

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "OBERVIEHBACH SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - 1.1 Dörflerhof nach § 5 BauNVO
- Halt der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

1	2	Nutzungsabgabe	4	GRZ Geschossflächenzahl
3	4	1. Art der baulichen Nutzung	5	Bauweise
5	6	2. Art der baulichen Nutzung	6	nur Einwohnerhaus zulässig
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

3.1		Baugrenze
3.2		nur Einwohnerhaus zulässig
3.3	0	offene Bauweise
3.4		Fristfrüherung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 

4.1		Erschließungsstraße
4.2		Fußweg
4.3		Multifunktionsstreifen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 

5.1	GA	Garage
5.2		Stellplatz
- 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)
- Kartenzweckzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.N.V. 1.1.2007  
Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1/1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.1997, letzte Änderung vom 24.07.1998.  
Platzzeichenverordnung -PlatzVO- 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
- Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**  
siehe Planzeichnung
- Dörflerhof gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO**  
Grundsätzlich zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO.  
Ausgenommen sind:  
a) Tankstellen  
b) Vermietungsstätten  
c) intensive Ferienanlage
- Zulässige Zahl der Wohnungen gemäß §§ Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
je Wohngebäude sind 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.
- Gebäude**  
**Fassadengestaltung:** Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtmatten.  
**Dachformen:** Zulässig sind: Pultdächer, Dachneigung 12-16 Grad, Satteldächer, Dachneigung 26-40 Grad  
**Dachkleintechnik:** Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.  
**Wandhöhe:** Unterer Bezugspunkt ist talseitige, natürliche Geländeoberfläche an der für die Gebäudehöhe ungünstigsten Stelle. Die natürliche Geländeoberfläche ist im Eingebauplan nachzuweisen. Die Wandhöhe ist zulässig, überschreitet sie nicht die bei Pultdächern je die mittlere Wandhöhe.  
**Dachgärten:** Dachgärten sind zulässig als stehende Satteldachgärten oder Schiepgärten ab einer Dachneigung von 30° mit einer Nutzfläche von mindestens 1,25 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> Dachfläche. Die Nutzung ist im Eingebauplan nachzuweisen. Zueingebau sind zulässig, Dachbegrünungen sind unzulässig.
- Dachflächenfenster:** Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingebauplan 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 Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.
- Immissionsschutz:** Die Pufferdämme der geplanten Wohngebäude entlang der Kreisstraße auf dem Parzellen 1, 15 und 16 sind nach Norden auszurichten.
- Hochwasserschutz:** Folgende Erdgeschossabläufe werden festgesetzt:  
Parzelle 1 421,00 m üNN  
Parzelle 15 421,30 m üNN  
Parzelle 16 421,30 m üNN
- Geländebekämpfung**  
Zulässig ist die Bekämpfung von Unkräutern, die sich im Bereich der Erdbelagungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszahl.  
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenerosionsverhältnisse führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen, in den einzurichtenden Bauvorhaben sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländeoberflächen Schutzraum sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig. Sie sind in den einzurichtenden Bauvorhaben darzustellen.
- Einfriedigungen**  
Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenebene bzw. Geländeebene. Einfriedigungen sind sockellos zu errichten.
- Geländehöhungen**  
Zulässig ist die Erhebung von Stümpfen, Schutten und sonstigen Oberflächen aus dem Planfeststellungsplan. Die der getroffenen Aussagen sind bindend. Verschönerungen und Anpassungen sind zulässig.  
**Grünflächen öffentlich und privat**  
Die Begrünung (Gebäude) ist sich an der nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.  
Multifunktionsstreifen  
Einzelbäume  
St. mind. 3 x v. STU 14-16 m B.  
Ortsrandbegrenzung / Gewässermarkierung  
Einzelbäume  
Bürgerweiden  
Straucharten: Straucher 20x o.B. 60-100  
Extensive Wiese (Geländehöhe mit Regennachschub mit Ausgleichsfläche)  
kulturelle Wiesenensatz bzw. natürliche Sukzession, extensive Pflege ohne Düngung.  
Je 1.000 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist zusätzlich zu der im Plan gekennzeichneten Begrünung ein Einzeibaum zu pflanzen.
- Oberflächenversickerung:** Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das unverrechnete Niederschlagswasser flächig zu versickern. Unverrechnetes, überschüssiges Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und entsprechend zueigenem Bedarf in den Regenwasserzisternen zu entsorgen.
- Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenversickerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuführen.**  
Abwassergraben:  
Bei jedem Bauamt für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

- Artenliste (Gebäude)**  
**Bäume:** Feldahorn, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Erle, Fichte, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Robinie, Membaum, Tilia cordata, Winterlinde, Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme  
**Straucher:** Kornelkirsche, Cornus mas, Cornus sanguinea, Hedera, Haselnuss, Faulbaum, Rhamnus fraxinosa, Rhamnus fraxinosa, Rosa rugosissima, Sibirische Kamelie, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus  
**9. Hinweise**  
**Bodenversiegelung**  
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserundurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.  
**Hanngewässer**  
Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hanngewässer) bzw. Schichtwasser anflutet. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.  
**Regenwasserentsorgung**  
Die Regenwasserentsorgung auf den einzelnen Bauwerken ist so zu gestalten, dass die Regenwasserabfuhr auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFV) vom 01.01.2000 verwiesen.  
**Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Geländehöhungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.  
**Bodendenkmal**  
Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Möglichkeit an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalgeschütztebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen. Art 8 Abs. 1, DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalgeschütztebehörde oder dem Landesamt zu melden. Zu Anzeigen verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund von Bodendenkmälern führen. Die Aufgrabungen sind nach dem Fund der Bodendenkmäler durch den Leiter der Arbeit befristet. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach 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 Denkmalgeschütztebehörde vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet ist.  
**Strassenbeleuchtung**  
Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Quecksilberdampflampen (HQL) sondern ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (MV) zu verwenden.  
**Verminderung von Pestiziden**  
Auf eine Verminderung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.
- Fachstellenanforderung:**  
Die Fachstellenanforderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.
- Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Satzung:**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayrGO als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten:**  
Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekanntgegeben. 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. 61 Bayerische Verfassung -BayrVerf- und Art. 2 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "OBERVIEHBACH SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN



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

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Landesfachplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Geländegestaltung + Geografische Informationssysteme

Am Keiltenbach 21

D-84036 Landshut-Kumhausen

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

DATUM: 18.10.2011