TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.1.1 Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

0.2. GEBÄUDE

0.2.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:
Als Höchstgrenze Erdgeschoß, ein Vollgeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)
bzw. Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß

Dachform:	Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	26 – 38 Grad
Dachdeckung:	Ziegeldeckung (Ton oder Beton) in naturroten Farben, Titanzink
Kniestock:	Bei Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß max. 1,25 m. Der Kniestock wird von der Oberkante Rohdecke des oberen Geschoßes bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Dachhaut an der Außenkante gemessen.
Wandhöhe:	Bei den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5: max. 6,30 m Bei den Parzellen 6, 7, 8, 9, 10: max. 4,80 m
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe:	max. 0,80 m, bei Balkon bis max. 1,50 m

0.3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.3.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist zulässig, wenn dieses begrünt wird.

0.3.2. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

0.4 ZAHL DER WOHNEINHEITEN

0.4.1. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.5. ZAHL DER STELLPLÄTZE

0.5.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

0.6. EINFRIEDUNGEN

0.6.1.	Art:	Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Für Zäune im Bereich bis 20 m um den Mast der Hochspannungsleitung sind nur isolierte oder nichtleitende Werkstoffe (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) zu verwenden. Sockel sind unzulässig.
	Höhe:	max. 1,20 m.

0.7 GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.7.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.

0.8 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

0.8.1 Die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 und §7 BayBO sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9 GRÜNORDNUNG

0.9.1 Öffentliche Grünflächen

Wiesenflächen und Bäume der Wuchsklasse 2
Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen anzulegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Nach Planzeichen sind Bäume der Wuchsklasse 2 (Obstbäume) zu pflanzen.

Straßenbegleitgrün
Die vorhandenen Großbäume an der Kreisstraße sind zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen anzulegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Entlang der Kreisstraße ist das Straßenbegleitgrün der Böschung zu erhalten.

Multifunktionsstreifen
Für die Großbaumpflanzungen im Multifunktionsstreifen ist folgende Baumart zu verwenden:
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche, Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm.
Im Wurzelbereich sind Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 2 x 2 m von Verdichtung und Versiegelung dauerhaft freizuhalten. Wo der Multifunktionsstreifen als Parkfläche genutzt werden soll, sind die Beläge laut Ziffer 0.10 zu gestalten bzw. Grünflächen als Magerwiesen anzulegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr).

0.9.2 Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Ortsrandeingrünung
Die Ortsrandeingrünung soll als lockere Gehölzpflanzung aus den Arten der Pflanzenliste im Anhang der Begründung bestehen, wobei je Baugrundstück mindestens drei Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm *gepflanzt werden müssen. Geschnittene Hecken sind am Übergang zur freien Landschaft nicht zulässig.* Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Begrünung mit Bäumen der Wuchsklasse 2 als Hausbaum
Der Hausbaum (siehe planliche Festsetzungen) ist der Einfahrt zuzuordnen. Es können die Gehölze der Pflanzenliste verwendet werden. Bevorzugt sind Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

0.9.3 Die Mindestabstände zwischen Bäumen und Leiterseilen von 2,5 m innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung müssen eingehalten werden.

0.9.4 Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

0.9.5 Für den Kinderspielplatz sowie für die naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulde sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

0.10 FERNMELDELEITUNGEN

0.10.1 Für die Verlegung neuer Leitungen zum Anschluß an das Telekommunikationsnetz ist die oberirdische Bauweise nicht zulässig.

0.11 WASSERWIRTSCHAFT

0.11.1 Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern.

0.11.2 Untergeordnete Verkehrsflächen wie Garagenzufahrten und Stellplätze sowie der Multifunktionsstreifen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Wassergebundene Decke).

0.12 IMMISSIONSSCHUTZ

0.12.1 An den schallzugewandten Seiten der Gebäude auf den Parzellen 1 und 10 (= Nord- /Süd- und Ostseiten) sind nur Fenster von nicht dem Ruhen dienenden Räumen anzuordnen.

