BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

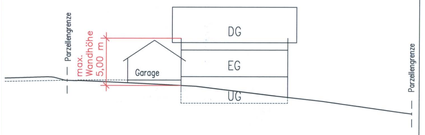
"Hörglkofener Straße II" in Oberviehbach

Gemeinde Niederviehbach

M 1 : 1000

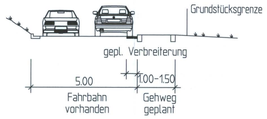
Schematischer Gebäudeschnitt M 1:250

(planlicher Hinweis)



Regelquerschnitt Hörglkofener M 1:100

(planlicher Hinweis)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Nutzungsschablone

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
5° - 42°	o

2.1 Art der baulichen Nutzung
WA: allgemeines Wohngebiet

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: II (§§ 16, 20 BauNVO)
II Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Hauptgebäude
5°- 42° Mindest- und Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
o offene Bauweise, hier Einzelhäuser

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.2 Fläche für Garagen bei Grenzbebauung und Nebengebäude

4.1 öffentliche Verkehrswege, hier Verbreiterung Hörglkofener Straße und Gehweg

4.2 Zufahrt Wiesen- und Waldflächen, Befestigung in Schotter

4.3 Zufahrt Wiesen- und Waldflächen, unbefestigter Wiesenweg

5.0 Öffentliche Grünflächen

6.0 Umgrenzung von Fächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche, ohne Zufahrt)

7.0 Festgesetzte Pflanzungen zum Aufbau einer naturnahen Feldhecke / Waldrand

8.0 Vorhandener Gehölzbestand, zu erhalten

PLANLICHE HINWEISE

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

2.0 Parzellennummer

3.0 Bebauung, Bestehende Gebäude

4.0 Regenrückhaltemulden, werden untereinander verbunden. Überlaufleitung von der östlichen Rückhaltung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Kramerberg.

5.0 Vorschlag für Baumstandort nach Ziffer II.11.1

6.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern

7.0 Böschung

8.0 Höhenschichtlinien mit Angabe in m ü. NN

9.0 vorh. Waldbestand

10.0 Abstandsfläche Wald 20 m

11.0 Telefonkabel Bestand, wird vom Versorgungsträger im Bereich der Privatparzellen still gelegt

12.0 Schmutzwasserkanal Bestand

13.0 Regenwasserkanal Bestand

14.0 Wasserleitung Bestand, wird im Bereich des Baugebietes in den öffentl. Gehweg verlegt

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung:

a) maximale Grundflächenzahl: 0,35 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
b) maximale Geschoßflächenzahl: 0,7 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
c) maximal zulässige Wohneinheiten 2,0 pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

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

Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf auf der Straßenseite ein Maß von maximal 5,00 m über der OK natürlichem Gelände nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Bau NVO)

a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.

b) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenze und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen errichtet werden.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a) Im Baugebiet sind Stellplätze, auch mit Überdachung, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO zulässig.

b) Für die erste Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet werden. Für eine zweite Wohneinheit ist zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen. Dabei werden die Stellflächen vor den Garagen nicht angerechnet.

c) Als Wandhöhe von Garagen (keine Grenzgarage) und Nebengebäuden ist ein Maß von 4,0 m i. M zulässig. Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,0 m und eine Wandhöhe l.M. von 3,50 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

d) Der Abstand zwischen Garage und Straße muss mindestens 5,00 m betragen. Carports dürfen bis 3,0 m an die Verkehrsfläche angebaut werden.

e) Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

7. Dachgestaltung (Art. 91 Abs. 1, BayBO)

a) Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 5 - 42 Grad

b) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

c) Festsetzunge zur Ausbildung von Zwerchgiebel
- Zwerchgiebel sind im mittigen Drittel des Daches mit einer Größe von max. ein Drittel der Gebäudelänge zulässig.
- Bei Ausbildung eines Zwerchgiebels muss das Verhältnis der Gebäudelängen in Breite zu Länge mindestens 1 : 1,2 betragen.
- Die Firsthöhe von Zwerchgiebeln muß mindestens 1 m niedriger sein, als die Firsthöhe des Haupthauses.
- Zul. Dachneigung für Zwerchgiebel 20 bis 42 Grad
- Die unter II, Nr. 4 genannte Wandhöhe gilt für Zwerchgiebel nicht.

d) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind wünschenswert und gestattet. Die Anlage ist auf der Südwestseite des Gebäudes liegend in die Dachfläche zu integrieren.

8. Geländeregulierungen

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf den Privatparzellen großflächig in einer Höhe von jeweils 1,00 m erlaubt.

9. Stützmauern

Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von 0,80 m erlaubt.

10. Einfriedungen

Grundstückseinzäunungen sind sockellos auszuführen. Einzelfundamente sind erlaubt.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Baumpflanzungen
Auf den Privatparzellen sind je 300 m2 Grundstücksfläche ein Baum aus nachfolgender Arteliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstämme Stammumfang 14 - 16 cm bzw. Solitär 300 - 350 cm hoch

Außerdem sind Obstbäume (Hoch- und Halbstämme) für die Baumpflanzung anrechenbar.

