

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Aholming - West IV“

Gemarkung Aholming



Fassung vom 26.09.2016

Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

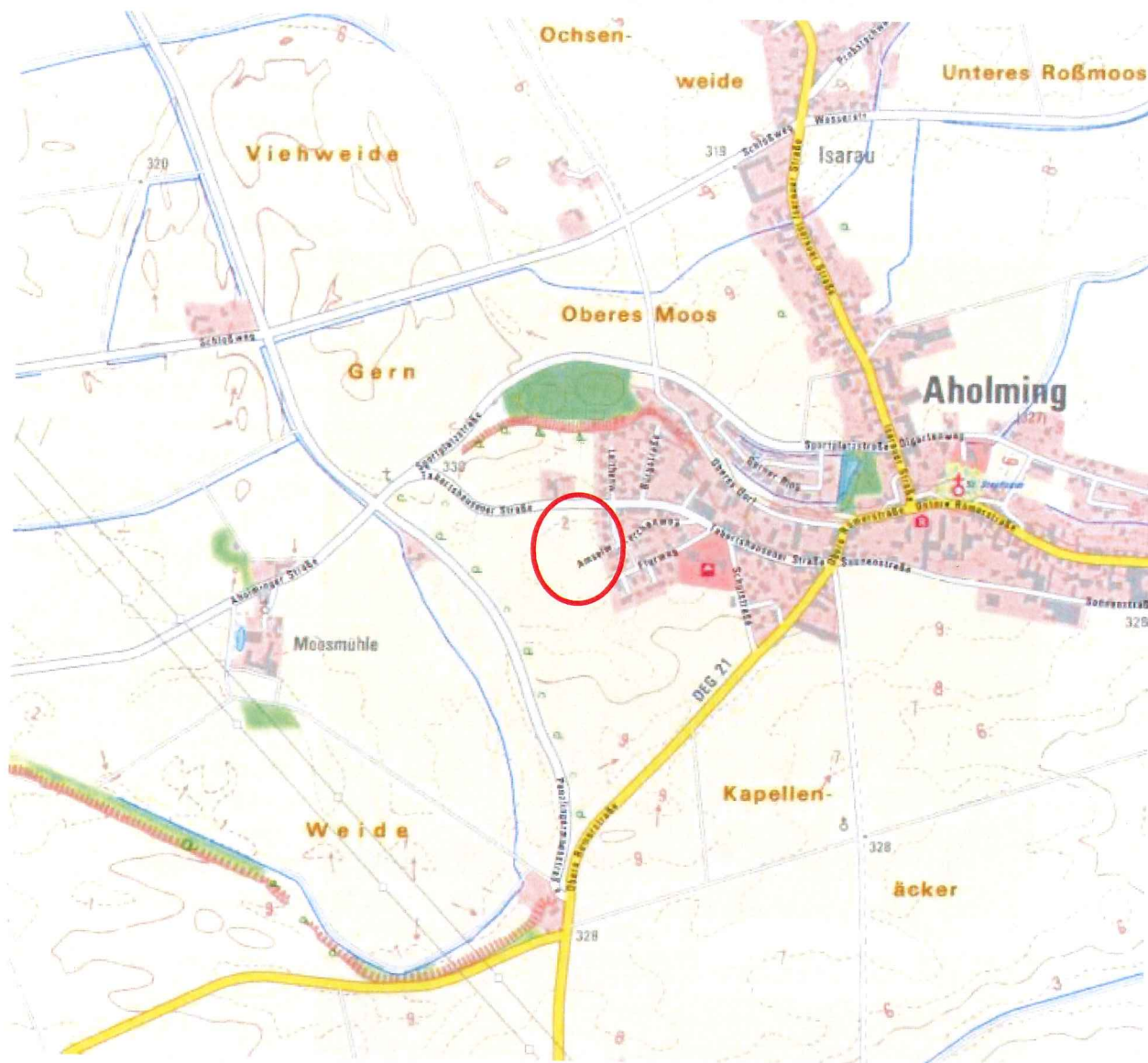
Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	5
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)	5
1.1.2.	Örtliche Planungen	6
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan.....	6
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	7
1.1.3.1.	Anlass der Planung.....	7
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung.....	7
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung	7
1.1.3.4.	Infrastruktur	8
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	10
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	10
1.2.2.	Gelände.....	10
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	10
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	10
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept	10
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	10
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung	10
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung	11
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	11
1.2.5.	Immissionsschutz	12
1.3.	Umweltbericht.....	12
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen	12
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	12
1.3.1.2.	Baugesetzbuch	12
1.3.2.	Allgemeines.....	13
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	13
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	14
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	14
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung.....	23
1.3.5.2.	Ausgleich	24
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	26
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	28
2.1.	Textliche Festsetzungen	28
2.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	28
2.1.1.1.	Art der baulichen Nutzung	28
2.1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	28
2.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
2.1.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
2.1.2.2.	Anzahl der Wohneinheiten	28
2.1.2.3.	Abstandsflächen	28
2.1.2.4.	Geschosszahl	28
2.1.3.	Gebäudegestaltung	28
2.1.3.1.	Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich	28
2.1.3.2.	Gebäudeform	29
2.1.3.3.	Stellung der baulichen Anlagen	29
2.1.3.4.	Dachform und Dachdeckung	29
2.1.3.5.	Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel	29
2.1.3.6.	Fasadengestaltung	30
2.1.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen	30
2.1.5.	Garagen/Stellplätze	30
2.1.6.	Geländeveränderung im Planungsgebiet	31
2.1.7.	Einfriedungen	31
2.1.8.	Sichtdreiecke	31
2.1.9.	Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft	32
2.1.9.1.	Niederschlagswasser vom Baugrundstück	32
2.1.9.2.	Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen	32
2.1.9.3.	Schmutzwasser	32
2.1.9.4.	Wassergefährdung	33
2.1.9.5.	Brauchwassernutzung	33
2.1.9.6.	Wasserversorgung	33
2.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	33
2.1.10.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen	33
2.1.10.2.	Zu verwendende Gehölze	34
2.1.10.3.	Unzulässige Pflanzenarten	34
2.1.10.4.	Öffentliche Grünflächen	35
2.1.10.5.	Private Grünflächen	35
2.1.10.5.1.	Baumpflanzungen	35
2.1.10.5.2.	Ortsrandeingrünung	35
2.1.10.6.	Grenzabstände	35
2.1.10.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen	35
2.1.10.8.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens	36
2.1.10.9.	Energieversorgung	36
2.1.10.10.	Ausgleich	36
2.1.11.	Bodendenkmäler	36
2.1.12.	Löschwasser	36
2.1.13.	Brandschutz	37
2.2.	Textliche Hinweise	37
2.2.1.	Landwirtschaft	37
2.2.2.	Verunreinigungen des Untergrundes	37
2.2.3.	Telekommunikationsleitungen	37

