

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STEINBREITE II

GEMEINDE
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

NIEDERVIEHBACH
DINGOLFING-LANDAU
NIEDERBAYERN



NORDEN

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10000

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Niederviehbach erläßt gem. § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 23 GO (BayRS 2020 - 1 - 1 - I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132 - 1 - I) und der BauNO in der Fassung vom 22.04.93 (BGBl. I, Seite 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

ORIGINAL

PLANTEAM

ALTSTADT 18, 84028 LANDSHUT, TELEFON 0871/9756722

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

LANDSHUT, DEN 03. MAI 2000

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet. (Zur genauen Maßnahme nur bedingt geeignet).
Für eingetragene Leitungen bzw. Kanäle wird für deren Legerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

ENTWURF:
GEÄNDERT:
(Fassung v. 14.04.00)

25.01.2000
03.05.2000

BEARBEITUNG:
ZEICHNUNGSNUMMER:

R.BURIAN
B99-2388

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder -abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Höhe: Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße mind. 1,00 m und max. 1,20 m.

Sockel: Unzulässig.

0.1.4. HAUPTFIRSTRICHTUNG

0.1.4.1. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Zeichen unter Ziffer 15.3. (Hauptfirstrichtung zwingend).

0.1.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

0.1.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist unzulässig.

0.1.5.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine max. Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. GEBÄUDE

0.1.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (I+D).

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	33 - 39 Grad
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall.
Dachgauben:	Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m ² betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszuführen. Pro Dachseite sind 2 Gauben zulässig.
Zwerchgiebel:	Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).
Dachüberstand bei - Ortgang: - Traufe:	max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig; max. 0,80 m zulässig;
Kniestock:	max. 1,25 m zulässig; Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der Außenwand gemessen.
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 5,00 m ab natürlicher Gländeroberfläche.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge) muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.
Sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß - U+).

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	33 - 39 Grad
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall.
Dachgauben:	Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m ² betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszuführen. Pro Dachseite sind 2 Gauben zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zwerggiebel:	Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).
Dachüberstand bei	
- Ortgang:	max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;
- Traufe:	max. 0,80 m zulässig;
Kniestock:	max. 0,30 m zulässig; Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der Außenwand gemessen.
Wandhöhe:	Talseitig nicht über 6,30 m ab natürlicher Gländeoberfläche.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge) muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.3. Haustyp nach Geländeneigung:
Hangbauweise gemäß 0.1.6.2. mit sichtbarem Untergeschoß, Erdgeschoß und einem Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite anzuwenden.

0.1.7. BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

0.1.7.1. Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten und ähnliches:
Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast sind (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

0.1.8. ZAHL DER WOHNHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.8.1. Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.1.9. STELLPLATZBEDARF

0.1.9.1. Bei einer Wohneinheit sind mindestens 2,0 Garagen- bzw. Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten sind mindestens 3,0 Garagen- bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.1.10. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.10.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

0.1.11. FERNMELDELEITUNGEN

Für die Verlegung neuer Leitungen zum Anschluß an das Telekommunikationsnetz ist die oberirdische Bauweise nicht zulässig.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

0.2. GRÜNORDNUNG

0.2.1. GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH

0.2.1.1 Straßenbegleitgrün

Für das Straßenbegleitgrün sind folgende Bäume zu verwenden:

Acer platanoides - Spitzahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.2.1.2 Bäume im Multifunktionsstreifen

Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

Corylus colurna - Baumhasel

Pyrus calleryana "Chanticleer" - Birne

Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Je Straßenzug ist eine Baumart zu wählen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.2.1.3 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung im Westen ist als dichte Gehölzpflanzung zu erstellen. Die Wiesenflächen sind mit max. 15 cm Oberbodenauflage anzulegen und 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen.

0.2.1.4 Dichte Gehölzpflanzung

Die dichte Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,20 m x 1,20 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
(Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

0.2.1.5 Lockere Gehölzpflanzung

Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
(Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

