

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Erläuterung zur Nutzungsstabellene

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschosflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1.3 **(WA)** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - § 16 BauNVO)

- 2.1 **(0,8)** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 2.2 **0,35** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.8 **WH max** Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.1.1 **(E)** nur Einzelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze

Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11, BauGB)

- 6.1 **(S)** Straßenverkehrsfläche, öffentlich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 12, BauGB)

- 6.1 **(V)** Versorgungsanlagen Strom, Trafostation.

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 **(G)** Öffentliche Grünfläche, entlang Westgrenze, Breite 1 m.

9.2 Private Grünfläche.

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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.2 **(B)** Zu pflanzende Laubbäume:
Private Grünflächen:
Pro Planzeichen ist ein Laubbauart der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Öffentlicher Straßenraum entlang der Erschließungsstraße:
Pro Planzeichen ein Laubbauart der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten.
Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 1. Wuchshöhe:

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Fraxinus excelsior - Gew. Eiche
- Betula pendula - Weiß-Birke
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Liste 2 Bäume 2. Wuchshöhe:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Alnus cordata - Italienische Erle
- Corylus colurna - Baum-Hassel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Pinus cembra "Chanticoel" - Chinesische Birne
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sorbus aria - Mehlbeere

- 13.2.4 **(G)** Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB).
Private Grünflächen: Auf mindestens 70 % der Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.
Pflanzenabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m.
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 3 Artenauswahl Sträucher:

- Cornus sanguinea - Blut-Hornleuchter
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigflügler Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Eucalyptus europaeus - Platföhnlinden
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa spec. - Wildrosen
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball

- 13.2.5 **(B)** zu erhaltender Obstbaum auf privaten Flächen.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 **(---)** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.16 **(6,0)** Maßangaben
- 15.17 **(460 m²)** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

II. PLANLICHE HINWEISE

1.6. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 03/2015)

- 1.6.1 **(—)** Flurgrenze
- 1.6.2 **(o)** Grenzstein
- 1.6.3 **(1486)** Flurstücksnummer
- 1.6.4 **([Gehäuse])** Gebäudebestand
- 1.6.5 **([Gehäuse])** Gebäudeskizze, Unveränderte Darstellung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

2.3.2 Färbung

Die Färbung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.

2.3.4 Gockgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtshöhe von 2,5 m und eines Mindestabstandes zur befestigbaren Geländekante von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauen: 1,50 m.

2.3.5 Dacheindeckung:

In gedecktem realm bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Fliesen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metaldacheindeckungen.

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

2.4 Garagen und Nebengebäude

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstückfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzulegen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

2.5 Stellplätze

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

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m.
Gartenseitig: Einfriedungen bis 1,20 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.
Zur freien Landschaft: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschenanzahlzäune, Höhe bis 1,20 m, Hecken aus Laubgehölzen.

2.6.2 Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich mit Punktfundamenten zugelassen, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßen-niveau bzw. Seitenstufenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

2.7 Beleuchtung

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

3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach planischer Festsetzung, 6.1 sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

4. Geländemodellierungen

- 4.1 Auffüllungen:
Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm bezogen auf die Straßenoberkante zulässig, Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urelände zugelassen.

Abgrabungen:
Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ureländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.
- 5.2 Zeitpunkt der Pflanzung:
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen (Ortsrandeinzünung West) sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 5.3 Freilächengestaltung:
Für die Bepflanzung der Erschließungsstraße sowie der privaten Grünflächen auf den Parzellen 6 - 10 ist der Untere Naturstufendeckel am Landschaftsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freilächengestaltungsinhaber vorzulegen und mit dieser abzustimmen.
6. Niederschlagswasserbehandlung
- 6.1 Öffentliche Flächen: Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickeranlagen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt 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 Entleitung in öffentliche Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. In den Bauplanunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freileitungsvorschrift (NWFWV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Vorkommen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Artikel 1 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondargrabung mit einem Bagger mit Humusschäufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.
Mit der Bewachung 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 Grabungssicht-linien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu land-wirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugemeinschaftserklärung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

4. Brandschutz

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations-anlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998/DIN 18920, Kommunale Koordinierungsschritte und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations-anlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998/DIN 18920, Kommunale Koordinierungsschritte und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauherren empfohlen unver Verschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbe-wässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwasser-nutzungsanlage dem Landschaftsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einleisung aus dem öffentlichen Trinkwasserzweck ausgestellt ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzugeben und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwasserzweck nicht zulässig ist.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Im Grundwasser liegende Keller:
Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton. Risse sind zu vermeiden bzw. fachgerecht zu verpressen. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Lüftung an der Innenseite zu Feuchtschäden führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

