# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "KIRCHBLICK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## BEGRÜNDUNG

Stand: 22.02.2022

**GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:**

---

**vertreten durch:**

**1. Bgm. Johannes Birkner**
SCHULSTRAßE 1
84183 NIEDERVIEHBACH

**PLANVERFASSER:**

---

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

**STEFAN LÄNGST**
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

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

# Inhalt:

**A) Geplante Änderungen**

**B) Planrechtliche Voraussetzungen**

**C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**

**D) Geplante bauliche Nutzung**

**E) Flächenverteilung**

**F) Sonstiges**

**G) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

**H) Umweltbezogene Informationen**

## A) Geplante Änderungen

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Kirchblick“ in Oberviehbach hat sich aufgrund der Hanglage und Straßenführung ergeben, dass der Bebauungsplan geringfügig geändert werden muss.
Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick“ umfasst folgende Änderungen.
Die Stichstraße wird zwischen Parzelle 5 und 7 verlegt. Zwischen den Parzellen 8 und 9 wird ein 3 m breiter Grünstreifen eingefügt. Ebenso werden die Parzellen 8 und 9 an der südöstlichen Seite um 2 m verkleinert, um hier Raum für die Auffangmulde zu schaffen. Die Einmündungsbereiche zwischen Parzelle 7 und 10 sowie zwischen Parzelle 14 und 4 wurden unwesentlich angepasst. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

## B) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung
   Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach ist das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzter Bereich dargestellt und grenzt im Osten an ein bestehendes Wohngebiet an.
   Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Ziele übergeordneter Planungen
   Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist der Planungsbereich dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde Niederviehbach liegt im Regionalplan der Region 13 an der überregionalen Entwicklungsachse München – Landshut – Deggendorf und ist dem Nahbereich von Dingolfing zuzurechnen.

