BEBAUUNGSPLAN "OBERVIEHBACH SÜD"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

2.1

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ Grundflächenzahl
4 GFZ Geschossflächenzahl
5 Bauweise
6 nur Einzelhäuser zulässig

2.2 WA: Allgemeines Wohngebiet

Wandhöhe Satteldach	6,00 m
Wandhöhe Pultdach	6,70 m
Wandhöhe Nebengebäude	3,50 m

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

3.1 Baugrenze
3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig
3.3 o — offene Bauweise
3.4 Firstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen

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

4.1 Erschließungsstraße
4.2 Fussweg
4.3 Multifunktionsstreifen

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1 GA — Garage
5.2 St — Stellplatz

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 private Grünfläche
6.3 temporäre Grünfläche
6.4 Straßenbegleitgrün (bestehend)

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Viehbach (geplante Renaturierung)

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

8.1 Planung
8.1.1 Ausgleichsfläche
8.1.2 Geländemulde zum Regenrückhalt
8.1.3 zu pflanzen:
Einzelbaum
8.2 Bestand
8.2.1 Einzelbaum

9. Sonstige Planzeichen

9.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
9.2 12 — Nummerierung der Grundstücke
9.3 Sichtdreiecke
9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

10.1 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

11. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

11.1 83 — Flurstücksnummer
11.2 Grenzstein
11.3 Flurstücksgrenze
11.4 Wohngebäude mit Hausnummer
11.5 Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 1/1990, S. 132).
Bayerische Bauordnung -BayBO-
in der Fassung vom 04.08.1997, letzte Änderung vom 24.07.1998.
Planzeichenverordnung -PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).
Es gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung

2. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

siehe Planeintrag

3. Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Abs. 1 BauNVO

4. Zulässige Zahl der Wohnungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

je Wohngebäude sind 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.

5. Gebäude

Fassadengestaltung:
Nicht zulässig sind reflektierende Oberfläche sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen:
Zulässig sind: Pultdächer, Dachneigung 12-16 Grad
Satteldächer, Dachneigung 26-40 Grad

Dachdeckmaterial:
Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.

Wandhöhe:
Unterer Bezugspunkt ist talseitige, natürliche Geländehöhe an der für die Gebäudehöhe ungünstigsten Stelle.
Die natürliche Geländehöhe ist im Eingabeplan nachzuweisen.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut,
- bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe

Dachgauben:
Dachgauben sind zulässig als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben ab einer Dachneigung von 30° mit je max. 1.25 m² Fensterfläche, Abstand zur Dachkante mindestens 2 m
Zwerchgiebel sind zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster:
Dachflächenfenster sind bis max. 1.5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Dachüberstand:
maximal bis 1m bei Ortgang oder Traufe

Garagen und Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen.
Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

Immissionsschutz:
Die Ruheräume der geplanten Wohngebäude entlang der Kreisstraße auf den Parzellen 1, 15 und 16 sind nach Norden auszurichten.

Hochwasserschutz:
Folgende Erdgeschosshöhen werden festgesetzt:

Parzelle 1	421,00 m üNN
Parzelle 15	421,30 m üNN
Parzelle 16	421,30 m üNN

6. Geländegestaltung

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden.
Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

7. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.
Einfriedungen sind sockellos zu errichten.

8. Grünordnung

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Multifunktionsstreifen
Einzelbäume
Gehölzgröße:
Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Ortsrandeingrünung / Gewässerrenaturierung
Einzelbäume
Pflanzgröße:
Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)
Strauchar ten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Extensive Wiese (Geländemulde zum Regenrückhalt mit Ausgleichsfläche)
kräuterreiche Wieseneinsaat bzw. natürliche Sukzession, extensive Pflege ohne Düngung.

Je 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist zusätzlich zu der im Plan gekennzeichneten Bepflanzung ein Einzelbaum zu pflanzen.

Oberflächenwasser:
Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser flächig zu versickern. Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zurückzuhalten und entsprechend zeitlich verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Abwasserplan:
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robina pseudoaccia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

9. Hinweise

Bodenversiegelung
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Hangwasser
Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

Regenwasserversickerung
Die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht.
Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000 verwiesen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen.
Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bodendenkmäler
Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.
Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Straßenbeleuchtung
Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Quecksilberdampflampen (HQL) sondern ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (NAV) zu verwenden.

Verwendung von Pestiziden
Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ....20.03.2007..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ....30.03.2007..... ortsüblich bekannt gemacht.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ....27.06.2007..... bis ....26.07.2007..... durchgeführt.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ....20.07.2007..... bis ....21.08.2007..... durchgeführt.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....28.08.2007..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....12.10.2007..... bis ....12.11.2007..... öffentlich ausgelegt.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

5. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom ....16.12.2008..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

6. Genehmigung:

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am ....19.12.2008..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Niederviehbach, den ....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederviehbach erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB- , Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN "OBERVIEHBACH SÜD"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Am Kellenbach 21
D-84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 16.12.2008