

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

Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming
Fassung vom 22.11.2021

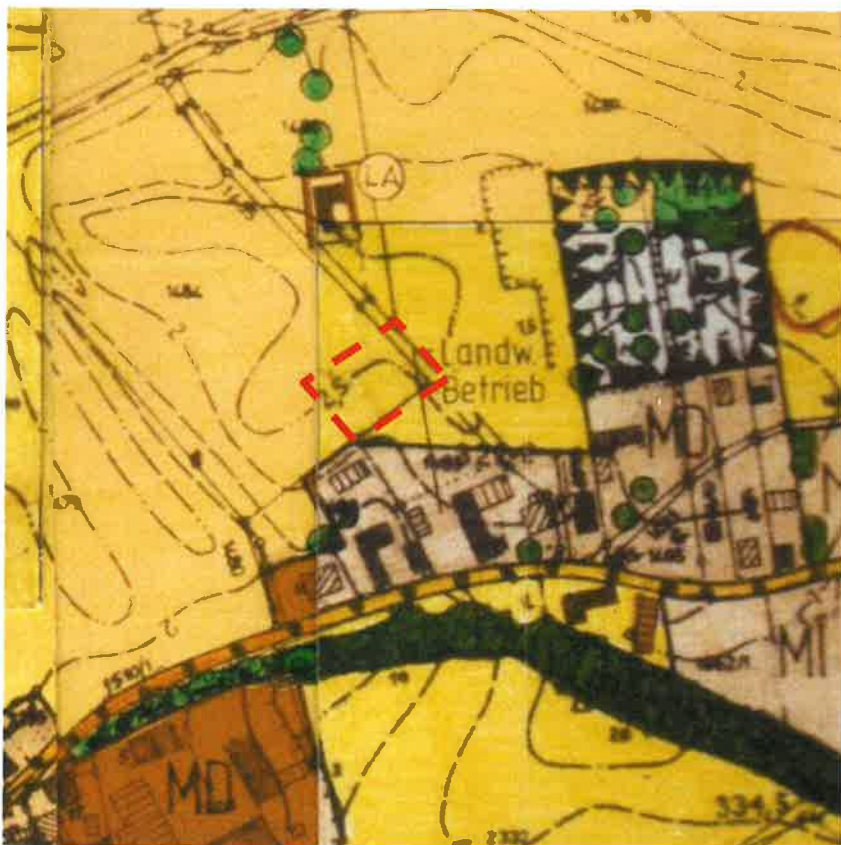
Begründung:

Der Gemeinderat hat am 26.04.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Tabertshausen - wie im beigefügten Lageplan farbig dargestellt – folgende Flurnummern

Fl.-Nr. 1484 TF, 1484/1 und Fl.-Nr. 1485 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 der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Tabertshausen

- Landwirtschaftliche Nutzfläche



Die Parzelle befindet sich im Osten des Ortsteils und schließt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet an. 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.

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 bzw. im Norden 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.

Im Gemeindegebiet Aholming herrscht ein stetig hoher Bedarf an Wohnraum. Somit setzt sich die Gemeinde stetig mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen auseinander. Hierbei stehen nicht nur neue Baugebiete wie das allgemeine Wohngebiet „Am Schlossweg“ im Ortsteil Tabertshausen im Fokus, sondern auch das interne Flächenmanagement zur Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung. Zum derzeitigen Stand stehen für die geplante Umsetzung neuen Wohnraums keine Flächen der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung zur Verfügung. Ebenso wurden bereits alle gemeindlichen Parzellen der Neubaugebiete insbesondere im Baugebiet „Am Schlossweg“, welches 2021 erschlossen wurde, bereits verkauft. Die Nachfrage überstieg die Anzahl der verfügbaren Parzellen in dreifacher Menge. Dementsprechend sind derzeit im gesamten Gemeindegebiet keine freien Wohnbauflächen mehr vorhanden.

