PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Isarauer Straße“ der Gemeinde Aholming.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern 132 und 134 Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 28.09.2026 sowie dem Bestands- und Eingriffsplan vom 28.09.2026.
Dem liegen die Begründung und der Umweltbericht vom 28.09.2026 als Auslegungshilfe bei.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

b) **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

c) **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht:
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/6)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige GRZ ist im Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgelegt.
WA 1: Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
WA 2: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
Im WA 1 sind weitere Nebengebäude nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten
WA 1: Es sind maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
WA 2: Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten.

2.4 Geschosszahl
WA 1: Es sind maximal 2 oberirdische Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss zulässig.
WA 2: Es sind maximal 2 oberirdische Vollgeschosse zulässig.

Für die Zahl der Vollgeschosse gilt die Begriffsbestimmung des Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung, die nach Art. 83 Abs. 6 BayBO fortgilt: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

3. Gebäudegestaltung

3.1 Gebäudehöhen
Seitliche Wandhöhe: maximal 6,5 m
Firstseitige Wandhöhe bei Pult- und Grabendächern: maximal 8,0 m
Firsthöhe: maximal 12,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.
Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/6)

3.2 Dachform und Dachdeckung
WA 1 (Hauptgebäude): Es sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.
WA 2 (Hauptgebäude): Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Grabendächer (GrD) sowie Kombinationen der Dachformen zulässig.

Nebengebäude in WA 1 und WA 2: Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Grabendächer (GrD) sowie Kombinationen der Dachformen zulässig.

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen; glänzende Glasuren sind unzulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Hauptdachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig. Nichtspiegelnde Metalldächer können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben, d. h. negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuleitende Oberflächenwasser durch Dacheindeckungen ausgeschlossen werden können.

Flachdach:
Flachdächer sind zu begrünen. Alternativ sind auch Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig.

Solare Nutzung:
Beim Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist auch eine Volldeckung mit Paneelen zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung zulässig. Dabei dürfen die Anlagen die Höhe der Dachhaut um maximal 1,20 m überschreiten.

3.3 Dachaufbauten
Die zulässige Wandhöhe darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach überschritten werden. Flächenanteil der Anlagen nicht mehr als 10% der Dachfläche

3.4 Fassadengestaltung
Zulässig sind Putzflächen, Fassadenelemente, Steinoptik und Holzverkleidungen.
Stark glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

3.5 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen
Die erforderliche Zahl sowie die Ausführung der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aholming in der Fassung vom 01.10.2025.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Bei Grenzbebauung sind die Garagen jeweils zweier Nachbarn zusammenzubauen.

Dachform: geneigte Dächer; Flachdächer sind mit Dachbegrünung oder alternativ mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig

Max. Wandhöhe: 4,0 m (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/6)

4. Geländeveränderung im Planungsgebiet
Geländeveränderungen sind pro Parzelle bis zu 1,0 m zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht verändert werden. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

5. Einfriedungen
Es sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig.
Einfriedungen sind mind. 0,15 m vom Boden abzusetzen. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.
Höhe max. 1,20 m
Einfriedungsmauern unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Tore können gemauert und verputzt sein.

6. Sichtdreiecke
Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen
Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Ausgefallene Gehölzpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig. Im Bereich der Pflanzmaßnahmen sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig.
(Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Pflanzqualitäten

Bäume: heimische Laubbäume	Hochstamm, 3xv., mDb., StU. 12-14 cm
in Hecken	Heister, 2xv, 100 - 150 cm
Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm
Sträucher:	vStr., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/6)

7.2 Zu verwendende Gehölze
Für festgesetzte Pflanzungen (vgl. Planzeichnung) sind folgende Gehölze zu verwenden.

Bäume:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, in Sorten

Heimische Obstbäume:
z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen können mit abweichenden Gehölzen durchgeführt werden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/6)

7.3 Private Grünflächen und Pflanzfestsetzungen
Nicht überbaute private Grundstücksflächen innerhalb der Bauparzellen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb der Parzellen sind entsprechend den planlichen Festsetzungen heimische Obst- und Laubbäume aus der Pflanzliste unter Punkt 7.2 zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind innerhalb der Parzellen frei wählbar.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen ist jeweils auf mindestens zwei Dritteln ihrer Länge eine zweireihige, freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 7.2 zu entnehmen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m und zwischen den Reihen 1,00 m. Die Pflanzungen sind im Dreiecksverband auszuführen.

Pflanzungen spätestens ein 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. Grünflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

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 Fl.-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. Eine zweckfremde oder der Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist vor Ort nachvollziehbar zu kennzeichnen (z.B. durch Pflöcke). 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

Sicherung/Meldung der Ausgleichsfläche:
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.

8. Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser
Auf den Baugrundstücken sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzusehen. Der Versiegelungsgrad ist so zu begrenzen, dass die zur ortsnahen Versickerung notwendigen unversiegelten Flächen verbleiben.

9. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/3)

1. Landwirtschaft
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Bestehende Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wiederherzustellen. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung der Baufläche nicht behindert werden.

2. Verunreinigungen 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 Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

5. Brandschutz
Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen (z.B. Löschwasserbedarf) für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung. Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.

Eine Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, ist erforderlich.

6. Textliche Hinweise zur Wasserwirtschaft

6.1 Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Aholming gewährleistet.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

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.
Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht vielfach durchstoßen
werden; eine flächenhafte Versickerung über die belebte Oberbodenschicht ist einer punktuellen Versickerung (z. B. Sickerschächte) vorzuziehen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den einschlägigen technischen Regeln (TRENGW und DWA-A 138-1) zu beachten. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild 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 Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

6.5 Hochwasser / Sturzfluten
Der Geltungsbereich liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQextrem) der Isar. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 1 bis 2 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und ausnliegenden 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.

6.6 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. Grundwasserwärmepumpanlagen.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen (§ 78c Abs. 2 i. V. m. § 78b WHG).

2. TEXTLICHE HINWEISE (3/3)

6.7 Bauwasserhaltung
Aufgrund der hohen Grundwasserstände im beplanten Bereich muss bei Unterkellerungen davon ausgegangen werden, dass Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

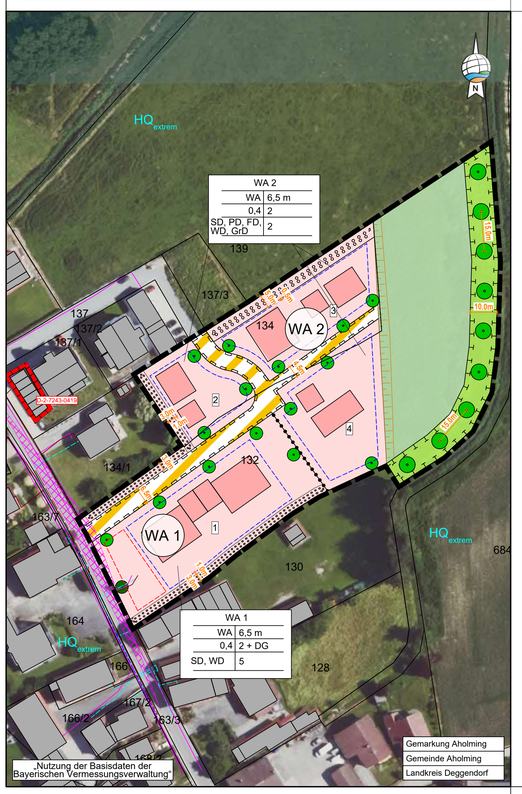
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter 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 vollabgeschlossen 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. 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.

10. Sonstige Gehölzpflanzungen
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder) ist zu vermeiden.

11. Zufahrt
Die Zufahrt ist im Benehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchner Str. 30, 94491 Hengersberg, Tel.: 09901/1631, in einer Breite von mindestens 3 m senkrecht zur Straße auszubauen und auf eine Länge von mindestens 5 m mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Zufahrt darf auf einer Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3 % von der Straße weg aufweisen.
Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt.
Der Ausbau der Zufahrt muss 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchgeführt sein.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	max. Zahl der Vollgeschosse
Dachart Hauptgebäude	max. Zahl der Wohneinheiten

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

Baugrenze — Fläche für Nebenanlagen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrserschließung (Fahrbahnbreite: mind. 4,0 m)

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

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)

Ausgleichsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbaumpflanzung

Bestandsbaum, zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ver- und Entsorgung)

PLANLICHE HINWEISE

1 — Nummerierung der Parzellen

Grenzen der Parzellen

mögliche Baukörper

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Sichtdreiecke (je 3m x 70 m - freizuhalten)

5.00 — Maßkette

132 — Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Böschung

Vodafone (nachrichtlich übernommen)

Straßenbeleuchtung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Niederspannungskabel (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Mittelspannungskabel (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Telekom (nachrichtlich übernommen)

Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernommen)

HQextrem — Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (gesamter Planausschnitt) (nachrichtlich übernommen)

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. 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 ausgelegt.

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 Begründung 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 .....

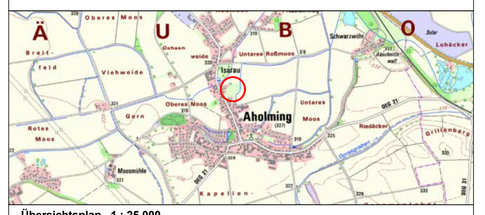
.....
Monika Obermeier, 1. Bürgermeisterin

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Isarauer Straße“

Festsetzungsplan

Entwurf **28.09.2026**

Gemeinde:	Aholming
Landkreis:	Deggendorf
Regierungsbezirk:	Niederbayern



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.
Spartenanfrage:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:

GeoPlan
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