



GEMEINDE AHOLFING

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Motzing-Mitte“

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 29.01.2019

Verfahrensträger:

Gemeinde Aholting

VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429-9401-0
Fax: 09429-9401-26
Mail: info@vgem-rain.de
Web: www.vgem-rain.de

Aholting, den 29.01.2019

Georg Wagner
1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
1.4. Bauflächenbedarf	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	6
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	6
2.2. Beschaffenheit.....	7
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2. Flächenverteilung.....	9
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.4. Bauweise / Baugestaltung.....	9
3.5. Flächenbefestigungen.....	12
3.6. Geländemodellierungen	12
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	12
4.1. Verkehrserschließung	12
4.2. Ver- und Entsorgung.....	13
5. Grünordnung	14
5.1. Grünordnerisches Konzept	14
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	14
5.3. Pflanzenlisten	15
5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	15
6. HINWEISE	16
6.1. Denkmalpflege.....	16
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	16
6.3. Stromversorgung	16
6.4. Brandschutz	17
6.5. Telekommunikation	17
6.6. Regenwassernutzung.....	17
6.7. Wasserwirtschaft	17
6.8. Recyclingbaustoffe	18
6.9. Hinweise zur Abwasserentsorgung.....	18
6.10. Hinweise zur Abfallentsorgung	18
6.11. Hinweise des Wasserversorgers	19
6.12. Hinweise zum Umweltschutz	19
6.13. Luftwärmepumpen	19
7. Unterlagenverzeichnis	19

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 23.10.2018 hat die Gemeinde Aholting die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Motzing-Mitte“ im Übergangsbereich der Ortsteile Niedermotzing und Obermotzing beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB aufgestellt.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-35: Bauland 25.618 m² x GRZ 0,38 = 9.734,84 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das im Süden und Südwesten unmittelbar an die Wohnbauflächen entlang der Niedermotzinger Straße anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

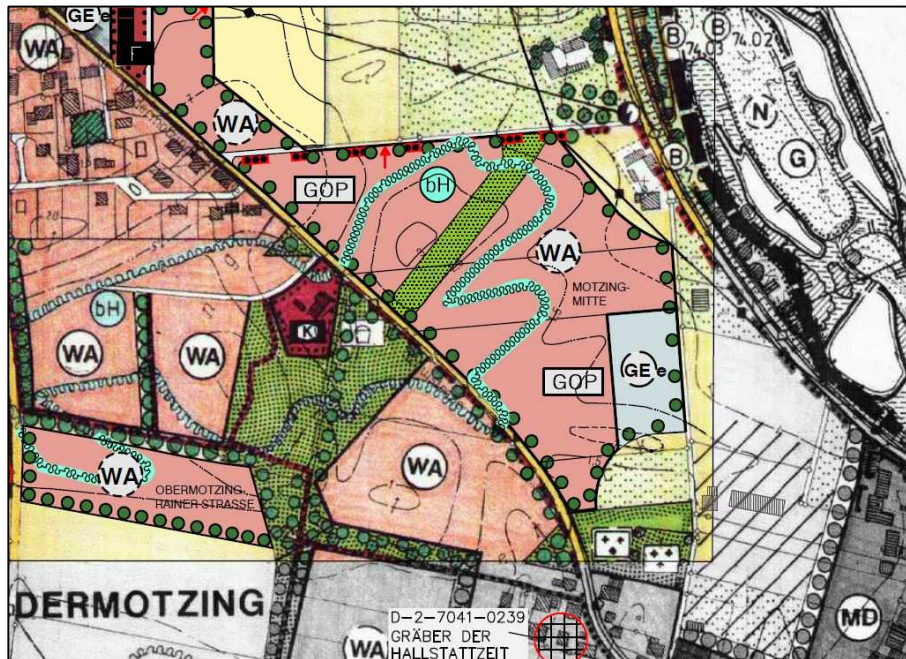
1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Aholting beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich der Schulstraße und der Niedermotzinger Straße im Übergangsbereich des Ortsteiles Niedermotzing zum Ortsteil Obermotzing zur Deckung der kurz- und mittelfristigen örtlichen Nachfrage nach Bauland. Mit dem Baugebiet „Wirtsfeld IV“ hat die Gemeinde die letzte eigene Bauflächenentwicklung am Hauptort Aholting vorgenommen und 2016 erschlossen. Die Parzellen sind weitgehend veräußert und bebaut. Die Gemeinde hat zurzeit keine eigenen Bauparzellen mehr zur Verfügung.

