Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

0 5 Garagen und Nebengebäude

0 5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe nicht über 2.75 m, Kellergaragen sind unzulässig.

0 5.2 Zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

0 5.3 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0 5.4 Ein abgeschlepptes Dach ist nur bei einer Einzelgarage zulässig.

0 6. Einfriedungen Art und Ausführung

0 6.1 Straßenseitige Begrenzung

Holzlatte- und Hanichlzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m. Sockelhöhe max. 0.15 m. Pfeiler für Gartentüre und Tore in Mauerwerk verputzt.

0 6.2 Zwischen den Grundflächen Maschendrahtzaun mit höhenbündigem Maschendraht. Maschenweite 50/50 mm, Höhe max. 1.20 m ü. Gelände. Hecke aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw.

0. 7. Grünflächen Festsetzungen nach § 9 BBauG
Die öffentlichen Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt.
Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht mit heimischen, bodenständigen Arten.

0. 7. 1. Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich

Bäume	Sträucher
Fraxinus Eexcelsior - Esche	Corylus Avellana - Haselnuß
Quercus Robur - Eiche	Crataegus Monogyna - Weißdorn
Salix Alba - Kopfweide	Ligustrum Vulgare - Liguster
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn	Acer campestre - Feldahorn
Tilia Cordata - winterlinde	Prunus Padus - Traubenkirsche
Sorbus Aucuparia - Eberesche	Sambucus Nigra - Holunder
Prunus Avium - Vogelkirsche	Cornus Sanguinea - Hartriegel
	Viburnum Opulus - Schneeball
	Evonymus Europaeus - Pfaffenhütchen
	Malus Silvestris - Wildapfel
	Rosa Canina - Hundsrose

Pflanzenqualifikation

Bäume : Hochstämme oder Stammbüsche 3xv Stu 14/16 cm
im Straßenbereich Hochstämme 3xv Stu mind. 16/18 cm
Sträucher : 2xv 80-125 cm, je nach Art Pflanzabstand 125x125 cm

0. 7. 2. Festgesetzte Pflanzung im privaten Bereich

Für die festgesetzte Pflanzung im privaten Grün sind ausschließlich Bäume und Sträucher der Pflanzenliste aus Pkt. 7.1 zu verwenden. An Stelle der Laubbäume sind jedoch auch Obstbäume (Hochstämme) zulässig. Zur Sicherung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung sind mindestens 2/3 jedes Grundstücksumgriffes entlang der Einfriedung zu bepflanzen. Auf die Verwendung von Blaufichten, Lebensbäumen, Hängebirken und Hängeweiden ist dabei zu verzichten.

0. 7. 3. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen Anlagen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten von 300 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern.

0. 7. 4. Zeitpunkt der Begrünung

Die Pflanzung und Ansaaten im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen und Wege beendet sein. Für die Bepflanzung und Ansaat im privaten Grün ist eine verbindliche Frist von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit einzuräumen.

0. 7. 5. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Bäume über 2m Wuchshöhe mind. 4 m

0. 8. Duldungspflicht

Bei der Bewirtschaftung der nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzenden landw. Flächen sind mit Emissionen (z.B. Geruch bei der Ausbringung von Gülle, etc., Geräusche) zu rechnen. Diese Belastungen müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 26 BauGB)
(§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

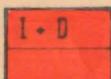
1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

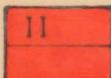
2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1-26 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Gebäude mit eingetragener Geschoszahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1  als Höchstgrenze Erdgeschoß + Dachgeschoß
GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,6

2.1.2  als Höchstgrenze Erdgeschoß + 1 Vollgeschosß
GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

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

3.1 o offene Bauweise

3.2 g geschlossene Bauweise - entfällt -

3.3 - - - - - Baulinie - entfällt -

3.4 _____ Baugrenze

4 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)

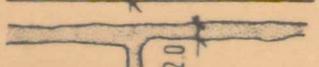
- entfällt -

5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrs züge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

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

6.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite in Meter

6.1.1  vorhandene Wege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter
- entfällt -

6.1.2  geplante Wanderwege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter

6.2

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.3

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—entfällt—

7

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

7.1



Elektrizität

8

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1.1

—◇—◇—◇—◇— Hauptkanalleitung

8.1.2

—○—○—○—○— Hauptwasserleitung

9

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1



öffentliche Grünfläche

9.2



festgesetzte Pflanzung
im privaten Grün

9.3



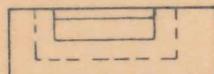
Straßenverengung zur Verkehrsberuhigung
Engstellen mit Naturstein-od. Betonpflaster
gegliedert