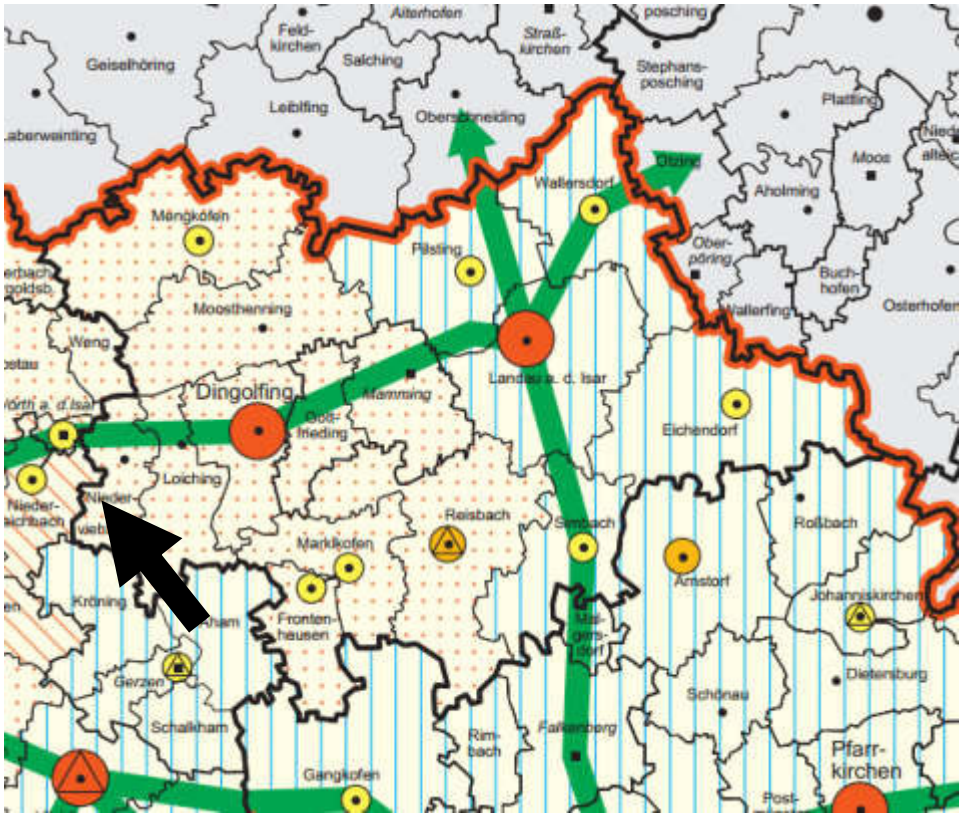



Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

## C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Niederviehbach liegt am Südrand des Isartales, im Schnittpunkt der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen mit der Kreisstraße DGF 4 als Nord-Süd-Verbindung. Der Ortsteil Oberviehbach liegt im südlichen Bereich der Gemeinde. Im Süden und Westen grenzt die Gemeinde an den Landkreis Landshut an.
Folgende Grundstücke sind Bestand des Geltungsbereichs, jeweils Gemarkung Oberviehbach:
Fl.Nr. 404 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 405 und 403

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Niederviehbach der Region 13 zugeteilt.
Das Planungsgebiet erstreckt sich im Süden des Ortsteils Oberviehbach als Ortsabrundung zwischen der Dorfstraße (DGF 4) und der Fichtenstraße.
Das Planungsgebiet ist schwach bis mäßig geneigt mit einer Südost-Exposition. Dort soll im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 1,31 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Oberviehbach:

- Fl.Nr. 404
- Fl.Nr. 405 Teilfläche
- Fl.Nr. 403 Teilfläche

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der größte Teil der ausgewiesenen Flächen wird derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. als Grünland genutzt. Der nach Südosten geneigte Hang steigt von der Kreisstraße (421 m üNN) Richtung Fichtenstraße auf ca. 443 m üNN an. Nördlich der Fichtenstraße ist ein bestehendes Wohngebiet, Richtung Osten schließt ein bestehendes Wohngebiet an. Südlich der Kreisstraße verläuft der Viehbach. Daran grenzen der Sportplatz sowie ein Kinderspielplatz an

## D) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung in Niederviehbach soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt im Westen über die Erschließungsstraße „Pfarrgarten“.
Für das gesamte Wohngebiet wird eine Gliederung in einzelne Bauräume vorgenommen. Daraus ergeben sich 14 neue Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung (von ca. 400 bis 1.000 m²), die für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.
Die Planung berücksichtigt eine mögliche Erweiterung Richtung Südwesten. Daher verbleiben vorerst am westlichen Ortsrand temporäre Grünflächen ohne weitere Nutzung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## E) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des **Geltungsbereiches 13.053 m²**,
davon

| | |
|---|---|
| - WA (Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze) | 7.278 m² |
| - Straße | 1.736 m² |
| Brutto-Baufläche | 9.014 m² |
| | |
| - Freifläche | 2.477 m² |
| - private Grünfläche | 722 m² |
| - öffentliche Grünfläche | 840 m³ |
| | |
| **Gesamtfläche** | **13.053 m²** |

## F) Sonstiges

Erschließung/Verkehr
Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet über die Erschließungsstraße Pfarrgarten an. Parallel zum geplanten Wohngebiet verläuft im Süden die Dorfstraße (DGF 4) und im Norden die Fichtenstraße.

Immissionsschutz
Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet werden grundsätzlich nicht gesehen, da für die Gebäude entlang der Kreisstraße eine Anordnung der Ruheräume nach Norden vorgesehen ist.

Wasserwirtschaft

*Wasserversorgung*
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und kann als gesichert betrachtet werden.

*Oberflächenwasser*
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).
Für die Planung der Versickerungsanlage wird auf die TRENGW und das DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll soweit wie möglich über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Die Versickerung soll über Mulden und Rigolen zu erfolgen bzw. den Rückhaltflächen südlich der Kreisstraße zugeführt werden. Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen sind Rückhalte- und Versickerungsflächen südlich der Kreisstraße vorgesehen.

*Straße*
Das Niederschlagswasser der Straße ist in Mulden bzw. Rigolen zu sammeln und zu versickern bzw. rückzuhalten.

