

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Tabertshausen - West II"

Gemeinde	Aholming
Landkreis	Deggendorf
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Plattling, 13.12.1999

Aholming, 13.12.1999

Planung und Grünordnerische Planung
Ingenieurgesellschaft
Wasmeier & Partner mbH
Flurweg 8
94447 Plattling
Tel.: 09931/91900
Fax: 09931/919050



Wasmeier
.....
Wasmeier

Apfelbeck
.....
Apfelbeck, 1. Bürgermeister

Inhalt

- Seite 3 Ausschnitt aus Landkarte M 1 : 100.000
- Seite 4 Übersichtslageplan M 1 : 5.000
- Seite 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Seite 6 Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
- Seite 15 Planliche und Textliche Festsetzungen zum Bebauungs-
und Grünordnungsplan
- Seite 28 Regelquerschnitt Erschließungsstraße M 1 : 50
- Seite 29 Wendehammer Erschließungsstraße M 1 : 100
- Seite 30 System Spartenaufteilung M 1 : 25
- Seite 31 Grundstücksgrößen
- Seite 32 Bebauungsplan M 1 : 1.000

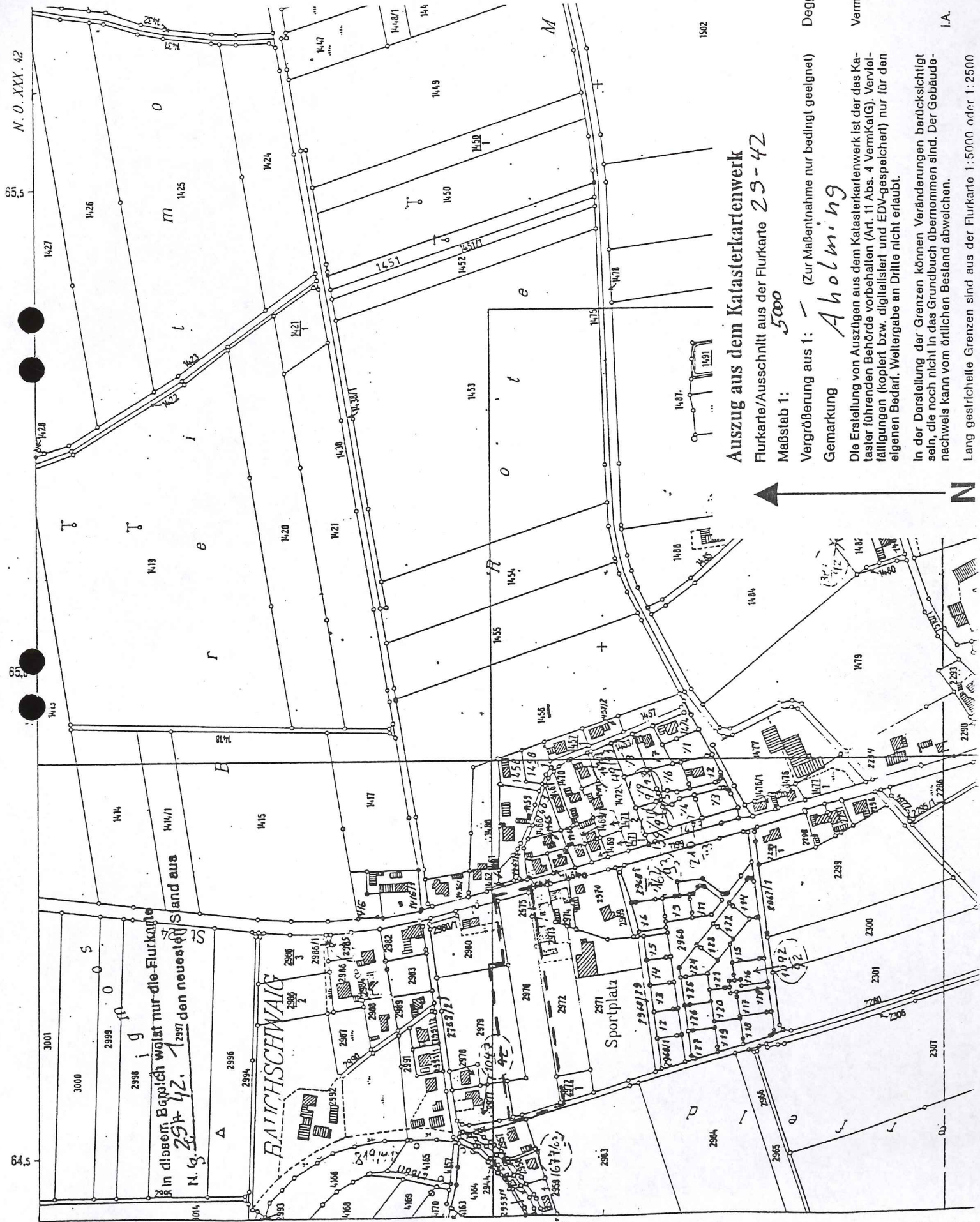
Bebauungsplan Aholming "Tabertshausen-West II"

Ausschnitt aus Landkarte M 1 : 100.000



Bebauungsplan Aholming "Tabertshausen-West II"

Übersichtslageplan M 1 : 5.000



In diesem Bereich wölft nur die Flurkarte
N. 9. 29A 42. 1297 den neuesten Stand aus

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 29-42

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: - (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Aholming*

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

I.A.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



DECKBLATT NR. 2
VOM 26 10 1992

DECKBLATT NR. 1
VOM 26 10 1992
09 1989

Begründung

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan

" Tabertshausen - West II "

Gemeinde	Aholming
Landkreis	Deggendorf
Reg.-Bezirk	Niederbayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Aholming hat in seiner Sitzung am 01.03.1999 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 8 und § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB 1998) beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Fl. Nr. 2976 Gemarkung Aholming im Ortsteil Tabertshausen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung **Tabertshausen - West II.**

1.2 Planungsziel

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming; er soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen und öffentliche Verkehrsflächen vorbereiten.

Es sollen 16 Baugrundstücke gebildet werden.
Ein kommunaler Entwicklungsplan besteht nicht.

