

Original

B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet
" NIEDERMOTZING WEST "

G E M E I N D E A H O L F I N G
G E M A R K U N G N I E D E R - U N D O B E R M O T Z I N G
L A N D K R E I S S T R A U B I N G - B O G E N
R E G . - B E Z I R K N I E D E R B A Y E R N

Rain, den 17.01.1994

geänderte Fassung
vom 28.06.1994

Architekt +
baugewerblich tätiger Architekt
Josef Limmer

Schwalbenstr. 3a 94369 Rain
Telefon 0 94 29 / 16 32
Telefax 0 94 29 / 85 69

2.0 BAULICHE FESTSETZUNGEN2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0.4

Geschoßflächenzahl GFZ 0.8

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE NACH 2.2.2

(Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30 - 38 Grad

Dachdeckung: Pfannen oder Ziegel; rot bis rotbraun

Dachgauben: Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2.50 m². Die Gauben dürfen ein 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

Unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig

Solaranlagen: sind zulässig

Kniestock: maximal 1.20 m

Sockel: FOK EG = 0.50 m über Strassenoberkante sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

Traufe: Dachüberstand min. 0.50 m; max. 1.00 m

Ortgang: Dachüberstand min. 0.25 m; max. 1.20 m

2.1.5 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE NACH 2.2.3
(Gebäude mit Erdgeschoss und einen Vollgeschoss)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30 - 38 Grad
Dachdeckung:	Pfannen oder Ziegel; rot bis rotbraun
Dachgauben:	Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2.50 m ² . Die Gauben dürfen ein 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten. Unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig
Solaranlagen:	sind zulässig
Kniestock:	unzulässig
Sockel:	FOK EG = 0.50 m über Strassenoberkante sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.
Traufe:	Dachüberstand min. 0.50 m; max. 1.00 m
Ortgang:	Dachüberstand min. 0.25 m; max. 1.20 m

2.1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Traufhöhe bei Grenzbebauung gemäß Art.7 BayBO. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Garagen und Nebengebäude müssen, soweit sie eine mittlere Traufhöhe von 2.75 nicht überschreiten, und nicht nach Art. 7 BayBO an die Grenze gebaut werden, eine Abstandsfläche von mindestens 1.00 m einhalten.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) oder mit wassergebundenen Decken. Asphaltierte Zufahrten sind unzulässig.

Die Garagen und Nebengebäude der Parzellen mit den Nummern 11, 12, 21, 22, 23 und 24 müssen nicht an die Baulinie gebaut werden.

2.1.7 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert; Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunsockel nicht über Erdgleiche; Zaunhöhe maximal 1.00 m.

Gartenseitig: Holzlattenzaun wie oben oder Maschendrahtzaun; Zaunsockel nicht über Erdgleiche; Zaunhöhe maximal 1.20 m.

2.1.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Die Wohngebäude sind der Überschwemmungsgefahr und dem zeitweise hohen Grundwasserstand anzupassen.

Die Schlafräume sind so zu planen, daß sie mindestens 322.65 m über NN und damit hochwassergeschützt liegen. Das Einbringen von stark durchlässigem, kiesigem Material ist nicht gestattet. Die Entwässerungleitungen des Gebäudes sind gegen Rückstau zu sichern.

Der Stromhausanschlußkasten, Zählerschrank und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereich liegen.

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Keller hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung V AwSF zu erfolgen.

Lagerbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern, die Entlüftungsleitungen der Tanks mindestens bis 1.50 m über Erdgeschoßfußbodenoberkante hochzuziehen.

Bei Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten in unterirdischen Lagerbehältern sind diese wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes auf die dabei entstehenden Auftriebskräfte zu bemessen.







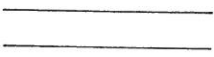


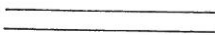
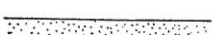

Mit dem Ausbau der Donau durch die Rhein-Main-Donau AG und der Angleichung des Hochwasserschutzes an der Kleinen und Großen Laber wird der Hochwasserschutz verbessert.




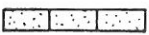


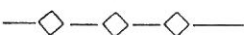
Es ist damit zu rechnen, daß diese Baumaßnahme in den Jahren 1995/96 abgeschlossen werden. Danach kann die Forderung nach Fußbodenhöhen über NN für Schlafräume entfallen.