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. 1484 TF und 1484/1 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

23.11.21

.....
Martin Betzinger
1. Bürgermeister



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

Gemeinde Aholming, Gemarkung Aholming
Fassung vom 22.11.2021

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

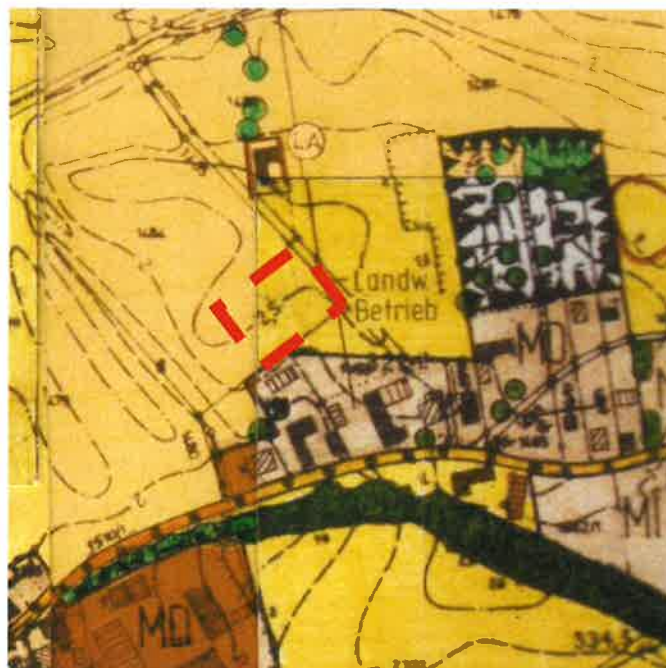
Ergänzungssatzung Tabertshausen

§ 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.

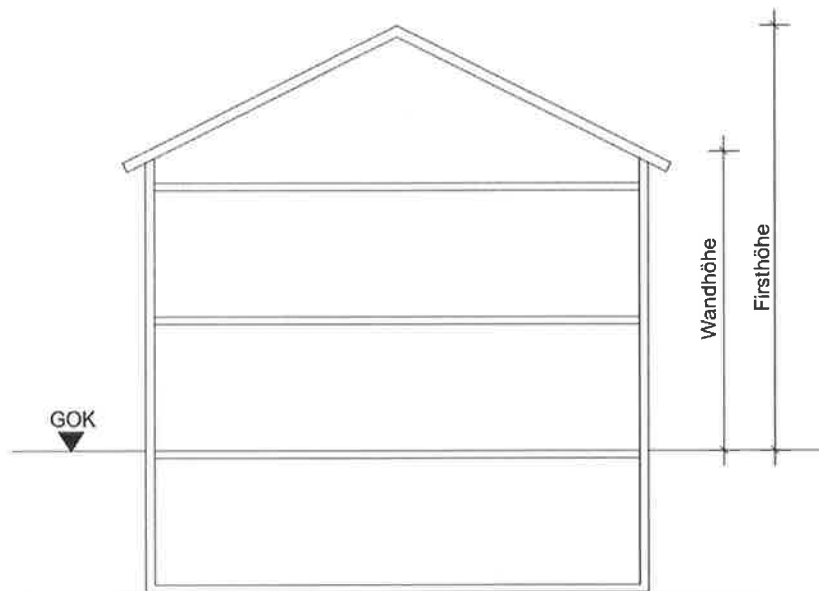
Geschosszahl:

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

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.

Folgende allgemeinen Hinweise sind nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bei der Versickerung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser 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, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem



Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepuffter Form zulässig ist. 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.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink 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 Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Auf den Erhalt der Grundwasserdeckschicht ist zu achten

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten 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.



§ 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.

