

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

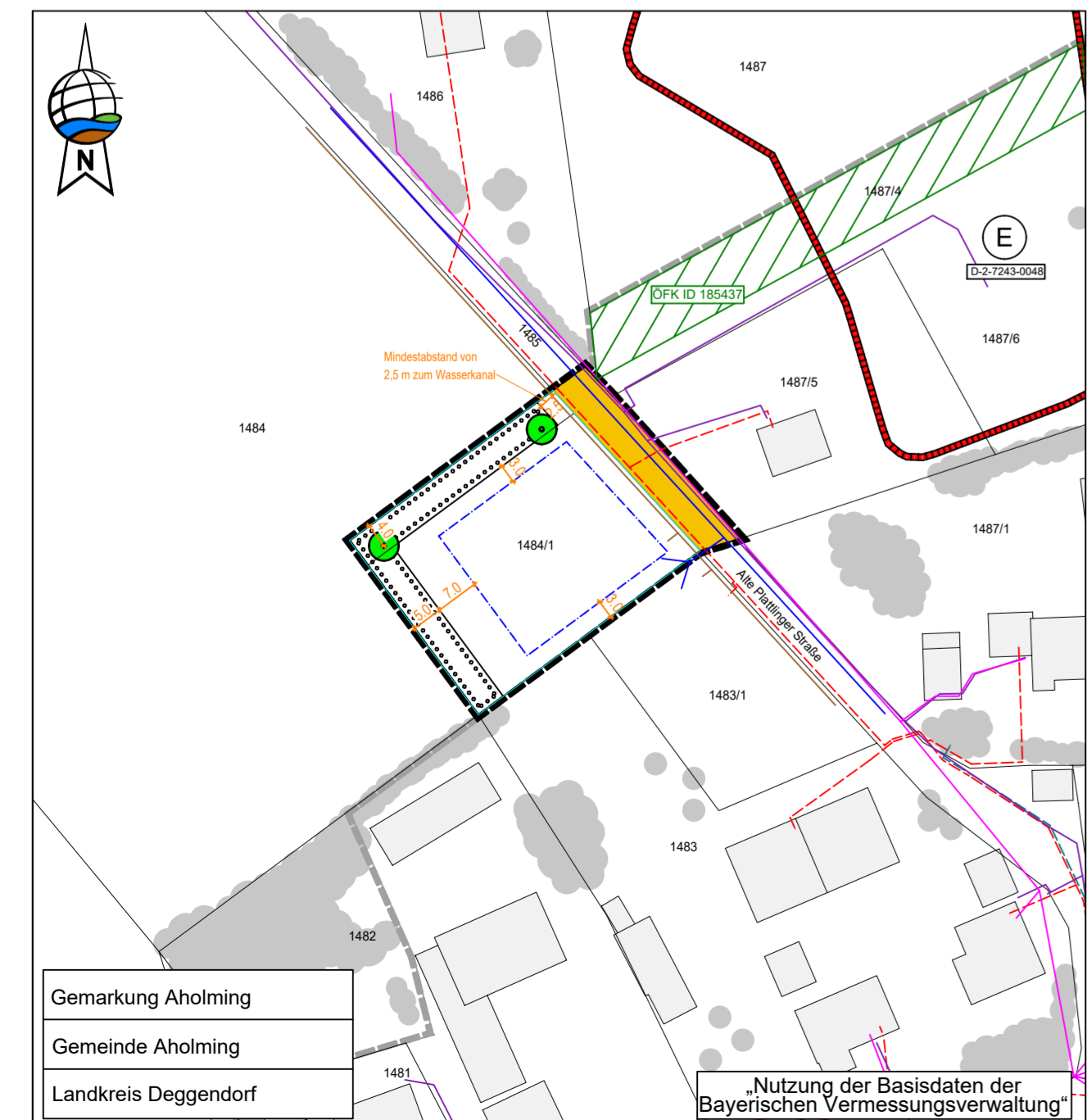
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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.

Im Bereich der Eingrünungsmaßnahmen sind ebenfalls plangemäß 2 zusätzliche standortgerechte, heimische Laub- bzw. Obstbäume aus untenstehender Auswahl zu pflanzen.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind in der nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Pflanzqualität der Bäume

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

Auswahl möglicher heimischer Laub- und Obstbäume

Table listing tree species like Acer campestre, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Betula pendula, etc.

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.

Auswahl möglicher heimischer Sträucher:

Table listing shrub species like Beberis vulgaris, Cornus sanguinea, Cornus mas, etc.

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

Einfriedungen:

Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbaren Elementen, sowie streng geschnittene Hecken sind nicht 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.

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.

3. Belange der Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

4. Niederschlagswasser

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

VERFAHREN

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

- 1. 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.
2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen in der Fassung vom 28.09.2021 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
3. 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.
4. 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

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aholming, den .....

Martin Betzinger, 1.Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

- Dachoberflächen aus Kupfer oder Blei sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.
- 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.

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.

7. Belange der Gemeinde

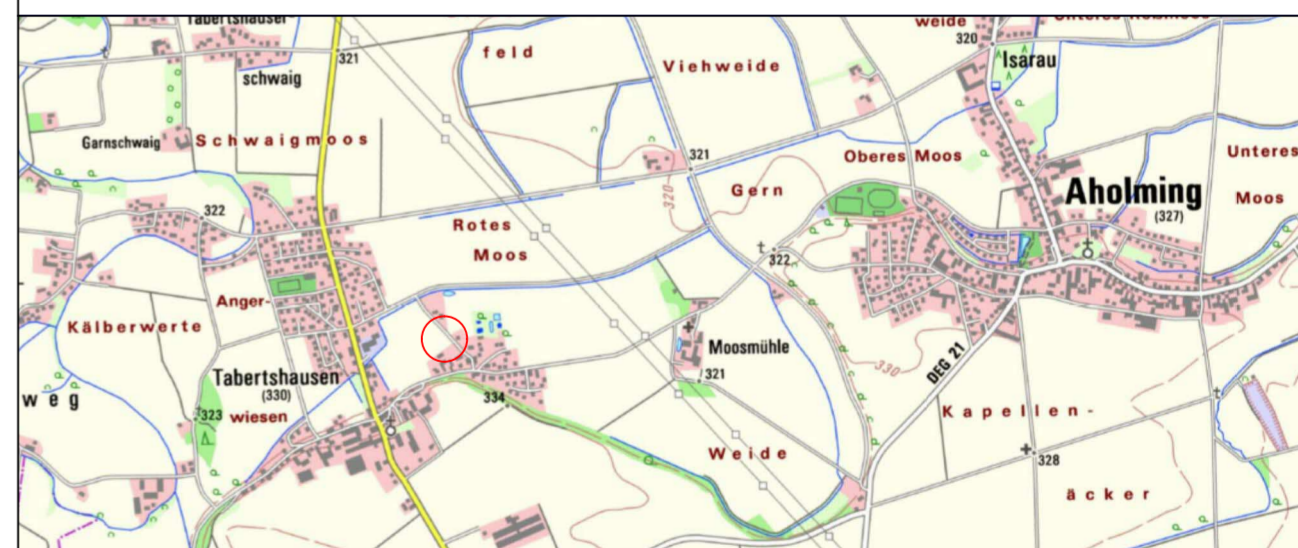
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Aholming künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern oder Grundstücksbesitzern im oben genannten Planungsgebiet gestellt werden, ablehnt

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:

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

Project: Ergänzungssatzung\_Tabertshausen\_1484-1
Date: LP-1000\_Ergänzungssatzung\_Tabertshausen\_1484-1
P2105080