*Abwasserbeseitigung*
Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage in Niederviehbach.

Altlasten
Der Gemeinde Niederviehbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung
Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die ÜZW (Überlandzentrale). Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Bodendenkmalpflege
Es ist nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

## G) Grünordnung

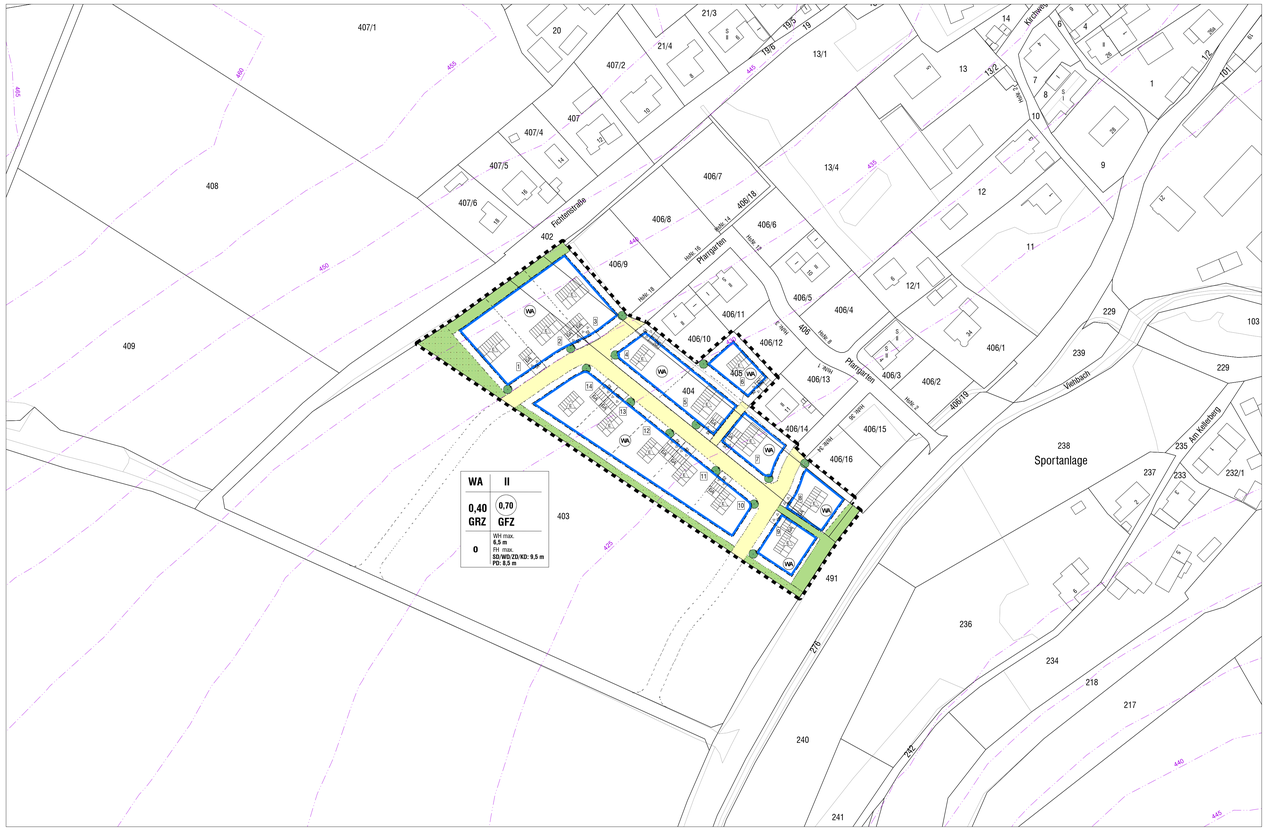
Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Gliederung des Planungsgebiets entlang der Erschließungsstraße mit Einzelbäumen.
  Die Lage der Bäume kann dabei im Detail den Grundstückszufahrten angepasst werden.