11.2 Strauchpflanzungen
Die Parzellengrenzen sind mindestens auf ein Drittel ihrer Länge mit Sträuchern zu hinterpflanzen,

Artenliste:		
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cornus sanguinea	roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

11.3 Pflanzfrist
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

11.4 Garagenzufahrten
Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie. z. B. Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster) zu erstellen.

12. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf den mit Planzeichen Ziff. 6.0 gekennzeichneten Flächen und nach den Maßgaben der Begründung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

a) Anlage einer naturnahen Hecke am Waldrand mit mindestens 5 m Breite

Artenliste:		
	Acer campestre	Feldahorn
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Sorbus aucurparia	Eberesche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Haselnuss
	Lonicera xylosteum	geöhnl. Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Heckenrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
	Viburnum opulus	gewöhnl. Schneebball

b) Umgestaltung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese mit Geländemulden für die Regenwasserrückhaltung. Pflege: 1-malige Mahd im Spätsommer mit Abfahren des Mähgutes.

13. Angrenzende Waldflächen

Im Bereich von angrenzenden Waldflächen wird auf die vermehrte Beschattung sowie auf die Gefahren durch möglichen Baumfall hingewiesen. Bei allen Wohngebäuden in einem Abstandsbereich bis 20 m zur Waldgrenze ist wegen Baumfallgefahr eine verstärkte Dachkonstruktion bzw. eine entsprechende Decke über dem 1. OG vorzusehen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmaler bekannt. Bei Funden sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmern abzustimmen.

3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.

4. Unfallverhütungsvorschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften, auch für die Bauausführung, wird hingewiesen.

5. Entwässerung

Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgt in der Hörglkofener Straße. Das Regenwasser soll soweit möglich auf den Grundstücken schadlos entsorgt werden (Versickerung, Rückhaltung) oder wird in Entwässerungsmulden auf der nördlichen Seite des Baugebietes abgeleitet. Diese Entwässerungsmulden erhalten einen Überlauf in den öffentl. Regenwasserkanal in der Straße Kramerberg.
Eine Kellerentwässerung im freien Gefälle ist nicht vorgesehen.

6. Schichtenwasser, Grundwasser

Für den Bereich des Baugebietes liegen keine Grundwasseraufschlüsse vor. Durch das hängige Gelände ist mit Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

7. Hinweise zur Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzgebote stellen eine Mindestanforderung dar. Weitere Pflanzmaßnahmen sind erwünscht.

8. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind bei der Bauausführung zu beachten.

VERFAHRENSHINWEISE

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hörglkofener Straße II"

Gemeinde	**Niederviehbach**
Landkreis	**Dingolfing**
Reg. Bezirk	**Niederbayern**

i. d. F. v. 25.01.2005

1. Aufstellungsbeschluss:
Gemeinde Niederviehbach, den 11.04.05
Daffner, Erster Bürgermeister
Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 13.07.04 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hörglkofener Straße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung am 15.07.04 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

2. Fachstellenanhörung:
Gemeinde Niederviehbach, den 11.04.05
Daffner, Erster Bürgermeister
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hörglkofener Straße II" i. d. Fassung vom 30.11.2004 mit Anschreiben vom 16.12.2004 übersandt und eine angemessene Frist bis 19.01.2005 zur Äußerung gesetzt.

3. vorgez. Bürgerbeteiligung:
Gemeinde Niederviehbach, den 11.04.05
Daffner, Erster Bürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hörglkofener Straße II" i. d. F. vom 30.11.2004 hat in der Zeit von 12.11.2004 bis 30.11.2004 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 11.11.2004, ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2004, hingewiesen.

4. Auslegung:
Gemeinde Niederviehbach, den 11.04.05
Daffner, Erster Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hörglkofener Straße II" i. d. F. vom 25.01.2005 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 04.03.2005 bis 04.04.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 24.02.2005 am 24.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschluss:
Gemeinde Niederviehbach, den 11.04.05
Daffner, Erster Bürgermeister
Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.04.2005 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hörglkofener Straße II" i. d. F. vom 25.01.2005 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten und Ausfertigung:
Gemeinde Niederviehbach, den 11.04.05
Daffner, Erster Bürgermeister
Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hörglkofener Straße II" als Satzung durch den Gemeinderat wurde am 11.04.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan "Hörglkofener Straße II" i. d. F. v. 25.01.2005 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Hörglkofener Straße II" in Oberviehbach

Gemeinde Niederviehbach
Landkreis Dingolfing
Regierungsbezirk Niederbayern

Präambel:
Die Gemeinde Niederviehbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

BBI
BAUER
BERATENDE INGENIEURE GMBH
NIEDERLASSUNG DINGOLFING
Marienplatz 19
D - 84130 Dingolfing
Tel.: 08731 / 3165-0
Fax: 08731 / 3165-10
bauer.dingolfing@bbi-ingenieure.de

Maßstab:
1 : 1000

Dingolfing,den 25.01.2005

Endfertigung

© Dieses Dokument ist für BAUER Beratende Ingenieure GmbH urheberrechtlich geschützt