Aushubarbeiten:
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organo-legisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landschaftsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

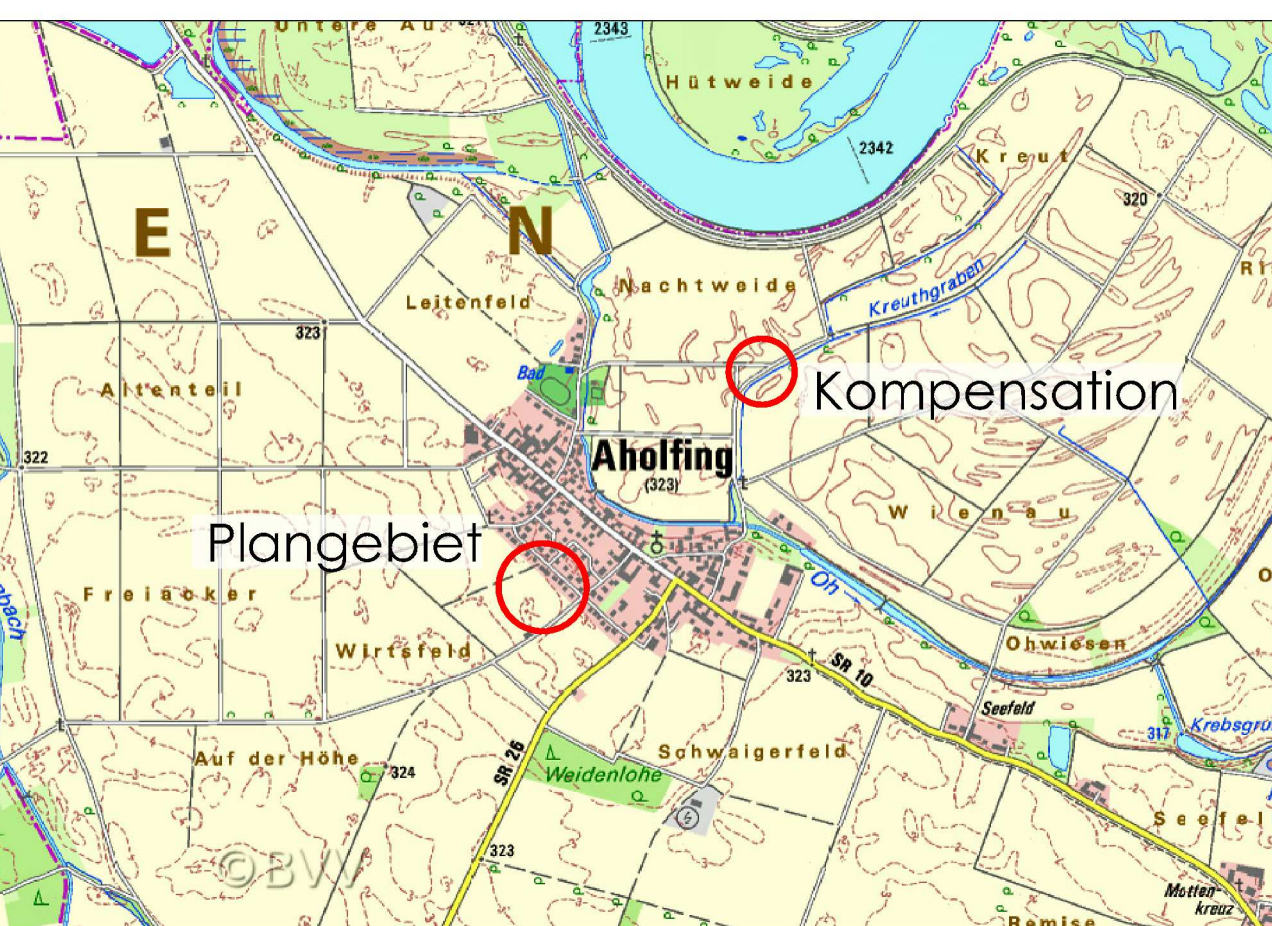
8. Abwasserentsorgung

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann seitens der Gemeinde Aholting nicht garantiert werden, daß eine Schmutzwasserentsorgung des Kellerneuveaus im Freispiegelgefälle erfolgen kann. Ggf. ist der Einbau einer Hebeanlage zur Kellerentwässerung erforderlich.

