Gemeinde Niederviehbach
Schulstr. 1
84183 Niederviehbach

- Deckblatt Nr. 1 -

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Fichtenstraße

Deckblatt Nr. 1 vom 14.02.2017

Begründung zum Deckblatt Nr. 1

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat hat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplans "Fichtenstraße" in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Veranlasst wird die Änderung durch die Umverlegung der süd-westlichen Grundstücksgrenze zwischen Flurnummer 407/6 und 408 sowie der geplanten Zulässigkeit von Flachdächern bei Garagen, Nebengebäuden und Anbauten.

2. Geltungsbereich der Änderung

Betroffen vom Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Fichtenstraße" sind die Flurnummern 407/6, 407/5, 407/4, 407 der Gemeinde Niederviehbach in der Gemarkung Oberviehbach.

3. Bestehende Festsetzung

Der am 14.07.2000 in Kraft getretene Bebauungsplan "Fichtenstraße" sieht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der seit 16.04.2009 rechtskräftig ist, wurde auch die im Südwesten erweiterte Grundfläche als WA festgesetzt.

4. Geplante Nutzung - Änderung Bebauungsplan

Die Erweiterung der Grundstücksfläche wurde zwar in den Flächennutzungsplan aufgenommen, jedoch nicht die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geändert. Mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan wird diesem Rechnung getragen und die Grenze des Geltungsbereichs sowie die Baugrenze an die neue Grundstücksgrenze angepasst. Der Geltungsbereich vergrößert sich damit um 141,68 m².

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben bestehen.

5. Verfahren / Planungsstand

Das Deckblatt Nr. 1 entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Fichtenstraße", der am 14.07.2000 in Kraft getreten ist.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine formelle Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Es werden durch die Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen, noch sind Auswirkungen auf `Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Es wird an den Grundzügen der Planung festgehalten, so dass keine Veränderung im Hinblick auf die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorliegt, welche eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Folge hätte.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) wird abgesehen.

Der Entwurf zum Deckblatt Nr. 1 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 1 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