Die bislang unbebauten Flächen an der Schulstraße und der Niedermotzinger Straße sind im Flächennutzungsplan Aholting als Wohnbauflächen dargestellt und sollen daher vorrangig entwickelt werden, da sie eines der größten Innentwicklungspotenziale darstellen. Nachdem ein Erwerb eines Großteils der Flächen möglich war, sollen die geplanten Wohnbauflächen entsprechend umgesetzt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich. Die Planung ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan

Quelle:
Gemeinde Aholfing, 09/2018

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aholfing stellt die Flächen nördlich der Niedermotzinger Straße als Wohnbauflächen dar. Die Gesamtausdehnung der Wohnbauflächen erstreckt sich nach Osten bis auf Höhe der Friedhofstraße. Ausgenommen bleiben ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nordosten sowie Flächen, die aus Gründen des Immissionsschutzes im Südosten freizuhalten sind. Westlich der Friedhofstraße sind eingeschränkte Gewerbeflächen dargestellt, die für die Entwicklung nicht wesentlich störender Betriebe vorgesehen sind.

Um die städtebauliche Eigenständigkeit der Ortsteile Niedermotzing und Obermotzing ablesbar zu gestalten, ist ein breiter Grünstreifen von der Niedermotzinger Straße nach Norden bis zur dortigen Gemeindeverbindungsstraße dargestellt.

Das dargestellte Überschwemmungsgebiet hat keine Relevanz mehr, da die Ortsteile im eingedeichten Gebiet liegen und für ein HQ100 hochwasserfrei sind.

1.4. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Aholfing hat zum Stand 2018 insgesamt 1890 Einwohner (2017 insgesamt 1874 Einwohner), so dass ein leichter Anstieg festzustellen ist. In den letzten Jahren konnte die Gemeinde Aholfing nur in eingeschränktem Umfang Bauland entwickeln, um die örtliche Nachfrage zu decken. Zuletzt konnten mit dem Baugebiet „Wirtsfeld IV“ durch die Gemeinde 10 Bauplätze am Hauptort Aholfing erschlossen werden, die bereits vollständig bebaut bzw. veräußert sind. Darüber hinaus wurden lediglich geringfügige Nachverdichtungen über Einbeziehungssatzungen oder Bebauungen privater Bauherren im Innenbereich realisiert. Aufgrund der bislang fehlenden Erwerbsmöglichkeiten von größeren Grundstücken konnten zusammenhängende Bauflächen im Gemeindegebiet nicht umgesetzt werden.

Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Bauflächen jedoch stark angestiegen. Derzeit liegen der Gemeinde 86 konkrete Bauplatzanfragen auf der Vormerkliste vor, 34 Vormerkungen davon aus dem unmittelbaren Gemeindebereich Aholting. Aufgrund der hervorragenden Wohnbedingungen, Infrastruktur und der günstigen Verkehrsanbindung zur überregionalen Bundesstraße 8 und zum Oberzentrum Straubing ist eine starke Nachfrage auch aus Umlandgemeinden zu verzeichnen. Für die Gemeinde Aholting reichen die geplanten 35 Bauparzellen aus, um vorrangig den Bedarf für die örtliche Nachfrage kurz- und mittelfristig zu decken.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert bis 2028 eine Zunahme der Einwohner auf 1990, dies entspricht zum jetzigen Stand einer Zunahme von 100 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Zahl von 3 Einwohnern pro Parzelle sind dies ca. 33 Parzellen und entspricht der angestrebten Größenordnung. Dabei ist weiterhin zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2037 von etwa 3,8 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich in den Landkreisgemeinden vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt.

