

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsaltes (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90)

## 1. Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Zahl der Vollgeschosse
7. Mindesthöhe Fußbodenebene (EG FOK) von Gebäuden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.1 **1,0** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im WA1
- 0,8** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im WA2
- 2.2 **0,40** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß **II**
- 2.9 EG FOK Mindesthöhe des geplanten Geländes gemäß textlicher Festsetzung 2.8.1

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.5 **—** Bauweise  
Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

## 4. Verkehrsflächen

- 6.1 **□** Straßenverkehrsfläche, öffentlich.
- 6.2 **□** Verkehrsflächen, Gehweg, Seitenbereich Mehrzweckstreifen, öffentlich.

## 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

- 7.1 **PS** Abwasserpumpstation, geplant

## 6. Grünflächen

- 9.1 **■** Grünfläche öffentlich
- 9.2 **■** Grünfläche privat

## 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 10.2 **V** Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.1 **●** Zu pflanzender Laubbäume auf öffentlichen Flächen. Pro Pflanzenzeichen ist ein Laubbäumchen, Wuchshöhe der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
- 13.2.2 **○** Zu pflanzender Laubbäume auf privaten Flächen. Pro Pflanzenzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbäumchen der Liste 2 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.
- 13.2.3 **●●** Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen. Entlang der Siedeleiste ist auf mindestens 75 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „6.1 Alpenvorland“ zulässig.

## 9. Sonstige Pflanzenzeichen

- 15.3 **□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- 15.13 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.15 **6,0** Maßangaben
- 15.16 **640 m²** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.17 **---** Parzellengrenze geplant

# II. PLANLICHE HINWEISE

## 1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 08/2022)

- 16.1 **---** Flurgrenze
- 16.2 **○** Grenzstein
- 16.3 **187/1** Flurstücknummer
- 16.4 **□** Gebäudebestand
- 16.5 **3,36, 2,5** 25 cm - Höhenlinie aus Digitalem Geländemodell (DGM1) der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 08/2022
- 16.6 **■** Gebäudeskizze, Unverändliche Darstellung.

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:  
WA2: Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig.  
Einzelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Doppelhäuser: maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 1.3 Mindestgrundstücksgröße:  
WA2: Die Grundstücksgröße muss im Fall der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 600 m², bei Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen.

## 2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 2.1 **Bauweise**  
WA1: Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 30 m Länge bis zu einer maximalen Länge von 75 m zulässig sind.  
WA2: Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 **Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.

## 3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Öffentliche Flächen:  
Verkehrsflächen, Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.2 sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerunzelten Fugen, Betonpflaster mit Raseenfuge).
- 3.2 Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenabstellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerunzelten Fugen, Betonpflaster mit Raseenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).
- 3.3 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu befestigen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dies nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. a.).

## 4. Geländemodellierungen

- 4.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Gelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. In den Baulinienanlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ugeländekonturen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:  
Baumschneiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.
- 5.2 Pflanzenlisten  
**Liste 1 Bäume 2. Wuchshöhe (mittlere Größe):**  
Acer campestre - Feld-Ahorn Sorte "Birlik"  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Sorten "Cleveland" / "Olmsted"  
Alnus cordata - Italienische Eiche  
Corylus colurna - Baum-Hassel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus calleryana - Chinesische Birne Sorte "Chanticleer"  
Quercus robur - Eiche Sorte "Koster"  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Sorbus aria - Mehlebeere  
Tilia cordata - Winter-Linde Sorten "Magnifica" / "Majestica" / "Roelvel"
- Liste 2 Sträucher:**  
Mindestpflanzqualität: Strauch 2 verpflanzt, Höhe 60-100 cm.  
Cornus sanguinea - Roter Hartweige  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Zweifloriger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rangunculus acris - Faulbaum  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Roter Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 5.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:  
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei baubauweise weicher Erschließung sind die Pflanzungen entsprechend den Bauabschnitten umzusetzen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 5.4 Pflege öffentlicher Grünflächen:  
Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

