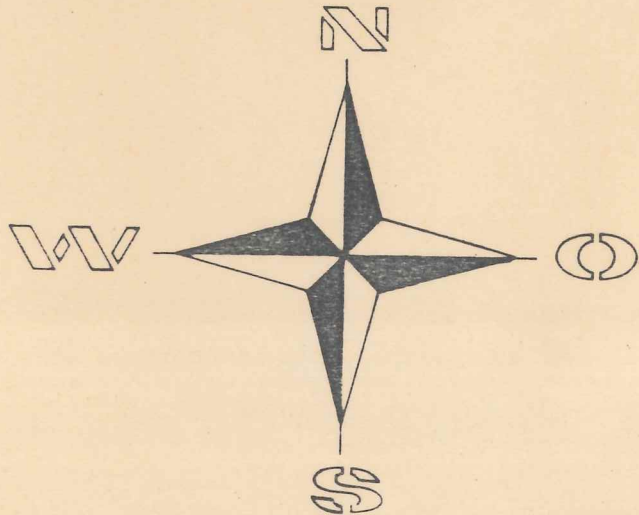


# BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN ENTWURF

## TABERTSHAUSEN-OST



GEMEINDE: AHOLMING  
 LANDKREIS : DEGGENDORF  
 REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO A. JAHRSTORFER / A. LEIPOLD DIP.-ING.FH. ARCHITEKT / DIPL.-ING.FH. 8353 OSTERHOFEN, STADTPLATZ 25, T. 09932 / 741 8357 WALLERSDORF, SEIDELWEG 20, T. 099 32 / 719	M 1:1000/5000
	13. 07. 1990
	9 084
	LEI. / FEI.
Ergänzt am 17.12.1990, Fei.	
Ergänzt am 06.04.1992 Lei.	



# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN TABERTSHAUSEN-OST

GEMEINDE : AHOLMING  
LANDKREIS : DEGGENDORF

1. Auslegung und Satzung Der Bebauungsplanentwurf vom 06.04.1992 mit Begründung hat in der Zeit vom 30.09.1992 bis 14.10.1992 in den Räumen der Gemeinde Aholming Untere Römerstraße 2 & 351 Aholming öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 30.09.1992 durch Anschlag an allen Amtstafeln bekannt gemacht. Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluß vom 06.04.1992 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO aufgestellt und als Satzung beschlossen

Aholming, den 30.09.1992

1. Bürgermeister

*M. Pfeiffer*



2. Anzeigenverfahren Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 BauGB angezeigt und rechtsaufsichtlich geprüft. Schreiben des Landratsamtes Deggenorf vom 20.08.1992, AZ: 40-A/SCH

Aholming, den 30.09.1992

1. Bürgermeister

*M. Pfeiffer*



3. Inkrafttreten Die rechtsaufsichtliche Überprüfung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB das ist am 30.09.1992 rechtsverbindlich.

Aholming, den 30.09.1992

1. Bürgermeister

*M. Pfeiffer*



# XTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Bauweise

1.1 Es gilt die offene Bauweise.

## 2 Mindestgröße der Baugrundstücke mind. 550 m<sup>2</sup>

## 3 Firstrichtung

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)

## 4 Gebäude

4.1 zu der planlichen Festsetzung Ziff. 2.11/2.12

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

Proportion:

Verhältnis Hauslänge zur Hausbreite mindestens 1,2 : 1,0

Dachform:

Satteldächer

Dacheinschnitte:

unzulässig

Dachneigung:

bei I+D 28° - 35°  
bei II 24° - 33°

Dachdeckung:

Pfannen-Falzdeckung  
Farbe naturrot oder rot engobiert

Dachgauben:

bei I+D ab 30° Dachneigung zulässig Giebelgaube bis 2,0 m<sup>2</sup> Fenster pro Gaube, stehendes Fensterformat. Anzahl max. 2 Stück 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

Fenster:

als stehendes Format, Sproßenteilungen erwünscht.

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

Holzplatten- und Manichlzaun. Oberflächenbehandlung mit hellem 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.

