

ERGÄNZUNGSSATZUNG "SPORTPLATZSTRASSE - AHOLMING"

GEMEINDE AHOLMING
LANDKREIS DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



GEMEINDE

Gemeinde Aholming
Untere Römerstr. 2
94527 Aholming

Tel.: 09938 / 9505 - 0
Fax: 09938 / 9505 - 22



www.aholming.de
Email: gemeinde@gemeinde-aholming.de

.....
Martin Betzinger, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

**SATZUNGS-
FASSUNG**

PLANUNG

PROJ-NR.	860
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	06.11.2023

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

.....
Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aholmling erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 2 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 [BGBl. I S. 3634], das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 [BGBl. 2023 I Nr. 6] geändert worden ist", Art. 23 der Gemeindeordnung [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 [GVBl. S. 674] geändert worden ist und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 [BGBl. 2023 I Nr. 6] geändert worden ist, folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan [M = 1:1.000] ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 20.06.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; bei einfachen Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgelegt.

§ 3 Fesetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Bauweise:	Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 [2] BauNVO zu errichten. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude und Parzelle zulässig.
Wandhöhe:	max. 6,70 m ab natürlichem Gelände
Dachform:	Walm-, Sattel- und Pultdach Untergeordnete Anbauten oder Garagen können mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Dachdeckung:	Zulässig sind kleinformatische Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Grautönen. Flachdächer sind zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.
Dachneigung:	Walm- und Satteldach = 18° bis 35° Pultdach = 5° bis 12°
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen:	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauGB sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Ortrandeingrünung.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche aufweisen. Massive Einfriedungen mit Mauern oder Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Baubauparzelle bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen.

Evtl. anfallendes überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft dauerhaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, Gewässerrandstreifen Waldrändern usw.

Grünordnung:

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum [Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm] oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse [Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm] zu pflanzen. Die Ortsrandbereiche sind mit zweireihigen und freiwachsenden Wildstrauchhecken auf mind. 70 % der jeweiligen Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme /-beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich / Durchgrünung sind:

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

36 [Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland], 37 [Bayerischer Wald]

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung [Höhe 20 - 40 m] = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen
- Bäume II. Wuchsordnung [Höhe 12/15 - 20 m] = HSt., 3xv, StU 14-16 cm
- alle heimische Obstbäume [alte Obstbaumsorten], zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm
- Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten [2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern].

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG**; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen). Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände auf.

§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Die obengenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sowie die Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den jeweiligen Eingabeplänen oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu den Bauanträgen nachzuweisen.

Die Eigentümer der nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Grundstücke müssen spätestens vor Satzungsbeschluss zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf - Untere Naturschutzbehörde, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen, in der sie sich verpflichten, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung zur vorliegenden Satzung widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

§ 6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Aholming gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann mit Anschluss an die Kläranlage Aholming entsorgt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich des Baugrundstücks dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung 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. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter 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. Die Lage der erforderlichen Flächen für die Rückhaltmaßnahmen ist im Eingabeplan / Baugenehmigung nachzuweisen.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. 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 (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) 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. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Auf den Erhalt der Grundwasserdeckschicht ist zu achten.

§ 7 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

§ 8 Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird. Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

§ 9 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich



Umgriff der Ausgleichsflächen



Baugrenze / Baufenster



Pflanzung von Obst- / Laubbäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm, Pflanzabstand zwischen den Bäumen zwischen 8 m und 10 m

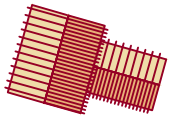


zweireihige Wildstrauchhecke auf einer Länge von mind. 70 % des zeichnerisch festgesetzten Ortsrandbereiches zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m



Entwicklung einer Extensivwiese

NACHRICHTLICH



beispielhafte Bebauung

A11

Biotop-Code gemäß Biotopwertliste ByKompV

M1

Maßnahmen-Nr. [Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung]



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 27.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. In der Gemeinderatsitzung vom 20.06.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Entwurf der Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" in der Fassung vom 20.06.2023 beschlossen. Der Billigungsbeschluss wurde am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zum Entwurf der Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" in der Fassung vom 20.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2023 bis 13.09.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" in der Fassung vom 20.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2023 bis 13.09.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2023 die Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2023 als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt

Aholming, den 07.11.2023

Martin Betzinger (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" wurde am 07.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung "Sportplatzstraße - Aholming" 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. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aholming, den 07.11.2023

Martin Betzing (Erster Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom 06.11.2023 einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist Bestandteil der Satzung.