

# Ergänzungssatzung Tabertshausen

Fl.-Nr. 2320 TF, Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming  
Fassung vom 27.07.2021

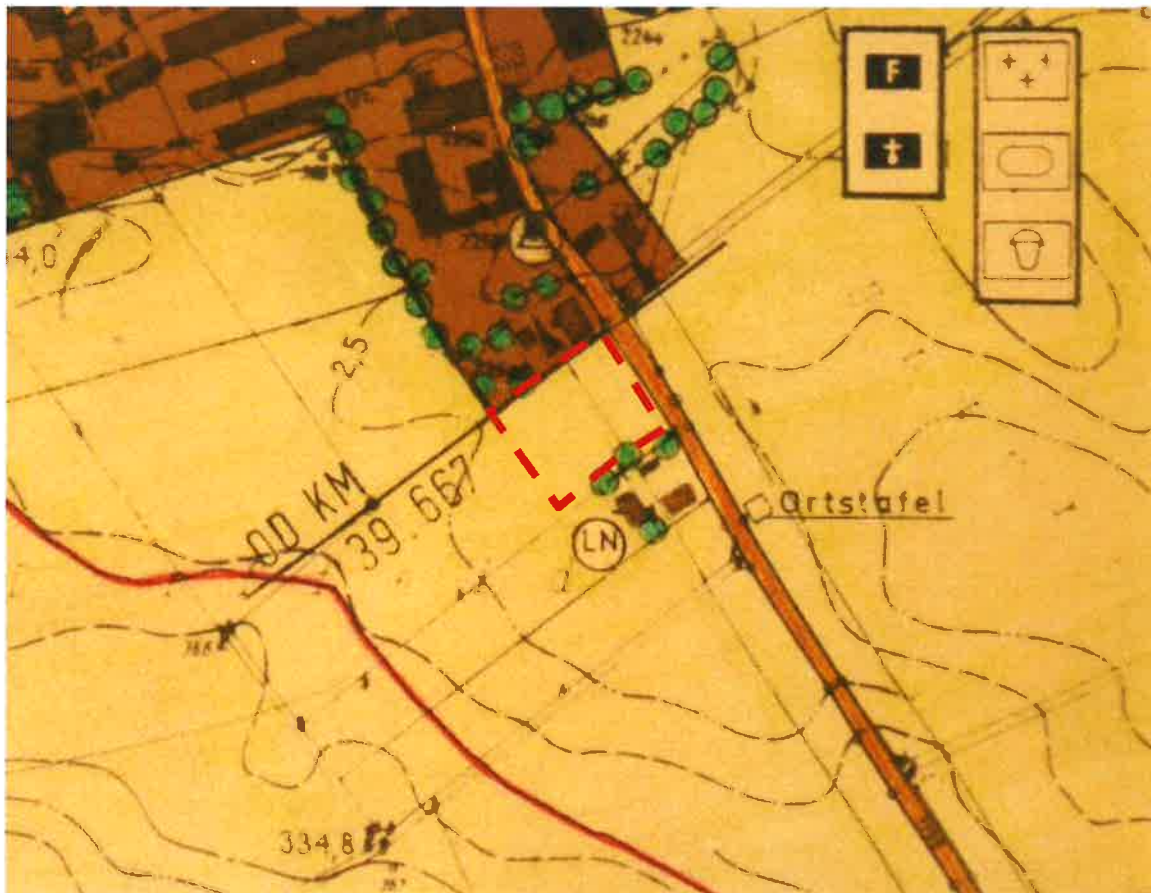
## Begründung:

Der Gemeinderat hat am 21.12.2020 gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Tabertshausen - wie im beigefügten Lageplan farbig dargestellt - folgende Fläche

Fl.-Nr. 2320 TF,

der Gemarkung Aholming in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tabertshausen einbezogen und somit der Ortsteil abgerundet wird.

Die dem Ortsteil zuzuordnenden Flächen sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan derzeit wie folgt ausgewiesen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming (nicht maßstäblich)  
Rot. Ergänzungssatzung „Tabertshausen“

- Landwirtschaftliche Nutzfläche



Die Parzelle befindet sich im Süden des Ortsteils und schließt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Westlich bzw. südwestlich schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an (Ackerflächen). Im Norden befinden sich bereits bestehende Wohngebäude. Südlich schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Östlich des Vorhabens befindet sich die Eichendorfer Straße (Staatsstraße 2124) zwischen Tabertshausen und Wallerfing, welche einen Anschluss an die weiter südlich gelegene Kreisstraße DEG 21 besitzt.