## 6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Öffentliche Flächen:  
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist auf geeignete Einrichtungen (z. B. Sickeranlagen im Seitenbereich, Hochkörper-Sickeranlagen, Versickerungsfächern) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- 6.2 Private Flächen:  
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Baulinienanlagen sind die geeigneten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlage ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- 6.3 Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit nachfolgendem Mindestvolumen zu errichten:  
WA1: 5 m³ pro vollentlastete 1.000 m² Grundstücksfläche  
WA2: 5 m³ pro Grundstück

## 7. Abwasserbeseitigung

- 7.1 Abwasserpumpstation, geplant

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.1 **●** Zu pflanzender Laubbäume auf öffentlichen Flächen. Pro Pflanzenzeichen ist ein Laubbäumchen, Wuchshöhe der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
- 13.2.2 **○** Zu pflanzender Laubbäume auf privaten Flächen. Pro Pflanzenzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbäumchen der Liste 2 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.
- 13.2.3 **●●** Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen. Entlang der Siedeleiste ist auf mindestens 75 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „6.1 Alpenvorland“ zulässig.

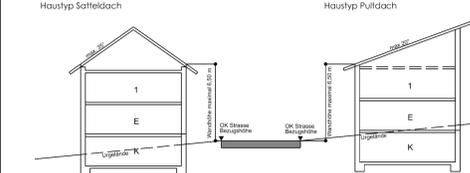
## 9. Sonstige Pflanzenzeichen

- 15.3 **□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- 15.13 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.15 **6,0** Maßangaben
- 15.16 **640 m²** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.17 **---** Parzellengrenze geplant

## 2.3.1 Baugestaltung Hauptgebäude

- 2.3.1 Gebäudeschichten  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mit der Grundstückszufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die oberen Bezugspunkte sind in der straßenfacingen Gebäudemitte an der straßenbegrenzenden Seite zu messen, bei Flachdach an der ersten Oberkante der Attika in der Mitte der Gebäudelängsseite an der straßenbegrenzenden Seite (siehe nachfolgende Schemazeichnung).

## Schemazeichnung



## 2.3.2 Firstrichtung

- 2.3.2 Firstrichtung Die Firstrichtung ist frei wählbar.

## 2.3.3 Dachformen / Dachneigung

- Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung, Flachdach mit Attika mit maximal 5° Dachneigung.

## 2.3.4 Dachgebäude

- Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur benachbarten Gebäudefassade von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Giebeln: 1,50 m.

## 2.3.5 Dachdeckung

- In gedecktem rottem bis rotbraunem Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind Platten oder Ziegel. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

## 2.3.6 Fotovoltaikanlagen

- sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern sowie bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufwindung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## 2.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

- Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m im Mittel  
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mit der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. Kelleranlagen sind unzulässig.

## 2.5 Stellplätze

- Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablosung der Gemeinde Aholfing (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

## 2.6 Einfriedungen

- Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzröhre mit überwinden und anrechenbar. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. Hecken aus Laubbäumen. Zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen hin sind zusätzlich auch Mischendrahndräbäume zulässig. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Ugeländehöhe nicht überschreiten.

## 2.7 Beleuchtung

- Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

## 2.8 Vorbeugender Hochwasserschutz

- Für Gebäude wird eine Mindesthöhe der Fußbodenebene (EG FOK) von 321,90 m ü. NNH festgesetzt. Sämtliche Gebäudeöffnungen, Lichtschiebe, Lüftungs- und sonstige Öffnungen in grundwasserführenden Räumen sind so zu errichten, dass ein Wasserzulauf unterhalb der festgesetzten Mindesthöhe für die Fußbodenebene ausgeschlossen ist. Keller sind wassericht auszuführen.

## 3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Öffentliche Flächen:  
Verkehrsflächen, Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.2 sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerunzelten Fugen, Betonpflaster mit Raseenfuge).
- 3.2 Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenabstellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerunzelten Fugen, Betonpflaster mit Raseenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).
- 3.3 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu befestigen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dies nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. a.).

