

Außenbereichssatzung Untere Au  
Nach §35 Absatz 6 BauGB

Festsetzungen durch Text

§1

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

3243/1, 3245/2, 3228/1, 3228/3, 3240/1, 3240/7 sowie Teilflächen von 3217, 3217/5, 3224, 3224/1, 3224/4, 3228, 3234, 3235, 3239/2, 3240, 3240/8, 3240/6, 3241/2, 3243, 3246, 3245/1 und 3257/3, alle Gemarkung Niederviehbach.

§2

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

§3

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO ist auf max. 0,35 festgesetzt. Die zulässige Gesamthöhe für Gebäude wird auf 10,0 m festgesetzt.

Neue Bauvorhaben haben sich an der Bestandsbebauung der Umgebung zu orientieren.

§4

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§5

Entlang der Grundstücksgrenze zur umgebenden Landschaft ist die vorhandene private Ortseingrünung zu erhalten. Gehölzausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei neuen Bauvorhaben ist mindestens eine einreihige Hecke, bestehend aus standortheimischen, also autochthonen Sträuchern bzw. Bäumen zu pflanzen.

§6

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§7

Bodendenkmäler:

Es ist anzunehmen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Der Geltungsbereich liegt teilweise in einer archäologischen Verdachtszone (D-2-7340-0183 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, Nr. 32). Aus diesem Grund muss vorab in der zu überbauen geplanten Fläche entweder in Suchstreifen oder großflächig auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abgetragen werden, um ggf. dort dann Ausgrabungen durchzuführen. Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäologischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Niederviehbach, den 13.06.2017

## Begründung

### Ziele und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Niederviehbach beabsichtigt östlich des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Orteils Niederviehbacherau im Bereich Untere Au eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Flurstücke Nr. 3243/1, 3245/2, 3228/1, 3228/3, 3240/1, 3240/7 sowie Teilflächen von 3217, 3217/5, 3224, 3224/1, 3224/4, 3228, 3234, 3235, 3239/2, 3240, 3240/8, 3240/6, 3241/2, 3243, 3246, 3245/1 und 3257/3, alle Gemarkung Niederviehbach, zu erlassen. Zweck der Satzung ist, die Schließung von baulichen Lücken in städtebaulich sinnvoller Weise zu ermöglichen und somit mittels Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die planungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach stellt den Bereich der Satzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Splittersiedlung im Außenbereich dar.

### Lage und Topographie:

Die Fläche liegt im Bereich der Niederterrasse des Isartals im Osten der Niederviehbacherau und kann als weitgehend eben angesprochen werden. Nördlich, östlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen, die vorwiegend als Acker genutzt werden an. Die angrenzenden Flächen im Westen sind bebaut.

### Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung, der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden.

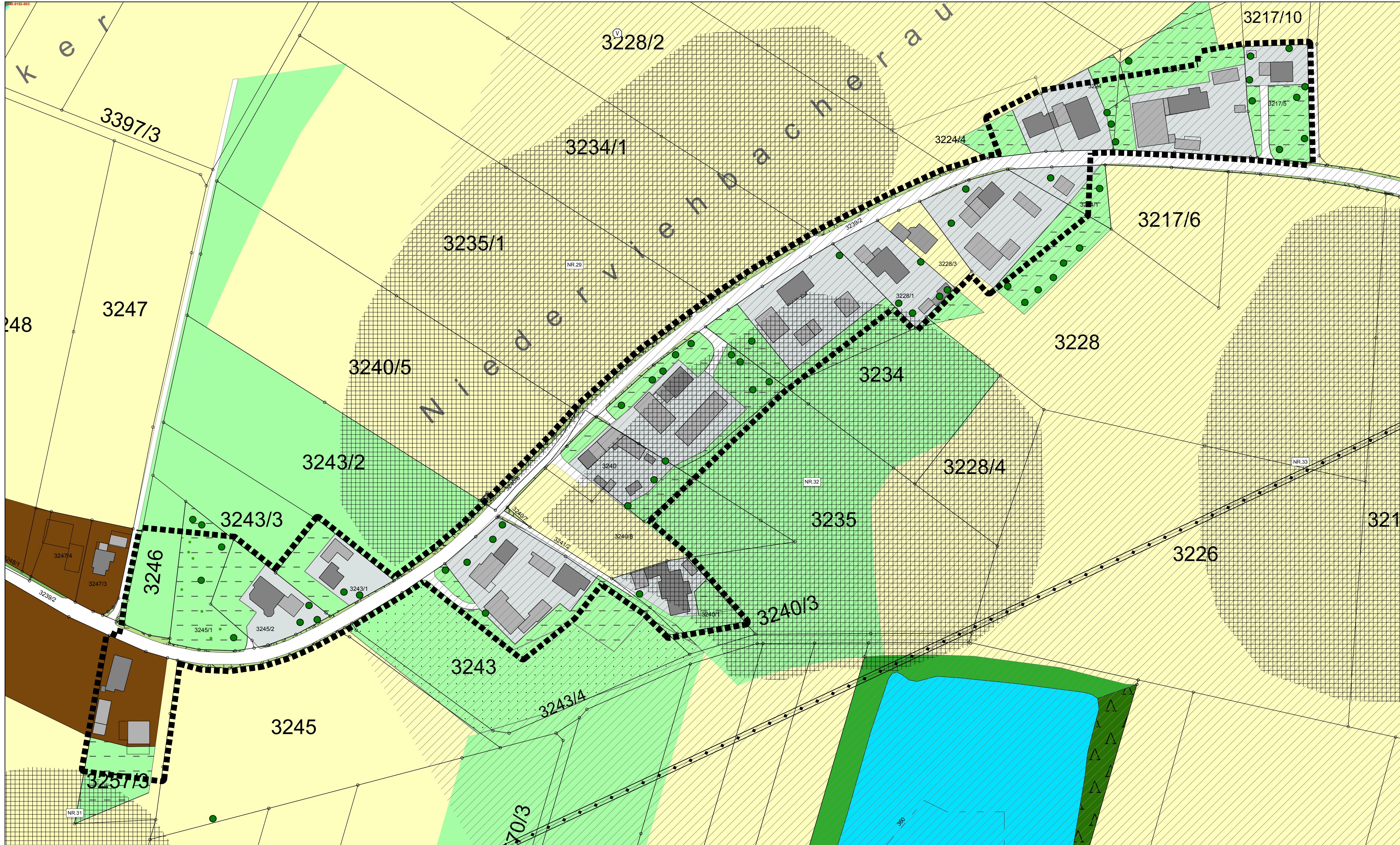
### Eingriffsregelung:

Für das Vorhaben sind keine öffentlichen Ausgleichsflächen notwendig.

### Umweltbericht:

Ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

Niederviehbach, den 13.06.2017



- LEGENDE
- A) Planzeichen als Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - vermutetes Bodendenkmal mit Nr.
  - Gehölze der Ortsrandeingrünung

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
UNTERE AU**

nach § 35 Absatz 6 BauGB

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

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

vertreten durch  
 1. Bgm. Josef Daffner  
 Schulstraße 1  
 D-84183 Niederviehbach

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
 Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme  
 Am Kellenbach 21  
 D-84036 Landstut-Kumhausen  
 Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
 info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 13.06.2017