2.2.4.	Behindertengerechter Ausbau	38
2.3.	Vorschlag Regelquerschnitt	39
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	40
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)	40
3.2.	Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	40

- 1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



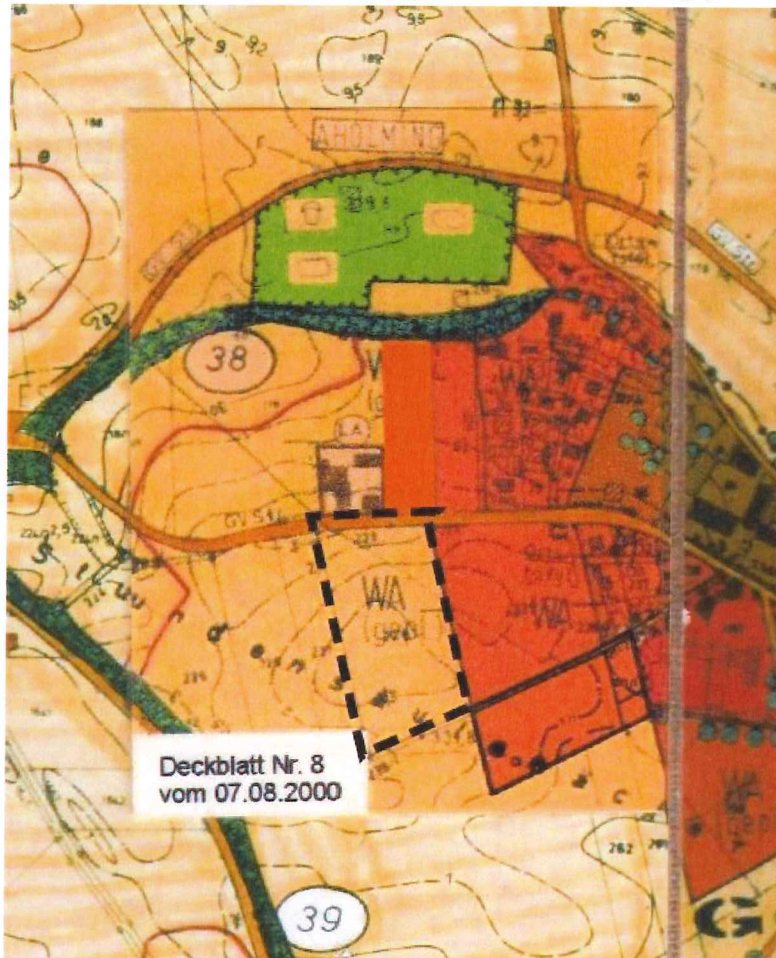
1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 15 in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Im Norden und Osten befinden sich ebenso allgemeine Wohngebiete bzw. eine ehemalige Hofstelle. In ca. 180 m Entfernung liegt eine Gehölzstruktur (Hanglage) die als Grünfläche verzeichnet ist, welcher das Sportgelände folgt.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren. Grünstrukturen oder Biotopflächen befinden sich nicht auf dem Gelände. Das Gebiet ist somit bereits jetzt von Norden und Osten von der freien Landschaft abgegrenzt.

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 25.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Aholming - West IV“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 223 (TF), 228 und 239/1 (TF) in der Gemarkung Aholming. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 15 geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Gemeinde Aholming ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Aholming - West IV", den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauflächen für junge Familien innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Aholming geschaffen. Die Ausweisung rundet nach Westen den vorgesehenen Ortsrand durch Einzelhausbebauung und die geplanten Eingrünungsstrukturen ab. Die Erweiterung grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an, womit eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird. Es wird an bestehende Erschließungsstraßen angeschlossen. Eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes nach Westen bleibt aufgrund der vorgesehenen Erschließung durch die Lage der Erschließungsstraße am westlichen Rand des Grundstückes leicht möglich.

Für die Gemeinde Aholming stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in Aholming, bzw. Plattling in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schule befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Tabertshausener Straße.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist östlich der Penzlingermoosstraße gelegen, auf welche er über die Tabertshausener Straße auch verkehrlich angebunden wird. Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ein weiteres Wohngebiet, welchem ein biotopkartiertes Gehölz an einem Hang und das Sportplatzgelände folgen. Ebenso befindet sich nördlich eine ehemalige Hofstelle. Im Westen und Süden grenzen strukturarme landwirtschaftliche Flächen an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung gut in das Landschaftsbild ein.