9.4



festgesetzte Großbäume
im öffentlichen und privaten Grün

9.5



private Grünflächen

9.6



vorhandene zu erhaltende
Feldrandbepflanzung

10

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

10.1



Bachlauf bzw. Entwässerungsgraben

11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs 1 Nr 17 BauGB)
entfällt

12 Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs 1 Nr 18 BauGB)
entfällt

13. Sonstige Festsetzungen

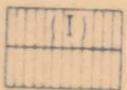
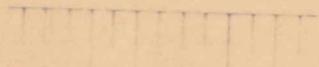
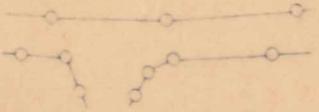
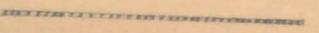
- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 13.2  Garagen Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

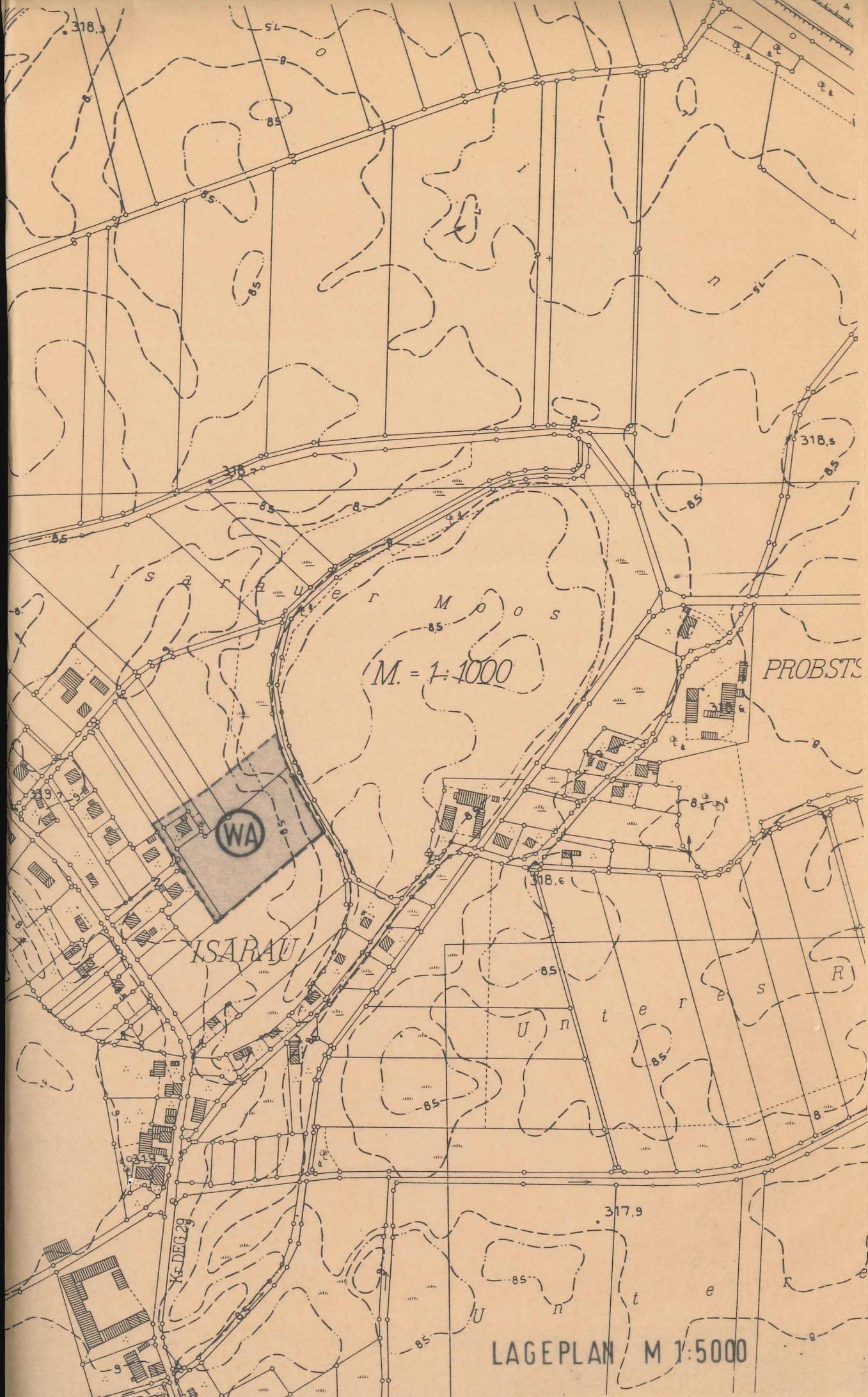
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 14.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.2.1  Grundstücksnummerierung
- 14.2.2 508 Flurstücksnummern
- 14.3  Durchgang Durchfahrt - entfällt -
- 14.4 ϕ 319,00 m ü. NN Höhe Urgelände

15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2.1  bestehendes Wohngebäude mit Angabe Mittelstrich = Firstrichtung
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- 15.2.2  bestehendes Nebengebäude mit Angabe Mittelstrich = Firstrichtung
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- 15.2.3  abzubrechendes Gebäude
- 15.3  Böschung
- 15.4  abgemerkter Weg
- 15.5  Höhenlinien
- 15.6  Stützmauern - entfällt -



M. = 1:1000

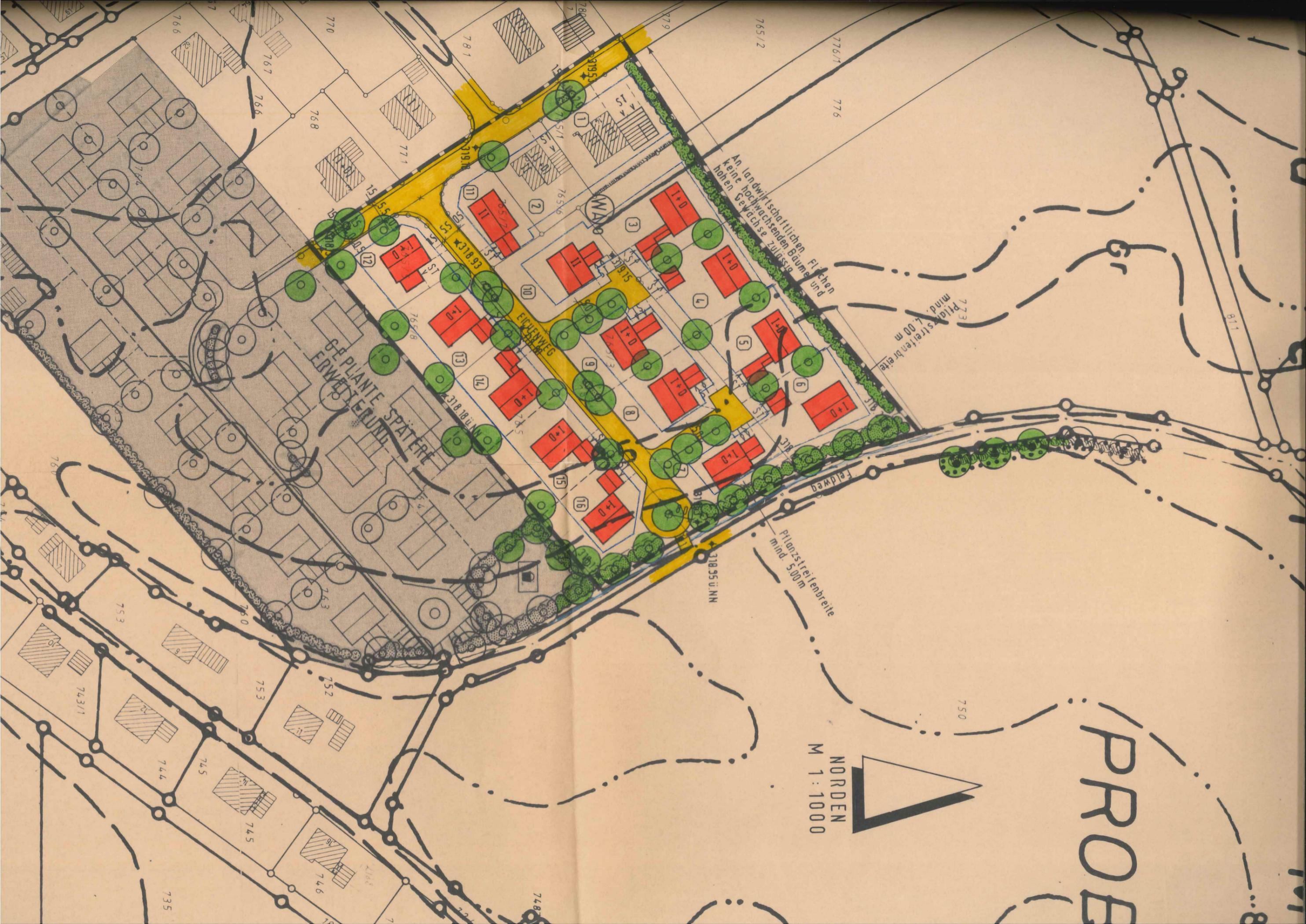
ISARAU

PROBSTS

UNTERE

X-DEG 29

LAGEPLAN M 1:5000



GEPLANTE SPÄTERE
ERWEITERUNG

EICHENWEG

An landwirtschaftlichen Flächen und
hohen Gehäusen keine hochwachsenden Bäume und
Sträucher zulässig