TEXTLICHE HINWEISE

A GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet wird empfohlen, die Keller wasserdicht zu erstellen oder auf ein Kellergeschoß zu verzichten.

B DENKMALSCHUTZ

Es ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

C BRAUCHWASSER

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser im Garten oder im Haushalt verwendet werden.

D ALTERNATIVE ENERGIEN

Bei jeder Baumaßnahme sollten die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll ausgeschöpft werden. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachflächen zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

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

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.2. MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse : II
Als Höchstgrenze: Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Nur Einzelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich (Kreisstraße)

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Wohnstraße)

6.3. Fußweg öffentlich

6.4. Multifunktionsstreifen öffentlich (siehe Ziffer 0.10.1)

6.5 Straßenbegrenzungslinie /öffentlicher Bereich

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Zweckbestimmung:
Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Niederspannungskabel der ÜZW

8.2. 110 kV-Hochspannungsleitung / 20 kV-Freileitung

8.3 Vorhandener Mischwasserkanal

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

9.1. Straßenbegleitgrün öffentlich

9.2. öffentliche Grünfläche

9.2.1 Zweckbestimmung Kinderspielplatz

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Zu erhalten: Bäume der Wuchsklasse 1 (öffentlich)
Betula pendula (Birke)

13.2. Zu pflanzen: Bäume der Wuchsklasse 1 (öffentlich)
FE = Fraxinus excelsior (Esche)
BP = Betula pendula (Birke)

Zu pflanzen: Bäume der Wuchsklasse 2 (öffentlich)

Zu pflanzen: Bäume der Wuchsklasse 2 (privat)

Zu pflanzen: Gehölze als Ortsrandeingrünung (privat)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Garagenzufahrt

15.2. Fläche für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3. Hauptfirstrichtung (zwingend einzuhalten)

15.4. Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

15.5 Sichtdreieck

15.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

15.7 Nutzungsartengrenze

15.8 Fassaden mit Auflagen bezüglich des Immissionsschutzes (siehe Ziffer 0.12.)

PLANLICHE HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

16.2. Durchgang, offene Überdachung

16.3 Anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

17.1. Grenzstein

17.2. Flurstücksgrenze

18. BAUWERKE

18.1. Wohn- und Nebengebäude Bestand

19. VERSCHIEDENES

19.1. 267/35 Flurstücksnummern

19.2. 10 Grundstücksnumerierung

ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Auenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederviehbach, den 20.11.2000 — 1. Bürgermeister Daffner

2. FACHSTELLENANHÖRUNG
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.06.2000 eine angemessene Frist vom 30.06.2000 bis 31.07.2000 gesetzt.

Niederviehbach, den 20.11.2000 — 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 16.06.2000 hat in der Zeit vom 30.06.2000 bis 31.07.2000 stattgefunden.

Niederviehbach, den 20.11.2000 — 1. Bürgermeister Daffner

4. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.08.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2000 bis 06.11.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Niederviehbach, den 20.11.2000 — 1. Bürgermeister Daffner

5. SATZUNG
Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Auenfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Niederviehbach, den 20.11.2000 — 1. Bürgermeister Daffner

6. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluß über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 22.11.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Niederviehbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Niederviehbach, den 23.11.2000 — 1. Bürgermeister Daffner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

A U E N F E L D

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

NORDEN
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 ÜBERSICHTSPLAN

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Niederviehbach erläßt gem. § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 23 GO (BayRS 2020 - 1 - 1 - I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132 - 1 - I) und der BauNVO in der Fassung vom 22.04.93 (BGB l, Seite 466) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

ORIGINAL

PLANTEAM
ALTSTADT 18, 84028 LANDSHUT, TELEFON 0871/9756722

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

LANDSHUT, DEN 08. AUGUST 2000

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet. (Zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet).
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 Planherfassers gestattet.

VORENTWURF:	16.06.2000
ENTWURF:	08.08.2000
BEARBEITUNG:	PASSER/RUHLAND
ZEICHNUNGSNUMMER:	02000-2704