## 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 Bayrischen 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: Verfahrensvermerke Bebauungs- und Grünordnungsplan 1: 1.000 Festsetzungen durch Planzeichen Planliche Hinweise 5 Festsetzungen durch Text und Hinweise

## 8 Übersichtskarte Verfahrensvermerke

Regelguerschnitt Gebäude

Regelquerschnitt Straße

Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karglhof" in Niederviehbach nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

1:100

1:10.000

09.10.2018

09.10.2018

09.10.2018

09.10.2018

09.10.2018

09.10.2018

09.10.2018

09.10.2018

- 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
- 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.
- 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.

	, den	
	(Gemeinde Niederviehbach)	(Siegel)
		(Olegel)
	(Erster Bürgermeister, Josef Daffner)	
j.	Ausgefertigt	
	, den	

Der Satzungsbeschluöss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karglhof" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft

(Gemeinde Niederviehbach)	(Sie
(Erster Bürgermeister, Josef Daffner)	

## 5 Festsetzungen durch Text

## Rechtsgrundlagen

(Gemeinde Niederviehbach)

(Erster Bürgermeister, Josef Daffner)

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, Neufassung vom 21.11.2017 Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 12.07.2017

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

## 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.

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

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

# Bauweise (§ 22 BauNVO):

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

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

a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände 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 Straßenrand der als Bezug dienenden Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelle

	hinausreichen.	Johnana dor die Bezag dienenden Eree	millionarigeotratio dei jewelligen i arza
b)	Wandhöhen Wohngebäude:	E+D / E+I Satteldach:	max. 4,80 m / max. 6,50 m
ĺ ,	-	E+I (Krüppel-) Walmdach	max. 6,50 m
		E+I Zeltdach:	max. 6,50 m
		E+I gegengeneigtes Pultdach:	max. 5,80 m / 8,50 m
		Höhenversatz der Dachhälften:	max. 1,50 m
		E+I Pultdach:	max. 5,80 m / 8,50 m
	Wandhöhen Garagen und überdachte Carports:		max. 3,0 m

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

## 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.
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- c) Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

#### Dachgestaltung

- a) Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, gegengeneigte und höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen
- b) Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+D)
- 30°-38° Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+I) 24°-28°
- 10° 20° Pultdächer (auch gegengeneigte und höhenversetzte) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- d) Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zugelassen e) Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Haupfirst nicht überragen.
- (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig g) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine oder begrünte 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.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen

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 freizuhalten, um die Durchgängigkeit für Amphibien zu
- b) Stütz- / Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,50 m
- 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.

#### Geländeregulierung

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

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

#### 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 Rückstauungen zu sichern.

### 12. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone parallel zur Kreisstraße DGF 1

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

### 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 zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

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. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (aktuelle Fassung von "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) sind zu beachten.

#### c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu

## 13.2 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden auf den öffentlichen Grünflächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten festgesetzt (Empfehlung auf privaten Flächen, soweit bezüglich Standraum, Platzangebot etc. geeignet):

Liste 1 Bäume: Acer campestre Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Malus sylvestris Pyrus pyraster Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn Berg-Ahorn Hainbuche Wild-Apfel Wildbirne Vogelbeere	Acer platanoides Betula pendula Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Tilia cordata	Spitz-Ahorn Sand-Birke Esche Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Tilla Cordata	Willier-Einde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Liste 2 Sträucher: Berberis vulgaris Corylus avellana Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rhamnus frangula	Berberitze Haselnuss Zweigriffliger Weißdorn Wolliger Liguster Schlehe Faulbaum	Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Rosa canina	Roter Hartriegel Eingriffliger Weißdorn Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Hunds-Rose
•	Faulbaum Salweide		Hunds-Rose Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Gambadas mgra	Conwarzer Holdinger

# Mindestpflanzqualitäten

Obstbäume: H ab 8 cm, auf privaten Bauparzellen auch Halbstämme Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