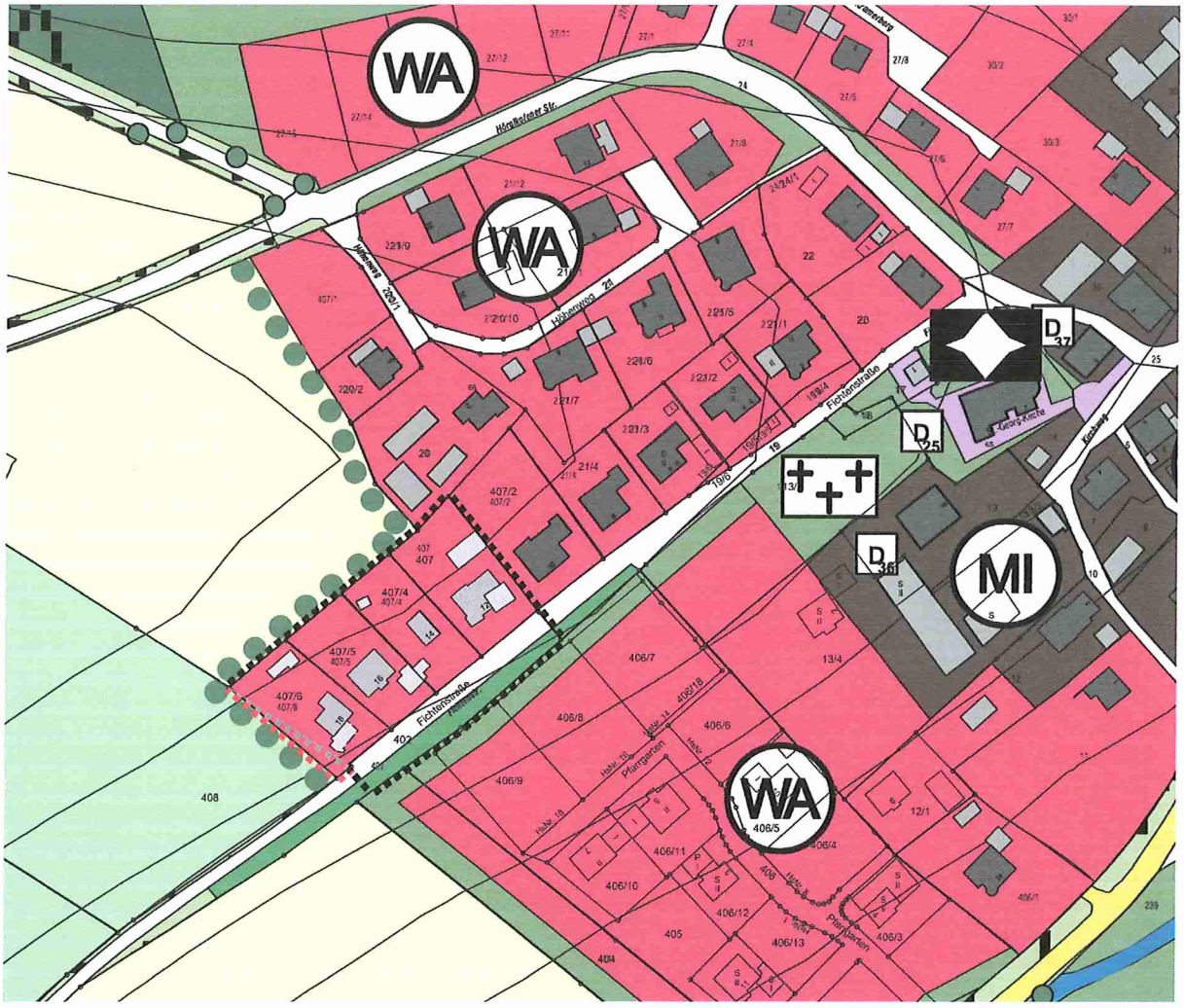


Abb.: Flächennutzungsplan rechtskräftig seit 16.04.2009 mit aufzulösender Geltungsbereichsgrenze (grau) sowie der neuen Geltungsbereichsgrenze (rot) des Bebauungsplans.

Bebauungsplan Fichtenstraße

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Einschränkung nach § 1 Abs. 6 BauNVO
Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

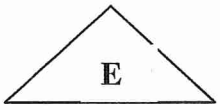
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl

U+I+D

Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 

Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze Gebäude

3.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.4 Aufzulösende Grenze des Geltungsbereichs

3.5 Neue Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1

Bebauungsplan Fichtenstraße

Textliche Festsetzungen

1. Bebauung

1.1. Bauweise

Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.2. Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder –abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

1.3. Einfriedungen

Art:	Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Höhe:	Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße mind. 1,00 m und max. 1,20 m
Sockel:	Unzulässig
Mauer:	Unzulässig

1.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist zulässig.

Bebauungsplan Fichtenstraße

Textliche Festsetzungen

1.5. Gebäude

. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2
Sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss – U+I+D

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30 - 40 Grad
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall
Kniestock:	max. 0,70 m zulässig Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschossdecke und UK Sparren an der Außenwand gemessen
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 6,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche

1.5.1 Anbauten

Zu den oben genannten Bestimmungen 1.5. gelten für Anbauten zusätzlich folgende Festsetzungen:

Dachform:	Flachdach
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 6,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche

1.6. Bebaubarkeit der Grundstücke

Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten und ähnliches:
Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast sind (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

1.7. Zahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Immissionsschutz

Zeitweise können aus den angrenzenden Flächen Geruchs- und Lärmbelästigungen die Wohnsiedlung beeinträchtigen. Im ländlichen Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes müssen diese Beeinträchtigungen geduldet werden.