0.6.3 Straßenbegleitende Einfriedung bei Parz. 4 u. 5 muß um mind. 0,5 m von der Grund-

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 Bereich  
Bäume

F Fraxinus excelsior - Esche  
Q Quercus robur - Eiche  
A Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
T Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

im Bereich des Lärmschutzwalls:

Crataegus monogyna - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Acer camestrum - Feldahorn  
Sambucus nigra - Holunder  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Corylus avellana - Haselnuss  
Malus silvestris - Wildapfel  
Rosa canina - Hundrose  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Amelanchier canadensis - Felsenbirne

im Bereich des Bachlaufs:

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Sambucus nigra - Holunder  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Salix caprea - Salweide  
Ligustrum vulgare - Liguster

Pflanzenqualifikation

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche 3 x v Stm 16/18 cm  
Sträucher: 2 x v 80-125 cm, je nach Art Pflanzabstand 125 x 125 cm

0.7.2 Pflanzung im privaten Grün

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung müssen mindestens 2/3 jedes Grundstücksumgriffs entlang der Einfriedung bepflanzt werden. Auf die Verwendung von Blaufichten, Lebensbäumen, Hängebirken und Hängeweiden ist dabei zu verzichten.  
Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus der Pflanzenliste Pkt. 7.1, zu pflanzen. Ersatzweise sind auch Obstbäume zulässig.

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 150 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.

0.8.1 Immissionsrechtliche Abwägung

Durch den Lärmschutzwall sind bei der Bebauung der Parzellen 1, 2 und 3 nur die Erdgeschoßbereiche geschützt. Zum Schutz der Räume im Obergeschoß sind folgende Maßnahmen vorzusehen.

1. In die Aufenthaltsräume der Obergeschosse sind auf der straßenzugewandten Seite Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 einzubauen.
2. Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf die vom Verkehrsweg abgewandte Seite verlegt werden.


0.8.2 Emissionsrechtliche Abwägung

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Emissionen auftreten (z. B. bei der Ausbringung von wirtschaftseigenen Düngern, Pflanzenschutzmaßnahmen etc.). Diese 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  
bei Ausführung Erdgeschoß + Dachgeschoß  
treten die Festsetzungen nach Punkt 2.1.1 in Kraft

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)

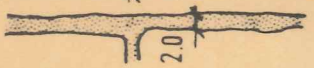
-entfällt-

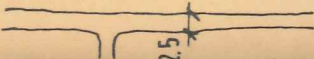
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

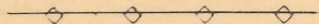
6.2 ————— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

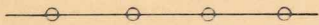
6.3 ..... straßenbegleitende Einfriedung

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 Großbäume  
im öffentlichen Grün

9.3  vorhandene zu erhaltende  
Uferbepflanzung

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

10.1  Bachlauf bzw. Entwässerungsgraben

0.8.3 Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Gebiet und ist nur bedingt hochwassergeschützt. Daran ändert auch der Bau der Stützkraftstufe Pielweichs vorerst nichts. Die Bauwerke und deren Einrichtungen müssen der Überschwemmungsgefahr angepaßt werden. Die Hochwasserkote HW100 liegt bei 324,600 m NN. Die Fußbodenoberkante der Schlafräume muß mindestens auf Höhe 325,100 m NN liegen.

Anmerkung:

Demnach können keine Schlafräume im Erdgeschoß vorgesehen werden.

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

13.4



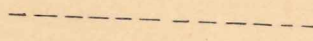
Bereiche von Lärmüberschreitungen

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

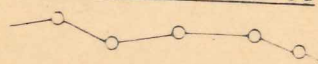
⊕ 322.00 m ü. NN

Höhe Urgelände

15

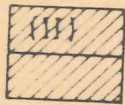
Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

15.1



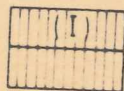
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

15.2.1



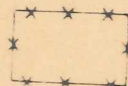
bestehendes Wohngebäude mit Angabe Mittelstrich = Firstrichtung  
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse

15.2.2



bestehendes Nebengebäude mit Angabe Mittelstrich = Firstrichtung  
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse

15.2.3



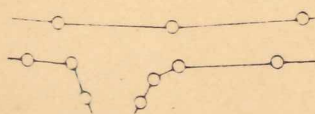
abzubrechendes Gebäude

15.3



Boschung

15.4



abgemarkter Weg

15.5



Höhenlinien

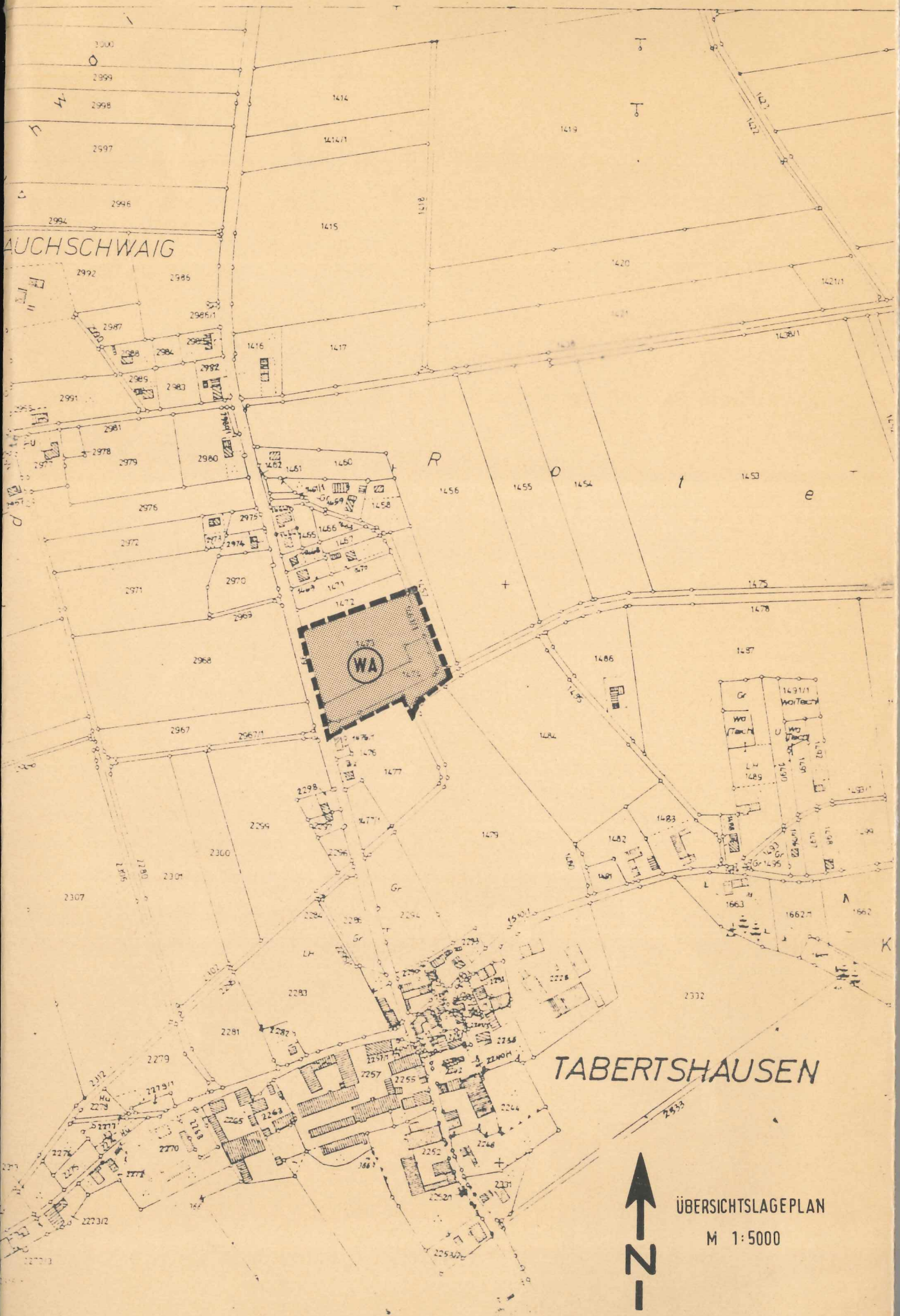
15.6



Erdwall bepflanzt mit Bäumen und Sträucher lt. Pflanzenliste

rofen

AUCHSCHWAIG



TABERTSHAUSEN



ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
M 1:5000



