

1. Änderung zur Entwicklungssatzung Niederviehbacherau  
Nach §34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzungen durch Text

§1

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

3255, 3249/1, 3248/1, 3247/4, 3247/3, 3257/1, 3258/1, 3258/2, 3258/3, 3258/4 sowie Teilflächen von 3256, 3258 und 3239/2, alle Gemarkung Niederviehbach.

§2

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

§3

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO ist auf max. 0,35 festgesetzt. Die zulässige Gesamthöhe für Gebäude wird auf 10,0 m festgesetzt.

§4

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§5

Entlang der Grundstücksgrenze zur umgebenden Landschaft ist eine private Ortseingrünung als mindestens einreihige Hecke, bestehend aus standortheimischen, also autochthonen Sträuchern bzw. Bäumen, zu pflanzen.

§6

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§7

Bodendenkmäler:

Es ist nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Das geplante Baugebiet liegt in einer archäologischen Verdachtszone. Aus diesem Grund muss vorab in der zu überbauen geplanten Fläche entweder in Suchstreifen oder großflächig auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abgetragen werden, um ggf. dort dann Ausgrabungen durchzuführen. Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäologischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Niederviehbach, den 27.05.2015

## Begründung

### Ziele und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Niederviehbach beabsichtigt im Osten des Orteils Niederviehbacherau die 1. Änderung der bestehenden Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB für die Flurstücke Nr. 3255, 3249/1, 3248/1, 3247/4, 3247/3, 3257/1, 3258/1, 3258/2, 3258/3, 3258/4 sowie Teilflächen von 3256, 3258 und 3239/2, alle Gemarkung Niederviehbach, zu erlassen. Zweck der Satzung ist, bebaute Bereiche im Anschluss an die bestehende Entwicklungssatzung, die bisher im Außenbereich liegen, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach stellt den Bereich der Satzung als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) nach §5 BauNVO dar.

### Lage und Topographie:

Die Fläche liegt im Bereich der Niederterrasse des Isartals im Osten der Niederviehbacherau und kann als weitgehend eben angesprochen werden. Nördlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen, die vorwiegend als Acker genutzt werden an. Die angrenzenden Flächen im Osten und Westen sind bebaut.

### Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung, der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden.

### Eingriffsregelung:

Für das Vorhaben sind keine öffentlichen Ausgleichsflächen notwendig.

### Umweltbericht:

Ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

Niederviehbach, den 27.05.2015