2. Beschreibung des Baugebietes

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das Baugebiet liegt etwa im Ortskern vom Ortsteil Tabertshausen der Gemeinde Aholming.

2.2 Umgrenzung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet ist umgrenzt
im Osten von der Staatsstraße 2124 (Plattlinger Straße) bzw. dem Privatgrundstück Fl. Nr. 2980,
im Süden von den Wohnbaugrundstücken Fl. Nr. 2972/1, 2972/2, 2972/3, 2972/4, 2972/5, 2972, 2973 und 2975,
im Westen von einer öffentlichen Gemeindefstraße mit dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl. Nr. 2963 und dem Wohnbaugrundstück Fl. Nr. 2977 und

im Norden von den teils bebauten und teils unbebauten privaten Grundstücken Fl. Nrn. 2977, 2978, 2979 und 2980.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,30 ha.

2.3 Art des Baugebietes

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO § 4 ausgewiesen.

2.4 Gelände

Das Gelände ist weitgehend flach bis leicht wellig und bewegt sich in der Höhenlage etwa zwischen 321,50 m NN bis 322,75 m über NN (siehe Planeintrag).

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund umliegender Einzelbauvorhaben kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Boden aus ca. 30 cm Humus, ca. 1,00 m sandigem Lehm und dann sandigem Kies besteht.

2.5 Auflagen zum eingedeichten Gebiet und zur Wasserfassung

Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Isar. Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante und/oder gespanntes Grundwasser sind möglich. Die Stauhaltungsdämme der Stützkraftstufe Pielweichs sind entsprechend den Regeln der Technik für ein 100-jährliches Hochwasserereignis mit ausreichender Sicherheit ausgebaut. Bei sehr seltenen Katastrophenereignissen ist eine Überflutung dieses Gebietes dennoch möglich.

Bezüglich der Lage im eingedeichten Gebiet ist zu beachten:

- Die Bauwerke und dessen Einrichtungen sollen der nicht gänzlich auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mindestens HW100 = 323,7 m+NN angepaßt werden und müssen dem möglichen Grundwasserstand bis Geländeoberkante oder gespannten Grundwasserverhältnissen angepaßt sein. (Auftriebssicherheit!)
- Zum Schutz von Leben in Katastrophenfällen soll die Fußbodenoberkante von Schlafräumen mindestens auf Höhe HW100 + 0,5 m = 324,2 m+NN gelegt werden. Fluchtwege in hochwasserfreie Räume sollen stets freigehalten werden.
- Durch die Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall im Binnenentwässerungssystem hervorgerufen werden. Dränagen sind nicht zulässig. Leitungsräben und Baugruben sind nur mit dem anstehenden oder bindigem Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.

Das Planungsgebiet liegt außerdem im Einzugsbereich der Wasserfassung Moos der Wasserversorgung Bayerischer Wald. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher und wegen der geringen Grundwasserflurabstände entsprechend hohe Anforderungen an den Grundwasserschutz zu stellen. Insbesondere ist darauf zu achten, daß die Schutzfunktion von Deckschichten nicht wesentlich vermindert wird. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt notwendig. Das Grundwasser steht schon bei mittleren Verhältnissen nur ca. 2 m unter der Geländeoberkante. Die Gründungssohle von Bauwerken sollte darüber liegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind tiefere Abgrabungen und Unterkellerungen daher möglichst zu vermeiden.

Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

Auch während der Bauzeit ist die Einschwemmung von Stoffen, z.G. Bodenfeinteilen, in ein Gewässer zu vermeiden.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Änderung der Abflusssituation müssen ausgeschlossen sein.

3. Erschließung

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

3.1.1 Die Haupterschließungsstraße wird an die Staatsstraße 2124 (Plattlinger Straße) angebunden.

- Neue Anbindung an St 2124:

Die Planung und Ausschreibung des Anschlusses wird mit dem Straßenbauamt einvernehmlich abgestimmt.

Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2124 beträgt 70 m. Das Anfahrtsichtfeld von 3 m / 70 m ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

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

Vor Errichtung der Erschließungsstraße werden dem Straßenbauamt Deggendorf die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt) zur Prüfung und zum Abschluß der erforderlichen Vereinbarung vorgelegt.

3.1.2 Die Haupterschließungsstraße erfolgt von Osten (ab der Staatsstraße 2124) in einer Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 8,50 m, unterteilt in

3.1.2.1 einen fahrgeometrisch notwendigen Fahrstreifen von 5,00 m Breite, der mit einer Asphaltdecke versiegelt wird;

3.1.2.2 einen beidseitigen Straßenseitenraum mit unterschiedlicher Zweckbestimmung
in jeweils parallel wechselnden Breiten zwischen 1,00 m und 2,50 m und wird mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit Schotterrasen befestigt.

Die Einfassung der versiegelten Fahrspur hin zu den Straßenseitenräumen wird an der abwasserführenden Straßenseite mit zweizeiligen Granitsteinen als sogenannte Homburger Kante und an der nicht wasserführenden Seite mit einem Granit- Tiefbord oder -Einzeiler erfolgen.

- 3.1.3 Die Haupteerschließungsstraße endet im Westen der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Wendeplatte.

Die Oberfläche dieser Wendeplatte wird mit einer Asphaltdecke versiegelt.

- 3.1.4 Zwei Untererschließungsstraßen führen von der Haupteerschließungsstraße zu den Hinterlieger-Grundstücken.
Die Fahrspurbreiten sind mit 5,00 m vorgesehen und sind nicht durch Seitenstreifen aufgeweitet.

Die gesamte Fläche der Untererschließungsstraßen wird mit einer Asphaltdecke versiegelt.

- 3.1.5 Ein Rad- und Fußweg von der Wendeplatte der Haupteerschließungsstraße zur westlich gelegenen Gemeindestraße schafft die Möglichkeit, daß die Bewohner des neuen Baugebietes kurze Anbindungen zur freien Natur, zum nahegelegenen Sportplatz und zum Kinderspielplatz haben, ohne daß Umwege über die Staatsstraße erforderlich sind.