# 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

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

- d) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks, bei aus Starkniederschlägen resultierendem wild abfließendem Wasser, zu treffen. Heizölbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden. Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern. Rückstauebene ist die Straßenoberkante. Schutzmaßnahmen ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften (u.a. DIN1986) sowie der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Rückstauklappen sind nur bedingt zielführend. Abflüsse in Kellerräumen die dauernd in Betrieb sind (Waschmaschine, Dusche, WC, usw.) müssen zwingend über eine Hebeanlage (Pumpe) entwässert werden. Die Abwässer sind mit der Druckleitung über die Rückstauebene zu heben. Empfehlenswert ist eine zusammenfassende Ableitung des häuslichen Schmutzwassers von Erd- und Obergeschoss unmittelbar unter der Kellerdecke zum Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück. Nur für die im Keller anfallenden Schmutzwassermengen ist dann eine Hebeanlage vorzusehen. Niederschlagswasser (Dach, Hofabläufe, usw.) ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. getrennt vom häuslichen Abwasser dem Regenwasser-Revisionsschacht zuzuleiten. Tiefliegende Regenwassereinläufe (z.B. vor Kellerzugängen, Lichtschächten, usw.) sind gesondert zu betrachten. Mögliche Schutzmaßnahmen sind die Öffnungen von Kellerlichtschächten und Eingängen über das Geländeniveau des Grundstücks bzw. der angrenzenden Straßenoberkante zu legen.
- Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.

#### 3.0 Entsorgung Abfall

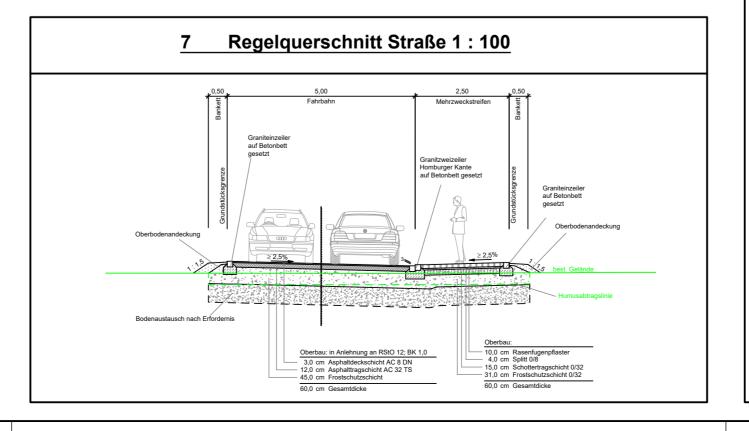
Das Baugebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

## 4.0 Landwirtschaft

### 5.0 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme

## Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. 3 Festsetzungen durch Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Nutzungsgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO) Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Parzellenfläche Nutzungsschablone (§ 16,19,20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Art der baulichen Nutzung Bauweise Betreffende Parzeller max. zulässige Grundflächenzahl Bautypen max. zulässige Geschossflächenzahl Art der baulichen Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,3 / 0,4 max Grundflächenzahl: GFZ: 0,8 max Geschossflächenzahl: Zahl der Vollgeschosse: I-II: max. 2 Vollgeschosse E+D: Erdgeschoss als Vollgeschoss und Dachgeschoss E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss offene Bauweise Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche (öffentlich) Anbauverbotszone freizuhaltendes Sichtfeld für die Anfahrtssicht Gehweg (öffentlich) Pflegeweg RRB (öffentlich) geplantes Regenrückhaltebecke Bebaubarkeit der jeweiligen Parzelle mit Mehrfamilien-/Doppel-/Einfamilienhaus oder Hausgruppe (hier Dreispänner) Baumpflanzung 1. oder 2. Wuchsordnung (Standort variabel) öffentliche Parkplätze 4 Planliche Hinweise Teilung der Parzellen Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße 2390 m2 Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern Grundstücksgrenze mit Flurnummern Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter ü. N.N. bestehender Schmutzwasserkanal bestehender Regenwasserkanal bestehende Trinkwasserleitung bestehende Stromleitung



bestehende Fernmeldeleitung