1.9 Stellplatzbedarf

Bei einer Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen- bzw. Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten sind mindestens 3 Garagen- bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

1.10. Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

Grünordnungsplan Fichtenstraße

Planliche Festsetzungen

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

Straßenverkehrsfläche öffentlich

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

Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich
(s. Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen)
mit Garagenzufahrt

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Naturlandschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Bestand

Gehölzgruppen, zu erhalten und zu ergänzen

3.2 Planung

3.2.1 Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m)
privat, als Hausbaum, den Zufahrten zugeordnet

3.2.2 dichte Gehölzpflanzung
(s. textliche Festsetzungen Punkt 2.4)

3.2.3 lockere Gehölzpflanzung
(s. textliche Festsetzungen Punkt 2.5)

Grünordnungsplan Fichtenstraße

Textliche Festsetzungen

1. Grünflächen öffentlich

Vorhandene Gehölze
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

2. Grünflächen privat

2.1 Begrünung mit Bäumen der Wuchsklasse 2 als Hausbaum
Der Hausbaum (s. planliche Festsetzungen Punkt 3.2.1 ist der Einfahrt zuzuordnen. Die Anordnung ist gemäß den Planzeichen einzuhalten. Es können die Gehölze der Pflanzenliste verwendet werden. Bevorzugt sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Jedem Haus ist, wenn möglich im Vorgartenbereich, ein Hausbaum zuzuordnen.

2.2 Besonders zu gestaltender **Vorgartenbereich** (s. planliche Festsetzungen Punkt 2.2)
Diese Flächen sollten möglichst nicht eingezäunt werden. Der Vorgarten ist im besonderen Maße mit Stauden, Gehölzen und einem Hausbaum zu gestalten. **Dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung dieser Zone beizufügen**.

2.3 Geländemodellierung und Abstützung
Das Gelände ist weitgehend in seinem natürlichen Zustand zu erhalten. Sind Abstützungsmaßnahmen erforderlich, so dürfen diese eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten.
Abstützungen entlang der Straße sind untersagt. Als Material darf Holz oder Natursteinmauerwerk verwendet werden. Abstützungen aus Beton oder Betonsteinen dürfen nicht verwendet werden.

2.4 Dichte Gehölzpflanzung (s. planliche Festsetzungen Punkt 3.2.2)
Die Gehölzpflanzungen sind baumreich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,20 x 1,20 m. 30 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

2.5 Lockere Gehölzpflanzung (s. planliche Festsetzungen Punkt 3.2.3)
Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

2.6 Begrünung mit Kletterpflanzen
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung anzubringen. Es können alle Arten von Klettergehölzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind Kletterhilfen in Form von Drähten oder Spalieren anzubringen.

2.7 Baumpflanzung innerhalb der Grundstücke
Je 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den im Plan bezeichneten Gehölzen, mindestens ein Kleinbaum (vorzugsweise Obstbaum) als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

Grünordnungsplan Fichtenstraße

Textliche Festsetzungen

2.8 Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:
Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sowie geschnittene Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Lediglich in Gebäudenähe können einzelne Ziergehölze verwendet werden. Thujenhecken sind generell verboten.

3. Wasser

Niederschlagswasser
Im privaten Bereich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung) wieder zu verwenden. Wenn möglich, ist sämtliches Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

4. Beläge

Stellplätze sind mit Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitter oder Schotterrasen zu belegen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind in Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen zu belegen.

5. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist so zu behandeln, dass er wiederverwendet werden kann. Dazu ist es nötig, geordnete Deponien anzulegen.
Lagerung auf Mieten: Höhe max, 1,50 m, Basisbreite max. 3,00 m Kronenbreite max. 1,00 m
Lagerung auf Fläche: Höhe max. 1,00 m.
Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine Ansaat mit geeigneter Gründüngung vorzunehmen.

6. Pflanzenliste

6.1 Bäume Wuchsklasse 1 (über 20 m).

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
als Einzelbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 14-16 cm Stammumfang
Innerhalb der dichten Gehölzpflanzung: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150/200 cm Höhe

Grünordnungsplan Fichtenstraße

Textliche Festsetzungen

6.2 Bäume Wuchsklasse 2 (12-20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Apfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Salix i.Arten	Weiden i.Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nussbäume	

Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
als Einzelbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 12-14 cm Stammumfang
innerhalb der dichten Gehölzpflanzung: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150/200 cm Höhe

6.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.Arten	Wildrose
Salix i.Arten	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 – 100 cm