Der Großteil des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Ortsteil) ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Ortsteil beherbergt verschiedene Betriebe, Hofstellen und Wohngebäude, was den Gebietscharakter (im Sinn des § 5 BauNVO) unterstreicht. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine dorfgebietsspezifische Bebauung für den örtlichen Bedarf möglich.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind, wie im Lageplan festgelegt, umzusetzen. Ziel dieser Maßnahmen ist eine Ortsrandeingrünung im Westen hin zur freien Landschaft zu schaffen.

Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad usw.) bleiben hiervon unberührt.

Die einbezogene Fläche der Fl.-Nr. 2320 ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Aholming, den

28.07.2021

  
.....  
Herr Martin Betzinger  
1. Bürgermeister



# **Ergänzungssatzung Tabertshausen**

**Fl.-Nr. 2320 TF, Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming**  
**Fassung vom 27.07.2021**

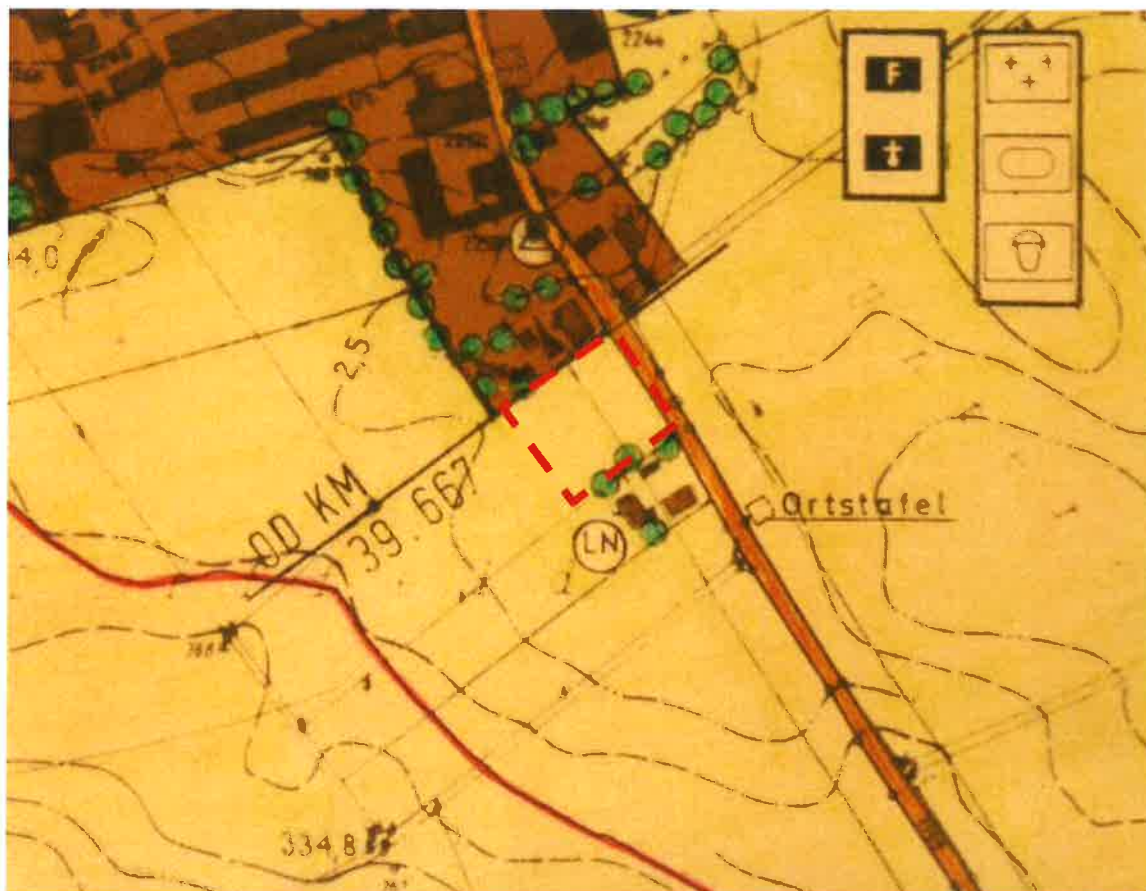
Die Gemeinde Aholming erlässt aufgrund  
des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),  
des § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB,  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,  
des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO),  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
sowie der Planzeichenverordnung  
für den Ortsteil Tabertshausen (Gemarkung Aholming) folgende

## **Ergänzungssatzung Tabertshausen**

### **§ 1**

- (1) Die Satzung gilt für das auf beiliegendem Lageplan gekennzeichnete Grundstück der Gemarkung Aholming.  
  