Blick von Amselweg nach Westen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht notwendig.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 17 Parzellen durch eine Stichstraße von der Tabertshausener Straße erschlossen. Diese bildet mit dem Amsel- und dem Flurweg einen Ring, sodass Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können. Die Einfahrt von der Tabertshausener Straße wurde gegenüberliegend der Zufahrt des Baugebietes WA Aholming – West III gewählt um eine Kreuzungssituation zu schaffen.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.4. Infrastruktur

Standortvorteil der Gemeinde Aholming für die Errichtung von Wohnhäusern ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Staatsstraße St 2124, Bundesstraße B 8) und die kurzen Wege innerhalb des Ortsteiles. Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsmitte gelegene Bushaltestelle gegeben.

Im Jahr 2013 wurde die Kinderkrippe der Gemeinde Aholming mit 15 zur Verfügung stehenden Plätzen eröffnet. Derzeit sind 11 Plätze davon belegt. Die Kapazitäten reichen für ein Baugebiet dieser Größe aus.

Der Kindergarten und die Kinderkrippe der Gemeinde fassen insgesamt 95 Plätze. Hiervon sind derzeit ca. 65 Plätze belegt. Auch der Kindergarten besitzt somit

ein ausreichendes Fassungsvermögen, was die Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik unterstreichen.

24. Kindertageseinrichtungen seit 2009

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2009	1	80	71	10	53	8	—	11
2010	1	80	70	8	53	9	—	9
2011	1	80	68	6	48	14	—	11
2012	1	80	54	4	47	3	—	6
2013	1	80	60	1	54	5	—	13
2014	1	95	65	8	47	10	—	13

Statistik Kommunal 2014

Die Schule der Gemeinde Aholming beherbergt nur noch eine Grundschule. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung.

Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung. Zur Berechnung kann folgende Formel herangezogen werden.

- Sterbefälle x Ruhefrist x Bruttograbfläche = Gesamtfläche
 → $13,8 \times 15 \times 6 \text{ m}^2 = 1.242 \text{ m}^2$

- Gesamtfläche : Mitglieder der Kirchengemeinde = anzusetzende Friedhofsfläche je Kirchenmitglied

→ $1.242 \text{ m}^2 : 1.156 = 1,07 \text{ m}^2$

Mitglieder der Kath. Kirchengemeinde Aholming: 1.111

Sterbefälle in den letzten 5 Jahren: 95

Ruhefrist :15 Jahre

Grabfläche im gemeindlichen Teil: 545 m²

Im gemeindlichen Friedhof Aholming sind derzeit noch 305 Belegungsmöglichkeiten (davon 80 Urnenplätze) frei. Ebenso sind Doppel- und Familiengräber vorhanden, bei denen Tieferlegungen möglich sind.

Außerdem ist noch ein kirchlicher Friedhof vorhanden auf dem vereinzelt auch noch Bestattungen durchgeführt werden können. Somit sind ausreichend Ruhestätten im Bereich der Kirchengemeinde Aholming vorhanden.

Nach einer Zweckvereinbarung zwischen den Gemeinden Moos und Aholming betreibt die Gemeinde Moos eine vollbiologische Kläranlage, die auf 16.000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt ist. Der Gemeinde Aholming sind danach 3.000 EGW zugeteilt.

Die Gemeinde Aholming hat derzeit ca. 2.300 Einwohner, so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, am Ortsrand der Gemeinde Aholming an der Tabertshausener Straße. Über die Staatsstraße 2124, DEG 21/DEG 29 und B 8 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Osten grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ein weiteres Wohngebiet, welchem ein biotopkartiertes Gehölz an einem Hang und das Sportplatzgelände folgen. Im Westen und Süden grenzt strukturarme landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden befindet sich derzeit der Ortsrand von Aholming und landwirtschaftliche Fläche. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine zu einem Trichter in der Mitte des Flurstückes zusammenlaufende Fläche (ca. 333,25 m ü.NN - 331,25 m ü.NN).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Im Norden grenzt die Tabertshausener Straße an.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 17 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von 905 m² bis 561 m² ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum in Aholming zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,30 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an die Tabertshausener Straße angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einer im Flächennutzungsplan landwirtschaftlichen Fläche ein Gebiet für Einzelhausbebauung entwickelt. Das Gebiet wird über die Tabertshausener Straße erschlossen.

Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Aholming entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, weshalb die vereinfachte Vorgehensweise möglich ist.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Taibertshausener Straße, den Flurweg und den Amselweg.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche und der Privatgrundstücke wird über Sickeranlagen und Rückhalteeinrichtungen (siehe Planeintrag) versickert. Falls möglich sind mindestens 3 m³ fassende Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Aholming.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

1.2.5. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Die im Norden angrenzende Hofstelle wird laut Aussage der Gemeinde nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weshalb keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) durch diese zu erwarten sind.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise möglich – siehe hierzu Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