2.1.9 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sind über Sickerschächte an Ort und Stelle zu versickern oder können als Brauchwasser (z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung) verwendet werden.



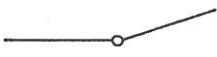
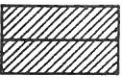

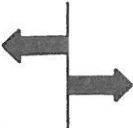
2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1		Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO Abs. 1 + 2
2.2.2		Höchstgrenze Erdgeschoß; Ausbau Dachgeschosses im Rahmen von Art. 48 BayBO zulässig
2.2.3		Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Voll- geschoss. Dachgeschossausbau als Vollgeschoss unzulässig.
2.2.4		Baugrenze
2.2.5		Baulinie
2.2.6		Kinderspielplatz
2.2.7		Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen)
2.2.8		Straßenbegrenzungslinie
2.2.9		Belagwechsel
2.2.10		Fußweg
2.2.11		Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Grünflächen
2.2.12		Öffentliche Grünflächen

2.2.13		Garagen; Zufahrt in Pfeilrichtung
2.2.14		private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
2.2.15		Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplans
2.2.16		Flächen für öffentliche Stellplätze, Parkflächen (Schotterrasen)
2.2.17		Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
2.2.18		Trafostation
2.2.19		unterirdische Versorgungsleitung

3.0 PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Planliche Hinweise

3.1.1		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baul. Entwicklung
3.1.2		Parzellennummer
3.1.3	184	Flurstücksnummer
3.1.4		Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
3.1.5		Wohngebäude
3.1.6		Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
3.1.7		Abtrennung zwischen 1. und 2. BA

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

-Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

-Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

4.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist im Bebauungsplan integriert.

4.1.2 Gestaltung privater Grünflächen

Auf jeder Parzelle ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

Jedem Bauwerber wird die Broschüre der Gemeinde Ahofing mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

4.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die dargestellten Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm auszuführen.

Für die dargestellten Hecken sind zu 50% Baumartige Gehölze der Qualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen; weitere 50% Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung der Bäume muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgende Pflanzperiode vorgenommen werden.

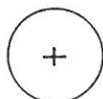
4.2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art:

APL	Acer platanoides	Spitzahorn
QRO	Quercus robur	Stieleiche
SOA	Sorbus aucuparia	Eberesche
TCO	Tilia cordata	Winterlinde

4.3 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

4.3.1



Zu pflanzender Baum;
öffentlicher Bereich

4.3.2



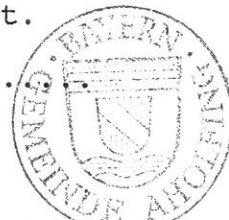
öffentliche Grünfläche

VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplans " Niedermotzing West " wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~20.07.1994~~ ^{25.08.1994} bis ~~25.08.1994~~ in der Gemeindekanzlei und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ~~12.07.1994~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Aholfing, den ~~11.10.1994~~

.....
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Aholfing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~24.09.1994~~ den Bebauungsplan " Niedermotzing West " gemäß §10 BauGB und Art.91 Abs.3 BayBO in der Fassung vom ~~28.06.1994~~ als Satzung beschlossen.

Aholfing, den ~~11.10.1994~~

.....
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom gemäß §11 Abs.3 BauGB angezeigt.

Aholfing, den

.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit Schreiben vom ~~28.06.1994~~ ^{21.10.1994} den Bebauungsplan in der Fassung vom genehmigt.

Aholfing, den ~~02.11.1994~~

.....
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Aholfing hat am ~~07.11.1994~~ ^{28.06.1994} den Bebauungsplan " Niedermotzing West " in der Planfassung vom nach §12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Aholfing, den ~~08.11.1994~~

.....
1. Bürgermeister



Entwurfssfassung:

17.01.1994

Architekt +
baugewerblich tätiger Architekt
Josef Limmer
Schwalbenstr. 3a 94369 Rain

5.0 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Aholfing hat in seiner Sitzung vom 10.12.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit der Bezeichnung " Niedermotzing West " aufstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf den Flurnummern 182, 184 und 186 der Gemarkung Niedermotzing sowie auf der Flurnummer 139 der Gemarkung Obermotzing.

5.2 Grundlagen

Grundlage für die Planung ist das genehmigte Deckblatt Nr. 2 vom 04.10.1990 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aholfing. Das geplante Wohngebiet ist dort als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5.3 Lage in der Ortschaft / Planungskonzept

Das geplante Wohngebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Niedermotzing, und erweitert diesen in Richtung Obermotzing, wo es an das Allgemeine Wohngebiet " Johannesweg II " anschließt.