Die Breite dieses Rad- und Fußweges ist mit 2,50 m festgesetzt.

Die Oberfläche dieses Geh- und Radweges soll als wassergebundene Schotterdecke ausgebildet werden.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung der WBW.
Die Löschwasserversorgung muß mindestens 800 l/ min. betragen.

3.3 Abwasserbeseitigung

- 3.3.1 Schmutzabwasserkanal (Fäkalabwasser)

Für die Ableitung des häuslichen Schmutzabwassers (Fäkalabwasser) hat die Gemeinde Aholming das sogenannte Vakuum- System gewählt;
das Schmutzabwasser wird gesammelt und dann der Sammelkläranlage der Nachbargemeinde Moos zugeleitet;

Die Gemeinde wird diese Schmutzabwasserleitungen als Erschließungsmaßnahme errichten und betreiben.

- 3.3.2 Oberflächenabwasser (Niederschlagsabwasser) aus privaten Grundstücken von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Diese Oberflächenabwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal und auch nicht dem unter Ziff. 3.3.3 angeführten Abwasserkanal zugeführt werden.

Diese - leicht verschmutzten - Oberflächenabwässer muß der Grundstücksbesitzer selbst durch geeignete Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück direkt in den Untergrund ableiten.

Die Vorschriften für die Einleitung von diesen Oberflächenabwässern in den Untergrund sind zu beachten.

Die Versickerung dieses Niederschlagswassers sollte möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine direkte Einleitung in das Grundwasser ist auch bei gering belastetem Niederschlagswasser nicht zulässig. Bei Sickerschächten ist darauf zu achten, daß nur gering belastetes Niederschlagswasser eingeleitet wird und mindestens 1,00 m Bodenpassage zum Grundwasserstand gewährleistet ist. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagsabwasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Eine Sammlung und Wiederverwendung dieser - leicht verschmutzten - Oberflächenabwässer für verschiedene Zwecke (Regenwassernutzung) wird den Grundstücksbesitzern durch die Gemeinde empfohlen, soweit die gemeindlichen Satzungen dies zulassen.

3.3.3 Oberflächenabwasser (Niederschlagsabwasser) aus öffentlichen Verkehrsflächen

Diese - leicht verschmutzten - Oberflächenabwässer dürfen nicht in den Schmutzabwasserkanal (Fäkalabwasserbeseitigung im Vakuum- System) gemäß Ziff. 3.3.1 eingeleitet werden.

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt für die Ableitung dieses Oberflächenabwassers aus öffentlichen Verkehrsflächen ein separates Kanalsystem zu errichten, diese Abwässer dann einem Regenrückhaltebecken oder einem Strauraumkanal zuzuleiten und von dort in einen Vorfluter abzuleiten.

Der Standort für das Regenrückhaltebecken (RRB) oder den Stauraumkanal ist im Bebauungsplan in der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (öG) bereits eingeplant.

Die weitere dosierte Ableitung dieser Oberflächenabwässer wird dann in den Vorfluter (Abwassergraben) ca. 80 m weiter nordwestlich des Baugebietes erfolgen.

3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG Regionalzentrum Deggendorf.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Bautätigkeiten ist das OBAG-Regionalzentrum Deggendorf zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Für die Unterbringung der erforderlichen Erdkabel und Verteilerschränke ist die Richtlinie DIN 1998 zu beachten.

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind Abstände von 2,50 m zu den Erdkabeln einzuhalten; ist dies nicht möglich sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sind zu beachten.

Das OBAG- Regionalzentrum ist mindestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu verständigen.

3.5 Telekom

Die Versorgung für Telefon usw. erfolgt durch die Telekom.

3.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt und wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Donau- Wald (ZAW) durchgeführt.

3.7 Gasversorgung

Gasversorgung ist bei der Ersterschließung nicht vorgesehen.

Bei der Aufteilung der Sparten unter öffentlichen Verkehrseinrichtungen sollte jedoch die Möglichkeit einer künftigen Gastrasse mit berücksichtigt werden.

4. Sonstige Belange

4.1 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Emmissionen auftreten.

(z.B. bei der Ausbringung von wirtschaftseigenem Dünger, Pflanzenschutzmittel, etc.)

Diese müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden.

4.2 Schallimmission

Für das Grundstück Parzelle Nr. 1 ist passiver Schallschutz erforderlich, wie dem Gutachten Nr. 290.1382 der Fa. IFB Eigenschenk GmbH vom 16. 08. 1999, das Bestandteil der Begründung ist, zu entnehmen ist.

4.3 Bodendenkmäler

Im geplanten Baugebiet liegt das Bodendenkmal Nr. 7243/0044. Es handelt sich dabei um den Luftbildbefund des verfüllten Grabens einer rechteckigen, vorgeschichtlichen Befestigung. Dieses Bodendenkmal, dem mehr als lokale Bedeutung zukommt,

genießt den Schutz von § 7, Abs. 1 Bayer. DschG und würde durch die Überbauung zerstört werden.

Folgende Anregungen müssen beachtet werden:

Der Kreisarchäologie Deggendorf wird die Gelegenheit gegeben, in dem geplanten Baugebiet eine Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungsstraßen durchzuführen.

4.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Von der Gemeinde werden keine Überprüfungen durchgeführt.

5. Öffentliche Einrichtungen

sind in diesem Baugebiet nicht vorgesehen.

5.1 Kinderspielplatz

Im Baugebiet Tabertshausen West befindet sich ein Kinderspielplatz, der von diesem Baugebiet im Mittel etwa 250 m entfernt liegt.

Über den Rad- und Fußweg ist dieser für die Kinder relativ gefahrenlos zu erreichen. Aus diesem Grund ist nicht vorgesehen, daß ein weiterer Kinderspielplatz in diesem Baugebiet errichtet wird.

6. Hinweise und Anregungen

6.1 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie für die Warmwassererwärmung ist zugelassen. Es dürfen jedoch nur dachflächenbündige Anlagen verwendet werden.

6.2 Regenwassernutzung

Regenwassernutzung ist nur im Einklang mit der gemeindlichen Wassersatzung zugelassen.