Da alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

1.3.2. Allgemeines

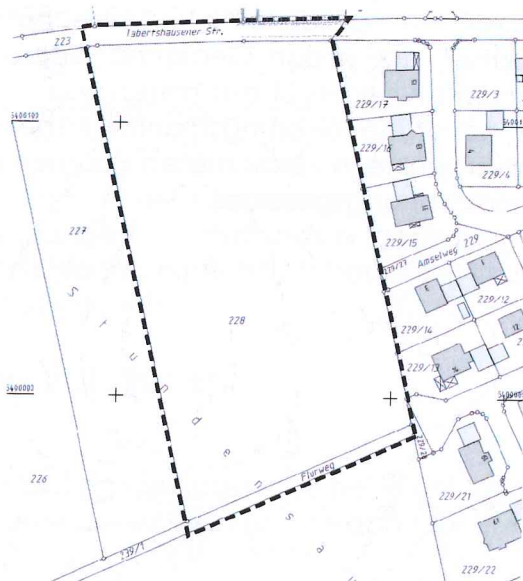
1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, am westlichen Ortsrand der Gemeinde Aholming. Über die Staatsstraße 2124 (Plattling – Eichendorf, in 2 km Entfernung) und die Kreisstraßen DEG 21/DEG 29 zur B 8 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung. Im Osten und Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich eine ehemalige Hofstelle, welcher ein biotopkartiertes Gehölz an einem Abhang und das Sportplatzgelände folgen. Im Westen und Süden grenzt strukturarme landwirtschaftliche Fläche an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)



1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

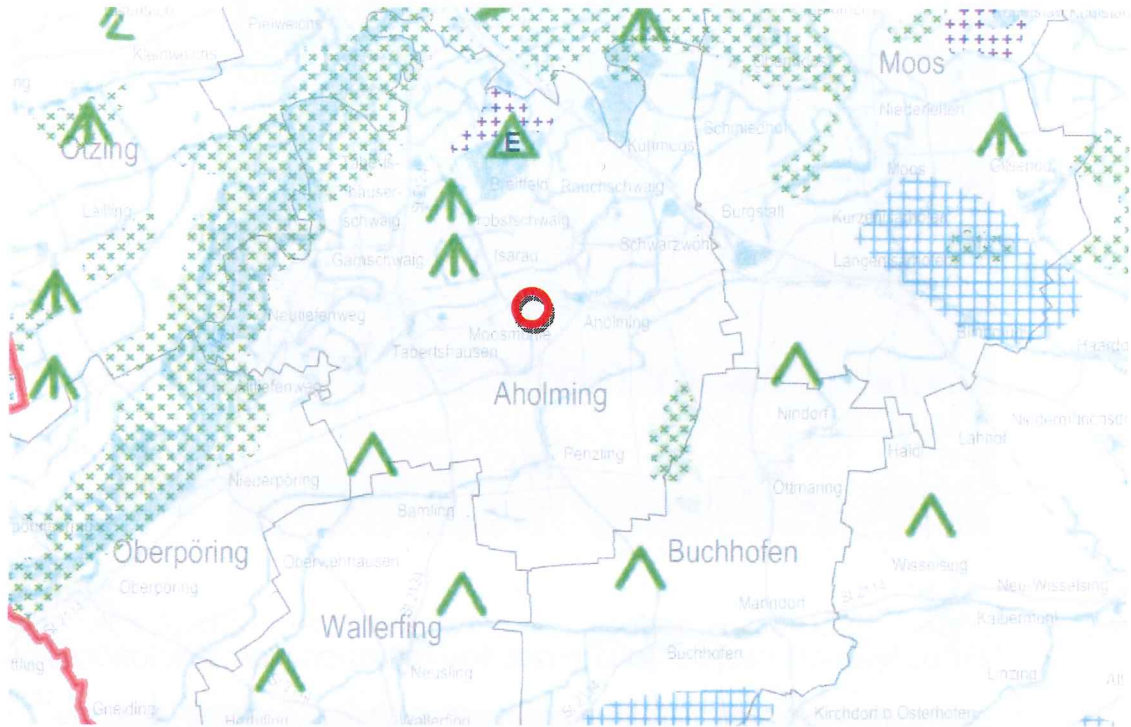
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum an der Entwicklungsachse Passau – Plattling – Straubing.

Die Gemeinde Aholming ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum im Regionalplan gekennzeichnet. Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor.



Regionalplan Donau-Wald

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Aholming belegt.

- Fläche für die Landwirtschaft

1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine leicht geneigte Ackerfläche. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Osten und Norden grenzt die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes an. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ebenso eine ehemalige Hofstelle, welcher ein biotopkartiertes Gehölz an einem Hang und das Sportplatzgelände folgen. Im Westen und Süden grenzt strukturarme landwirtschaftliche Fläche an.



Blick von der Tabertshausener Straße nach Süden

Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.



FIS-Natur des LFU Bayern

Die Potentielle Natürliche Vegetation des Ackers ist als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerfläche

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ in 110 m Entfernung, kleinflächig an Hangflächen, Magerrasen-Gebüsch-Vegetation).

Durch das Vorhaben werden also keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotop oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Straßen (minimal)

Nutzungsbedingt

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen bereits vorhanden

Ergebnis:

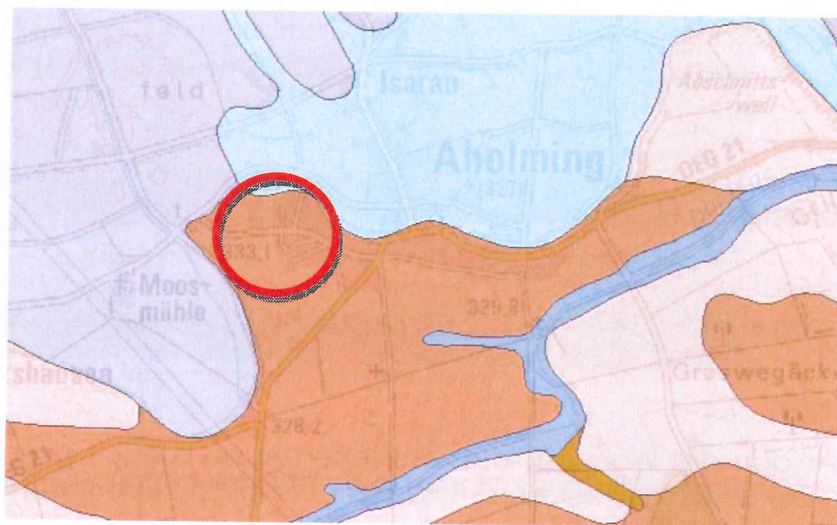
Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der Raumeinheit Dugau zuzuordnen. Die Fläche liegt in der Untereinheit der Gäulandschaften im Dugau. Das Gelände ist eine zu einem Trichter in der Mitte des Flurstückes zusammenlaufende Fläche (ca. 333,25 m ü.NN - 331,25 m ü.NN).

