

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Babauungsplans ist auf eine Teilfläche der Flurnummer 4158/3 begrenzt.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO. Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.
- Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.
- Wandhöhen / Höhe Fußboden EG**
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhe an der angrenzenden Erschließungsstraße.
Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.
Die max. zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig 6,50 m. Bei Pultdächern wird zudem die max. zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 7,50 m beschränkt.
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartenhäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.
- Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Die Gebäude sind in der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Zulässig sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013, sofern nichts Abweichendes geregelt wird.
- Überbaubare Grundstücksfläche:**
Die Grundstücksfläche wird je Einzelhaus mit max. 130 m², je Doppelhaushälfte mit max. 85 m² und je Garage mit max. 60 m² festgesetzt.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche:**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzliegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandgrünung.
Die Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkone, Außentritten, Dachüberstände Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Bereich der möglichen Erschließungsstraße ist von Bebauung freizuhalten.
- Gebäude / Garagen und Nebengebäude / Anbauten**
- Dachformen:**
Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult sowie Flachdächer
- Dachneigung:**
Sattel-, Walm- und Zelt Dach: 18° bis 35°, max. 23° bei Vollgeschossen; es sind nur symmetrische Dächer mit durchgehender Firstlinie zulässig
Pultdach: 7° bis 12°; gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 12° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)
Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachdeckung:**
Zulässig sind kleinformartige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun- und Grautönen. Bei Pultdächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig.
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
- Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 28° Dachneigung zulässig.** Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,50 m haben und müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 2,00 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je 3 Gauben zulässig.
Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwischgiebels mit einer max. Breite von 5 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig. Er ist mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels ist der Dachneigung des Hauptdaches anzupassen. Dachschnitte sind nicht zulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen:**
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,50 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,50 m von der Außenkante der Attika errichtet werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung:**
Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtonen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden. Eine Begründung der Fassaden ist zulässig.
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind: - Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenelemente
- Fassadenplatten aus Stein oder Kunststoff
- Stellplatzbedarf / Garagenvorplatz**
Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.
1 WE = 2 Stellplätze
2 WE = 3 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.
- Gestaltung**
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen).
- Einfriedung:**
Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,30 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mindestens 0,10 m aufweisen, sodass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand der Zäune von 1,00 m einzuhalten.
- Sichtdreiecke:**
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentlichen Straßen und bei Privatzufahrten sind von sich behindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnkante der öffentlichen Straße ragen.
 - Abgrabungen und Auffüllungen:**
Bei den Flächen des Baugebiets handelt es sich um relativ ebenes Gelände. Geländeauffüllungen sind auf den einzelnen Parzellen nur bis zum angrenzenden Geländeneiveau sowie der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Für die Parzellen 1 und 2 ist dies die Weidenstraße, für Parzelle 3 die Kapellenstraße.
Versiegelungen von Flächen werden weitestgehend reduziert. Der Boden muss schichtgerecht gelagert und der Oberboden im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut werden. Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens werden wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbeläge verwendet.
 - Ver- und Entsorgung**
 - Abwasserbeseitigung:**
Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Vakuum-Abwasseranlage möglich. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Moos.
 - Niederschlagswasserbeseitigung:**
Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen. Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
Für die Einzelparzellen gelten die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TREGW). Diese sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über der Oberfläche vor.
Hinweise:
Die breitflächige Versickerung erfordert die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen für eine Versickerungsmulde. Versickerungsmulden funktionieren nach Frostperioden zeitweise nicht.
 - Wassergefährdende Stoffe:**
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.
 - Brauchwassernutzung:**
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind 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 Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.
 - Müllentsorgung:**
Die Mülltonnen sind am Tag der Entleerung rechtzeitig durch die Eigentümer bereitzustellen. Bei den Parzellen 1 und 2 hat dies an der Weidenstraße zu erfolgen. Bei der Parzelle 3 muss ein dafür geeigneter Platz auf der Grundstücksfläche geschaffen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grünordnung und Freiflächengestaltung**
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die privaten Grünflächen (Privatgarten) darf gärtnerisch gestaltet werden. Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.
Pflanzqualität:
Laubbäume: Hochstämme 3 xv., Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Eichen mit Ballen
Obstbaum: Halbstamm / Hochstamm
Pflanzenliste:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fagus sylvatica Rot-Buche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Heimische Obstbäume
- Ortsrandbereich:**
An der westlichen Grenze aller Parzellen sowie der südlichen Grenze der Parzelle 1 ist eine mindestens 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes bereitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mindestens 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenlisten bestehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,50 m x 1,50 m.
- Pflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzung: Von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden. Die Bereich der möglichen Erschließungsstraße ist von Bepflanzung freizuhalten.
- Nicht zulässige Gehölze:**
Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffälligen Laub- und Nadelanfärbungen sowie Trauer-, Säulen- und Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzungen von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.), sowie Kirschlorbeer ist unzulässig.
- Grenzabstände:**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und einzuhalten.
- Straßenbeleuchtung:**
Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten einzusetzen.
- Biotop:**
Das Biotop Nr. 7243-1122-012 ist zu erhalten. Es darf auch während der Bauzeit nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Holzzaun, Flatterleine, usw.) zu treffen.
- Bauanträge / Genehmigungsverfahren**
Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Über die Versickerungsanlagen sind genehmigungsfähige Planunterlagen einschließlich Berechnungen vorzulegen.