7. Grünordnerische Begründungen

7.1 Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan entwickelt.

7.2 Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Der Oberboden ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten von maximal 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminose einzusäen.

7.3 Die festgesetzten großkronigen Bäume im Bereich der Haupterschließungsstraße (Straßbegleitgrün) sollen auch kulissenbildende Funktion durch Übertagen der Gebäude erfüllen und den Straßenraum prägen.
Es sind ausreichend groß dimensionierte Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe in ausreichender Tiefe, sowie mit Bewässerungs- und Düngevorrichtungen auszubilden.

7.4 Für den Naturhaushalt liegen im Umgriff des Bebauungsplanes keine besonderen Empfindlichkeiten vor.
Belastungen des Naturhaushaltes sind nur durch die neue weitere Überbauung, Versiegelung, Verdichtung und der räumlichen Verlagerung belebten Bodens zu erwarten,
was nach derzeitigem Rechtsstand keinen Eingriff darstellt.

Wesentliche Belastungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

8. **Einwirkungen auf persönliche Lebensumstände**

Es ist nicht erkennbar, daß die Verwirklichung der Planung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Belange und Lebensumstände der im Umfeld oder im Geltungsbereich dieses Baugebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Planliche und Textliche
Festsetzungen

zum

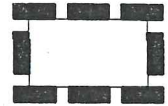
Bebauungs- und
Grünordnungsplan

"Tabertshausen - West II"

Gemeinde	Aholming
Landkreis	Deggendorf
Reg.-Bezirk	Niederbayern

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

01. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



02. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



03. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten
baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)



04. Maß der baulichen Nutzung
Näheres siehe Textliche Festsetzungen Ziff. 02.

wahlweise

04.1 Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
nicht als Vollgeschoß
Mittelstrich = Firstrichtung



04.2 Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
als Vollgeschoß
und
Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
Mittelstrich = Firstrichtung



04.3 Garagen mit Satteldach
Mittelstrich = Firstrichtung



05. Stauraum

Flächen für Stauraum vor Garagen, die zur
Straßenverkehrsfläche hin nicht eingezäunt
werden dürfen;
diese Stauraumflächen dürfen nicht zu den unter Ziff. 01.03.
der Textlichen Festsetzungen geforderten Stellplätze
hinzugerechnet werden.



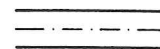
06. Baugrenzen

es gilt die offene Bauweise



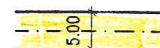
07. Verkehrsflächen

07.1 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

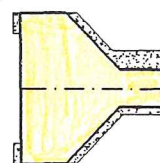


07.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
mit Maßangabe der geplanten Breite

versiegelte Fahrspur



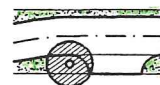
07.3 Wendeplatte
versiegelt



07.4 öffentlicher Rad- und Fußweg
mit wassergebundener Decke



07.5 Straßenseitenräume mit unterschiedlicher
Zweckbestimmung:
Straßenbegleitgrün, öffentliche Kfz- Stellplätze,
Ausweichen, Verkehrszeichen, Straßenlampen,
Stromkästen, Löschwasseroberflurhydranten,
Ablagerung von Räumschnee, usw.



mit Schotterrasen in wechselnden Breiten
zwischen 1,00 m und 2,50 m

ausgenommen die Grundstückszufahrten, die
versiegelt werden.

07.6 Sichtdreiecke
das Sichtdreieck beträgt vom Fahrbahnrand der
Staatsstraße 70 x 3 m und ist von jeglicher
Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung
freizuhalten



08. Grünflächen

08.1 öffentliche Grünflächen



08.2 öffentliche Bäume, zu pflanzen



09. Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal
für die Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers aus
öffentlichen Verkehrsflächen mit Ableitung an einen Vorfluter

(RRB)

10. Bauparzellen- Nummer, z.B.

1

11. Mindestgröße der Grundstücke: 400 qm

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

01. Allgemeines

01.01 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

01.02 Zahl der Wohneinheiten

Auf jeder Bauparzelle darf ein Wohngebäude mit höchstens zwei abgeschlossenen Wohnungen errichtet werden.

01.03 Zahl der Garagen bzw. Stellplätze

Je abgeschlossene Wohnung sind auf dem selben Grundstück 1,5 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten, jedoch mindestens zwei; der Stauraum vor Garagen gemäß Ziff. 05. der Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen kann hier nicht mit angerechnet werden.

01.04. Schallimmissionsschutz

Für das Grundstück Parzelle Nr. 1 ist passiver Schallschutz erforderlich, wie dem Gutachten Nr. 290.1382 der Fa. IFB Eigenschenk GmbH vom 16. 08. 1999, das Bestandteil der Festsetzungen ist, zu entnehmen ist.

Dem Bauwerber von Grundstück Parzelle Nr. 1 ist alternativ freigestellt, ob er Nachweis für die der Staatsstraße St 2124 zugewandten Seite gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - dahingehend führt, daß die Bauteile bezogen auf einen maßgeblichen Außenlärm von 56 bis 60 dB(A) (Lärmpegelbereich II) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_w, res = 30$ dB(A) aufweisen oder die Wohn- und Schlafräume so situiert, daß keine Fensteröffnungen in Richtung Osten vorhanden sind.

01.05. Festsetzungen zu Höhenkoten

01.05.1 Das ausgewiesene Baugebiet ist ein weitgehend flaches Gelände.
Die Höhenlage des vorhandenen Geländes bewegt sich von 321,50 m NN bis 322,75 m NN (siehe Planeintrag).

01.05.2 Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Gebiet und in der Wasserfassung siehe hierzu Ziff. 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan.