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der Geltungsbereich fast ausschließlich aus Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Löss-lehm) über Carbonatschluff (Löss). Durch die derzeitige Ackernutzung ist der Boden stark beansprucht und nicht geschützt.



Übersichtsbodenkarte Bayern (www.bis.bayern.de)

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung (30 %) vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen).

Ergebnis:

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) der Isar.

Das Grundwasser ist den Grundwasserkörpern Inn Nord-West und Tiefengrundwasserkörper Thermalgrundwasser zugeordnet.



geodaten.bayern.de

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des wassersensiblen Gebietes. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert wird.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen fehlen. Der offene Boden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Aufgrund der Lage an der Tabertshausener Straße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage am Ortsrand wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben. Großflächige Rodungen finden nicht statt.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (großer Grünflächenanteil). Baubedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit (Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Untereinheit (ABSP) wird als „Gäulandschaften im Dungau bezeichnet, an dessen nördlicher Kante (Übergang zu „Unteres Isartal und Isarmündung“) das Bearbeitungsgebiet liegt.

Die intensive Landwirtschaft prägt das Landschaftsbild dieser Einheit. Naturnahe Lebensräume befinden sich nur noch inselartig inmitten von Äckern oder stark gedüngten Wiesen (Grabenverläufe, Heckenstrukturen, Hangkanten).

Die Fläche selbst ist im Osten und Norden von Bebauung und im Westen und Süden von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich ebenso eine ehemalige Hofstelle.



Blick von der Tabertshausener Straße nach Süden

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der frühen Rodung der gesamten Umgebung entsprechend drastisch.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso wird eine Heckenstruktur als Ortsrand und Baumpflanzungen im Vorgartenbereich festgesetzt.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in der Umgebung (Aholming West III) auch, höchstens mit 2 oberirdischen Geschoßen ausgeführt, sodass ein harmonischer Ortsrand entsteht. Die geplanten Vegetationsstrukturen grenzen das Gebiet gut ab.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des angrenzenden Bestandes als gering eingestuft werden.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. Keine Fuß- oder Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend. Der Flurweg kann weiterhin als Spazierweg genutzt werden.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Beschreibung:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die nahe Tabertshausener Straße ist mit gewissen Vorbelastungen des Gebietes zu rechnen.

Auswirkungen:

Auswirkungen durch das Baugebiet, sowie Einwirkungen auf das Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

In der Nähe des Planungsgebietes sind Bodendenkmäler und denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Pfarrkirche St. Stephan.

Bodendenkmal	
Nummer	43469
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7243-0016
Beschreibung	Siedlung der Bronze- bzw. Urnenfelderzeit, der Latènezeit und des älteren Mittelalters.

Baudenkmal	
Nummer	101673
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Stephan
Funktion	Saalkirche, Pfaarkirche, katholische Kirche
Adresse	Unter Römerstraße 3
Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Stephan, barocker Saalbau mit eingezogenem gotischen Chor und südseitigem Satteldachturn, bzw. 1766, Chor und Turm um 1500; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-2-71-111-1



<http://geoportal.bayern.de>

Auswirkungen:

Die Pfarrkirche St. Stephan wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden. Aufgrund der angrenzenden Bodendenkmale wurden bereits bauvorgreifende Maßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden archäologische Gegenstände gefunden und geborgen. Weitere Maßnahmen sind nach Aussage der Kreisarchäologie nicht notwendig.

Ergebnis:

Die vorgesehen Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen.

1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand)
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten.
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer:	223 (TF), 228 und 239/1 (TF)
Gemarkung:	Aholming
Größe:	15.115 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,30

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Bedeutung der im Gebiet vorkommenden Flächen kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden, weshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Vgl. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Der Flurweg wird an den westlichen Rand des Geltungsbereiches herangeführt um die Nutzung als Spazierweg und eine zukünftige Erschließung westlicher Flächen zu gewährleisten. Auch können so die weiteren Versorgungsleitungen für zukünftige Erweiterungen genutzt werden. Die Grundstücksgrenzen und Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden, angrenzenden Bebauung. Westlich des allgemeinen Wohngebietes entsteht ein Grünstreifen um eine optische Trennung zwischen WA und landwirtschaftlicher Fläche herzustellen.