0.2.2. GRÜNFLÄCHEN PRIVAT

0.2.2.1 Begrünung mit Bäumen der Wuchsklasse 2 als Hausbaum

Der Hausbaum (siehe planliche Festsetzungen Punkt 13.2.7.) ist der Einfahrt zuzuordnen. Die Anordnung ist gemäß den Planzeichen einzuhalten. Es können die Gehölze der Pflanzenliste verwendet werden. Bevorzugt sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Jedem Haus ist, wenn möglich im Vorgartenbereich, ein Hausbaum zuzuordnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2.2.2. Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich (siehe planliche Festsetzungen Punkt 9.3.)
Diese Flächen sollten möglichst nicht eingezäunt werden. Der Vorgarten ist im besonderen Maße mit Stauden, Gehölzen und einem Hausbaum zu gestalten. Dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung dieser Zone beizufügen.
- 0.2.2.3. Geländemodellierung und Abstützung
Das Gelände ist weitgehend in seinem natürlichen Zustand zu erhalten. Sind Abstützungsmaßnahmen erforderlich, so dürfen diese eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten.
Abstützungen entlang der Straße sind untersagt. Als Material darf Holz oder Natursteinmauerwerk verwendet werden. Abstützungen aus Beton oder Betonsteinen dürfen nicht verwendet werden.
- 0.2.2.4. Dichte Gehölzpflanzung
Die Gehölzpflanzungen sind baumreich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,20 x 1,20 m. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
(Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)
- 0.2.2.5. Lockere Gehölzpflanzung
Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
(Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)
- 0.2.2.6. Begrünung mit Kletterpflanzen
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung anzubringen.
Es können alle Arten von Klettergehölzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind Kletterhilfen in Form von Drähten oder Sparlieren anzubringen.
- 0.2.2.7. Baumpflanzung innerhalb der Grundstücke
Je 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den im Plan bezeichneten Gehölzen, mindestens ein Kleinbaum (vorzugsweise Obstbaum) als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.
- 0.2.2.8. Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:
Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten, sowie geschnittenen Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Lediglich in Gebäudenähe können einzelne Ziergehölze verwendet werden. Thujenhecken sind generell verboten.
- 0.2.3. BELÄGE
- 0.2.3.1. Beläge öffentlich
Die Multifunktionsstreifen sind, wenn zum Parken genutzt, mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden. Eigenständige Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Wegedecke zu erstellen.
- 0.2.3.2. Beläge privat
Stellplätze sind mit Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen zu belegen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind in Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen zu belegen.
- 0.2.4. SCHUTZ DES OBERBODENS
- 0.2.4.1. Der Oberboden ist so zu behandeln, daß er wiederverwendet werden kann. Dazu ist es nötig, geordnete Deponien anzulegen.
Lagerung auf Mieten: Höhe max. 1,50 m, Basisbreite max. 3,00 m, Kronenbreite max. 1,00 m.
Lagerung auf Fläche: Höhe max. 1,00 m.
Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine Ansaat mit geeigneter Gründüngung vorzunehmen.

TEXTLICHE HINWEISE

A IMMISSIONSSCHUTZ

Zeitweise können aus den im Westen und Süden angrenzenden Flächen Geruchs- und Lärmbelastigungen die Wohnsiedlung beeinträchtigen. Im ländlichen Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes müssen diese Beeinträchtigungen geduldet werden.

B PFLANZUNG IM LEITUNGSBEREICH

Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die im Plan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und stadthygienische Funktionen übernehmen.

C BRAUCHWASSERNUTZUNG

Niederschlagswasser

Im privaten Bereich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich, zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung) wieder zu verwenden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1.

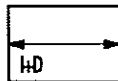


Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Einschränkung nach § 1 Abs. 6 BauNVO
unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl.

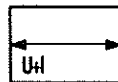
2.1.1.



Zulässig zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und ein als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschöß.

Einzelhäuser: GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

2.1.2.



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschöß, Erdgeschoß und Dachgeschöß (kein Vollgeschöß)

Einzelhäuser: GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.4.



Baugrenze Gebäude

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

6.1.



Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2.







Fußweg, Gehweg, Feldweg öffentlich

6.3.



Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Bereich

PLANLICHE FESTSETZUNGEN








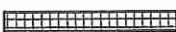
9. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1.  öffentliche Grünfläche
- 9.2.  Multifunktionsstreifen
- 9.3.  Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich (siehe Punkt 0.2.2.2. der textlichen Festsetzungen)
- 9.4.  Private Grünfläche

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bestand






- 13.1.3.  Gehölzgruppen, zu erhalten

Planung

- 13.2.1.  Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) als Straßenbegleitgrün
- 13.2.2.  Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) in öffentlicher Grünfläche
- 13.2.5.  Obstbäume Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
- 13.2.6.  Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m) im Multifunktionsstreifen öffentlich
- 13.2.7.  Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m) privat, als Hausbaum, den Zufahrten zugeordnet
- 13.2.9.  Dichte Gehölzpflanzung
- 13.2.10.  Lockere Gehölzpflanzung
- 13.2.11.  Pflaster (Grundstückszufahrt)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Garagenzufahrt
- 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3.  Hauptfahrichtung (zwingend), siehe Punkt 0.1.4.
- 15.4.  Eigentümerweg
- 15.7.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

PLANLICHE HINWEISE

15. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

16.2.  Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN GRENZPUNKTE UND GRENZEN

17.1.  Flurstücksgrenze

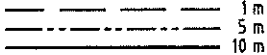
18. BAUWERKE

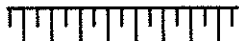
18.1.  Gebäude Bestand

19. VERSCHIEDENES

19.1.  Flurstücknummern, z.B. Fl.Nr. 564/9

19.2.  Grundstücksnumerierung, z.B. Parzelle 23

19.3.  Hörschichtlinien

19.3.  Böschung