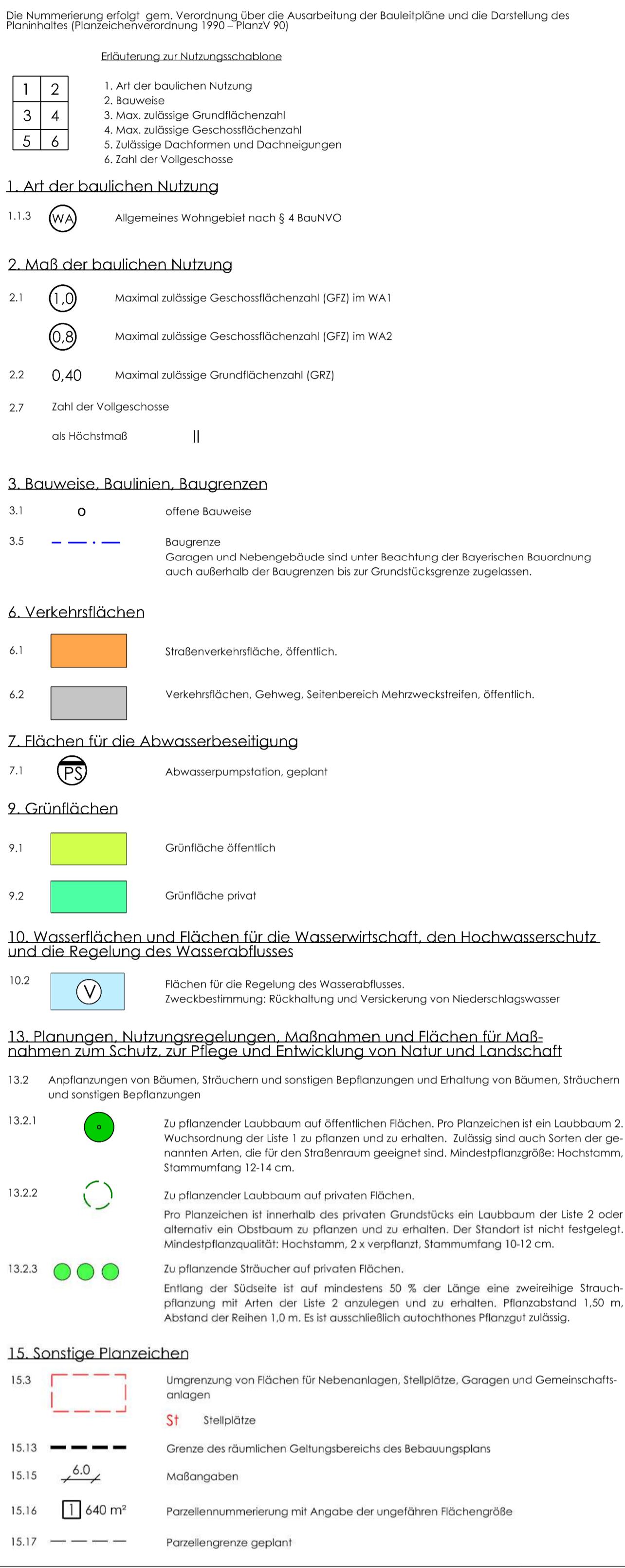


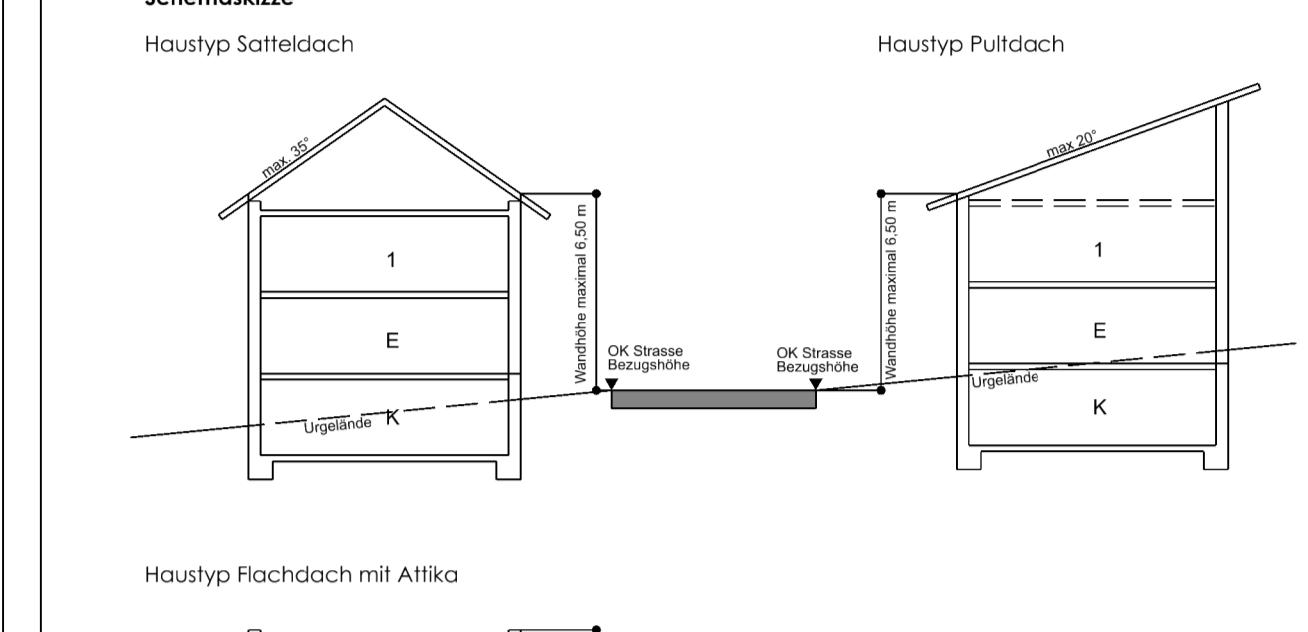
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



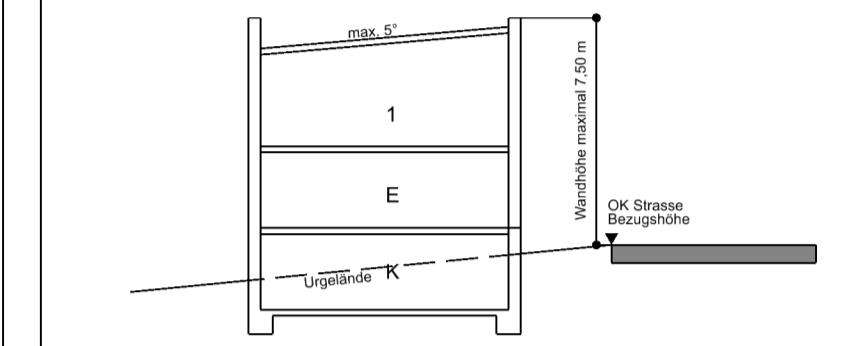
2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 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 50 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, Grenzcorporis und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.
- 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude**

- 2.3.1 Gebäudeföhren: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mittig der Grundstücksfahrt, 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 aufstehenden Gebäudeseite zu messen, bei Flachdach an der firstseitigen Oberkante der Attika in der Mitte der Gebäudeseite (siehe nachfolgende Schemaskizze).



HausTyp Flachdach mit Attika



2.3.2 Fristrichtung
Die Fristrichtung 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 Dachgauben

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

2.3.5 Dachabdeckung

In gedecktem rotem bis braunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind Fliesen oder Ziegel. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrenzen.

2.3.6 Fotovoltaikanlagen

Sind auf Dächern zulässig, soweit die dielebige Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern sowie bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudenahmige, 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 mittig 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 Grundstückfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzurufen. Kellergaragen sind unzulässig.

2.5 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Der Stellplatzbedarf ist entweder der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Abfassung der Gemeinde Aholing (Stellplatzrichtung) nachzuweisen.

2.6 Einfließungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:
Enflang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzäume mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberfläche. Hecken aus Laubgehölzen, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen hin sind zusätzlich als Maschendrahtzäune zulässig. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfließung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m auf überlappende nicht überschreiten.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifendurchlässe zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Sitzelstelleniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind Sockel, Mauern oder Stellfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

2.7 Beleuchtung

2.7.1 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenstörender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

3.1 Öffentliche Flächen: Verkehrsflächen, Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.2 sind mit einem wasserdrückigen Pflasterbelag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit geruppten Fugen, Betonpflaster mit Rosetten).

3.2 Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenpflätze und Grundstücksfahrt sind mit einem wasserdrückigen Pflasterbelag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit geruppten Fugen, Betonpflaster mit Rosetten, Schotterbelag, Schotterrasen).

3.3 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserauflötfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2 BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Stottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterteilte Flächen u. ä.).

4. Geländemodellierungen

4.1 Geländeüberflächen 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 Bebauungsflächen sind in den Anrichten und Schnitten die Urgebläden anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z. B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen: Baumschrenen bzw. Pflanzstände müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.

5.2 Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittleres):

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Sorte "Erikk"
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Acer pseudoplatanus	- Herbst-Ahorn	
Corlus column	Baum-Hornel	
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" / "Ranchio" / "Roelvo"

5.3 Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.	
Corus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Einblättriger Weißdorn
Eucryphleum apiculatum	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckensche
Frangula alnus	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- 5.4 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei bauabschnittsweiser Erschließung sind die Pflanzungen entsprechend den Bauabschnitten umzusetzen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- 5.5 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 über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickergräben im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen, Versickerungsgräben) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-L 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

- 6.2 Private Flächen:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, bepflanzte Terrassen, Balkone) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ablösung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungsseinrichtungen zu dokumentieren. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-L 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 vollen 1.000 m² Grundstückfläche
WA2: 5 m³ pro Grundstück

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund des Vorkommens im Nhbereich sind oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmale nicht auszuschließen.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneinheiten jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung, hat der Vorbeobachter im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planungszeitraum muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvertragliche Sonderabstimmung mit einem Bagger mit Humusschotter auf Unterflur aufgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorbeobachter zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgetreten werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzstände bei Bepflanzungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auf den landwirtschaftlich genutzten Anlagen nach Feierabend sowie Sonn- und Feiertagen oder während der Winterschlaf vorgenommene Arbeiten, falls diese die Erholung der Erwerbstreibenden beeinträchtigen.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzstände zu Nachbargrundstücken wie auch nach Art. 49 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Bei allen Erdarbeiten verbundene Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 20 m beiderseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Bereich der Erdarbeiten die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu ergründen. Der Abstand muss für die Fahr