Planungsvarianten:

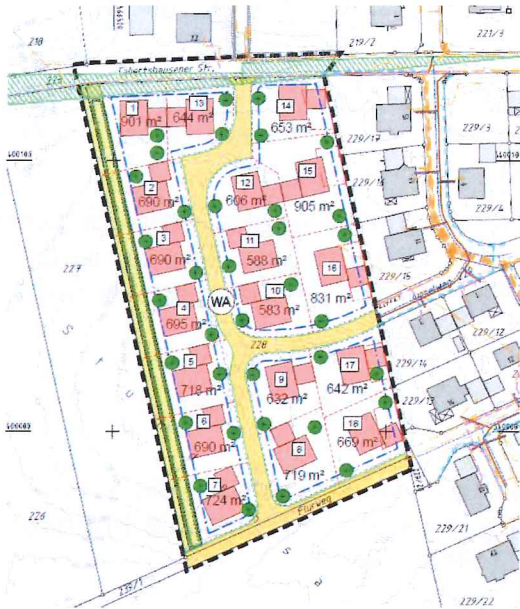
Variante 1:

Die Variante 1 des allgemeinen Wohngebietes Aholming West IV besteht aus 16 Parzellen, die zwischen 669 m² und 976 m² Grundfläche besitzen. Die Tabersthäuser Straße ist durch eine gerade Straße mit dem Flurweg verbunden. Außerdem ist auch eine Anbindung zum Amselweg geplant. Dabei nimmt die Straßenverkehrsfläche 1.875 m² ein.



Variante 2:

Diese Variante des allgemeinen Wohngebietes besitzt 18 Parzellen, die zwischen 583 m² und 905 m² groß sind. Der Amselweg ist hier als Hauptverbindung vorgesehen, die mit dem Flurweg durch eine Erschließungsstraße B verbunden ist. Dabei nimmt die Straßenfläche 1.863 m² Grund ein.



Variante 3:

In dieser Variante sind ebenfalls 18 Parzellen vorgesehen mit einer Größe von 644 m² bis 905 m². Hier ist die Tabertshausener Straße mit dem Flurweg verbunden, doch es besteht keine Verbindung zum Amselweg. Am Ende der Amselstraße ist ein Wendehammer geplant. Die Straßenfläche nimmt dabei 1.700 m² ein.



Fazit:

In der Gemeinderatssitzung am 25.04.2016 wurden die einzelnen Varianten diskutiert. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Bauleitplanung anlehnd an Variante 2 durchgeführt werden soll. Durch die Straßenführung ergibt sich eine Verkehrsberuhigung. Aufgrund der Entwässerung muss die Variante noch abgeändert werden.

1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Aholming ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter, weshalb die vereinfachte Vorgehensweise angewandt wird.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areal, die festgesetzte Ortsrandeinguünung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Aholming - West IV“
Gemeinde Aholming, Landkreis Deggendorf**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-



2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

2.1. Textliche Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,30** festgesetzt.

2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen (Ausnahme: Ortsrandeingrünung) überschritten werden. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

2.1.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind außerhalb der Bereiche für Garagen und Nebenanlagen keine baulichen Nebenanlagen zugelassen.

2.1.2.2. Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig

2.1.2.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten

2.1.2.4. Geschosszahl

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig

2.1.3. Gebäudegestaltung

2.1.3.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich

Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

Für den Fall einer Decke über dem 2. oberirdischem Geschos, wird der Kniestock für den Speicher von OK Rohdecke bis OK Fußpfette auf max. 20 cm begrenzt (konstruktiver Kniestock). Als Referenzpunkt für die geplanten Straßenhöhen kann der Hydrantenstandort an der Tabertshausener Straße genannt werden (332,901 m ü. NN).

2.1.3.2. Gebäudeform

Rechteckiger oder quadratischer Baukörper. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.

2.1.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Eine Änderung der im Plan eingetragenen Firstrichtung um 90° ist möglich. Der First ist mittig in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

2.1.3.4. Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zelt Dach zulässig. Bei quadratischen Baukörpern ist nur das Zelt Dach zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Pultdächer von Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können entgegen der Hauptdachrichtung geneigt sein. Anbauten können auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachneigung: geneigte Dächer
maximale Dachneigung 35°
minimale Dachneigung 18°

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „regensicheres Unterdach“ bei flachen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist.“

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
zulässig sind auch begrünte Dächer

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Dachüberstände: Dachüberstände von Grenzgaragen sind unzulässig

2.1.3.5. Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel sind nur bei einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

2.1.3.6. Fassadengestaltung

Wandoberflächen

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

2.1.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

2.1.5. Garagen/Stellplätze

Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig

traufseitige Wandhöhe: max. 3,50 m
Pulldach max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pulldächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über Höhe der Straßenmitte der geplanten Erschließungsstraße zu liegen kommen.

Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit der jeweils vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) zu errichten.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,
2 WE: 3 Stellplätze,

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund versickern zu lassen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

2.1.6. Geländeänderung im Planungsgebiet

Geländeänderungen sind pro Parzelle bis zu 0,50 m zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

2.1.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwänderungen) und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind ab einem Abstand von 0,5 m innerhalb der Grundstücksgrenze, entlang der Erschließungsstraßen, zulässig. Die Flächen zwischen Zaunlinie und Straßenverkehrsfläche sind durch den Grundstückseigentümer (Anlieger) zu pflegen.

2.1.8. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke der Zu- und Abfahrten sind von jeglicher Sichtbehinderung, wie Anpflanzungen, Bebauung, Lagerung, Einfriedungen und sonstigen Hindernissen wie Bodenerhebungen von mehr als 0,80 m über der Oberkante Fahrbahn der Tabertshausener Straße freizuhalten.

2.1.9. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

2.1.9.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Zur Verringerung des Niederschlagswassers sind, falls möglich, 3 m³ fassende Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen. Der Überlauf dieser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen, welcher den Rückhalte- und Sickereinrichtungen zugeführt wird.

Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung und notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die bindige Deckschicht über dem Grundwasser darf zur Versickerung nur punktuell durchstoßen werden.