Fl.-Nr. 2320 TF
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB werden die eingegrenzten Teile der Grundstücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.





Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming (nicht maßstäblich)  
Rot. Ergänzungssatzung „Tabertshausen“

## § 2

### Gebäude im Geltungsbereich

#### Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen, beispielsweise Garagen, überschritten werden.

#### Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.

#### Anzahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich der Satzung sind Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten zulässig.

#### Grundflächenzahl:

Um den örtlichen Charakter zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 festgelegt.

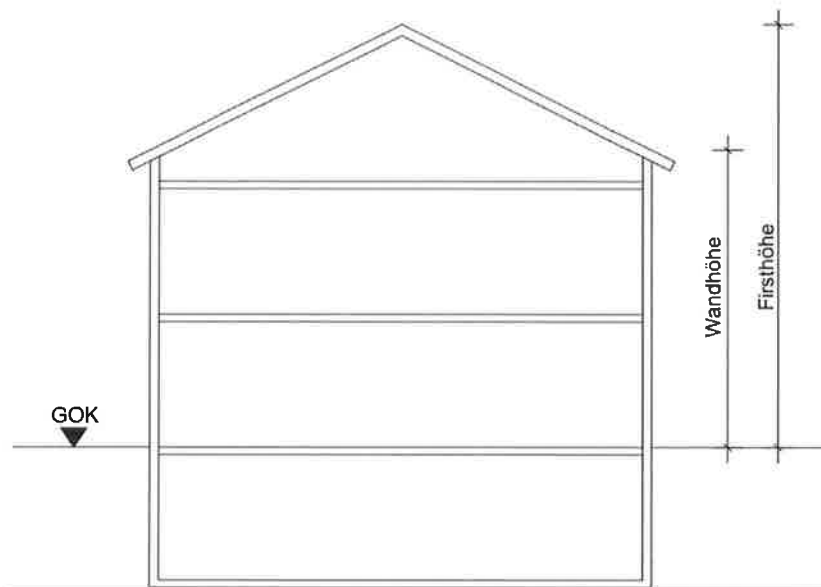
**Geschosszahl:**

Bei der Errichtung von Neubauten sind maximal 2 oberirdische Vollgeschosse zusammen mit einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

**Gebäudehöhe:**

Die seitliche Wandhöhe ist auf maximal 7,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**Gebäudeform:**

Rechteckiger Baukörper. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Erker an Gebäudeecken sind nicht zulässig.

**Dachform und Dachdeckung:**

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Pultdach, Zeltdach oder Walmdach auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Kniestock max. 1,25 m, ausnahmsweise 1,50 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Dachneigung:

8° - 40°

Dachdeckung:

kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz, anthrazit,

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

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

**Fassadengestaltung:**

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

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen bis max. 0,8 m zulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

Garagen/Stellplätze:

Dachform: geneigte Dächer. Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteile zulässig

Wandhöhe: max. 3,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Pro Wohneinheit ist grundsätzlich 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Zufahrten sind falls möglich ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Durch geplante Bauarbeiten sind Geländeangleichungen von max. 1,0 m zulässig. Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenkoten darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an denen des Grundstücks aufzuzeigen.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### § 3

#### Wasserwirtschaft / Entwässerung

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. In diesem Bereich besteht ein modifiziertes Schmutzwassersystem, es ist nur die Einleitung von Schmutzwasser möglich. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.





Das Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu beseitigen. Dies hat der jeweilige Antragsteller im Einzelgenehmigungsverfahren darzustellen.

Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind zu beachten.

#### § 4

##### Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Derzeitig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Westlich bzw. südwestlich schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an (Ackerflächen). Im Nordwesten befinden sich bereits bestehende Wohngebäude. Südlich schließt landwirtschaftliche Hofstelle an. Östlich des Vorhabens befindet sich die Eichendorfer Straße (Staatsstraße 2124) zwischen Tabertshausen und Wallerfing, welche einen Anschluss an die weiter südlich gelegene Kreisstraße DEG 21 besitzt.