## H) Umweltbezogene Informationen

| Schutzgut | Art der vorhandenen Informationen |
|---|---|
| Mensch | - Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung (Faktor Verkehr ohne Auswirkungen)<br>- textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan<br>- Stellungnahme des Landratsamtes Dingolfing-Landau – Sachgebiet Immissionsschutz |
| Tiere und Pflanzen | - Stellungnahme des Landratsamtes Dingolfing-Landau – Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde |
| Boden | - Aussagen zur Bodenversiegelung und Abfallwirtschaft in den textlichen Hinweisen und Aussagen zu Altlasten und Müllbeseitigung in der Begründung<br>- Stellungnahme des Landratsamtes Dingolfing-Landau Sachgebiet Abfall- und Bodenschutzrecht |
| Wasser | - Aussagen zur Wasserversorgung, zu Oberflächengewässern, Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung in der Begründung<br>- Aussagen zur Wasserwirtschaft in den textlichen Festsetzungen<br>- Aussagen zum Hangwassern und zur Regenwasserversickerung in den textlichen Hinweisen<br>- Stellungnahmen des Landratsamtes Dingolfing-Landau Sachgebiet Wasserrecht<br>- Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut |
| Kultur- und Sachgüter | - Aussagen zur Bodendenkmalpflege in der Begründung<br>- Aussagen zu Bodendenkmälern in den textlichen Hinweisen |

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "KIRCHBLICK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN




## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

3.1 Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 Art der baulichen Nutzung | 2 Zahl der Vollgeschosse |
| 3 GRZ Grundflächenzahl | 4 GFZ Geschossflächenzahl |
| 5 Bauweise | 6 Wandhöhe (WH): SD + WD + ZD + PD + KD: max. 6,50 m<br>Firsthöhe (FH): SD + WD + ZD + KD: max. 9,50 m<br>PD: max. 8,50 m |

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

4.1 Baugrenze

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig

4.3 O offene Bauweise

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

5.1 Erschließungsstraße

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

6.1 GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung

6.2 St Stellplatz

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

7.1 private Grünfläche

7.2 temporäre Grünfläche

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

8.1 Planung

8.1.1 Einzelbaum zu pflanzen

## PLANLICHE HINWEISE

**9. Sonstige Planzeichen**

9.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9.2 11 Nummerierung der Grundstücke

9.3 Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

**10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**

10.1 404 Flurstücksnummer

10.2 Flurstücksgrenze

10.3 11 Wohngebäude mit Hausnummer

10.4 Nebengebäude

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Kirchblick" mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Niederviehbach, Gemarkung Oberviehbach

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch -BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004
zuletzt geändert am 01.01.2018
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007
zuletzt geändert am 17.11.2014
Planzeichenverordnung -PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 11.9.2008.
Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

**2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

siehe Planeintrag

**3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

3.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

**4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

4.1 Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten (2 WE) inklusive Einliegerwohnung zulässig.

**5. GEBÄUDE**

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

**Dachformen und -ausrichtung:**
Zulässig sind:

| | |
|---|---|
| Satteldach | SD |
| Walmdach | WD |
| Pultdach | PD |
| Zeltdach | ZD |
| Krüppelwalmdach | KD |

**Dachdeckmaterial:**
Zulässig sind:

Hauptgebäude:
rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegelausführung sowie Dachbegrünungen

Nebengebäude:
rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegelausführung, Blechausführung (schallgedämmt) oder Dachbegrünungen

**Höhe baulicher Anlagen:**

Wandhöhe: SD + WD + ZD + PD + KD: max. 6,50 m

Firsthöhe: SD + WD + ZD + KD: max. 9,50 m
PD: max. 8,50 m

**Wandhöhe (Definition):**
Unterer Bezugspunkt ist die talseitige, natürliche Geländehöhe an der für die Gebäudehöhe ungünstigste 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. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**Immissionsschutz**
Die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 der geplanten Wohngebäude entlang der Kreisstraße auf den Parzellen 8 und 9 sind nach Norden auszurichten.

**Nebengebäude**
Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO und Swimmingpools im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden in der Grünzone ist ausgeschlossen.