	Beschreibung	ja	nein
0.	<u>Planungsvoraussetzungen</u>		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	X	
1.	<u>Vorhabentyp</u>		
1.1	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	
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"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätte oder Waldflächen, werden nicht betroffen 	X	

	Beschreibung	ja	nein
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 (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).	
5	<u>Schutzgut Luft/Klima</u> Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	X	



	Beschreibung	ja	nein
6	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>		
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 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.	X	
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	
		<u>Art der Maßnahme:</u> Pflanzen von Sträuchern und heimischen Laub- bzw. Obstbäumen an den westlichen und nördlichen Grenzen.	

§ 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 (maximale Unterbrechungen von 5 m) mit dreireihigen freiwachsenden Hecken oder mit mind. 6 Strauchgruppen (gleichmäßige Verteilung an Nord- sowie Westseite) von je 25 bis 30 Sträuchern zu bepflanzen.

Die Hecken bzw. Strauchgruppen müssen aus heimischen Wildsträuchern gemäß der untenstehenden Artenliste bestehen.

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt bei Pflanzung einer dreireihigen Hecke 1,5 m x 1,5 m. Bei den Pflanzungen von Strauchgruppen ist der Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m zu wählen.

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. Zu den Einzelbäumen muss ein Mindestabstand von 8 m von jeglicher Bebauung eingehalten werden, damit die Bäume genug Platz zur Entwicklung haben.



Auf den Eingrünungsstreifen sind keine Bodenversiegelungen (Gartenhäuschen) 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
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 pyraister	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 1,5 m (bei Pflanzung einer dreireihigen Hecke)
	1,0 m x 1,0 m (bei Pflanzungen von Strauchgruppen)

Auswahl möglicher heimischer Sträucher:

Beberis vulgaris	Sauerdorn / Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
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 gallica	Essig-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Asch-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“ ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird hingewiesen.

§ 6

Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7:1 DSchG zu stellen.“

§ 7

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage im dörflichen Bereich ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

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

Es ist mit keiner Beeinträchtigung im beplanten Areal durch verkehrliche Emissionen sowie Emissionen aus Gewerbebetrieben zu rechnen. Aufgrund der Entfernung zu Hochspannungsfreileitungen, sowie Flächen zur solarenergetischen Nutzung ist mit keinen Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Strahlung auf das geplante Areal auszugehen. Vom Geltungsbereich selbst gehen durch die angedachte Wohnnutzung nutzungsbedingt



keine schädlichen Emissionen aus. Für die Dauer der Bauphase können kurzzeitig Lärm- bzw. Staubemissionen entstehen.

§ 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 Grundsatz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ 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 23.11.21




.....
Martin Betzinger
1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Zeichenerklärung für planliche Hinweise: Grenzen der bestehenden Satzung, bestehende Baukörper, Niederspannungsleitung, Straßenbeleuchtung, Kabel Deutschland, Telekom, Wasserversorgung, Abwasserkanäle, Bauparzelle, Bodendenkmal, Fläche des Ökoflächenkatasters, Bestandsgehölz, Bemaßungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnung: Durch die Lage des geplanten 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.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

- 1. Grünordnung: In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächenfeststellungsplan/Pflanzplan im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.
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 Fußböden im Erdgeschoss in Höhenkoten darstellt.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.
5. Belange der Bayerwerk Netz GmbH: Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
6. Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen und Kanälen: Trassen unterirdischer Leitungen und Kanälen sind von Bepflanzung freizuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN: 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§. 16 BauNVO), 3. Bauweise, Bauformen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und §§23 BauNVO), 6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), 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), 15. Sonstige Planzeichen.

Table with 2 columns: Plant species names (e.g., Rosa gallica, Salix aurita) and their characteristics or uses in landscaping.

VERFAHREN: Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Taberts- hausen der Gemeinde Aholming nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Includes signatures of Martin Betzinger, 1. Bürgermeister.

Ergänzungssatzung der Fl.-Nr. 1484 TF und 1484/1 im Ortsteil Taberts- hausen. Includes map of Aholming, Gemeindeflagge, and administrative details like Gemeindegliederung and Gemeindeflagge.