Im Westen wird das neue Wohngebiet von der Rainer Straße, im Osten von der Niedermotzinger Straße begrenzt.

Um die Trennung der ursprünglichen Ortsteile Obermotzing und Niedermotzing sichtbar zu machen, liegt südwestlich vom Kindergarten eine Grünanlage mit 1,4 ha, in der auch ein Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz für die umliegenden Wohngebiete erstellt werden sollen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereichs eine baulich sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.

5.4 Grünordnungskonzept

Die bestehende Niedermotzinger Straße erhält im Bereich des Bebauungsgebietes einen 1.50 m breiten Fußweg mit 3.00 m breiten Grünstreifen.

Die durch das Baugebiet führenden Anliegerstraßen werden von einem 2.00 m breiten Grünstreifen mit Einzelbaumbepflanzung begleitet.

An der südlichen Grenze des Bebauungsgebietes sind Grünflächen ausgewiesen, die in Verbindung mit einem dazwischen liegenden 2.00 m breiten Feldrain einen Übergang zur bestehen den landwirtschaftlich genutzten Fläche darstellen.

Zur bestehenden Rainer Straße im Westen wird das Wohngebiet durch einen 4.00 m breiten öffentlichen Grünstreifen mit Einzelbaumbepflanzung begrenzt.

5.5 Gelände und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich des Baugebiets liegt auf nahezu ebenem Gelände und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Bohrungen zur Prüfung des örtlichen Bodenaufbaus wurden nicht vorgenommen. Aus der Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Wohngebiets ergibt sich folgender Aufbau:

Humus; Lößboden; Kies mit Sandbeimengungen

Grundwasserstand normal : ca. 3.00 m

Hochwasser : ca. 1.50 m

5.6 Straßen, Wege / Verkehrsanbindungen

Das Baugebiet wird 4.75 m breite Wohnstraßen (Anliegerstraße) an die Niedermotzinger Straße beziehungsweise an die Rainer Straße angebunden. Die Anliegerstraßen enden jeweils in einen Anger, der als Wendemöglichkeit dient. Für eine ausreichende Verkehrsberuhigung ist damit gesorgt.

Eine weitere Straße verbindet den westlichen Teil mit dem Wohngebiet " Am Johannesweg II ".

Vom westlichen Anger aus führt ein 2.00 m Fußweg durch die Grünanlage zum östlichen Anger und verbindet so die beiden Teile des Bebauungsgebiets.

Ein weiterer Fußweg führt zum Wendehammer in östlicher Richtung.

5.7 Flächen / Bebauung

BRUTTOWOHNBAULAND	61368 m2
STRASSEN UND FUSSWEGE	6557 m2
GRÜNFLÄCHEN	14346 m2
NETTOWOHNBAULAND	40483 m2
BAUGRUNDSTÜCKE	53 Parzellen
DURCHSCHNITTliche PARZELLENGRÖSSE	764 m2
BEBAUUNG	
40 Einfamilienhäuser (angenommen)	40 Wohneinheiten
13 Zweifamilienhäuser (angenommen)	26 Wohneinheiten
Summe	----- 66 Wohneinheiten
WOHNEINHEITEN / HEKTAR BRUTTOWOHNBAULAND	11 WE / ha
EINWOHNERZAHL (66 WE x 4 Einwohner)	264 Einwohner
BRUTTOWOHNDICHTe	43 Einwohner / ha
NETTOWOHNDICHTe	65 Einwohner / ha

5.8 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Heider in Wörth. Das Gebiet soll verkabelt werden.

Der Hausanschluß für elektrische Energie erfolgt durch unterirdische Verkabelung.

5.9 Wasser, Abwasser und Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung übernimmt der Wasserversorgungszweckverband der Spitzberg - Gruppe. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Kläranlage.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird zu Alten Laaber geleitet. Durch die Verwendung sickerfähiger Befestigungen entlang der Anliegerstraße wird die großflächige Versickerung des Oberflächenwassers gefördert.

5.10 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land sichergestellt.

5.11 Kosten der Erschließung

Anhand von aktuellen Vergleichswerten in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebiets ist mit Erschließungskosten für Straßenbau, Kanalisation und Beleuchtung in Höhe von 48 DM / m² (abzüglich Gemeindeanteil von 10 %) zu rechnen.