9. Recyclingbaustoffe

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

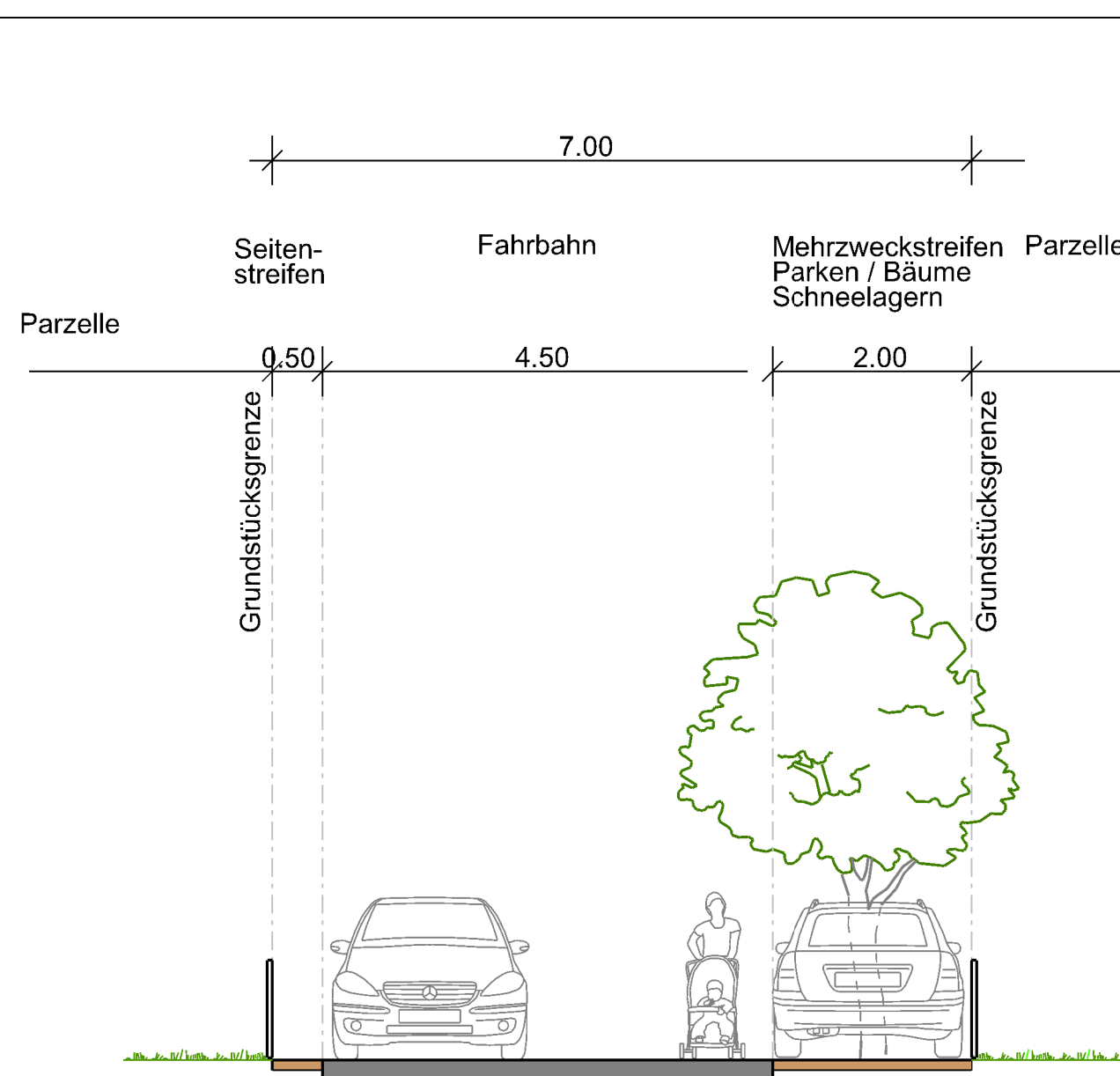
ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtslageplan, ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas-Online, Stand 3/2015)

