

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTMASS DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei gepflanzten Einzelhausgrundstücken = 600 qm

## 0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die erhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichenblätter Ziffer 2.1.3., 2.1.21. und 2.1.22.

## 0.4. EINFRIEMEN:

0.4.1. Einfriemern für die jeweiligen Festsetzungen der Ziffer 2.1.3., 2.1.21. und 2.1.22.

Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung:

Holzlatte-, Hänichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Schmiedeeisener Zaun: Oberflächenbehandlung anthrazitfarben. Zaunfelder durchlaufend ohne Zwischenpfiler.

Stützmauer: In Wasch- oder Sichtbeton, steinmetzmäßig bearbeitet, mit Natursteinverblendungen.

Pfeiler für Gartentüren und Tore: In Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes:

Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m.

Höhe der Stützmauern:

Soweit statisch begründet.

Sockelhöhe:

Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Firshöhe: nicht über 2,75 m

Kellergänge sind unzulässig.

Der First der Garage (das Untergeschoß der Wohngebäude) ist zulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.

0.5.3. Bei zusammengebauten Gagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

## 0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3., 2.1.21. und 2.1.22.

Dachform: Satteldach 25 - 30°

Dachdeckung: Pfannen in dunklen Farben

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: nicht über 0,30 m

Sockelhöhe: maximal 0,60 m über Straßenoberkante

Ortsgang: Überstand mindestens 0,15 m

Traufe: Überstand mindestens 0,15 m

Traufhöhe: bei I talseitig nicht über 3,60 m ab natürlicher Geländeoberkante

bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante


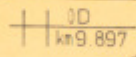

## 0.7. BEPFLANZUNG:

Für das Areal wird ein Herrn Bauer, Landschaftsarchitekt aus Marzling, ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.


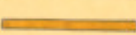

# Z EIGENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: entfällt

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:

- 5.1.  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- 5.2.  Ortsdurchfahrtsgrenze
- 5.3.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.


## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
- 6.1.1.  Gehweg
- 6.1.2.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen


## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

- 7.1.  Umformerstation

## 8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN:

- 8.1.  Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

## 9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:





- 9.1.  Verkehrsgrünfläche

## 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT: entfällt

## 11. FLÄCHEN FÜR AUFGÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN: entfällt

## 12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT: entfällt


## 13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 13.1.  Garagenzufahrten die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
- 13.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 13.4.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.3.  Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO


1.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:  
entfällt


1.3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN:  
entfällt


1.4. SONDERBAUFLÄCHEN:  
entfällt

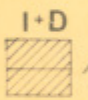
## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

2.1.3.  Faktor 1  
zulässig Erdgeschoß  
Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,5  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.21.  Faktor 1,3  
als Höchstgrenze: a) Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß  
b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)  
Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen. Bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus) angewendet werden.  
Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.22.  Faktor 1,2  
zwingend: a) Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß oder  
b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)  
Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen. Bei einer Gebäudeneigung auf Haustiefe von 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus) angewendet werden.  
Bei WA GFZ = 0,4 GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.








2.1.60.  I+D  
keine  
Beschreibung  
Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschosßzahl I + D) zulässig zum Ausbau für II als Höchstgrenze. (Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und die Grundflächenzahlen sowie Geschosßflächenzahlen nach § 17 BauNVO sind zu beachten.)

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.5.  Baugrenze

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- 14.2.5.  Wasserdrucklinie (Wasserdruckhöchstgrenze)
- 14.11.1.  Gebäude zum späteren Abbruch vorgesehen
- 14.12.2.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 14.13.4.  Hauptwasserleitung
- 14.14.8.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.15.1.  Maßzahl
- 14.16.1.  Grundstücksnummerierung




15. HINWEISE: entfällt

## 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:




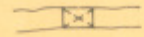
### 16.1. FESTPUNKTE:

16.1.2.  Polygonpunkt

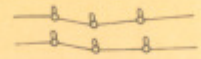
### 16.2. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

- 16.2.1.  Grenzstein
- 16.2.4.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 16.2.5.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

### 16.3. BAUWERKE:

- 16.3.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.3.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.3.6.  Böschung
- 16.3.7.  Brücken

### 16.4. STRASSEN UND WEGE:

16.4.1.  abgemarkter Weg

### 16.5. GEWÄSSER:

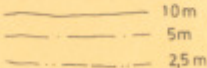
16.5.3.  Bach (Pfeil = Fließrichtung)

### 16.6. NUTZUNGSARTEN:

16.6.9.  vorhandener Wald

16.7. TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE: entfällt

### 16.8. VERSCHIEDENES:

16.8.1.  Höhenlinien  
 10m  
 5m  
 2,5m

16.8.2.  Flurstücksnummern

NORD



M A S S T A B  
BEBAUUNGSPLAN  
1: 1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
1: 5000

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:5000, Stand der Vermessung vom Jahre ..... Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	27.10.1977	den
GEPR.:		
GES.:		
U. DA.	U. z. V.	
GEAND. AM	ANLASS	VON
16.2.1978		Z.
10.7.1978		Z.
ZEICHNUNGS-NR.		
B 70 - 893 - 4		

# BEBAUUNGSPLAN

# BERGSTRASSE <sup>6</sup>

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

### 1. AUSLEGUNG



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 Bundesbaugesetz

vom 4.9.78 bis 4.10.78 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28.8.78 ersüblich durch Anschlag bekannt gemacht.

den 13. 11. 78  
1. Bürgermeister  
Kreim

### 2. SATZUNG



Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 6.3.79 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz u. Artikel 107 Abs. 4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

den 6.3.79  
1. Bürgermeister  
Kreim

### 3. GENEHMIGUNG



Die Regierung - (Das Landratsamt Dingolfing-Landau) hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.3.79 Nr. III-381-6/65 gemäß § 11 Bundesbaugesetz (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23. 10. 1968 in d. Fassung v. 4.12.1973 - GVBl. S. 65Q) genehmigt.

den 12. 3. 79  
Dingolfing  
Dörfler

### 4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG



Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 28. IV. 1978 bis 26. MAI 1978 in der Gemeindekanzlei gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ersüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

den 24. MAI 1978  
Niederviehbach  
1. Bürgermeister  
Kreim

LANDSHUT, DEN 27. 10. 1977

FERTIGUNG  
FÜR  
GEMEINDE

ARCHITEKTURBÜRO  
HANS KRITSCHHEL  
STADTBAULICHE PLANUNGEN  
8300 LANDSHUT  
REGENSBURGER STRASSE 4  
TELEFON 0871-346