## 4. Geländemodellierungen

- 4.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Gelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. In den Baulinienanlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ugeländekonturen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:  
Baumschneiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.
- 5.2 Pflanzenlisten  
**Liste 1 Bäume 2. Wuchshöhe (mittlere Größe):**  
Acer campestre - Feld-Ahorn Sorte "Birlik"  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Sorten "Cleveland" / "Olmsted"  
Alnus cordata - Italienische Eiche  
Corylus colurna - Baum-Hassel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus calleryana - Chinesische Birne Sorte "Chanticleer"  
Quercus robur - Eiche Sorte "Koster"  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Sorbus aria - Mehlebeere  
Tilia cordata - Winter-Linde Sorten "Magnifica" / "Majestica" / "Roelvel"
- Liste 2 Sträucher:**  
Mindestpflanzqualität: Strauch 2 verpflanzt, Höhe 60-100 cm.  
Cornus sanguinea - Roter Hartweige  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Zweifloriger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rangunculus acris - Faulbaum  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Roter Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## 6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Öffentliche Flächen:  
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist auf geeignete Einrichtungen (z. B. Sickeranlagen im Seitenbereich, Hochkörper-Sickeranlagen, Versickerungsfächern) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- 6.2 Private Flächen:  
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Baulinienanlagen sind die geeigneten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlage ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- 6.3 Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit nachfolgendem Mindestvolumen zu errichten:  
WA1: 5 m³ pro vollentlastete 1.000 m² Grundstücksfläche  
WA2: 5 m³ pro Grundstück

## 7. Abwasserbeseitigung

- 7.1 Abwasserpumpstation, geplant

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.1 **●** Zu pflanzender Laubbäume auf öffentlichen Flächen. Pro Pflanzenzeichen ist ein Laubbäumchen, Wuchshöhe der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
- 13.2.2 **○** Zu pflanzender Laubbäume auf privaten Flächen. Pro Pflanzenzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbäumchen der Liste 2 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.
- 13.2.3 **●●** Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen. Entlang der Siedeleiste ist auf mindestens 75 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „6.1 Alpenvorland“ zulässig.

## 9. Sonstige Pflanzenzeichen

- 15.3 **□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- 15.13 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.15 **6,0** Maßangaben
- 15.16 **640 m²** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.17 **---** Parzellengrenze geplant

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Belange der Denkmalpflege

- Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund des Vorkommens im Nahebereich sind aber nicht sichtbare Bodendenkmäler nicht auszuschließen.  
Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvergleichende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschneifel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.  
Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungs-firma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen zu lassen.

## 2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

- 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 Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## 3. Stromversorgung

- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstands-einhalten mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baum-standorte und unterirdische Versorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planungskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Pflanzweise sind vorzuziehen.

## 4. Brandschutz

- Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkreismittelpunkten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, Absatz 2008, 53b hingewiesen.  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Verkehrsweiche (VW) zu errichten, die für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Weichenbreite mind. 2,12 m und mind. 2 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

## 5. Telekommunikation

- In den Erschließungsstellen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen zu errichten. Bei der Errichtung neu zu pflanzender Bäume sind die erschlüssigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1978, DIN 19920, Kommunale Koordinierungssichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

## 6. Regenwassernutzung

- Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Erzeugung zu decken (Benutzungsvertrag). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung öffentlicher Wasserwerke und Teilbedarf beschränkt werden. Die Grundstückseigentümer stellen einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigenversorgungsanlage und die Verbrauchswerte möglichst genau zu beschreiben, nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Errichtung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Aholfing zu informieren.

## 7. Hinweise der Wasserwirtschaft

- Im Grundwasser liegt kein Grundwasser vor.  
Ausführung dick- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.  
Für eine Bauwerkshaltung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.  
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NW/FreiV- vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Öffentlich-rechtlicher Wasserversorgung (TRENOC) vom 17.12.2008 zu beachten.  
Auf Grund der Lage in einem von Hochwasser geschützten Polder gelten besondere Anforderungen auch für die Niederschlagswasserentwässerung.  
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metallflächen ist mind. die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 59288 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

## 8. Recyclingbaustoffe

- Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## 9. Hinweise zur Abwasserentsorgung

- Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer gegen Rücklauf zu sichern haben.

## 10. Hinweise des Wasserzweckverbandes

- Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandsatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der Technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem