

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/6)

7.3 Private Grünflächen innerhalb der Bauparzellen

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb der Parzellen sind Einzelbaum- und Heckenpflanzungen gemäß den planlichen Festsetzungen herzustellen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind innerhalb der Parzellen frei wählbar. Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug.

7.4 Sonstige Grünflächen

Sonstige Grünflächen (beispielsweise straßenbegleitende Grünanlagen) sind zu begrünen und entsprechend den planlichen Festsetzungen durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten. Sind planlich keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt, dürfen diese auch gärtnerisch gestaltet werden.

7.5 Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zu angrenzenden Privatflächen und 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

7.6 Ausgleich

Zu Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Orientierung herangezogen. Die Wertpunkte (WP) des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen demnach bei 2 (Acker) und 3 (Intensivgrünland). Die Grundflächenzahl (= GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und liegt bei den geplanten Flächen beim Allgemeinen Wohngebiet bei 0,4. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von minus 10 % anzusetzen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 8.586 WP wird auf der Flurnummer FI-Nr. 132 TF Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming erbracht.

Ausgleichsmaßnahme:

Uferbegleitendes Gehölz

An den Randbereichen des Gewässers im Osten ist ein uferbegleitendes Gehölz vorgesehen. Es sind 9 Einzelbäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m zu pflanzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“, oder vergleichbare Herkunftsgebiete nach FoVG). Ausgefallene Pflanzungen sind in entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen. Der natürliche Anflug und Aufwuchs von heimischen Gehölzen sind erwünscht. Eine Mahd im Herbst zur Pflege ist zulässig. Aufkommende Weiden dürfen nicht vollständig entfernt werden. Invasive Arten sind dauerhaft zu entfernen. Schonende Pflegeschnitte sind alle 5 Jahre zulässig. Es sind Bäume aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/6)	
Bäume: heimische Laubbäume, Hochstamm, 3xv., mDb., StU. 12-14 cm	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
<u>Sicherung/Meldung der Ausgleichsfläche:</u> Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig. Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeindeverwaltung an das Landesamt für Umwelt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde ist jeweils ein Abdruck zukommen zu lassen.	

2. TEXTUELLE EINWEISE (1/3)

- 1. Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 2. Veruneinrichtungen des Untergrundes**

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 die Gemeinde Aholming bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.
- 3. Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.
- 4. Abfallwirtschaft/Freihaltezone**

Die Abfallbehälter der Parzellen sind entlang der Isarauer Straße bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen Holzsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.
- 5. Brandschutz**

Eine Abtrennung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, ist erforderlich.
- 6. Textuelle Hinweise zur Wasserwirtschaft**
- 6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Aholming gewährleistet.
- 6.2 Schmutzwasser**

Die Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem.
Anschluss der Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz.
Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen. Nach § 9 Nr. 3 EWS ist bei jedem Grundstück an der Grundstücksgrenze ein Kontrollschacht zu errichten.
- 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und ortsnahe über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Vorzugsweise ist das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den einschlägigen technischen Regeln (TREGUNG und DWIA-A 138-1) zu beachten. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Will abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

6.4 Wassergefährdung

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenvorordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

6.5 Brauchwassernutzung/Heizanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen. Nach § 15 Nr. 2 EWS ist die Einleitung von Grund- und Quellwasser verboten. Dies beinhaltet auch die Einleitung von Grundwasser über ev. Grundwasserwärmepumpenanlagen.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungseinbauten

Strom-, Wasser- und Fernmeldeteilungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlüsseleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

