VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN AUF FLUR-NR. 62, 62/1 "ÖLFLBACH"

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH, ORTSTEIL OBERVIEHBACH

M 1 : 500

Fassung: 12. September 1994
Ergänzung: 22. November 1994

FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB & Art. 91 BayBO

Planzeichen:

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschoße
	Geltungsbereich, § 9(7) BauGB
	Grundstücksgrenzen
Bebauung:	
	Baugrenze
	Satteldach mit Firstrichtung
	Pultdach, Anbauten in Pfeilrichtung steigend
	Zeltdach
	Bestehendes Gebäude
A	Bautyp A höhenversetzte Ebenen, 1 bis 2-geschoßig DN: 21°-24°, Wandhöhe: 6,5 m von OK nat. Gelände bis Schnittpunkt Wand - Dachhaut
B	Bautyp B höhenversetzte Ebenen, 1 bis 2-geschoßig DN: 21°-24°, Wandhöhe: 6,5 m von OK nat. Gelände bis Schnittpunkt Wand - Dachhaut
C	Bautyp C 1 bis 2-geschoßig, DN: 21°-24° Wandhöhe: 7,5 m von OK nat. Gelände bis Schnittpunkt Wand - Dachhaut
D	Bautyp D flachgeneigtes Dach, DN: 3°-5° 1-geschoßig Über den 2. Geschoß der Haustypen A/B/C ist ein zusätzliches Dachgeschoß ausgeschlossen.

Verkehrsflächen:

	Carport Stellplatz offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem und offenfugigem Pflasterbelag bzw Rasenpflaster in Splittbettung auszuführen.
	Verkehrsfläche privat Gemischt genutzte Erschließungsfläche (verkehrsberuhigter Bereich). Die Fahrbahndecke ist als helle Asphalteinstreudecke in Makadambauweise (Tränkmakadam) auszubilden.
	Private Erschließungsflächen und befestigte Flächen in Privatgrund und gemeinschaftl. Grünflächen sind in wasserdurchlässigen und offenfugigen Pflasterbelägen mit Splittbettung auszuführen.

Grünflächen:

	Private Gartenflächen: Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke sind gärtenerisch zu gestalten. Dabei ist je 200 m2 Grundstücksfläche mindestens ein Laub-oder Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierzu angerechnet. Koniferen mit Ausnahme von Eibe (Taxus baccata) sind nicht zulässig.
	Gemeinschaftsgrünflächte (privat) Alle gemeinschaftlichen Grünflächen sind als Wiesen mit 2-schüriger Mahd auszubilden. In Kinderspielbereichen ist Vielschnittrasen zulässig.
	Kinderspielplatz
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Zeichen gem. PlanZVO)
	Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation, sowie von Gewässern. Die Weiterentwicklung der vorhandenen Saumvegetation ist durch höchstens 1 Mahd in 2-3 Jahren sicherzustellen. Das Mähgut muß bessitigt werden.
	vorhandene Terrassenstufe/Böschung erhalten
	zu erhaltender Baum

zu pflanzende Bäume:

	Obstbaum, Hochstamm STU 7 - 10
	Esche - Fraxinus excelsior, Hochst. STU 18-20 oder: Winterlinde - Tilia cordata, Hochstamm, STU 18-20
	Walnuß - Juglans regia, Hochstamm, STU 7 -10
	Schwarzerle - Alnus glutinosa, Stammbusch, STU 14-16
	geschnittene Hecken auf Privatgrund, Höhe bis 1,20 m aus folgender Artliste: Buxus sempervirens, Acer campestre,Cornus mas
	Versickerungsbereich: Er ist naturnah als flache Mulde oder schmaler Graben mit unbefestigter Sohle auszubilden und topographisch in das vorhandene Gelände zu integrieren. Eine Wasserübergabe an den Bach ist unzulässig. Das Volumen ist ausreichend zu bemessen.

Text:

Entwässerung:	Oberflächenwasser der Erschließungsbereiche und Dachwasser ist örtlich zu versickern oder in offenen Rinnen einem zentralen Absetzbecken mit anschließenden Versickerungsbereich zuzuführen.
Einfriedungen:	Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,10 m. Maschendrahtzäune bis zu dieser Höhe sind in Verbindung mit geschnittenen Hecken zulässig. Sockel sind nicht zulässig.
Erschließung:	Der Erschließungsträger trägt die Verantwortung, rechtzeitig alle notwendigen behördlichen Genehmigungen zu erwirken.

Hinweise:

Zeitweise können aus den im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Geruchs- und Lärmbelästigungen die Wohnsiedlung beeinträchtigen. Im ländlichen Gebiet müssen diese Beeinträchtigungen geduldet werden.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Gestaltungsvorschlag der Haustypen A/B als Anlage beigefügt.

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.1994 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 2, Abs. 1 BauGB.

2. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 12.09.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.1994 bis 08.11.1994 öffentlich ausgelegt.

   Am 25.10.1994 fand ein Anhörungstermin zur Fachstellenbeteiligung statt.

3. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.06.1995 den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.11.1994 als Satzung beschlossen.

   Niederviehbach, 21.06.1995
   Jäger
   2. Bürgermeister

4. Das Anzeigeverfahren zu Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.11.1994 wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 30.06.1995 an das Landratsamt Dingolfing-Landau eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.08.1995 Az: 600-610/01/B keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 BauGB)

   Niederviehbach, den 18. Aug. 1995
   Landratsamt Dingolfing-Landau
   (1. Bürgermeister) Malag

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte am 27.09.1995 dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gemäß § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.11.1994 in Kraft. (§ 12 BauGB)

   Niederviehbach, den 27.09.1995
   (1. Bürgermeister)
   JÄGER

Planung

Vorhaben- und Erschließungsplan	Grünordnung
Büro 4 Stefan Wagner , Franz Wanner Architekten BDA , DWB Bartl-Mayer-Weg 8 85386 D i e t e r s h e i m	Prof. Donata Valentien Prof. Christoph Valentien Landschaftsarchitekten SRL Hauptstraße 42 82234 W e s s l i n g

Dietersheim 12.09.1994
ergänzt 22.11.1994