Um einer möglichen Abwanderung bauwilliger Gemeindebürger und einer Stagnation oder gar Abnahme der Einwohnerzahlen aktiv entgegenzuwirken und ein adäquates Angebot zu schaffen, wurden die gegenständlichen Flächen zwischen Obermotzing und Niedermotzing erworben. Der Bedarf an 35 Bauparzellen ist durch die Nachfrage mehr als gedeckt. Die Flächen sollen insgesamt erschlossen werden und vorrangig an die örtliche Bevölkerung vergeben werden. Somit ist die Planung nach Auffassung der Gemeinde Aholting mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt nördlich der Schulstraße und der Niedermotzinger Straße und bildet den Übergangsbereich vom nördlichen Ortsrand Niedermotzing zum südöstlichen Ortsrand von Obermotzing. Aufgrund der städtebaulich zentralen Lage wird das Wohngebiet als „Motzing-Mitte“ bezeichnet.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 33.012 m². Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 58 (Tfl.) der Gemarkung Niedermotzing und der Flurnummer 137 (Tfl.) der Gemarkung Obermotzing.



Luftaufnahme mit Plangebiet (rot umgrenzt)

Quelle:
Bayern-Atlas, 10/2018

2.2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Es schließt im Südwesten unmittelbar an die Schulstraße und die Niedermotzinger Straße an. Im Süden grenzt Wohnbebauung an. Die nördliche Begrenzung bildet die Gemeindeverbindungsstraße von der Niedermotzinger Straße zur Kreisstraße SR 10 Richtung Straubing.

Im Westen schließen sich weitere Ackerflächen an, die sich bis zur Friedhofstraße erstrecken. Im Nordosten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die vom nördlichen Baugebiet ca. 165 m entfernt ist, vom südlichen Teil ca. 100 m.



Blick von Nordwesten auf den Nordteil des Plangebietes. Die Gemeindeverbindungsstraße zur SR 10 begrenzt das Gebiet.

Quelle: MKS AI



Blick von Nordwesten auf die Niederlotzinger Straße und das östlich angrenzende Plangebiet.

Quelle: MKS AI



Blick von der Niederlotzinger Straße nach Osten.

Quelle: MKS AI

Das Gelände ist sehr schwach geneigt. Das Gelände liegt im Nordwesten an der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Niederlotzinger Straße bei ca. 321,00 m ü.NN und steigt leicht nach Osten an. Im östlichen Teil der Flurnummer 127 liegt das Höhengniveau bei ca. 322,50 m ü. NN (ca. 1% Gefälle). Das Südwesteck der Flurnummer 58 an der Schulstraße liegt auf ca. 321,75 m ü.NN und fällt nach Nordosten auf etwa 321,00 m ü. NN ab (ca. 0,5 % Gefälle).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch im Nahbereich sind keine Vorfluter zu finden. Das Gebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Donau. Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Flächen nach § 20 BNatSchG der Flächen der Biotopkartierung Bayern vorhanden.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO dargestellt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 33.012 m². Davon entfallen auf:

Netto-Bauland Parzellen 1-35	ca.	25.618 m ²
Verkehrsflächen Straße Asphalt	ca.	2.797 m ²
Verkehrsflächen Geh- und Radwege, Mehrzweckstreifen	ca.	2.481 m ²
Verkehrsflächen Fußwege im Grünzug	ca.	152 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	1.964 m ²
Gesamtfläche WA „Motzing-Mitte“	ca.	33.012 m²

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,38 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass bei Anwendung der Abstandsflächenregelung nach BayBO mit Bezugspunkt Urgelände die Garagen ggf. tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen müssen, um die Abstandsflächen einhalten zu können. Durch die Festsetzung des unteren Bezugspunktes auf die Höhe der Straßenoberkante mittig der Garagenzufahrt kann dem angemessenen Rechnung getragen werden.

Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung 3.5) definiert.

