

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

	Grenzen der bestehenden Satzung (nachrichtlich übernommen)
	bestehende Baukörper (außerhalb des Geltungsbereichs)
	Niederspannungsleitung (nachrichtlich übernommen - Bayernwerk)
	Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen - Bayernwerk)
	Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)
	Telekom (nachrichtlich übernommen)
	Wasserversorgung (Gemeinde Aholming - nachrichtlich übernommen)
	Abwasserkanäle (Gemeinde Aholming - nachrichtlich übernommen)
	Bauparzelle (Fl.-Nr. 1484/1)
	Bodendenkmal mit entsprechender Aktennummer (nachrichtlich übernommen)
	Fläche des Ökoflächenkatasters (nachrichtlich übernommen)
	Bestandsgehölz außerhalb des Geltungsbereichs
	Bemaßungen [m]

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,30

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

 Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

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

 Straßenverkehrsflächen

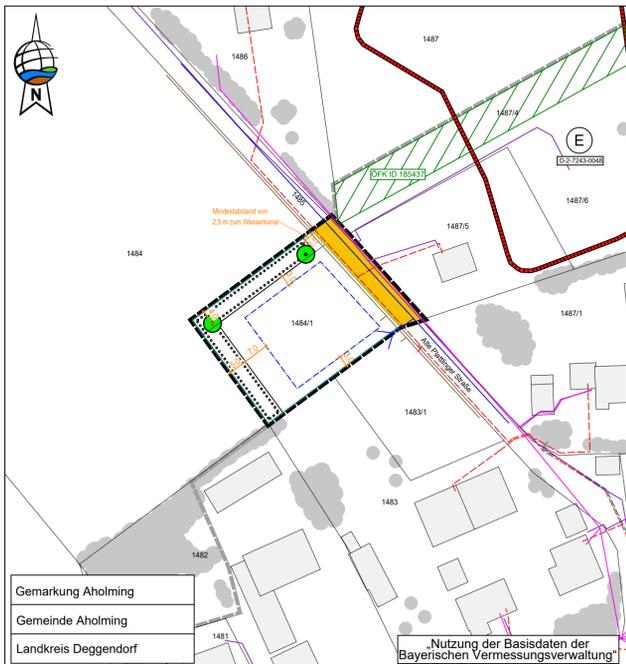
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Einzelbaumpflanzung (standortgebunden)

15. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnung:

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 Eingrünungsstreifen 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 möglicher 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 pyrastra	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	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa gallica	Essig-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa majalis	Zimt-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Ohr-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Asch-Weide
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn	Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Cytisus nigricans	Dunkelnder Geißklee	Salix purpurea	Purpur-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korb-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere		
Ribes uva-crispa	Stachelbeere		
Rosa arvensis	Kriechende Rose		

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 buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) ist nicht zulässig.

Einfriedungen:

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.

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 sind nur bis zur Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Alte Plattlinger Straße) zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

1. Grünordnung

- 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.

2. Geländeveränderung im Planungsgebiet

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 Grundstücksaufzuzeigen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

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.

3. Belange der Wasserwirtschaft

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.

4. Niederschlagswasser

- Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TREN OG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind zu beachten.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepuffter Form zulässig. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- 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.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

- Dachoberflächen aus Kupfer oder Blei sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Flächen benötigt.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Auf den Erhalt der Grundwasserdeckschicht ist zu achten.
- Zum Schutz vor Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschäden und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

5. Belange der Bayernwerk Netz GmbH

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen und Kanälen:

Trassen unterirdischer Leitungen und Kanälen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem entsprechenden Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939) ist zu beachten.

7. Belange der Gemeinde

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Aholming künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern oder Grundstücksbesitzern im oben genannten Planungsgebiet gestellt werden, ablehnt

VERFAHREN

Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen der Gemeinde Aholming nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 26.04.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen in der Fassung vom 28.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen in der Fassung vom 28.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Aholming, den

.....
Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Aholming, den

.....
Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

Aholming, den

.....
Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

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



Gemeinde: Aholming

Landkreis: Deggendorf

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf

28.09.2021



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.

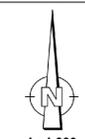
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:



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

Projektleitung: Daniel Wagner



1 : 1.000

Projekt: Ergänzungssatzung_Tabertshausen_1484-1

Datum: LP-1000_Ergänzungssatzung_Tabertshausen_1484-1

P2105080