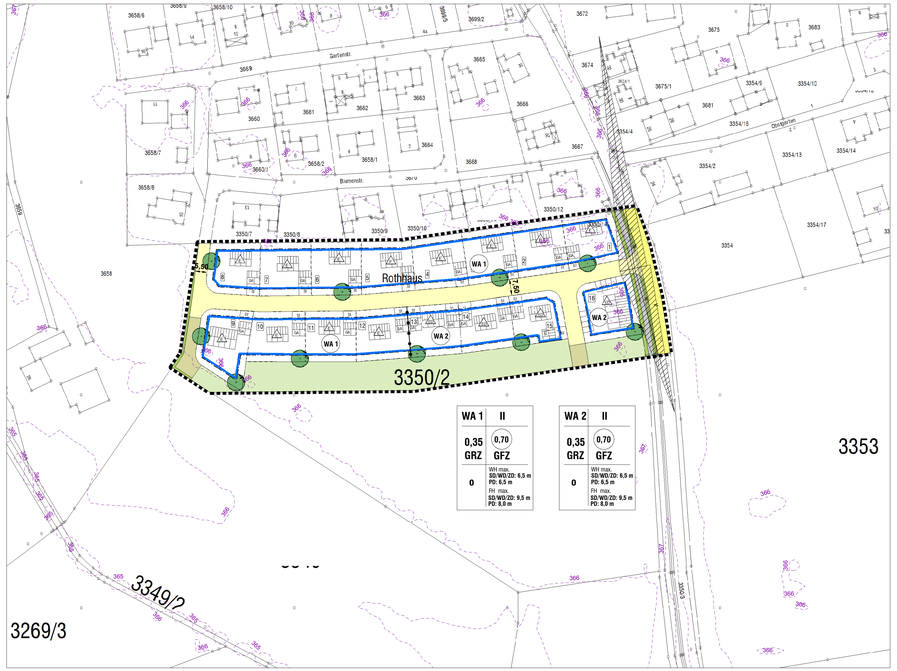
BEBAUUNGSPLAN "ROTHHAUS MOOSPOINT" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung; 2 Zahl der Vollgeschosse
3	4	3 GRZ Grundflächenzahl; 4 GFZ Geschossflächenzahl
5	6	5 Bauweise; 6 Wandhöhe (WH): max. 6,50 m; Firsthöhe (FH): max. 9,50 m bei SD/WD, max. 8,00 m bei PD

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig

4.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 O offene Bauweise

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Kreisstraße DGF 4

5.2 Erschließungsstraße

5.3 Radweg

5.4 Feldweg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenbegleitgrün

6.2 temporäre Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Planung

8.1.1 Einzelbaum zu pflanzen

PLANLICHE HINWEISE

9. Verschiedenes

9.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9.2 14 Nummerierung der Grundstücke

9.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9.4 Sichtdreiecke

9.5 Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen

9.5.1 GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.5.2 St Stellplatz

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

10.1 3350/2 Flurstücksnummer

10.2 Grenzstein

10.3 Flurstücksgrenze

10.4 11 Wohngebäude mit Hausnummer

10.5 Nebengebäude

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Rothhaus Moospoint" mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Niedervieh bach, Gemarkung Niedervieh bach

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004
zuletzt geändert am 20.11.2014
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007
zuletzt geändert am 17.11.2014
Planzeichenverordnung -PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vomt 11.9.2008.
Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 ZULÄSSIGE GRUND- BZW. GESCHOSSFLÄCHE

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,70

5. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bereich / Bautyp	Wohneinheiten (WE)
WA 1 / Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude
WA 2 / Einzelhaus- und Doppelhäuser	max. 4 WE je Wohngebäude

6. GEBÄUDE
Fassadengestaltung:
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen:
Zulässig sind:

Satteldach	SD	max. 45°
Walmdach	WD	max. 24°
Zeltdach	ZD	max. 24°
Pultdach	PD	max. 18°

Dachdeckmaterial:
Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blechausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:
Wandhöhe: max. 6,50 m
Firsthöhe SD + WD + ZD: max. 9,50 m, Firsthöhe PD: max. 8,00 m

Wandhöhe (Definition):
Unterer Bezugspunkt ist die fertige mittlere Straßenhöhe von der das Grundstück erschlossen wird. Diese Straßenbezugshöhe ist im Eingabeplan nachzuweisen.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen
Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebengebäude
Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7. GELÄNDEGESTALTUNG
Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

8. EINFRIEDUNGEN
Zulässig sind zu den öffentlichen Flächen Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Ansonsten gilt die BayBO
Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

9. GRÜNORDNUNG
Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen privat
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.
Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölzen zulässig.

Einzelbäume

Pflanzgröße:
Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum" (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10. SONSTIGES

Oberflächenwasser:
Unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Oberflächen-, Traufwasser und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.

Grundwasser:
Keller und Fundamente, die ins Grundwasser einbinden, müssen durch bauliche Maßnahmen (Weiße Wannen oder ähnliche Abdichtungen) vor eindringendem Wasser geschützt werden.

Abwasser:
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan (Schmutzwasser) vorzulegen.
Im Abwasserplan ist auch die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhaltevorrichtungen darzustellen.

11. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12. HINWEISE

Bodenversiegelung
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden.
Es sollen wasserdurchlässige Belagsmaterialien verwendet werden.

Abstandsflächen
Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

Telekommunikation
Die Telekom weist auf bestehende Telekommunikationslinien hin.
Es ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

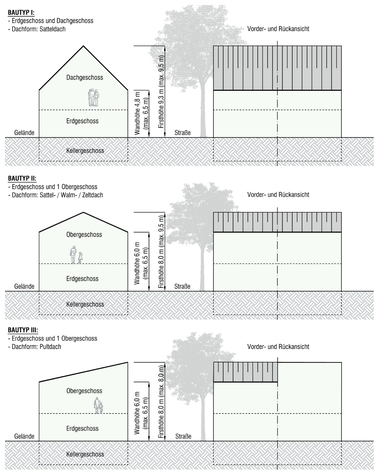
Grundwassernutzung / Wärmepumpe
Das Wasserwirtschaftsamt Landshut empfiehlt den Einbau von Grundwasserwärmepumpen.
Die Voraussetzungen für Grundwasserwärmepumpen sind im gesamten Baugebiet gegeben.

Sichtdreiecke
Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße sind Sichtdreiecke nach RAS-K-1 auszuweisen. In diesem Bereich dürfen keine Bäume oder Sträucher gepflanzt oder Zäune errichtet werden, deren endgültige Höhe mehr als 0,80 m betragen.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE

Bauweise alternativ wählbar



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2016 bis 23.05.2016 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2016 bis 28.07.2016 durchgeführt.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2016 wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2016 bis 28.07.2016 öffentlich ausgelegt.

5. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.08.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

7. Ausgefertigt:

Niedervieh bach, den ……..

……
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

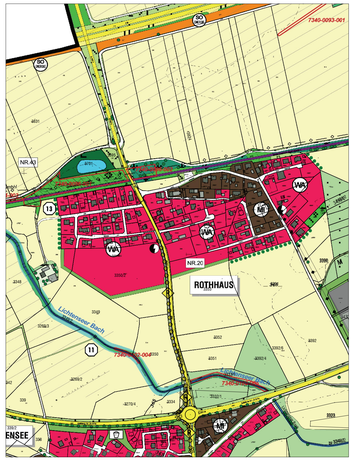
Niedervieh bach, den ……..

……
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Niedervieh bach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG– i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN
„ROTHHAUS MOOSPOINT"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

N

GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon: +49 871 55751 Fax: +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 02.08.2016 P885