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

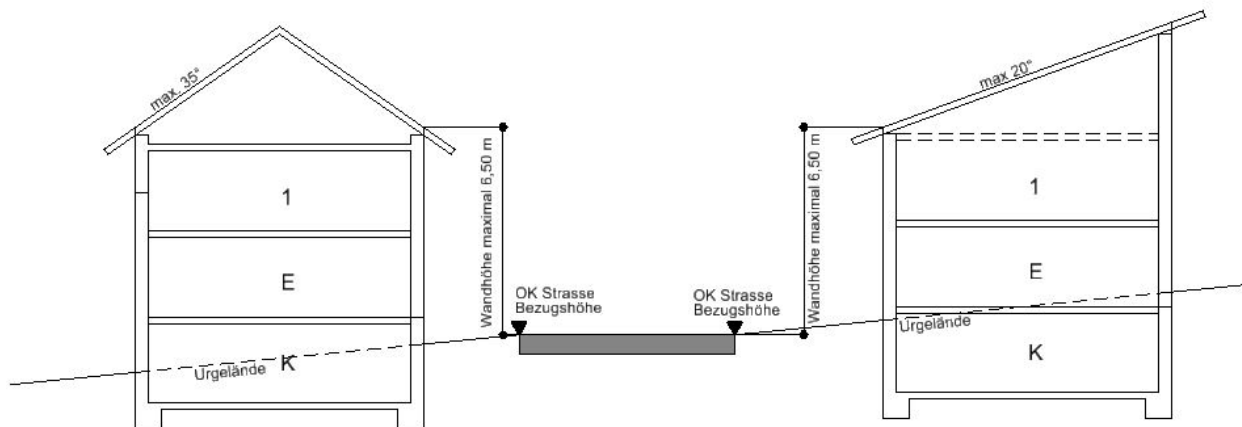
Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mittig der Garagenzufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

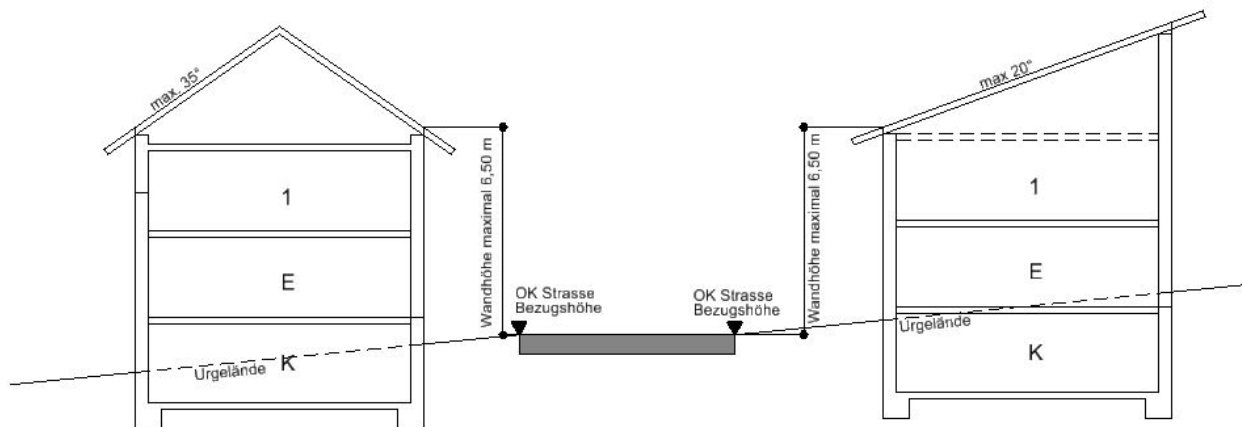
Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen, bei Flachdach an der firstseitigen Oberkante der Attika in der Mitte der Gebäudelängsseite (siehe nachfolgende Schemaskizzen).

Schemaskizze

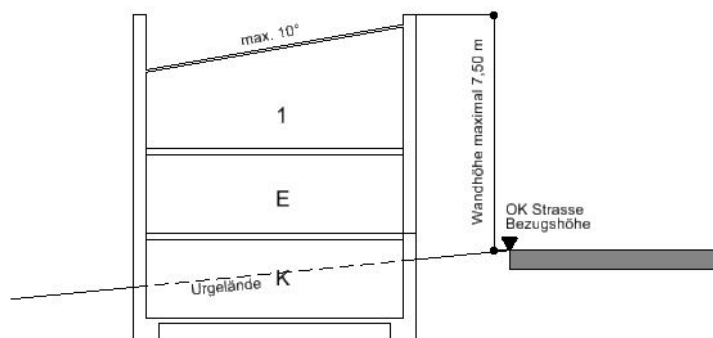
Haustyp Satteldach



Haustyp Pultdach



Haustyp Flachdach mit Attika



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

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

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind Pfannen oder Ziegel. Eine Blecheindeckung ist nur bei Flachdächern zugelassen. Für Flachdächer sind Dachbegrünungen und Kiesdächer zulässig.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

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

Garagen, Carports und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. Kellergaragen sind unzulässig.