Pflanzstreifenbreite
mind. 4,00 m

Pflanzstreifenbreite
mind. 5,00 m

NORDEN
M 1 : 1000

PROBE

BEBAUUNGSPLAN+ GRÜNDORDNUNGSPLAN ENTWURF

ISARAU

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE: AHOLMING
LANDKREIS: DEGGENDORF
REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO A. JAHRSTORFER / A. LEIPOLD DIPL. ING. FH. ARCHITEKT / DIPL. ING. FH. 8353 OSTERHOFEN, STADTPLATZ 25, T. 09932 / 741 8357 WALLERSDORF, SEDELWEG 20, T. 09932 / 719	M 1:1000/5000
	10. 09. 1990
	9006
	LEI.
GEÄNDERT AM 06. 04. 1992	

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan - Grünordnungsplan

"Isarau"

G e m e i n d e : Aholming
L a n d k r e i s : Deggendorf
R e g . - B e z i r k : Niederbayern

I. Vorbemerkung:

a) Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Aholming hat in seiner Sitzung vom 16. Oktober 1989 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 765, 765/1, 765/3, 765/4, 765/5, 765/6, 765/7, 765/8, 773-Teilfl., 776-Teilfl., 776/1-Teilfl. und 779-Teilfläche.

b) Lage

Das Gebiet grenzt östlich an eine bestehende Wohnsiedlung an.

An das Baugebiet schließen an:

nördlich: Fl.Nr. 765/2, 776/1, 776 und 773.

Diese Flächen werden vorläufig noch landwirtschaftlich genutzt.

südlich: Fl.Nr. 764

Auf dieses Grundstück wird die spätere Baugebietserweiterung geplant.

östlich: Fl.Nr. 823/1

bestehender Entwässerungsgraben.

westlich: Fl.Nr. 780/1, 781, 771 und 768

vorhandene Wohnbebauung.

II. Baugebietsausweisung

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming enthalten. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Aufgrund der regen Nachfrage an Baugrundstücken erstellt die Gemeinde Aholming für v.g. Grundstücke einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der früheren Planung aus dem Jahr 1980 reduziert. Im Baugebiet sind 16 Bauparzellen ausgewiesen. Davon sind die Parzellen 1 und 2 bereits mit Wohnhäusern bebaut. Für die Parzelle 12 (Fisch) liegt ein Bauantrag vor.

Da das Baugebiet an die freie Landschaft anschließt sind demnach nur Wohnhäuser mit Erd- und Dachgeschoß geplant. Lediglich bei den Parzellen 1, 2 u. 11 sind zweigeschossige Bauten zulässig.

Grünordnerische Aussagen:

Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Baugebiet ist kein erhaltenswerter Baum- und Sträucherbestand.

Zur Ausführung der Grünflächen verweisen wir auf die textlichen Festsetzungen. Vor allem ist darauf zu achten, daß die Randeingrünung auf den privaten Flächen der Parz. 1, 3, 4, 5 u. 6 und entlang des Entwässerungsgrabens auf öffentlichem Grund durchgeführt wird. Jedoch sind entlang der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden hohe Gewächse und hochwachsende Bäume unzulässig.

Die strenge und gerade Straßenführung und Parzellierung wurde von der Gemeinde vorgegeben. Mit einer guten Durchgrünung soll eine Auflockerung des Baugebietes erreicht werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gelände fällt leicht nach Süden und Westen (zum Entwässerungsgraben) ab. Um die Geländeanbindung an die bestehende Bebauung und angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten wird nachstehende Geländemodellierung vorgeschlagen.

- Erschließungsstraße Eichenweg auf Höhe 319,10 m ü. NN
Anbindung an Birkenweg = 319,18 m ü. NN und am Feldweg
östlich Entwässerungsgraben = 318,95 m ü. NN.
- Auffüllung des Geländes nördlich des Eichenweges auf
319,20 m ü. NN (am Eichenweg) und 319,30 m ü. NN (nördlich
der Parz. 3, 4, 5, 6).
- Die Auffüllung des Geländes südlich des Eichenweges auf
319,20 m ü. NN (am Eichenweg) und 318,80 m ü. NN (südlich
der Parz. 12, 13, 14, 15 u. 16).

Es wird darauf hingewiesen, daß sich das Baugebiet im eingedeichten Gebiet befindet.

Das Bauwerk und dessen Einrichtung müssen der Überschwemmungsgefahr angepaßt sein. Überschwemmungshöhe 320,60 m ü. NN. Es muß in Kauf genommen werden, daß die Erdgeschoßräume bei seltenem Hochwasser unter Wasser stehen. Ebenfalls besteht diese Gefahr für die Kellerräume. Das Grundwasser kann bis auf Höhe des Urgeländes ansteigen.