02. Maß der baulichen Nutzung und Art der Textliche Festsetzungen zu Gebäuden

wahlweise durch den Antragsteller zulässig gemäß der Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen Ziff. 04.1 oder Ziff. 04.2

für beide Wahlmöglichkeit nach folgenden Ziffern 02.01 und 02.02 gilt immer gleich:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8
Dachform	Satteldach mit mittigem First am Hauptgebäude
Firstrichtung	parallel zum Mittelstrich in der Planlichen Festsetzung Ziff. 04.1 und 04.2
Dachdeckung	Dachsteine, Dachziegel, Falzdeckung; jeweils in rot oder braun.
Fußbodenoberkante EG.	maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante gemäß der noch zu erfolgenden Straßenplanung bzw. den bis dahin vorhandenen Verkehrsflächen.
Sockelhöhenlinie	maximal 0,25 m über der Fußbodenoberkante EG.
Dachüberstände	
am Ortgang an der Traufe	maximal 0,80 m, jedoch bei Balkonen bis zu 1,50 m maximal 0,80 m, jedoch bei Balkonen bis zu 1,50 m
Dacheinschnitte	sind nicht zulässig
Gebäudeform des Hauptgebäudes	die Gebäude sind rechteckig zu planen; das Hauptgebäude muß ein Maßverhältnis zwischen Breite und Länge von mindestens 1 : 1,2 und höchstens 1 : 1,6 aufweisen
Fenster	Ausführung als stehendes Format; Sprossenteilung ist erwünscht (keine Festsetzung)
Fassade	die Gebäude sind entweder als Mauerwerksbau mit Scheibenputz außen oder ähnlich auszuführen; sogenannte Zierputze sind unzulässig; Farbgebung bei Putzen: weiß bzw. erdfarben gebrochene Töne oder als

Holzkonstruktion bzw. Holzverkleidung, die nur senkrecht ausgeführt werden darf, für das gesamte Gebäude oder auch nur im Obergeschoß in hellen Holzlasuren.

Zwerchgiebel zulässig an den Traufseiten in einer Gesamtbreite von maximal 1/3 der Trauflänge;
Dachneigung wie am Hauptdach;
der First des Zwerchgiebels muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen;

Anbauten zulässig sind Anbauten welche die Baugrenze um bis zu 1,00 m überschreiten dürfen,
wie Erker rechtwinklig an einer Gebäudeseite
Wintergärten, Vordächer, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Pergolen usw.

02.01 zu Ziff. 04.1 der Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

zulässig
Erdgeschoß mit Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß

zusätzliche Festsetzungen zu Ziff. 02.

Dachneigung 28 ° bis 35 °

Wandhöhe an der Traufe maximal 4,70 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante gemäß der noch zu erfolgenden Straßenplanung bzw. den bis dahin vorhandenen Verkehrsflächen.

Kniestock ab OK - Rohdecke DG.
bei verputztem Mauerwerk außen maximal 1,20 m
bei umlaufender außenseitiger, senkrecht auszuführender Holzverkleidung im DG maximal 1,40 m

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 30 °
diese sind in einem stehenden Format als Giebelgauben bis zu 2,00 qm Fensterfläche pro Gaube auszuführen;
je Seite des Hauptgebäudes sind maximal zwei Gauben zulässig;
der First der Gauben muß unter dem First des Hauptgebäudes liegen und mindestens 3,00 m vom Ortgang entfernt sein.

02.02 zu Ziff. 04.2 der Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

zulässig
Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß und
Erdgeschoß und 1. Obergeschoß

zusätzliche Festsetzungen zu Ziff. 02.

Dachneigung	24 ° bis 33 °
Wandhöhe an der Traufe	maximal 6,20 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante gemäß der noch zu erfolgenden Straßenplanung bzw. den bis dahin vorhandenen Verkehrsflächen.
Kniestock	unzulässig
Dachgauben	unzulässig

02.03 zu Ziff. 04.3 der Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Kellergaragen sind unzulässig
Abfahrtsrampen zu Kellern sind unzulässig

Dachform	wie am Hauptgebäude
Firstrichtung	parallel zum Mittelstrich in der Zeichenerklärung für die Planliche Festsetzung Ziff. 04.03
Dachdeckung	wie am Hauptgebäude
Dachneigung	wie am Hauptgebäude
Fußbodenhöhe	maximal 0,25 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante gemäß der noch zu erfolgenden Straßenplanung bzw. den bis dahin vorhandenen Verkehrsflächen.
Sockelhöhenlinie	wie am Hauptgebäude
Dachüberstände Ortgang	grundstücksinnerseits maximal 0,40 m zum Nachbargrundstück 0,00 m
Traufe	maximal 0,50 m
Wandhöhe an der Traufe	maximal 3,00 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante gemäß der noch zu erfolgenden Straßenplanung bzw. den bis dahin vorhandenen Verkehrsflächen.

03. Einfriedungen

- 03.01 Grundsätzlich dürfen die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden;
- 03.02 nicht errichtet werden dürfen straßenseitige Einfriedungen vor dem Stauraum vor Garagen - siehe Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen Ziff. 05. Stauraum.

ansonsten wird folgendes festgesetzt

- 03.03 Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin

Senkrechter Holzlatten- Staketten- oder Hanichlzaun, naturbelassen oder hell bis hellbraun lasiert;

die Zaunfelder sind durchlaufend vor den Zaunpfosten straßenseitig anzubringen. Pfosten ca. 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Die Zaunhöhe darf maximal 1,00 m über der künftigen nächstgelegenen Straßenhöhe sein.

Zaunsockel sind mit einer maximalen Höhe von 15 cm zulässig.

Pfeiler für Gartentüren und -tore können gemauert und - wie das Wohnhaus - verputzt werden.

- 03.04 Einfriedung der Grundstücke seitliche und rückwärtige

Senkrechter Holzlatten- Staketten- oder Hanichlzaun, wie unter Ziff. 03.04 angeführt oder Maschendrahtzaun mit natürlicher Hinterpflanzung (Maschenweite 50/ 50 mm).

die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m über der künftigen nächstgelegenen Straßenhöhe sein.

Zaunsockel sind nicht zulässig, damit Kleintiere - wie Igel usw. - wandern können.

