

# **Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen**

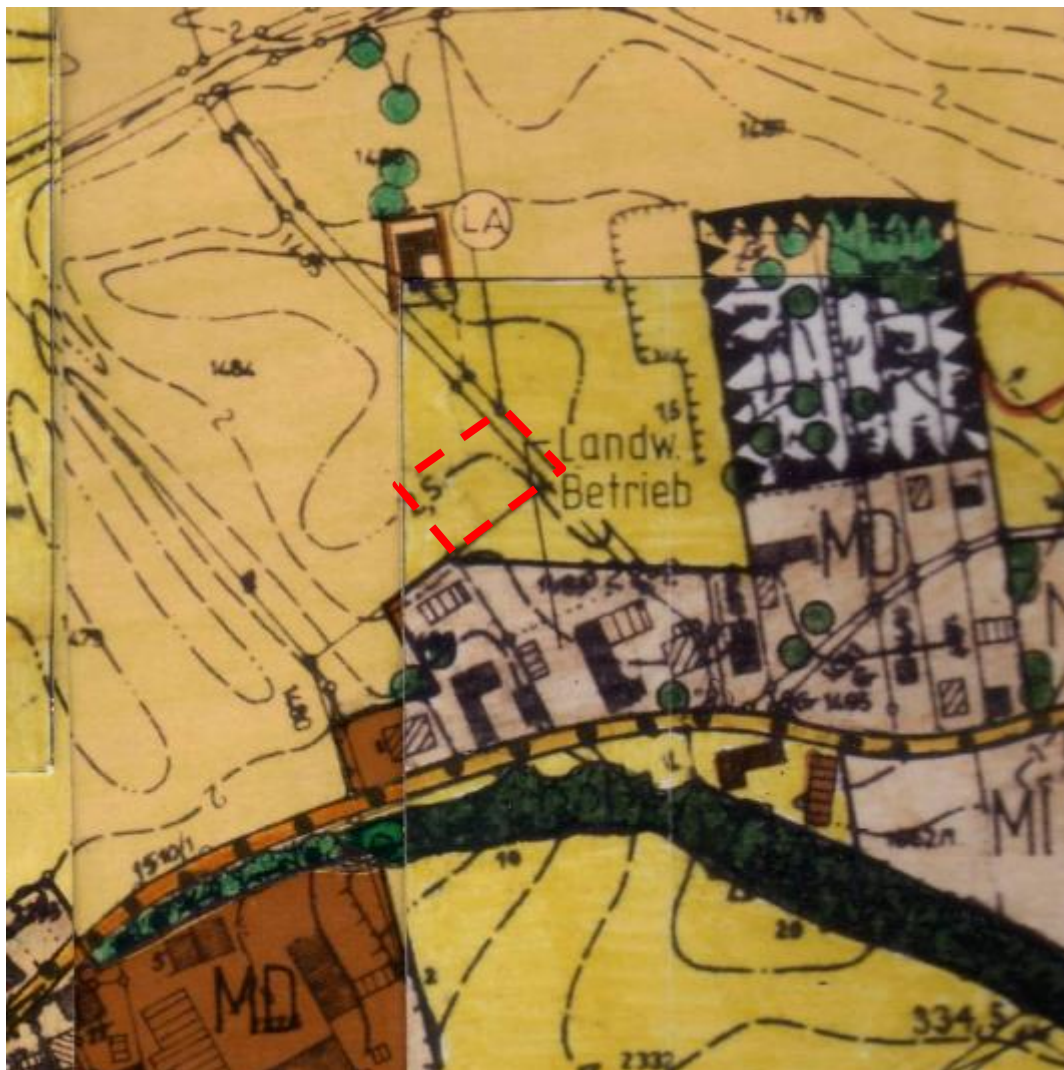
**Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming  
Fassung vom 28.09.2021**

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 die auf beiliegendem Lageplan gekennzeichneten Grundstücke der Gemarkung Aholming.  
  
Fl.-Nr. 1484 TF, Fl.-Nr. 1484/1 und Fl.-Nr. 1485 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 der Fl.-Nr. 1484 TF, 1484/1 und Fl.-Nr. 1485 TF im Ortsteil  
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 ist ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**Grundflächenzahl:**

Um den örtlichen Charakter zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,30 festgelegt.