Die Fußbodenoberkante (FOK) der Schlafräume muß mindestens die Höhe 321,10 m ü. NN haben. Nach Möglichkeit sollte diese Höhe überschritten werden.

Sofern auf Keller nicht verzichtet werden kann sind die Kellerwände bis auf Höhe der zukünftigen Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen. Kellerlichtschächte und außenliegende Kellereingänge sind bis auf Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) hochzuführen.

Die verbleibende Baugrube ist mit dem anstehenden Material entsprechend dem vorhandenen Bodenprofil wieder zu verfüllen. Das Einbringen von stark durchlässigem (kiesigem) Material ist nicht gestattet.

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o.ä.) hat entsprechend der Anlagenverordnung (VAwSF) zu erfolgen. Die Entlüftungsleitung der Tanks ist mindestens bis 1 m über EFOK hochzuführen. Der Lagerraum ist bis auf Kote 321,10 m ü. NN gegen Hochwasser zu schützen.

V. Straßenbau

Das Baugebiet ist über eine Gemeindestraße an die Kreisstraße DEG 29 (Isarauer Straße) angeschlossen.

Die Erschließungsstraßen haben eine Breite von 5,50 m mit einseitigem 1,50 m breiten Gehsteig und 0,50 m breiten Rinnestein.

Die geraden Erschließungsstraßen sind durch Pflanzstreifen verkehrsberuhigt eingengt.

Lärmschutzmaßnahmen:

Der Geltungsbereich des nunmehrigen Entwurfes beginnt in einem Abstand von ca. 90 m zur Kreisstraße DEG 29.

Zur Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels wurden die Angaben des Landratsamtes Deggendorf Sachgebiet 62 zugrunde gelegt.

DTV 1985 gesamt 933 Kfz / 24 Std. GV = 12,4 %

DTV 2000 gesamt 989 Kfz / 24 Std. GV = 12,4 %

Mittlere Stundenverkehrsbelastung 2000 Tag 56 Kfz/Std.
Nacht 12 Kfz/Std.

Geschwindigkeit 50 km/h

Die Berechnung ergibt in einem Abstand von 90 m einen Dauerschallpegel von

Tag 51 dB (A)

Nacht 42 dB (A)

Im Gebietstyp allgemeines Wohngebiet (WA) sind Immisionswerte

Tag 55 dB (A)

Nach 45 dB (A) zulässig.

Demnach sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

VI. Bahnanlage

VII. Luftverkehr

VIII. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

b) Abwasserbeseitigung

Für die BA 01 und 02 der Abwasseranlage Aholming liegt die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn vor. Beide Bauabschnitte werden im Mai 1992 begonnen und nach derzeitigem Stand spätestens in 1994 betriebsbereit. Bis die Mehrzahl der Wohngebäude bezugsfertig ist, wird auch der Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage möglich sein.

c) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt.

IX. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung läßt sich aus der nächstgelegenen Trafostation Aholming 6 durchführen. Auch die für später vorgesehene Baugebietserweiterung läßt sich aus dieser Station mit Strom versorgen. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die Bezirksstelle Plattling, Steinfeldstraße 8.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung mit der OBAG erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

X. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzenden landw. Flächen sind mit Emissionen (z.B. Geruch bei der Ausbringung von Gülle, etc., Geräusche) zu rechnen. Diese Belastungen müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden. Auflagen für die landw. Betriebe dürfen nicht erfolgen.

XI. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches:

Fl.Nr.	Eigentümer	Fläche in qm
765	Gemeinde	2.676
765/1	Hintersberger	1.053
765/3	Gemeinde	3.600
765/4 (Straße)	Gemeinde	1.077
765/5	Fisch	820
765/6	Pfefferl	655
765/7	Gemeinde	598
765/8	Leidl	897
773 (Teilfl.)	Gemeinde	ca. 3.400
776 (Teilfl.)	Obendorfer	ca. 800
776/1 (Teilfl.)	Obendorfer	ca. 360
779 (Teilfl.Straße)	Gemeinde	ca. <u>840</u>
	gesamt	16.776 =====

Aufteilung

a) Bauparzellen

Parz. 1	1.053
Parz. 2	655
Parz. 3	1.170
Parz. 4	960
Parz. 5	1.000
Parz. 6	1.020
Parz. 7	650
Parz. 8	770
Parz. 9	810
Parz. 10	838
Parz. 11	598
Parz. 12	820
Parz. 13	897
Parz. 14	800
Parz. 15	835
Parz. 16	<u>800</u>
	13.676

b) öffentliche Grünfläche

Grünstreifen entlang Entwässerungsgraben 550

c) Verkehrsanlagen

Birkenweg vorhanden	840	
Eichenweg + Wendepplatten	<u>1.710</u>	<u>2.550</u>
gesamte Fläche		16.776 qm =====