- 03.05 Stützmauern sind unzulässig

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

01. Private Grundstücksfreiflächen
- 01.01 Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten. Tieferliegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- 01.02 Die Flächen der Stauräume vor den Garagen und der Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, wie Schotterrassen, Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Fugen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken zu versehen.
- 01.03 Zulässig ist die Bepflanzung mit sämtlichen standortheimischen Obstbäumen gemäß Pflanzliste Ziff. 03.01.01 mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Ziff. 03.01.02
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung müssen entlang der Grundstücksgrenzen auf mindestens 2/3 der Längen Bepflanzungen erfolgen.
- 01.04 Je angefangene 500 qm privater Grundstücksflächen ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum gemäß Pflanzliste Ziff. 03.01.03 in Hochstammqualität zu pflanzen.
- 01.05 Für die Bepflanzung und Ansaat wird eine Frist von einem Jahr nach der Bezugsfertigkeit eingeräumt.
02. Öffentliche Grünflächen
- 02.01 Randbepflanzungen am Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf jeder der drei "öG"- Flächen
- 02.01.01 mindestens zwei Laubbäume gemäß Pflanzliste Ziff.03.02.01
- 02.01.02 Sträucher gemäß Pflanzliste Ziff. 03.02.01
- 02.02 Straßenbegleitgrün
- wie im Grünordnungsplan zum Bebauungsplanvorentwurf dargestellt mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste Ziff. 03.02.02

03. Pflanzliste

03.01 für private Grundstücksfreiflächen

03.01.01 sämtliche standortheimischen Obstbäume

03.01.02 Prachtspiere
Forsythie
Blumenhartriegel
Feuerahorn
Purpurhartriegel
Gefüllte Deutzie
Pflaumenblättriger Weißdorn
Zierquitte
Kerrie
Flieder
Bauernjasmin
Weigelien

03.01.03 Spitz- Ahorn
Esche
Eiche
Winter- Linde
Feld- Ahorn
Hainbuche
Zitter- Pappel
Gefüllte Vogelkirsche

03.02 für öffentliche Grünflächen

03.02.01 für Randbepflanzung am Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides Spitz- Ahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winterlinde

Pflanzgröße: 3 x v., D.B., StU mind. 18 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

03.02.02

Straßenbegleitgrün

Bäume 1. Ordnung

wie unter Ziff. 03.02.01 aufgeführt

Planliche Hinweise

01. Flurstücksgrenze



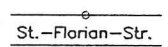
02. Bestehende Wohngebäude bzw. Sportheim



03. Bestehende Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude, Garagen und Nebengebäude



04. Abgemarkte Wege



05. Flurstücksnummern

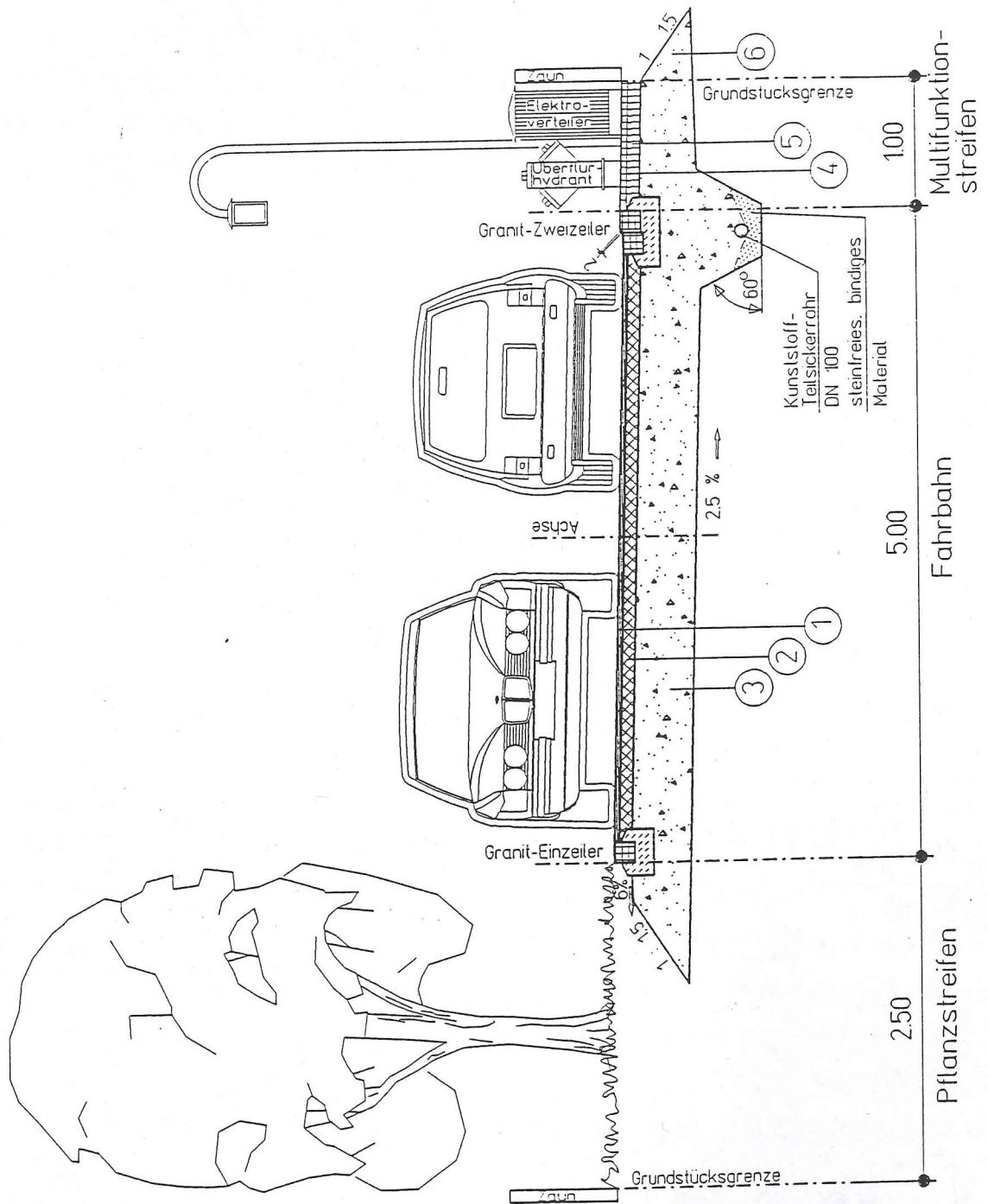
2972/6

06. Höhenkote Urgelände

321,94

Bebauungsplan Aholming "Tabertshausen-West II"

