

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeanschlüpfungen oder -abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Höhe: Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße mind. 1,00 m und max. 1,20 m.

Sockel: Unzulässig.

0.1.4. HAUPTFIRSTRICHTUNG

0.1.4.1. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Zeichen unter Ziffer 15.3. (Hauptfirstrichtung zwingend).

0.1.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

0.1.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist unzulässig.

0.1.5.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine max. Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.

0.1.6. GEBÄUDE

0.1.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (I+D).

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	33 - 39 Grad
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgauben:	Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m ² betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszuführen. Pro Dachseite (Einzelhaus, Doppelhaus) sind 2 Gauben zulässig.
Zwerchgiebel:	Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).
Dachüberstand bei - Ortgang:	max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;
- Traufe:	max. 0,80 m zulässig;
Kniestock:	max. 1,25 m zulässig; Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der Außenwand gemessen.
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 5,00 m ab natürlicher Gländeoberfläche.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge) muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.
Sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß - U+I).

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	33 - 39 Grad
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall.
Dachgauben:	Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m ² betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszuführen. Pro Dachseite (Einzelhaus, Doppelhaus) sind 2 Gauben zulässig.
Zwerchgiebel:	Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).
Dachüberstand bei - Ortgang:	max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;
- Traufe:	max. 0,80 m zulässig;
Kniestock:	max. 0,30 m zulässig; Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der Außenwand gemessen.
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 6,30 m ab natürlicher Gländeoberfläche.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge) muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.
Erdgeschoß, Obergeschoß und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß - II).

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	33 - 39 Grad
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgauben:	Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m ² betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszuführen. Pro Dachseite (Einzelhaus, Doppelhaus) sind 2 Gauben zulässig.
Zwerggiebel:	Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).
Dachüberstand bei	
- Ortgang:	max. 0,80 m (bei Parzelle 24 max. 1,50 m) zulässig;
- Traufe:	max. 0,80 m (bei Parzelle 24 max. 1,25 m) zulässig;
- Balkon Ortgang:	max. 1,50 m zulässig;
- Balkon Traufe (nur Parzelle 24)	max. 1,50 m zulässig;
Kniestock:	max. 0,30 m zulässig; Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der Außenwand gemessen.
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 6,30 m ab natürlicher Gländeoberfläche.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge) muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.4. Bei den bestehenden Gebäuden nach Bebauungs- und Grünordnungsplan orientiert sich die Wandhöhe, wenn nichts anderes festgesetzt, am Bestand.

0.1.6.5. Haustyp nach Geländeneigung:
Hangbauweise gemäß 0.1.6.2. mit sichtbarem Untergeschoß, Erdgeschoß und einem Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite anzuwenden.

0.1.6.6. Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung der Doppelhaushälften einheitlich auszubilden.

0.1.7. BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

0.1.7.1. Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten und ähnliches:
Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast sind (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

0.1.8. ZAHL DER WOHNHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.8.1. Pro Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.1.9. IMMISSIONSSCHUTZ

0.1.9.1. Die schallzugewandten Seiten sind die Nord- / Süd- und Ostseiten der Gebäude an der Kreisstraße DGF 4. Bei Neuplanungen nach Bebauungs- und Grünordnungsplan sind die Seiten entsprechend gekennzeichnet (siehe Punkt 15.10. der planlichen Festsetzungen). Alle anderen Seiten sind als schallabgewandte Seiten zu betrachten. An den schallzugewandten Seiten sind nur Fenster von nicht dem Ruhen dienenden Räumen anzuordnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.9.2. Ausnahmen sind möglich, wenn eine ausreichende Belüftung eines Schlaf- oder dem dauerndem Aufenthalt dienenden Raumes an einer schallzugewandten Seite gemäß vorigem Absatz gewährleistet werden kann.
- 0.1.9.3. Rolladenkästen müssen mindestens das gleiche Schalldämmmaß aufweisen, wie das Schalldämmmaß des Fensters. Ist das Schalldämmmaß des Rolladenkastens auf eine andere Fläche als der des Fensters bezogen, muß entsprechend der Formel 4 A der VDI 2719 korrigiert werden.
Mit der Eingabeplanung sind o.g. Vorgaben nachzuweisen.
- 0.1.9.4. Zeitweise können aus den im Westen und Süden angrenzenden Flächen Geruchs- und Lärmbelästigungen die Wohnsiedlung beeinträchtigen. Im ländlichen Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes müssen diese Beeinträchtigungen geduldet werden.
- 0.1.10. **STELLPLATZBEDARE**
- 0.1.10.1. Bei einer Wohneinheit sind mindestens 2,0 Garagen- bzw. Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten sind mindestens 3,0 Garagen- bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- 0.1.11. **PELANZUNG IM LEITUNGSBEREICH**
- 0.1.11.1. Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die im Plan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und stadthygienische Funktionen übernehmen.
- 0.1.12. **ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.1.12.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. GRÜNORDNUNG

0.2.1. Grünflächen öffentlich

0.2.1.1. Straßenbegleitgrün

Für das Straßenbegleitgrün sind folgende Bäume zu verwenden:

Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Das Straßenbegleitgrün ist als Wiesenfläche mit max. 15 cm Oberbodenauflage anzulegen und maximal 2 x pro Jahr zu mähen.

0.2.1.2. Bäume im Multifunktionsstreifen

Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

Corylus colurna	-	Baumhasel
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Birne
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Je Straßenzug ist eine Baumart zu wählen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.2.1.3. Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung im Norden ist als dichte Gehölzpflanzung zu erstellen. Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei der Neupflanzung zu berücksichtigen.

Die Wiesenflächen sind mit max. 15 cm Oberbodenauflage anzulegen und 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Die als Spielflächen genutzten Bereiche sind gemäß den Erfordernissen zu pflegen.

0.2.1.4. Dichte Gehölzpflanzung

Die dichte Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,20 m x 1,20 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

0.2.1.5. Lockere Gehölzpflanzung

Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

0.2.1.6. Spielflächen (siehe planliche Festsetzungen Punkt 9.4.)

Spielplatz 1:

Dieser Spielplatz ist gemäß der DIN 18034 für die Altersgruppen der 0 bis 12 jährigen anzulegen. Die beiden vorgesehenen Flächen sind in der Ausstattung an die verschiedenen Altersgruppen anzupassen. Es dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Spielplatz 2:

Dieser Spielplatz ist gemäß der DIN 18034 für die Altersgruppe der über 12 jährigen als Abenteuerspielplatz anzulegen. Diese Fläche ist naturnah anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2.1.7. Fläche um den Aussichtspunkt
Die Fläche ist als Wiesenfläche zu pflegen und einmal jährlich zu mähen. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden.
- 0.2.1.8. Vorhandene Gehölze
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
- 0.2.2. Grünflächen privat
- 0.2.2.1. Begrünung mit Bäumen der Wuchsklasse 2 als Hausbaum
Der Hausbaum (siehe planliche Festsetzungen Punkt 13.2.7.) ist der Einfahrt zuzuordnen. Die Anordnung ist gemäß den Planzeichen einzuhalten. Es können die Gehölze der Pflanzenliste verwendet werden. Bevorzugt sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Jedem Haus ist, wenn möglich im Vorgartenbereich, ein Hausbaum zuzuordnen.
- 0.2.2.2. Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich (siehe planliche Festsetzungen Punkt 9.6.)
Diese Flächen sollten möglichst nicht eingezäunt werden. Der Vorgarten ist im besonderen Maße mit Stauden, Gehölzen und einem Hausbaum zu gestalten. Dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung dieser Zone beizufügen.
- 0.2.2.3. Geländemodellierung und Abstützung
Das Gelände ist weitgehend in seinem natürlichen Zustand zu erhalten. Sind Abstützungsmaßnahmen erforderlich, so dürfen diese eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten. Abstützungen entlang der Straße sind untersagt. Als Material darf Holz oder Natursteinmauerwerk verwendet werden. Abstützungen aus Beton oder Betonsteinen dürfen nicht verwendet werden.
- 0.2.2.4. Dichte Gehölzpflanzung
Die Gehölzpflanzungen sind baumreich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,20 x 1,20 m. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
- 0.2.2.5. Lockere Gehölzpflanzung
Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
- 0.2.2.6. Begrünung mit Kletterpflanzen
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung anzubringen. Es können alle Arten von Klettergehölzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind Kletterhilfen in Form von Drähten oder Sparlieren anzubringen.
- 0.2.2.7. Baumpflanzung innerhalb der Grundstücke
Je 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den im Plan bezeichneten Gehölzen, mindestens ein Kleinbaum (vorzugsweise Obstbaum) als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.
- 0.2.2.8. Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:
Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten, sowie geschnittenen Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Lediglich in Gebäudenähe können einzelne Ziergehölze verwendet werden. Thujenhecken sind generell verboten.
- 0.2.3. Wasser
- 0.2.3.1. Niederschlagswasser
Im privaten Bereich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich, zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung) wieder zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.4. Beläge

0.2.4.1. Beläge öffentlich

Die Multifunktionsstreifen sind, wenn zum Parken genutzt, mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden. Eigenständige Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Wegedecke ohne Einfassung zu erstellen. Zufahrten zu Privatgrundstücken, die über öffentliche Grünflächen führen sind in diesem Abschnitt mit Pflaster mit Rasenfuge zu belegen.

0.2.4.2. Beläge privat

Stellplätze sind mit Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen zu belegen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind in Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen zu belegen.