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.

Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. Hecken aus Laubgehölzen. Zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen hin sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zulässig.

An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.

Sockel / Streifenfundamente: Streifenfundamente sind an allen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau der Erschließungsstraße um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Beleuchtung

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

3.5. Flächenbefestigungen

Öffentliche Flächen:

Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach den planlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 sind mit einem möglichst wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge). Bei Seitenstreifen ist auch eine Befestigung mit Schotter, Schotterrasen oder als Grünfläche zulässig.

Private Flächen:

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

3.6. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig.

Abgrabungen:

Sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

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

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Nordteil (Parzellen 1-19) von der Gemeindeverbindungsstraße aus über eine neu zu erstellende Ringererschließungsstraße. Zwischen den Parzellen 15 und 16 ist eine Stichstraße vorgesehen, die eine spätere Weiterführung der Erschließung nach Osten ermöglicht (vgl. skizzenhafter Planungsvorschlag). Im Süden ist ein 3 m breiter Geh- und Radweg als Anbindung an den Grünzug und an die Niedermotzinger Straße geplant. Eine direkte Straßenverbindung zur Niedermotzinger Straße ist nicht vorgesehen, um einen Abkürzungsverkehr zu vermeiden. Zufahrten von den privaten Bauparzellen zur Niedermotzinger Straße sind ebenfalls nicht vorgesehen. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten geregelt. Auch von der Gemeindeverbindungsstraße im Norden aus sind Ein- oder Ausfahrten auf die Bauparzellen durch Festsetzung (Planliche Festsetzung I 6.5) ausgeschlossen, um den Durchgangsverkehr der Sammelstraße nicht durch Einfahrten zu behindern.

Der Südteil (Parzellen 20-35) wird unmittelbar von der Niedermotzinger Straße aus über eine neu anzulegende Erschließungsstraße nach Norden erschlossen. Diese endet im nördlichen Teil in einer Wendeanlage mit 20 m Durchmesser, von der zwei kurze Stichstraßen nach Norden und Osten abgehen. Dies stellen sicher, dass nach Norden eine

Erweiterung für Wohnbauflächen möglich ist und nach Osten die Parzellen 31 und 32 angebunden werden. Auch hier ist langfristig keine durchgehende Verbindung zur Gemeindeverbindungsstraße im Norden vorgesehen.

Die Parzellen 20-23 werden über eigene Zufahrten unmittelbar von der Schulstraße aus erschlossen. Für die Parzelle 24 wird dies ausgeschlossen, da diese über die neue Erschließungsstraße angebunden werden kann.

Die Straßenraumbreite der Haupteerschließungen beträgt 7,75 m. Davon entfallen 4,50 m auf die Fahrbahn, 1,0 m auf einen begleitenden Seitenstreifen sowie 2,25 m auf einen Mehrzweckstreifen (Parken, Baumstandorte, Zufahrten, Schneelagerung).

4.2. Ver- und Entsorgung

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Niedermotzinger Straße und der Schulstraße. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Obermotzing abgeleitet und dort behandelt. Auch bei ausreichender Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist für die Ableitung fäkalienhaltiger Abwässer aus Kellergeschossen eine Hebeanlage einzuplanen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z.B. z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) möglichst 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. Ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen ist durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Niedermotzinger Straße möglich.