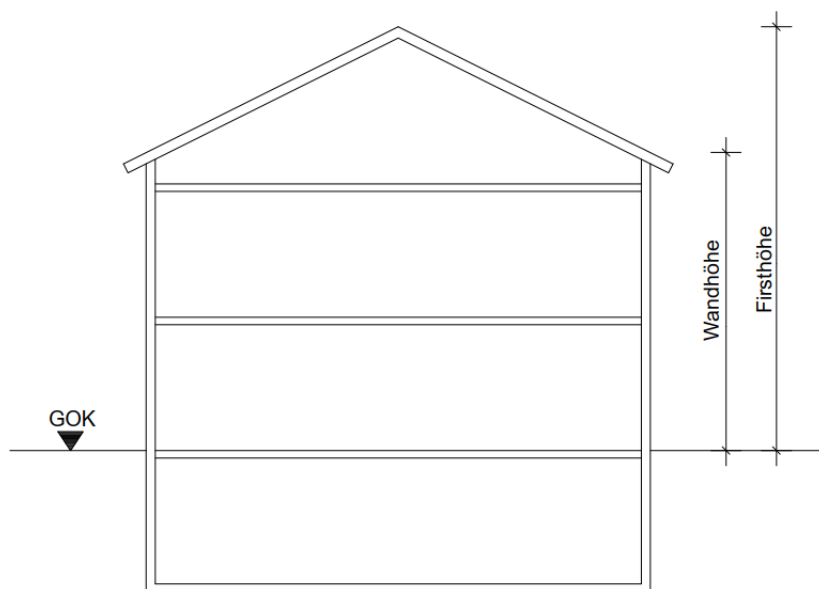
**Geschosszahl:**

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

**Gebäudehöhe:**

Die seitliche Wandhöhe ist auf maximal 6,50 m festgesetzt.

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

**Gebäudeform:**

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- oder bleigedeckte Dachflächen 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 bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Garagen und Carports 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:

Da es sich bei der Fläche des Baugebiets um ein relativ ebenes Gelände handelt (maximaler Höhenunterschied von ca. 0,5 m), sind Geländeauffüllungen nur bis zur Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Alte Plattlinger Straße) 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 den Ecken des Grundstücks aufzuzeigen.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen 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 intensiv als Acker genutzt. Nördlich bzw. westlich schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an (Ackerflächen). Im Südwesten, Süden und Osten befinden sich bereits bestehende Wohngebäude und Hofstellen. Östlich des Vorhabens befindet sich ebenfalls die Alte Plattlinger Straße (Gemeindeverbindungsstraße), welche im Süden an die Aholminger Straße anschließt. 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 Baum- und Straucharten; 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 (Hangsichtwasser) 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	<p>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche</p> <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>	X	
6.3	<p>Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).</p>	X	
		<p><u>Art der Maßnahme:</u> Pflanzen von Sträuchern und heimischen Laub- bzw. Obstbäumen an den westlichen und nördlichen Grenzen.</p>	

## § 5

### Grünordnerische Maßnahmen

Durch die Lage des beplanten Areals wird ein Ortsrand zur Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen. Hierzu ist plangemäß an den westlichen und nördlichen Grenzen ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen bereitzustellen. Die Flächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen und entweder auf mindestens 70 % ihrer Länge mit dreireihigen freiwachsenden Hecken oder mit mind. 3 Strauchgruppen von je 10 bis 15 Sträuchern zu bepflanzen. Die Hecken bzw. Strauchgruppen müssen aus heimischen Wildsträuchern gemäß der untenstehenden Artenliste bestehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,5 m x 1,0 m. Es sind mind. 3 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit des Wasserkanals neben der Alten Plattlinger Straße ist ein Mindestabstand von 2,5 m von Bepflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der Eingrünungsmaßnahmen sind ebenfalls plangemäß 2 zusätzliche standortgerechte, heimische Laub- bzw. Obstbäume aus untenstehender Auswahl zu pflanzen. Auf den Eingrünungstreifen sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig.

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 den Bauherrn zu erfolgen. Alle zu pflanzenden autochthonen Gehölze haben dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu entstammen.

#### Pflanzqualität der Bäume

Halbstamm / Hochstamm 3xv mDb., Stu 12-14

#### Auswahl heimischer Laub- und Obstbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Juglans regia	Walnussbaum
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Weitere heimische Obstbäume	

#### Pflanzqualität der freiwachsenden Hecken bzw. Strauchgruppen:

Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm.

Es sind mind. 3 verschiedene Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzabstand 1,5 m x 1,0 m.

#### Auswahl möglicher heimischer Sträucher:

Beberis vulgaris	Sauerdorn / Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn
Cytisus nigricans	Dunkelnder Geißklee
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn



Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, 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) ist nicht zulässig.

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 10 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.

## **§ 6**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Kreisarchäologie Deggendorf.

## § 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.

## § 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 ..... (Siegel)

.....  
Martin Betzinger  
1. Bürgermeister