Übertrag gesamte Fläche 16.776 qm

abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobau-
fläche gehören
überörtliche Straßen, soweit sie nicht Teil
des Erschließungssystems sind

Bruttobaufläche 16.776 qm

abzüglich geplante Straßen und Wege 2.550 qm

Nettobaufläche 14.226 qm

XII. Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

12 Gebäude I + D = 12 WE

4 Gebäude II-geschossig = 8 WE

20 WE

20 WE x 3,0 = ca. 60 Einwohner

Wohndichte $\frac{60 \text{ Einwohner}}{1,6776 \text{ ha}}$ = ca. 36 Einwohner/ha

XIII. Ermittlung der Erschließungskosten

Erschließungsanlage	Größe Breite	Fläche qm	Herstellkosten	
			EP/DM	Gesamt/DM
Wohnstr. Eichenweg Stichstr. mit Wendeplatte	7,50 m	1710		
Birkenweg 1/2-anteilig	5,00 m 1/2 v. 7,5 m	<u>420</u>		
gesamt		2130	85 DM/qm	181.050,-
öffentl. Grünflächen Gründerwerb für Straßen u. öffentl. Flächen		550 <u>2680</u>	20 DM/qm 30 DM/qm	11.000,- 80.400,-
Erschließungskosten gesamt				272.450,-
abzüglich 10 % Gemeindeanteil				<u>27.245,-</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten				245.205,-
Verhältnis	$\frac{\text{Beitragsfähige Erschließungsk.} = 245.205}{\text{Nettobaufläche}} = 17,24 \text{ DM/qm}$			

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für
1 qm Nettobaufläche somit ca. 17,24 DM/qm

XIV. Voraussichtliche Kosten für Wasserversorgung

Die Anschlußkosten richten sich nach der Satzung des Zweckverbandes bzw. der Gemeinde Aholming.

XV. Voraussichtliche Kosten für Abwasserbeseitigung

Die Gebühren werden nach der Abwassersatzung der Gemeinde Aholming festgelegt.

XVI. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ⁻¹⁰⁻

- 0.1. Bauweise
- 0.1.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
mind. 550 m²
- 0.3. Firstrichtung
- 0.3.1 parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 und parallel zur längeren Gebäudekante. Abweichungen sind ausnahmsweise im Einzelfall zulässig, wenn städtebaulich vertretbar
Festsetzungen nach Art. 91 Bay BO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)
- 0.4. Gebäude
- 0.4.1 zu der planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.1/2.1.2
- Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Wandflächen mit hellen Farben.
- Dachform: Satteldächer
- Dachneigung: bei I+D 24°-33°
bei II 22°-28°
- Dachdeckung: Pfannen-Falzdeckung
Farbe naturrot oder rot engobiert
- Dachgauben: bei I+D ab 30° Dachneigung zulässig Giebelgaube bis 2.0 m² Fenster pro Gaube, stehendes Fensterformat. Anzahl max. 2 Stck. pro Hauptdachfläche. First unter Hauptfirst, mind. 4 m vom Ortgang entfernt.
- Kniestock: bei I+D max. 1.20 m ab OK. Rohdecke bis OK. Fußpfette
bei umlaufender Holzverkleidung des DG max. 1.40 m
bei II unzulässig
- Sockelhöhe: max. 0.50 m über Gelände bzw. 0.75 m über Straße
Die FB-OK. der Schlafräume darf 321.00 m ü. NN nicht unterschreiten
- Ortgang: Überstand von 0.30 - 1.00 m, bei Balkon bis 1.50 m
- Traufe: Überstand 0.30-1.00 m
- Wandhöhe: bei I+D nicht über 4.70 m ab Gelände
bei II nicht über 6.20 m ab Gelände
- Anbauten: Erker nur rechtwinklig an einer Gebäudeseite
Wintergärten u. Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 0.5. Garagen und Nebengebäude
- 0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe nicht über 2.75 m, Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.2 Zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.
- 0.5.3 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
- 0.5.4 Ein abgeschlepptes Dach ist nur bei einer Einzelgarage zulässig.
- 0.6. Einfriedungen Art und Ausführung
- 0.6.1 Straßenseitige Begrenzung
Holzlatte- und Hanichlzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m. Sockelhöhe max. 0.15 m. Pfeiler für Gartentüre und Tore in Mauerwerk verputzt.
- 0.6.2 Zwischen den Grundflächen Maschendrahtzaun mit höhenbündigem Maschendraht, Maschenweite 50/50 mm, Höhe max. 1.20 m ü. Gelände. Hecke aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw.