Durch die Lage und den Ausgangszustand wird die Eingriffsermittlung zur vereinfachten Vorgehensweise herangezogen. Im Folgenden wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise abgearbeitet.

	<b>Beschreibung</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
0. 0.1	<u>Planungsvoraussetzungen</u> Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:  Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	X	
1. 1.1	<u>Vorhabentyp</u> Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet nach (§3 BaNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)	X	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgelegte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein	X	



	<b>Beschreibung</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
2	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätte oder Waldflächen,</li> </ul> werden nicht betroffen	X	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen	X <u>Art der Maßnahmen:</u> Verwendung von standortgerechten Baumarten; Verbot von Sockelmauern bei Zäunen.	
3	<u>Schutzgut Boden</u> Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt	X <u>Art der Maßnahme:</u> Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.	
4	<u>Schutzgut Wasser</u>		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor Erläuterung: Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge	X <u>Art der Maßnahmen:</u> Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen).	



	<b>Beschreibung</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
5	<p><u>Schutzgut Luft/Klima</u> Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</p> <p>Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt</p>	X	
6	<p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u></p>		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche	X	
	<p>Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>		
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	X	
		<p><u>Art der Maßnahme:</u> Pflanzen von heimischen Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen an der westlichen Grenze.</p>	

## § 5

### Grünordnerische Maßnahmen

Durch die Lage des beplanten Areals wird ein Ortsrand zur Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen. Hierzu wird eine Pflanzung an der westlichen Grenze plangemäß durchgeführt. Im Bereich der Eingrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig.

Auf der künftigen Bauparzelle (Fl.-Nr. 2320 TF) sind plangemäß 5 standortgerechte, heimische Laub- bzw. Obstbäume aus untenstehender Auswahl zu pflanzen.



Zur Durchgrünung des Areals ist zusätzlich ein Einzelbaum pro 5 PKW Stellplätze, möglichst in der Nähe der Stellplätze, zu pflanzen.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind in der nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf zur Abnahme anzuzeigen. Die Entwicklung und Pflege der Maßnahmen haben durch die Bauherren zu erfolgen. Die zu pflanzenden autochthonen Gehölze haben dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu entstammen.

#### Pflanzqualitäten

Hochstamm 3 x v mDb., Stu 12-14

Der Pflanzabstand beträgt ca. 12 m

#### Auswahl heimischer Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

#### Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Malus sylvestris	Wild-Apple
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung und Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbaren Elementen, sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden zulässig.

#### Hinweise:

- Es ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan/Pflanzplan im Baugenehmigungsverfahren einzureichen, in welchen die grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden.
- Die Pflege der geplanten Gehölze ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.



- Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird hingewiesen.
- Das vorhandene Gelände ist soweit möglich in seiner Beschaffenheit zu belassen.
- Aufschüttungen, Abgrabungen usw. sind auf den Gebäudeumgriff zur Einbindung in das Gelände zu beschränken.
- Der Boden ist vor Bodenverdichtung und nicht standortgerechten Bodenveränderungen insb. im Bereich außerhalb der Baugrenzen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

## § 6

### Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Deggendorf zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

## § 7

### Immissionsschutz

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Auf die Lärmbelastung durch die angrenzende Staatsstraße wird hingewiesen. Die Verkehrszahlen der Staatsstraße St 2124 betragen 185 Kfz/h am Tag und 28 Kfz/h nachts. Der Lkw-Anteil ist dabei zur Tagzeit bei 5,5 % und zur Nachtzeit bei 3,7 % (Stand 2015; BAYSIS).

Der Abstand der Baugrenze zur Staatsstraße beträgt 7 m. Bei der vorliegenden Verkehrsmenge kann davon ausgegangen werden, dass die für ein Dorfgebiet üblichen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Umsetzung von passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenster der Klasse III seitens des Bauherrn, werden zusätzlich empfohlen.

## § 8

### Brandschutz

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen.

Als Grundschutz an Löschwasser sind 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m<sup>3</sup> Entnahmewert nach 2 Stunden, Fließdruck 2,5 bar). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu



überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 150 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

## § 9

### Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

## § 10

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aholming, den 28.07.2021



  
.....  
Martin Betzinger  
1. Bürgermeister