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 Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe. Der Anschluss ist im Bereich der Niedermotzinger Straße und der Schulstraße möglich. Die Hinweise gemäß Punkt 6.11. der Begründung sind zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG mit Sitz in 93086 Würth an der Donau.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleistungen** ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallgefäße der Parzellen 27,28 und 29 sind am Abfuhrtag an der Wendeanlage bereitzustellen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist zwischen den Bauflächen im Südteil (Ortsteil Niedermotzing) und den Bauflächen im Nordteil (Ortsteil Obermotzing) ein Grünzug vorgesehen, der sich langfristig nach Nordosten bis zur Gemeindeverbindungsstraße fortsetzen soll. Der Grünzug hat an der Niedermotzinger Straße eine Breite von 15 m und wird sich auf 20 m – 30 m verbreitern, so dass er als städtebaulich erkennbare Trennung der beiden Ortsteile wirksam werden kann. Der Grünzug ist mit Bäumen 2. Wuchsordnung und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Entlang der Schulstraße und der Niedermotzinger Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der den Straßenraum durch Baumpflanzungen 2. Wuchsordnung auflockert und begrünt. Für die notwendigen Grundstückszufahrten der Parzellen 20-24 wird der Grünstreifen unterbrochen.

Südlich der Gemeindeverbindungsstraße von der Niedermotzinger Straße zur Kreisstraße SR 10 ist ebenfalls ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen 2. Wuchsordnung zu bepflanzen ist. Dieser dient als Trenngrün zwischen der Hauptverkehrsstraße und dem geplanten Geh- und Radweg.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen mit Bäumen 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume) entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Hier sind auch Sorten der aufgeführten Baumarten zugelassen, die für die Verwendung im Straßenraum geeignet sind. Beispiele sind in der Artenliste angegeben.

Südlich der Parzellen 16, 17 und 29 werden öffentliche Grünflächen angelegt, die vorrangig der Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Die Flächen können daher nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Zu pflanzende Laubbäume:

Öffentliche Grünflächen / Grünzug / Straßenraum entlang der Erschließungsstraßen:
Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung 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.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen (Textliche Festsetzung III 5.1).

Zu pflanzende Sträucher:

Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen im Grünzug (Planliche Festsetzung I 13.2.3).

Es ist mindestens drei zwei- bis dreireihige Gruppenpflanzungen mit einer Länge von 10 m zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

5.3. Pflanzenlisten

Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
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

5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei bauabschnittswiseiger Erschließung sind die Pflanzungen entsprechend den Bauabschnitten umzusetzen (Textliche Festsetzung III 5.2).

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Nicht durch Pflanzgebote belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln (Textliche Festsetzung III 5.3).

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund des Vorkommens im Nahbereich sind oberirdisch 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 bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.

Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma 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 durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Baugebietes landwirtschaftliche Betriebe, u. a. mit Milchvieh- und Mastbullenhaltung befinden und landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Baugebiet angrenzen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

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 landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Südlich und östlich des Plangebietes sind 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft 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 Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 6.11. sind zu beachten.

6.5. Telekommunikation

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

6.6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind von Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Aholting zu informieren.

6.7. Wasserwirtschaft

Im Grundwasser liegende Keller:

Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 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.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

Das Eigenhochwasser fällt aufgrund des geringen Einzugsgebietes relativ unbedeutend aus. Es ist allerdings durchaus mit geländenahe Grundwasser zu rechnen. Das ganze Gebiet liegt in einem Polder. Bei Überströmen der Stauhaltungsdämme der Staustufe Straubing bei einem seltenen Extremhochwasser wird der Polder mit meterhohen Wasserständen geflutet. Bei einem Überströmen oder Versagen der Deiche an der Großen Laber kann es ebenfalls zu nicht unbedeutenden Überschwemmungen kommen.

6.8. Recyclingbaustoffe

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

6.9. Hinweise zur Abwasserentsorgung

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

6.10. Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Abfallgefäße der Parzellen 27,28 und 29 sind am Abfuhrtag an der Wendeanlage aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit direkt an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

6.11. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung:

Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich die Gemeinde zuständig.

6.12. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten.

Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

6.13. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Ergänzend zu dieser Begründung sind folgende Unterlagen rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Motzing-Mitte“:

- Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Motzing-Mitte“, Lagepläne / Festsetzungen, M 1 : 1.000