Regelquerschnitt Erschließungsstraße M 1 : 50



Aufbau

Fahrbahn
in Anlehnung an
Bauklasse IV

Schotterrasen

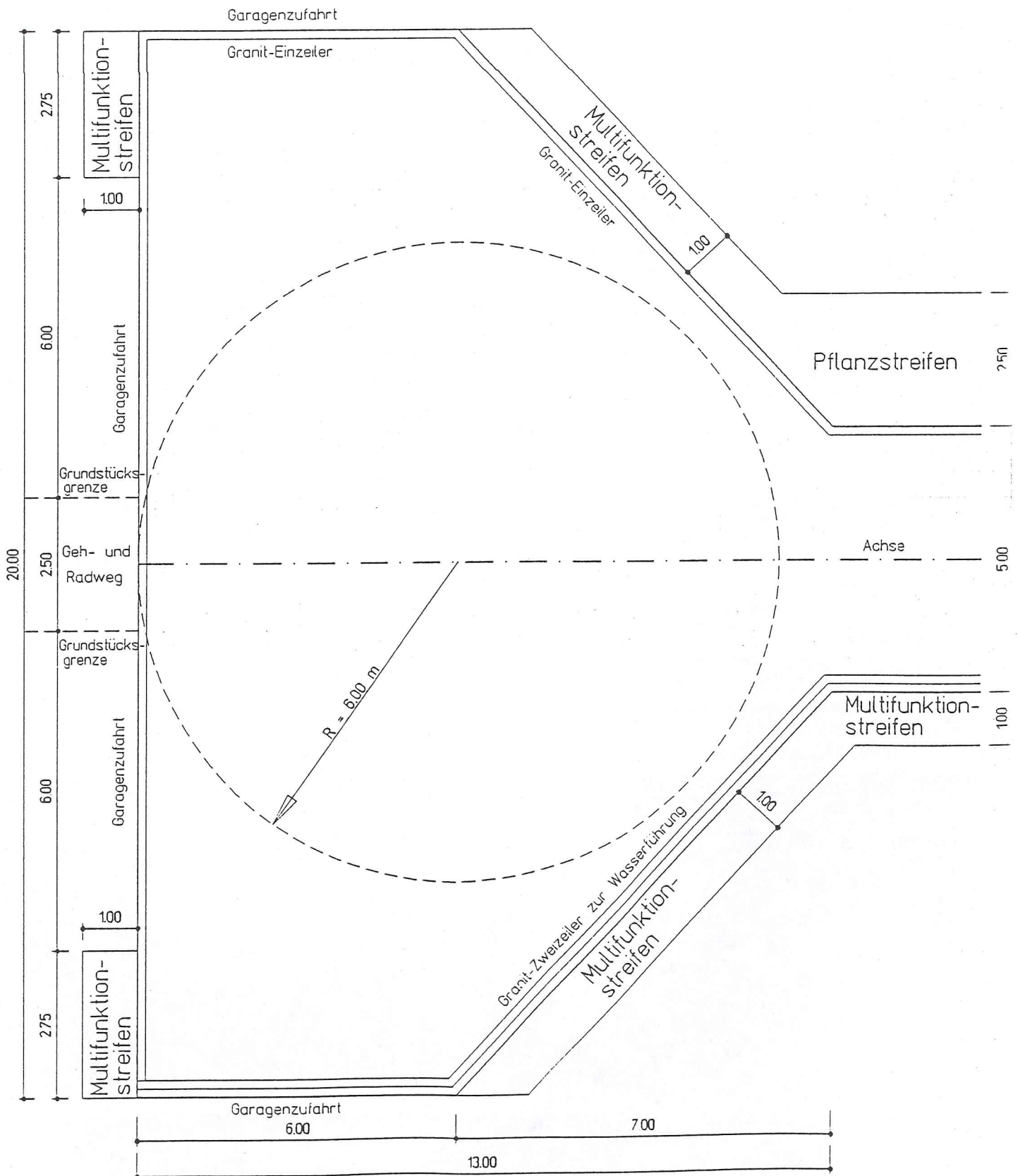
①	ca. 100 kg/ qm	Asphaltbetondeckschicht	4	cm
②	ca. 250 kg/ qm	bituminöse Tragschicht	10	cm
③		Frostschutzkies	46	cm
			60	cm

④	Granitschotter/Humus	5	cm	
⑤	Granitschotter 22/32	10	cm	
⑥	Frostschutzkies	45	cm	
			60	cm

Bebauungsplan Aholming "Tabertshausen-West II"