VERFAHREN

- Die Gemeinderat Aholming hat in der Sitzung vom ..16.12.2019.. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kapellenstraße II“ beschlossen. Im Zuge der Billigung in der Sitzung vom 21.12.2020 wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans redaktionell auf „An der Kapellenstraße II“ geändert.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „An der Kapellenstraße II“ in der Fassung vom ..21.12.2020.. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..04.01.2021.. bis ..12.02.2021.. beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „An der Kapellenstraße II“ in der Fassung vom ..21.12.2020.. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..04.01.2021.. bis ..12.02.2021.. öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderats Aholming vom ..22.02.2021.. den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kapellenstraße II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..22.02.2021.. als Satzung beschlossen.
- Aholming, den
- Martin Betzinger, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt:
- Aholming, den
- Martin Betzinger, 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kapellenstraße II“ wurde am
- Martin Betzinger, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(WA) Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	max. Zahl der oberirdischen Geschosse I + DG
Grundflächenzahl GRZ = 0,35	Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
Bauweise offene Bauweise	max zulässige traufseitige Wandhöhe 6,50 m bei Pultdach max. Wandhöhe Firstseite 7,50 m
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- - - - - Baugrenze
- Grünflächen**
● Baum (möglicher Standort) - zu pflanzen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m
 - Sträucher freiwachsender Hecken:
Mindestqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm
 - Acer campestre
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa arvensis
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
 - Feld-Ahorn
Hasel
Roter Hartrieegel
Schlehe
Liguster
Rote Heckenkirsche
Feld-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
- Sonstige Planzeichen**
 - ▭ Sichtdreieck
 - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereich

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- ▨ Fläche für mögl. Erschließungsstraße
- - - mögliche Grundstücksgrenze
- ▭ möglicher Baukörper
- 691 m²
[2] Größe und Nummer der Parzelle
- ▨ Hochwassergefahrenfläche HQ Extrem (nachrichtlich übernommen)
- ▨ Flächen der amtlichen Biotopkartierung (nachrichtlich übernommen)

TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Landwirtschaft / Angrenzende Nutzungen
Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung hinzunehmen sind. Diese Emissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten
Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegende Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Kabelhausanschlüsse
Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Altlasten
Hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist durch die zukünftigen Bauherren ein gebührenpflichtiger Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf durchzuführen.

§ 13a Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB „An der Kapellenstraße II“ hat überbaubare Grundstücksflächen in einem Umfang von rund 2.601 m² ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche 910 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.
Die geplante Bebauung grenzt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Kapellenstraße II“

Gemeinde: Aholming
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 22.02.2021

Übersichtsplan 1 : 25.000

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

Projektleiter: KÖCK, Bebauungsplanänderung-Neulieferung | Datei : 4_LP-1000.PLT

1:1000
P1902023