0.2.5. Schutz des Oberbodens

0.2.5.1. Der Oberboden ist so zu behandeln, daß er wiederverwendet werden kann. Dazu ist es nötig, geordnete Deponien anzulegen.

Lagerung auf Mieten: Höhe max. 1,50 m, Basisbreite max. 3,00 m, Kronenbreite max. 1,00 m.

Lagerung auf Fläche: Höhe max. 1,00 m.

Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine Ansaat mit geeigneter Gründüngung vorzunehmen.

0.2.6. Sichtdreieck

0.2.6.1. Pflanzungen im Sichtdreieck dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten, ausgenommen sind Hochstämme, die nach gültiger Vorschrift aufzuasten sind.

0.2.7. Pflanzenliste

0.2.7.1. Bäume Wuchsklasse 1 (über 20m):

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus carnea i. Sorten
Betula pendula
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Quercus robur
Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Kastanie
Birke
Buche
Esche
Zitterpappel
Stieleiche
Winterlinde

vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:

als Einzelbaum: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang

innerhalb der dichten Gehölzpflanzung: Heister, 2 x v., 150/200 cm Höhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.7.2. Bäume Wuchsklasse 2 (12-20 m):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Apfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix i. Arten	Weiden i. Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume	

Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
 als Einzelbaum: Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang
 innerhalb der dichten Gehölzpflanzung: Heister, 2 x v., 150/200 cm Höhe

0.2.7.3. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	zweigrieffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrieffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i. Arten	Wildrose
Salix i. Arten	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzgröße: Sträucher 2 x v., 60/100 cm Höhe

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Einschränkung nach § 1 Abs. 6 BauNVO
unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1. MD

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

- Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- unzulässig sind:

- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 5 Abs. 3 BauNVO)
- zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung neben dem Bestand nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO

1.2.2. MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

- Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- unzulässig sind:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl.

2.1.1.

Zulässig zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß.

Einzelhäuser:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

Doppelhaushälfte:

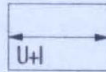
GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.2.



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

Einzelhäuser:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

Doppelhaushälfte:

Grundflächenzahl

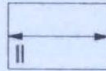
GRZ = 0,3

Geschoßflächenzahl

GFZ = 0,6

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.3.



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

Einzelhäuser:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

Doppelhaushälfte:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.2.



nur Doppelhäuser zulässig

3.3.



Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.4.



Baugrenze Gebäude

5.

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLÄNDE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1.

Straßenverkehr

5.1.1.



Kreisstraße

5.1.2.






Sichtdreieck

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSELÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|------|---|--|
| 6.1. |  | Straßenverkehrsfläche öffentlich |
| 6.2. |  | Fußweg, Gehweg, Feldweg öffentlich |
| 6.3. |  | Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Bereich |




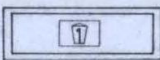
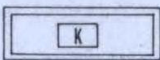

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|------|---|---------------------------------|
| 7.1. |  | Elektrizität, z.B. Trafostation |
|------|---|---------------------------------|

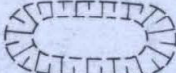
9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|------|---|--|
| 9.1. |  | öffentliche Grünfläche |
| 9.2. |  | Straßenbegleitgrün öffentlich |
| 9.3. |  | Multifunktionsstreifen |
| 9.4. |  | Zweckbestimmung Kinderspielplatz; z.B. Spielplatz 1 (siehe Punkt 0.2.1.6.) |
| 9.5. |  | Kommunikationsfläche |
| 9.6. |  | Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich (siehe Punkt 0.2.2.2. der textlichen Festsetzungen) |

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 10.1. |  | Regenrückhaltebecken |
|-------|---|----------------------|

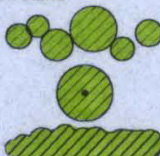

12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)













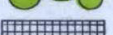


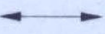



- | | | |
|-------|---|------------------|
| 12.1. |  | Flächen für Wald |
|-------|---|------------------|

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

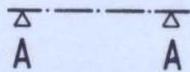
- | | | |
|---------|---|--|
| 13.1. |  | Bestand |
| 13.1.1. | | Ansammlung von Einzelgehölzen, zu erhalten |
| 13.1.2. | | Einzelbäume, zu erhalten |
| 13.1.3. |  | Gehölzgruppen, zu erhalten |