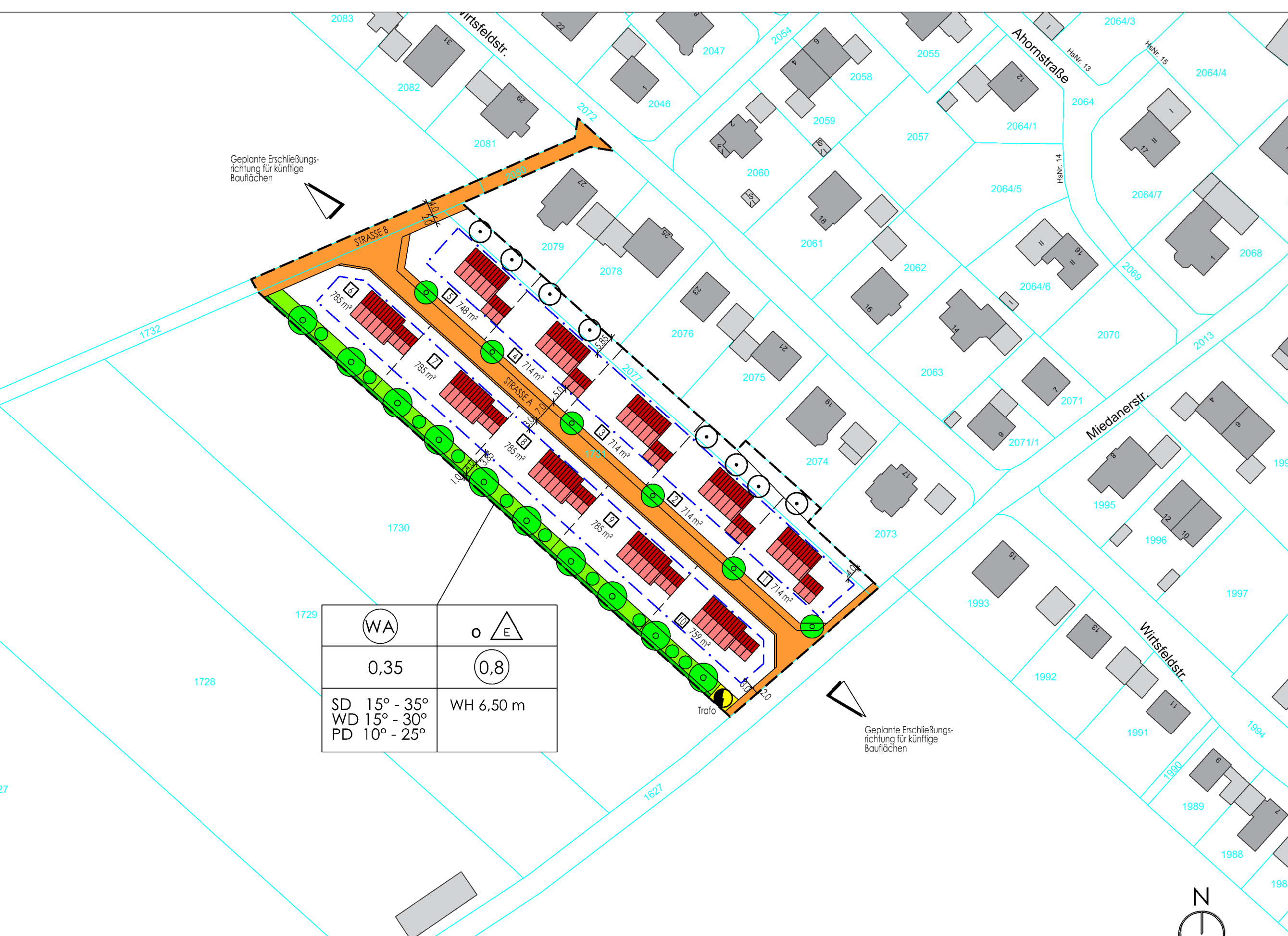
Karte 2: Prinzipschnitt Straßenraum

M 1:150



Karte 1: Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1 : 1.000



(WA)	(E)
0,35	(0,8)
SD 15° - 35°	WH 6,50 m
WD 15° - 30°	
PD 10° - 25°	

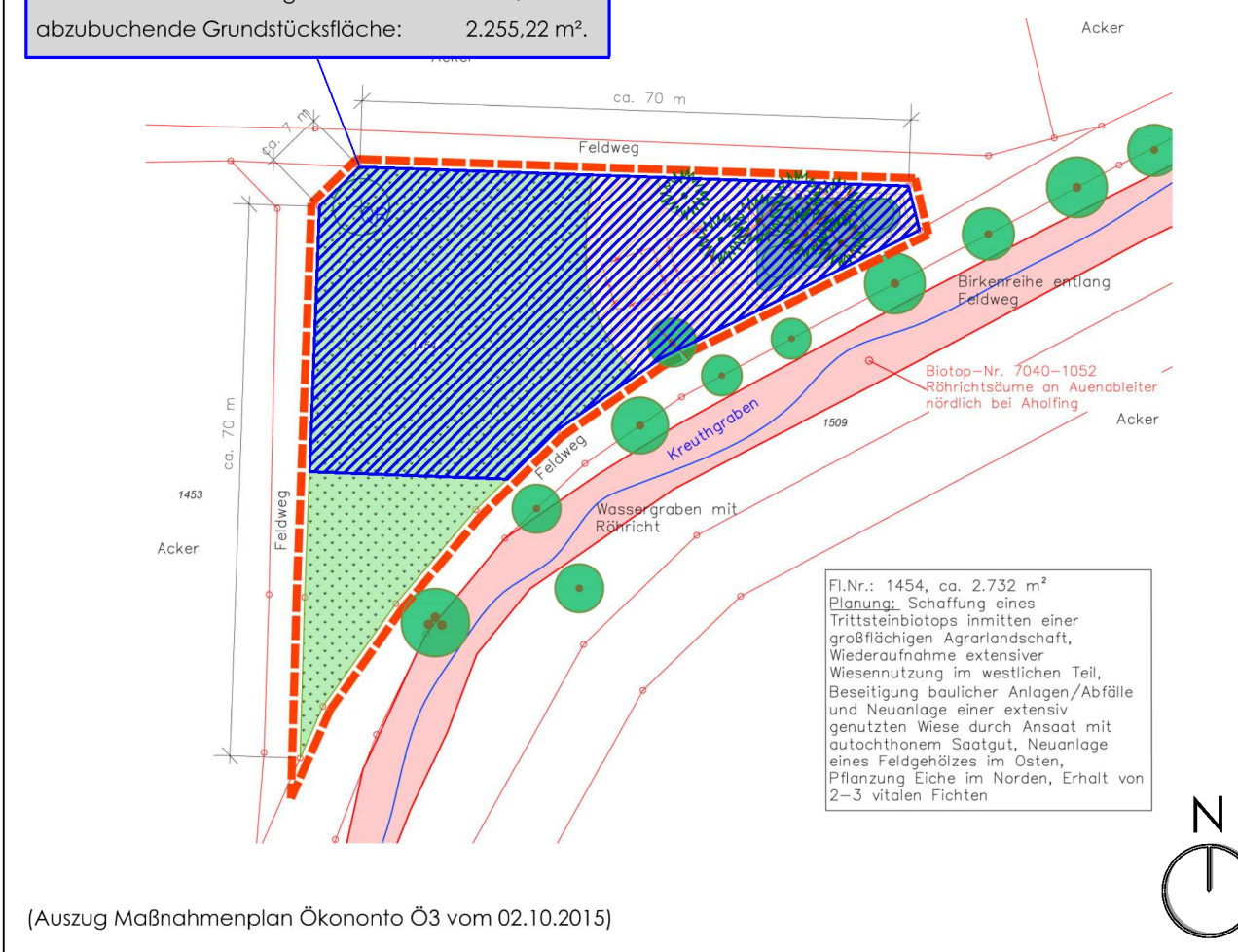
Karte 3: Kompensationsfläche

M 1:1.000

Ökokonto Ö3 - Triftsteinbiotop am Graben nördlich von Aholting

Flurnummer 1454, Gemarkung Aholting.
Grundstücksgröße: 2.732 m²
Durchschn. Anerkennungswert: 1,2317
Kompensationsfläche: 3.365 m²

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wirtsfeld IV".
Kompensationsbedarf: 2.777,75 m².
durchschn. Anerkennungswert: 1,2317
abzubeuchende Grundstücksfläche: 2.255,22 m²



[Auszug Maßnahmenplan Ökokonto Ö3 vom 02.10.2015]

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Aholting hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.02.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.
- Vorzeltige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Gemeinde Aholting hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 21.04.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 16.06.2015 bis 16.07.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- Vorzeltige Behördenbeteiligung**
Die Gemeinde Aholting hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015 durchgeführt.
- Bilgungs- und Auslegungsbefehl**
Die Gemeinde Aholting hat am 28.07.2015 den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 begilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Aholting hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2015 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Aholting, den
- Ausfertigung**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt
Aholting, den
- Bekanntmachung / Inkrafttreten**
Die Gemeinde Aholting hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Aholting, den

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AHOLFING - WA "WIRTSFELD IV"

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH
Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART: Satzung	BEZUGS-NR. B.1.0
BAUFORM / PROJEKT: Gemeinde Aholting Allgemeines Wohngebiet "Wirtsfeld IV"	PROJEKT-NR. 2014-16
VERFAHRENSSTADIUM: Gemeinde Aholting VG Rain Schloßplatz 2 94369 Rain	BAUABSCHNITT TEILABSCHNITT
DARSTELLUNG: MASSSTAB: 1:1.000	LADEORT: Straubing-Bogen
BEARBEITER: cf	GEZEICHNET: cf
ORF / DATUM: Ascha, den 28.07.2015	RECHNUNGSGEBER: Niederbayern
PLANGRÖßE: 76,5 x 85 cm	DATUMNAME
UNTERSCHRIFT	