0. 7. Grünflächen Festsetzungen nach § 9 BBauG
Die öffentlichen Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt.
Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht mit heimischen, bodenständigen Arten.

0. 7. 1. Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich

Bäume

Fraxinus Excelsior - Esche
Quercus Robur - Eiche
Salix Alba - Kopfweide
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia Cordata - winterlinde
Sorbus Aucuparia - Eberesche
Prunus Avium - Vogelkirsche

Sträucher

Corylus Avellana - Haselnuß
Crataegus Monogyna - Weißdorn
Ligustrum Vulgare - Liguster
Acer campestre - Feldahorn
Prunus Padus - Traubenkirsche
Sambucus Nigra - Holunder
Cornus Sanguinea - Hartriegel
Viburnum Opulus - Schneeball
Evonymus Europaeus - Pfaffenhütchen
Malus Silvestris - Wildapfel
Rosa Canina - Hundsröse

Pflanzenqualifikation

Bäume : Hochstämme oder Stammbüsche 3xv Stu 14/16 cm
im Straßenbereich Hochstämme 3xv Stu mind. 16/18 cm
Sträucher : 2xv 80-125 cm, je nach Art Pflanzabstand 125x125 cm

0. 7. 2. Festgesetzte Pflanzung im privaten Bereich

Für die festgesetzte Pflanzung im privaten Grün sind ausschließlich Bäume und Sträucher der Pflanzenliste aus Pkt. 7.1 zu verwenden. An Stelle der Laubbäume sind jedoch auch Obstbäume (Hochstämme) zulässig. Zur Sicherung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung sind mindestens 2/3 jedes Grundstücksumgriffes entlang der Einfriedung zu bepflanzen. Auf die Verwendung von Blaufichten, Lebensbäumen, Hängebirken und Hängeweiden ist dabei zu verzichten.

0. 7. 3. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen Anlagen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten von 300 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern.

0. 7. 4. Zeitpunkt der Begrünung

Die Pflanzung und Ansaaten im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen und Wege beendet sein. Für die Bepflanzung und Ansaat im privaten Grün ist eine verbindliche Frist von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit einzuräumen.

0. 7. 5. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

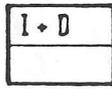
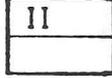
Bäume über 2m Wuchshöhe mind. 4 m

0. 8. Duldungspflicht

Bei der Bewirtschaftung der nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzenden landw. Flächen sind mit Emissionen (z.B. Geruch bei der Ausbringung von Gülle, etc., Geräusche) zu rechnen. Diese Belastungen müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden.

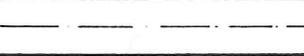
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

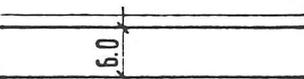
- 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 26 BauGB)
(§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1-26 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:
 - 2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplantes Gebäude mit eingetragener Geschoszahl
Mittelstrich = Firstrichtung
 - 2.1.1  als Höchstgrenze Erdgeschoß + Dachgeschoß
GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,6
 - 2.1.2  als Höchstgrenze Erdgeschoß + 1 Vollgeschoß
GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 g geschlossene Bauweise -entfällt -
 - 3.3  Baulinie - entfällt -
 - 3.4  Baugrenze

- 4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)
-entfällt -

- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrs züge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 5.1  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

- 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite in Meter
 - 6.1.1  vorhandene Wege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter
-entfällt -
 - 6.1.2  geplante Wanderwege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-entfällt-

7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

7.1  Elektrizität

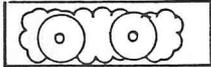
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

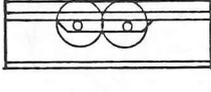
8.1.1  Hauptkanalleitung

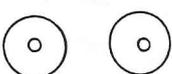
8.1.2  Hauptwasserleitung

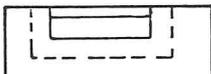
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

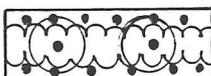
9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  festgesetzte Pflanzung im privaten Grün

9.3  Straßenverengung zur Verkehrsberuhigung Engstellen mit Naturstein- od. Betonpflaster gegliedert

9.4  festgesetzte Großbäume im öffentlichen und privaten Grün

9.5  private Grünflächen

9.6  vorhandene zu erhaltende Feldrandbepflanzung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

10.1  Bachlauf bzw. Entwässerungsgraben

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 entfällt

13. Sonstige Festsetzungen

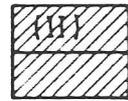
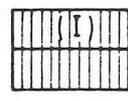
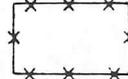
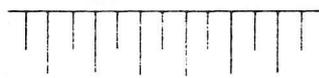
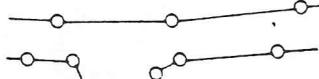
- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 13.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

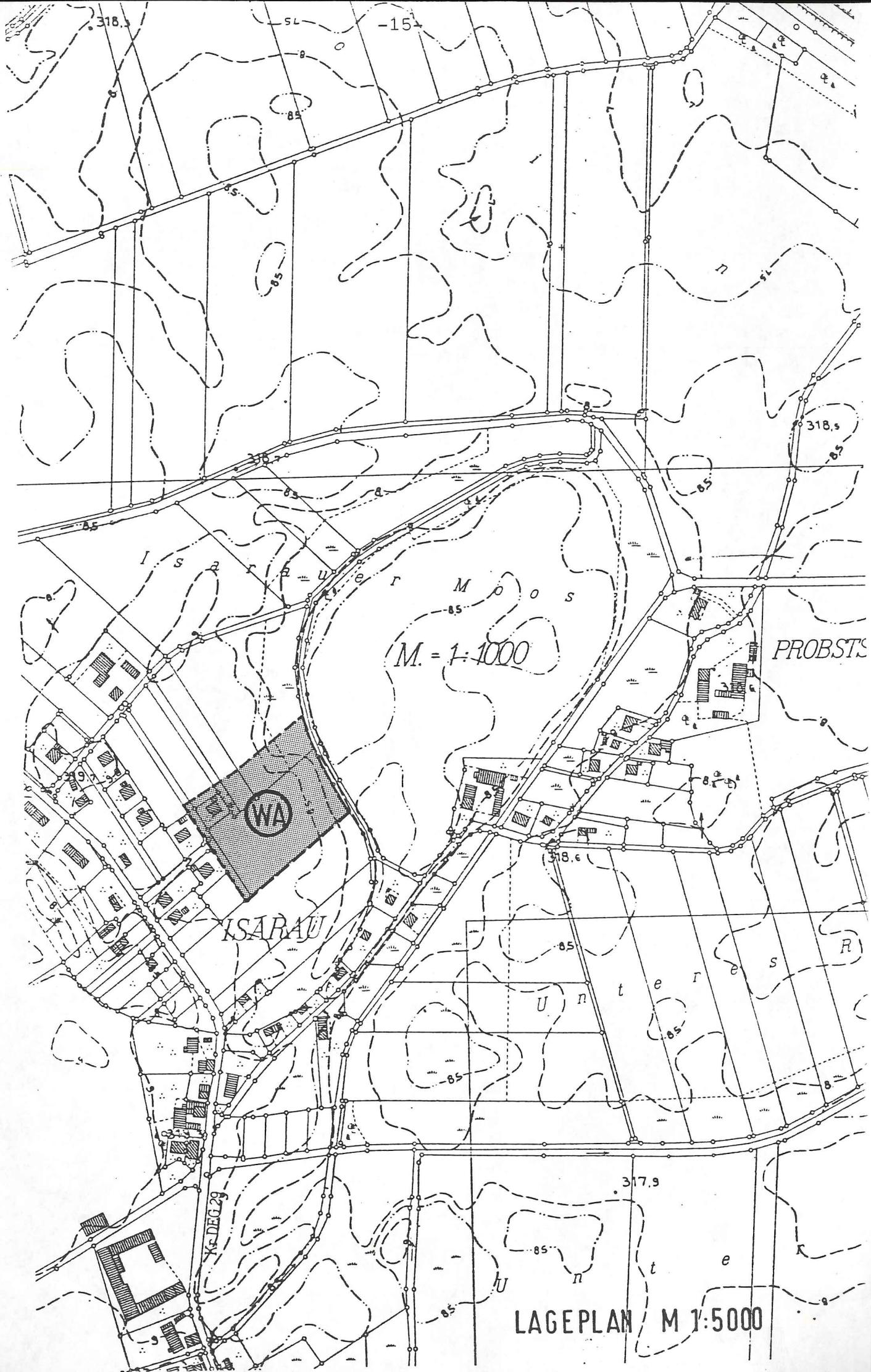
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 14.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.2.1  Grundstücksnummerierung
- 14.2.2 508 Flurstücksnummern
- 14.3  Durchgang, Durchfahrt - entfällt -
- 14.4 $\oplus 319.00$ m ü. NN Höhe Urgelände

15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2.1  bestehendes Wohngebäude mit Angabe Mittelstrich = Firstrichtung
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- 15.2.2  bestehendes Nebengebäude mit Angabe Mittelstrich = Firstrichtung
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- 15.2.3  abzubrechendes Gebäude
- 15.3  Böschung
- 15.4  abgemerkter Weg
- 15.5  Höhenlinien
- 15.6  Stützmauern - entfällt -



M. = 1:1000

ISARAU

PROBSTS

LAGEPLAN M 1:5000

318.1

-15-

318.5

317.9

KS DEG 29