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

2.1.9.2. Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist in Schächten zu sammeln und den Rückhalte- und Sickereinrichtungen zuzuführen. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung und notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu ist evtl. ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2.1.9.3. Schmutzwasser

Bei der Abwasseranlage der Gemeinde Aholming handelt es sich um eine reine Schmutzwasserkanalisation im Druck- und Vakuumverfahren. Das bedeutet, dass in die öffentliche Abwasseranlage nur häusliches Abwasser und kein Regen- oder Oberflächenwasser eingeleitet werden darf. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde möglich. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt somit im Trennsystem. Die Kanaltrasse wird an das bestehende Kanalnetz (Tabertshausener Straße) angeschlossen.

Die Anschlüsse sind auf den Grundstücken in Schächten ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

2.1.9.4. Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (insbesondere auch bei Heizölverbraucheranlagen) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWs) zu erfolgen.

2.1.9.5. Brauchwassernutzung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen.

2.1.9.6. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Aholming gewährleistet.

2.1.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1.10.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Pflanzqualitäten

Bäume:	heimische Laubbäume	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
	in Hecken	Heister, 2xv, 100/150
	Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm
Sträucher:		v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.1.10.2. Zu verwendende Gehölze

Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planfassung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

Bäume:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obstbäume (Auswahl):

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

2.1.10.3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

2.1.10.4. Öffentliche Grünflächen

Von den in der Pflanzliste genannten Bäumen sind mindestens drei Bäume im Bereich der Rückhalteeinrichtungen zu pflanzen.

Die Fläche des Beckens ist mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen und möglichst extensiv zu pflegen.

Die genannten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

2.1.10.5. Private Grünflächen

Von den in der Pflanzliste genannten Bäumen ist mindestens ein Baum standortgebunden im straßennahen Teil des Grundstücks/Vorgartens zu pflanzen.

Die genannten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug umzusetzen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.10.5.1. Baumpflanzungen

Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

2.1.10.5.2. Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist innerhalb des markierten Bereiches mit naturnahen Heckenelementen (einzelne Baumeinstreuungen) auf mindestens 70 % der Fläche zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Strauch pro m². Die Heckenelemente sind mindestens 2-3 reihig zu gestalten. Die Pflanzung hat im Dreiecksverband zu erfolgen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die entstehenden Abstandsflächen hin zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind möglichst extensiv durch 1-2 schürige Mahd zu pflegen.

2.1.10.6. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

2.1.10.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

2.1.10.8. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

2.1.10.9. Energieversorgung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

2.1.10.10. Ausgleich

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Bedeutung der im Gebiet vorkommenden Flächen kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden, weshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Vgl. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang.

2.1.11. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.1.12. Löschwasser

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschatz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löszeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300m ist durch das Ringleitungssystem möglich, auch hier sind die Wasserwerke gutachterlich zu hören. Kann der Löschwasser/Grundschatz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer unterirdischen Zisterne mit ca. 100 m³ Inhalt erforderlich. Die Standorte der Oberflurhydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

2.1.13. Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

2.2. Textliche Hinweise

2.2.1. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

2.2.2. Verunreinigungen des Untergrundes

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Deggendorf zu melden.

2.2.3. Telekommunikationsleitungen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie der Telekom Deutschland GmbH zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Die Telekom Deutschland GmbH beantragt, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang

Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Die Telekom Deutschland GmbH macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Bau Beginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-33097 47

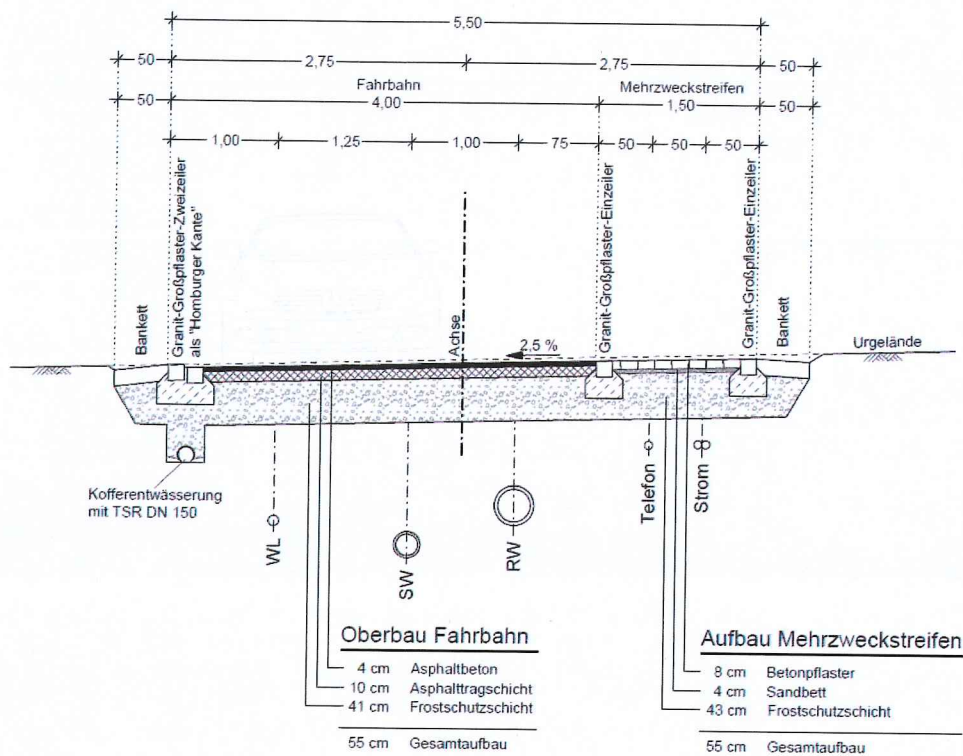
Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