**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.

**Öffentliche und private Grünflächen**
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Es sind autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum" (siehe Artenliste) zu pflanzen.

**Artenliste (Gehölze)**

**Bäume**:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Robina pseudoaccia | Gewöhnliche Robinie |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

**9. WASSERWIRTSCHAFT**

**Oberflächenwasser:**
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).
Für die Planung der Versickerungsanlage wird auf die TRENGW und das DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" verwiesen.

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser flächig zu versickern. Die Versicherung hat über Mulden und Rigolen zu erfolgen.
Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

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

**11. BELEUCHTUNG**
Die Straßen- und Grundstückbeleuchtung hat mit insektenfreundlichen Lampen mit UV-freiem Beleuchtungsmittel zur Schonung der heimischen Insektenwelt zu erfolgen.

**12. HINWEISE**

**Bodenversiegelung**
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden.
Es sind möglichst 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 wie z.B. die wasserdichte Ausführung der Gebäude bis 0,5 m GOK 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.
Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zurückzuhalten und entsprechend zeitlich verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten.

**Wild abfließendes Wasser**
Insbesondere auf den Parzellen 8 und 9 wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die Rohfußbodenoberkante sollte dort mindestens auf Höhe des Straßenniveaus liegen und auf einen Keller verzichtet oder dieser wasserdicht ausgeführt werden. Für das restliche Bebauungsgebiet wird eine Bauweise empfohlen, die an Starkregenereignisse und damit wild abfließendes Wasser angepasst ist. Dies umfasst u. a. ein Höhersetzen der Rohfußbodenoberkante oder Öffnungen am Gebäude (mind. 0,25 m ü. NN).

**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.

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

**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.

**Brandschutz**
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" sind dabei einzuhalten.
Die Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Wasserversorgung ist nach der „Technischen Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405" auszulegen.
Der Abstand der Löschwasserhydranten untereinander soll 150 m nicht überschreiten (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

**Telekommunikation**
Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkplatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Abfallwirtschaft**
Die Parzellen Nr. 1 und 6 sind mit kurzen Stichstraßen erschlossen. Diese können mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht direkt mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden. Die Abfallbehälter sind an einer geeigneten Stelle an der neuen Erschließungsstraße bereitzustellen.

**Landwirtschaftliche Flächen**
Die Bauwerber sind durch geeignete Maßnahmen darauf hingewiesen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen.

**Wasserversorgung Isar-Vils**

Wasserversorgung
Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3.
Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Baublaufplan sind von der Gemeinde Niederviehbach dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz
Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 26,66 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 7 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten
Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung" für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurfs-Planungen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengespräches mit dem Zweckverband Isar-Vils bis zum Baubeginn der auszuführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick" in der Fassung vom 23.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 01.02.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick" in der Fassung vom 23.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 01.02.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02.2022 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick" gemäß § 10Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2022 als Satzung beschlossen.

   ....., den .....
   Gemeinde Niederviehbach

   (Siegel)

   .....
   Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   ....., den .....
   Gemeinde Niederviehbach

   (Siegel)

   .....
   Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kirchblick" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   ....., den .....
   Gemeinde Niederviehbach

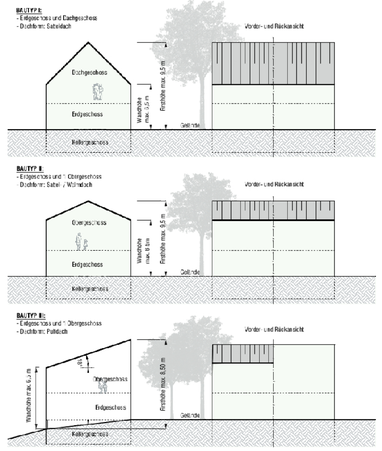
   (Siegel)

   .....
   Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

## SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE

Bauweise alternativ wählbar




# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "KIRCHBLICK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

**PLANVERFASSER:**

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN


**STEFAN LÄNGST**
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
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: 22.02.2022 P1124