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13.1.4.		Gehölzgruppen, zu erhalten und zu ergänzen
13.1.5.		Hecke
13.2.	Planung	
13.2.1.		Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) als Straßenbegleitgrün
13.2.2.		Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) in öffentlicher Grünfläche
13.2.3.		Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) in privater Grünfläche
13.2.4.		Bäume der Wuchsklasse 2 (12 bis 20 m) in öffentlicher Grünfläche
13.2.5.		Obstbäume Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
13.2.6.		Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m) im Multifunktionsstreifen öffentlich
13.2.7.		Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m) privat, als Hausbaum, den Zufahrten zugeordnet
13.2.8.		Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m), privat
13.2.9.		Dichte Gehölzpflanzung
13.2.10.		Lockere Gehölzpflanzung
13.2.11.		Pflaster mit Rasenfuge (Grundstückszufahrt)
15.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
15.1.		Garagenzufahrt
15.2.		Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3.		Hauptföhrstrichtung (zwingend), siehe Punkt 0.1.4.
15.4.	EW	Eigentümerweg
15.5.		Anbaufreie Zone
15.6.		Nutzungsartengrenze
15.7.	PD ↑	Pultdach; in Pfeilrichtung ansteigend
15.8.	FD	Flachdach
15.9.		Vorgeschlagene Straßenbelagswechsel

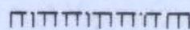
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15.10.



Schemaschnitt, z.B. A-A (siehe Anhang Begründung)

15.11.



schallzugewandte Seiten:
Fassaden mit Einschränkungen wegen Immission Kreisstraße (siehe textliche Festsetzungen Punkt 0.1.9.)

15.12.



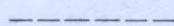
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANLICHE HINWEISE

16.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1.



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

16.2.



Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung

17.

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN GRENZPUNKTE UND GRENZEN

17.1.



Grenzstein

17.2.

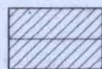


Flurstücksgrenze

18.

BAUWERKE

18.1.



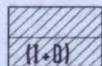
Wohngebäude Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.2.



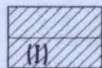
Nebengebäude Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.3.



Bestehendes Wohngebäude mit eingetragener, vorhandener Geschößzahl (Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß. Mittelstrich = Firstrichtung)

18.4.



Bestehendes Wohngebäude mit eingetragener, vorhandener Geschößzahl (Erdgeschoß. Mittelstrich = Firstrichtung)

19.

VERSCHIEDENES

19.1.

564/9

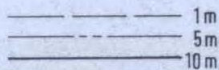
Flurstücksnummern, z.B. Fl.Nr. 564/9

19.2.

23

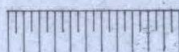
Grundstücksnummerierung, z.B. Parzelle 23

19.3.



Höhenschichtlinien

19.4.



Böschung

19.5.



Bushaltestelle vorhanden

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 02.05.1995 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Steinbreite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederviehbach, den

02. Juli 1996



[Signature]
1. Bürgermeister Daffner

2. FACHSTELLENANHÖRUNG

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.1995 eine angemessene Frist vom 29.11.1995 bis 29.12.1995 gesetzt.

Niederviehbach, den

02. Juli 1996



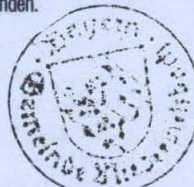
[Signature]
1. Bürgermeister Daffner

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.1995 hat in der Zeit vom 29.11.1995 bis 29.12.1995 stattgefunden.

Niederviehbach, den

02. Juli 1996



[Signature]
1. Bürgermeister Daffner

4. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.03.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.1996 bis 06.05.1996 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Niederviehbach, den

02. Juli 1996



[Signature]
1. Bürgermeister Daffner

5. SATZUNG

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.06.1996 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinbreite" gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.

Niederviehbach, den

02. Juli 1996



[Signature]
1. Bürgermeister Daffner

6. ANZEIGE

Die Gemeinde hat den am 05.11.96 als Satzung beschlossenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinbreite" am 05.11.96 nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Fristgerecht wird festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben ist. (§ 11 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 2 Zust. VBBauGB vom 07.07.1987)

Dingolfing, den 08. Okt. 1996



Landratsamt Dingolfing-Landau
[Signature]
Maier

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 05.11.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 502 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Niederviehbach, den

10.12.1996



[Signature]
1. Bürgermeister Daffner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN S T E I N B R E I T E

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



BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
1:1000
ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Niederviehbach erläßt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2191) Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-I) Art. 98 BayBO und der BauNVO in der Fassung von 1990 (BGBl. I, Seite 1763) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

ORIGINAL

T E I L B F E S T S E T Z U N G E N

PLANTEAM

ROTTENBURGER STRASSE 34B, 84030 ERGOLDING, TELEFON 0871/9756722

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

ERGOLDING, DEN 04. JUNI 1996

f. Linder

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BARBARA HÖLLERER

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (Zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet). Die Höhenschichtlinien wurden mittels tachymetrischer Höhenaufnahme ermittelt und in die Planung integriert. Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

VORENTWURF:	19.09.1995
ENTWURF:	15.03.1996
ÄNDERUNG:	04.06.1996
BEARBEITET:	CZIKMANTORI
ZEICHNUNGSNUMMER:	B 95 - 2388