2.2.4. Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

2.3. Vorschlag Regelquerschnitt



Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
 94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
 Martin Ribesmeier
 B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
- 3.2. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

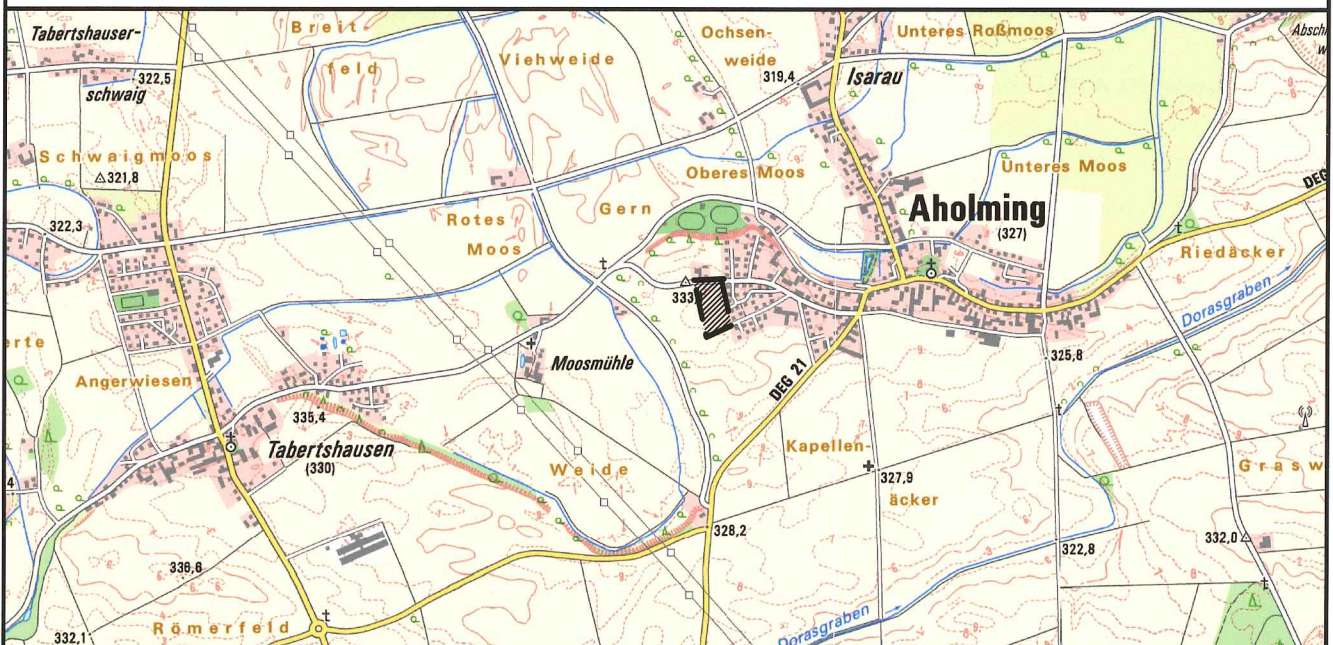
"WA Aholming - West IV"



Gemeinde: Aholming
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung

26.09.2016



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

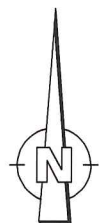
Entwurfsverfasser:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Martin Ribesmeyer, Projektleiter



1:1000

Projekt : AHOLMING_WA-Aholming-West-IV

Datei : 4_BP-1000_j1.PLT

P1603031

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Aholming hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Aholming - West IV" am25.04.2016..... beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Gemeinde Aholming in der Zeit vom12.05.2016..... bis13.06.2016..... durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am04.05.2016..... entsprechend unterrichtet und bis13.06.2016..... um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf vom22.06.2016..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom14.07.2016..... bis16.08.2016..... im Rathaus der Gemeinde Aholming öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am05.07.2016..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom05.07.2016..... eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis16.08.2016..... gesetzt.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aholming hat den Bebauungsplan "WA Aholming - West IV" am26.09.2016..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde Aholming hat den Satzungsbeschluss am21. OKT. 2016..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "WA Aholming - West IV" in Kraft getreten.


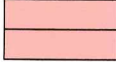

Aholming, den20. OKT. 2016.....

.....
Martin Betzinger, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)
	Grundstücksnummer und -fläche
	vorgeschlagene Baukörper mit Firstrichtung (Gebäude 90° drehbar)
	Sichtdreieck gemäß RAL Anfahrsicht
-----	Zaunlinie entlang der Erschließungsstraße
-----	geplante Grundstücksgrenze
-----	bestehende Höhenlinien
-----	Kabel Deutschland/ Telekom Leitungen (nachrichtliche Übernahme)
-----	Stromleitungen Bayernwerk AG (nachrichtliche Übernahme)
-----	Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
-----	Schmutzwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
-----	Regenwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ: 0,30

Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ	offene Bauweise
	max. Zahl der oberirdischen Geschosse

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

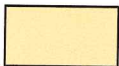


Baugrenze



Baufenster Garage

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

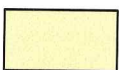


Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Fußweg für mögliche Erweiterung)

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



2m Wiesensaum



Baumpflanzung



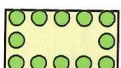
Baumpflanzung (vorgegebener Standort)

10. Wasserwirtschaft und Flächen für Wasserwirtschaft
(§5 Abs.2 Nr.7 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Fläche der Wasserwirtschaft

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 u. Abs. 4, §9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



WA	E + D
0,30	o

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

4566600