Wendehammer Erschließungsstraße M 1 : 100

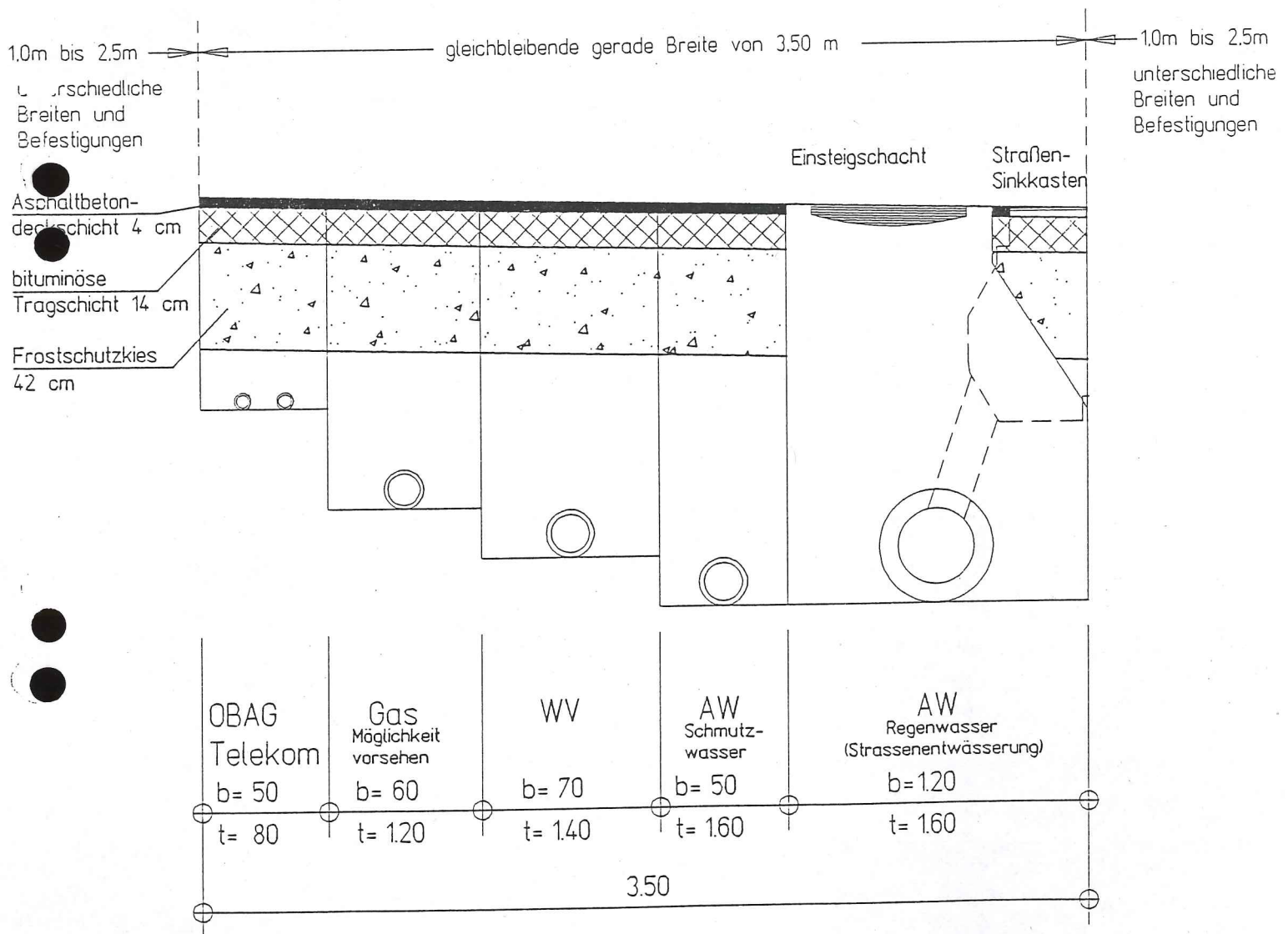
Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge
(3-achsiges Müllfahrzeug)
mit Wendekreis für Personenkraftwagen



Bebauungsplan Aholming "Tabertshausen West II"

System Spartenaufteilung M 1 : 25

Datum 19.05.1999



dipl. ing. (fh) wasmeier + partner
 gmbh

Planer Ingenieure Bauleiter Berater
 94447 Plattling, Fuirweg 8. Tel. (09931) 9190-0 Fax 919050

Bebauungsplan Tabertshausen -West II

Größe der Bauparzellen

Parzellen Nr.	qm
1	700
2	644
3	643
4	643
5	643
6	668
7	677
8	694
9	610
10	642
11	632
12	635
13	624
14	632
15	641
16	625

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

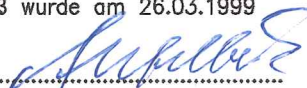
” TABERTSHAUSEN – WEST II ”

Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Reg.-Bezirk Niederbayern

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 01.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tabertshausen – West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Aholming, 26.03.1999


.....
1. Bürgermeister Apfelbeck

2. FACHSTELLENANHÖRUNG

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.1999 eine angemessene Frist vom 24.06.1999 bis 23.07.1999 gesetzt.

Aholming, 24.06.1999


.....
1. Bürgermeister Apfelbeck

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.1999 hat in der Zeit vom 05.07.1999 bis 05.08.1999 stattgefunden.

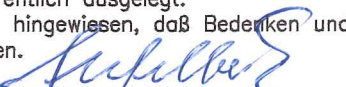
Aholming, 24.06.1999


.....
1. Bürgermeister Apfelbeck

4. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.1999 bis 08.11.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

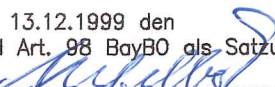
Aholming, 28.09.1999


.....
1. Bürgermeister Apfelbeck

5. SATZUNG

Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.12.1999 den Bebauungsplan "Tabertshausen West II" gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.

Aholming, 14.12.1999


.....
1. Bürgermeister Apfelbeck

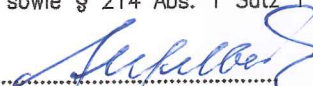
6. INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgte am 16.12.1999. Der Plan i. d. F. vom 13.12.1999 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Gemeinde Aholming, Untere 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, 17.12.1999




.....
1. Bürgermeister Apfelbeck

Bebauungsplan erstellt :

Plattling, 13.12.1999



dipl. ing. (fh) wasmeier + partner
gmbh

Planer Ingenieure Bauleiter Berater
94447 Plattling, Flurweg 8, Tel. (09931) 9190-0 Fax 919050



4166

2988

2984

1416/1

2982

2989

2983

2991

4165

2991/1

2991/2

2981

Kapellenstraße

1431 Schloßweg

1456/2

1456/1

2979

2978

2980

1460

2977

1461

1461/1

1463

1464/1

1465

1466

8

9

10

11

12

13

14

15

16

2975

7

6

5

4

3

2

1

2972/1

2972/2

2972/3

2972/4

2972/5

2973

2974

1464

1468

2963

2972/6

St.-Florian-Str.

2970/1

2970/2

1469

1471/2

2971

Sportplatz

2970

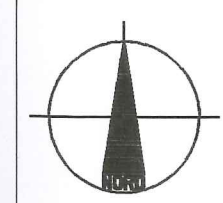
2970/3

1471/1

2969

2968/7

1499



Wasserstand
am 04.05.89
30 cm