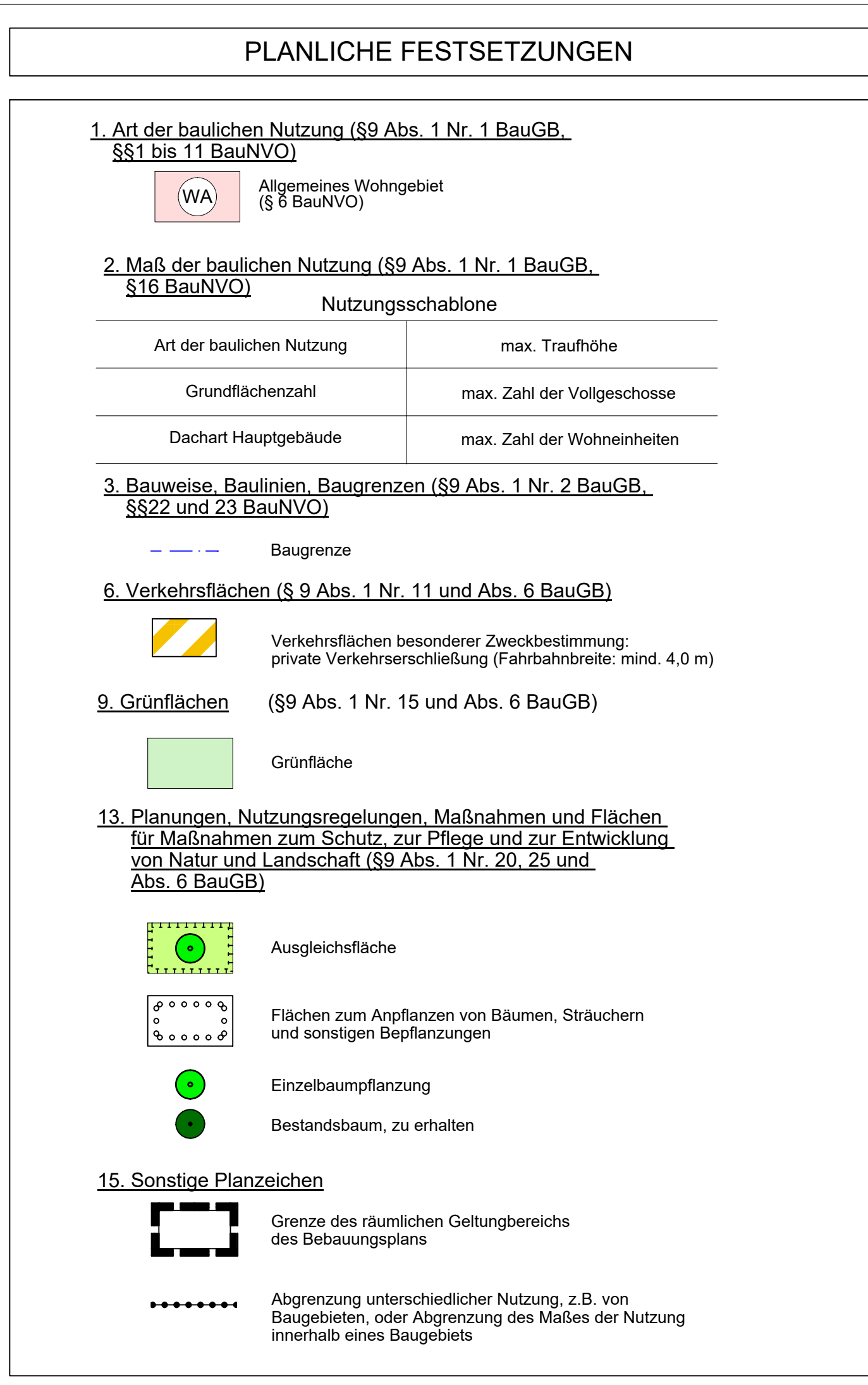
8. Energieversorgung/Beleuchtung

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m, Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Bei den Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED "warmweiß" mit max. 2.700 K) zu verwenden. Die Lampengehäuse sollen vollständig geschlossen sein und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird.

9. Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. TEXTLICHE HINWEISE (3/3)	
10. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern. Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren. Bodenverdichtungen, -verunreinigungen oder andere Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.	



VERFAHREN	
1.	Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschritten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4.	Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5.	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus- gelegt.
6.	Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Aholming, den	
.....	
Monika Obermeier, 1. Bürgermeisterin	
7. Ausgefertigt	
Aholming, den	
.....	
Monika Obermeier, 1. Bürgermeisterin	
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begrün- dungen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Aholming, den	
.....	
Monika Obermeier, 1. Bürgermeisterin	

