

Präambel

Die Gemeinde Niederviehbach im Landkreis Dingolfing erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 BauGesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB „Karglhof“ in Niederviehbach als Satzung, Bestandteile der Satzung:

Table with 4 columns: No., Title, Scale, Date. Lists documents like 'Verfahrensvermerke', 'Bebauungs- und Grünordnungsplan', 'Festsetzungen durch Planzeichen', etc.

1 Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ in Niederviehbach nach § 13 b BauGB beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ i.d.F.v. 03.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ i.d.F.v. 03.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ in Niederviehbach gem. § 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. 09.10.2018 als Satzung beschlossen.

5 Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, Neufassung vom 21.11.2017
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 12.07.2018

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, welche nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO):

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,3 / 0,4
b) maximale Geschossflächenzahl: 0,8
c) maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude / 4,0 pro Doppelhaus / 6,0 pro Mehrfamilienhaus / Hausgruppe (Dreispänner)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal II Vollgeschosse). Auf der gekennzeichneten Parzellen ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus zulässig.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Ugelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes. Der Fertigfußboden des Erdgeschoss (OKFF EG) darf maximal 30 cm über den höchsten Punkt des Straßenrandes als Bezug dienenden Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelle hinausreichen.
b) Wandhöhen Wohngebäude: E+D / E+H Satteldach: max. 4,80 m / max. 6,50 m
E+H (Krüppel-)Walmdach max. 6,50 m
E+H Zeltdach: max. 5,80 m / 8,50 m
E+H gegengeneigtes Pultdach: max. 1,50 m
Höhenversatz der Dachhälfen: max. 5,80 m / 8,50 m
E+H Pultdach: max. 3,0 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsfleichen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
c) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
b) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenrand und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine u.s.w.).
c) Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

7. Dachgestaltung

- a) Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltedächer, gegengeneigte und höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
b) Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach (Krüppel-) Walmdach (E+D) 30°-38°
Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+H) 24°-28°
Zeltedach 10° - 20°
Pultdächer (auch gegengeneigte und höhenversetzte) 10° - 20°
c) Negative Dachgärten sind nicht zugelassen.
d) Dachgärten sind in Form von Schliep- oder Satteldachgärten zugelassen.
e) Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Hauptfirst nicht überragen.
f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
g) Für die Dachneigung sind einfarbige Dachsteine oder begrünzte Dächer zulässig. Metalldächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet sind und keine Schwermetalle ausgeschwemmt werden können. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
h) Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

8. Einfriedungen und Stützmauern

- a) Die Höhe von Einfriedungen beträgt unter Berücksichtigung von Punkt 10 (Sichtdreiecke) max. 1,20 m. Es sind 15 cm zwischen dem Boden und der Zaununterkante freizulassen, um die Durchgängigkeit für Amphibien zu ermöglichen.
b) Stütz- / Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,50 m zugelassen.
c) Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
d) Einfahrts- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

9. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,00 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,00 m.
b) Das Böschungsneigung soll bei Geländeveränderungen max. 1:2 betragen.

10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbar behindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizulassen.

11. Entwässerung

- a) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und das Niederschlagswasser der Straßenflächen und Parzellen im öffentlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt weitergegeben.
b) Die Nutzung und Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstaungen zu sichern.

12. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone parallel zur Kreisstraße DGF 1

Im Lageplan festgesetzt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der DGF 1. Die Bauverbotszone beträgt gemäß Art. 23 BayStWVG 15,00 m, die Baubeschränkungszone 30,00 m. Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbauamtssträgers.

13. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsflächenregelung

13.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten weiterzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen.

13.2 Gehölzauswahlliste

- Liste 1 Bäume: Acer campestris, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Prunus avium, Quercus robur, Tilia platyphyllos, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Wild-Äpfel, Wildbirne, Vogelbeere, Sommer-Linde, Acer platanoides, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata, Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Winter-Linde
Liste 2 Sträucher: Berberitze, Haselnuss, Crataegus laevigata, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Salix caprea, Viburnum lantana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Sambucus nigra, Roter Hartriegel, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Kreuzdorn, Hundsrösche, Schwarzer Holunder

III. Hinweise

1.0 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen aus der Straße Karglhof sichergestellt.

2.0 Entsorgung Abwasser und Niederschlagswasser

Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächenwasser gelangen.

Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereintrüche und Vermässungen des Mauerwerks, bei aus Starkniederschlägen resultierendem wald abfließendem Wasser, zu treffen. Heizbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden. Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern.

3.0 Entsorgung Abfall

Das Baugebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

4.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

5.0 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

3 Festsetzungen durch Planzeichen

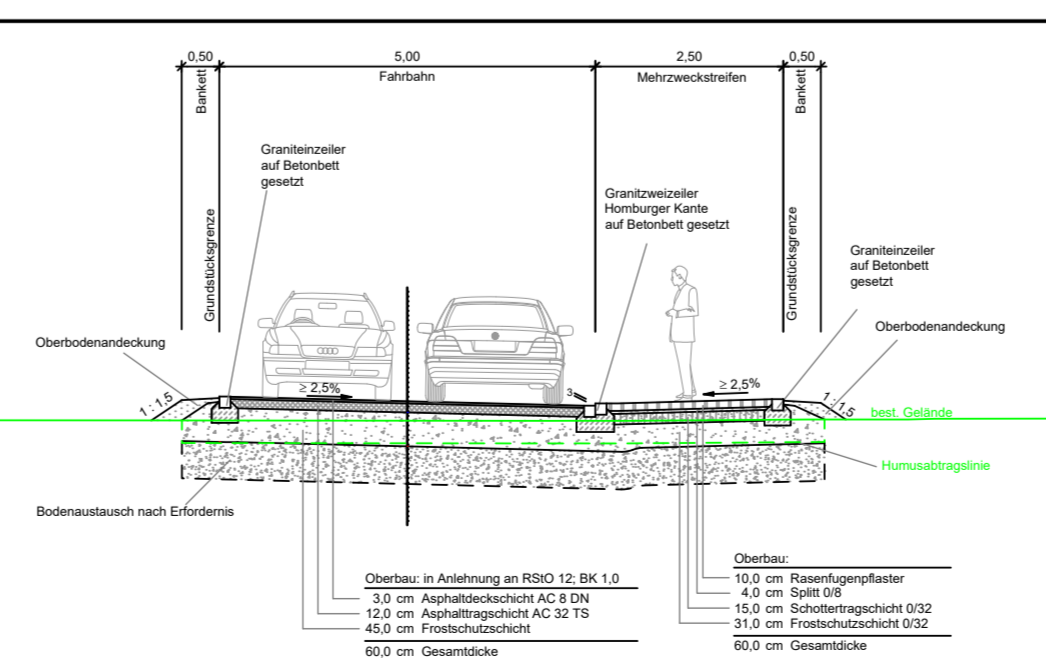
Legend for plan symbols including: Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches, Nutzungsgrenze, Baugrenze für Gebäude, Parzellenfläche, Art der baulichen Nutzung, etc.

Legend for plan symbols including: Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfäche, Anbauverbotszone, freizuhaltendes Sichtfeld, Gehweg, etc.

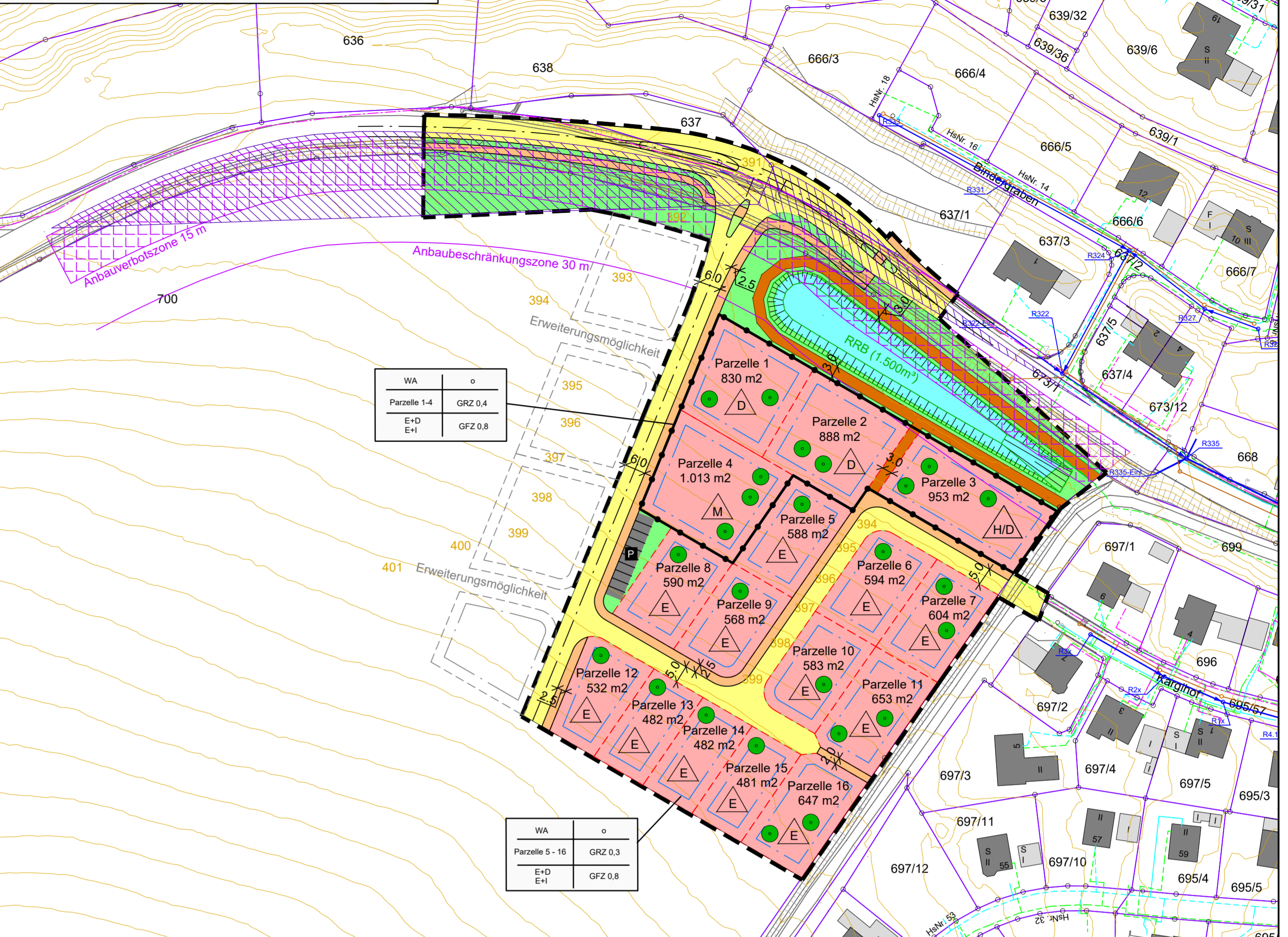
4 Planliche Hinweise

Legend for plan symbols including: Teilung der Parzellen, Parzellennummer, Bebauung, bestehender Regenwasserkanal, etc.

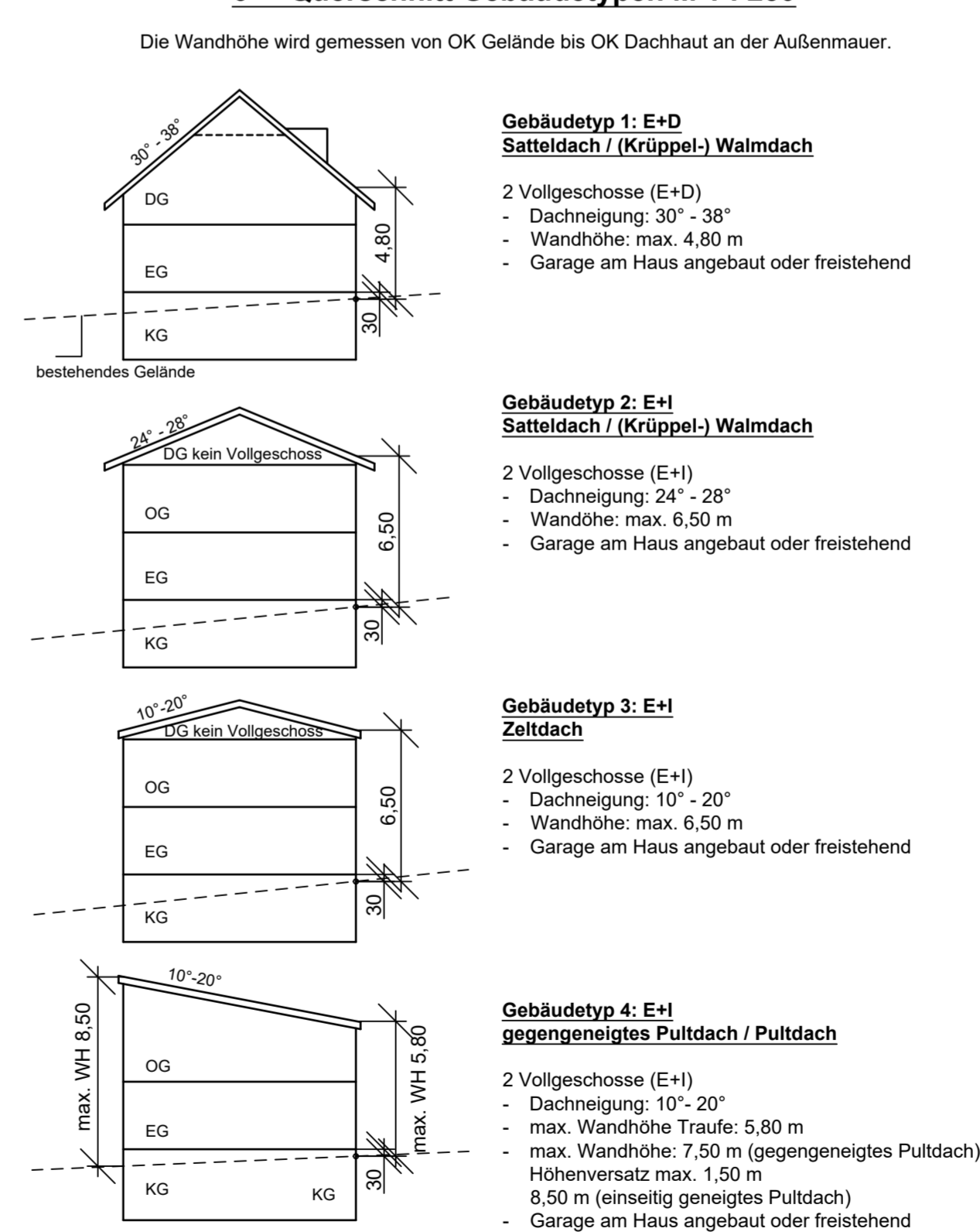
7 Regelquerschnitt Straße 1 : 100



2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 1000



6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250



8 Übersichtskarte 1 : 10.000

Overview map of the area and project information including: BBL logo, project title 'Baugebiet „Karglhof“ nach § 13 b BauGB', date 'Satzung i.d.F.v. 09.10.2018', and contact details for BBI Ingenieure GmbH.