

BEBAUUNGSPLAN  
„BERGSTRASSE“  
DECKBLATT NR. 4



FASSUNG VOM 10.02.2017

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH  
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

## **1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG**

In der Kombination der Flurgrundstücke 201/1, 201, 201/41 ergibt sich entgegengesetzt der derzeitigen Planung aufgrund geänderter Grundstücksverhältnisse die Notwendigkeit die Bebauung neu zu festzulegen.

Es ist grundsätzlich möglich den Planbereich für eine Bebauung und Schaffung von Wohnraum mittels einer auf zwei Häuser verteilten Parzellierung festzulegen.

Auch sollte die Möglichkeit geschaffen werden, ggf. eine kleine Wohnanlage, der Gebietsstruktur des ursprünglichen Plangebietes angepasst, realisieren zu können.

Durch die exponierte topographische Lage des Plangebietes soll die Bebauung dieser Parzellen möglich gemacht werden unter Berücksichtigung einer verträglichen Geländeanpassung an die bestehenden topographischen Verhältnisse sowie gegebener Grund- und Schichtwasserverhältnisse.

### **1.2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES**

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach sowie im Bebauungsplan „Bergstraße“ als WA „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

### **1.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des überplanten Plangebietes.

Im Rahmen von notwendigen Kanalverlegungsarbeiten der Gemeinde Niederviehbach mussten Grundstücke neu geschnitten werden. Hieraus entstanden dann die Flurnummern 201, 201/37, 201/40 und 201/41.

Dies hat zur Folge, dass die ursprünglich geplante Bebauung gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan nicht mehr realisiert werden kann. Die Grundstücke 201/40 und 201/37 müssen im Besitz der Gemeinde Niederviehbach verbleiben, da hier der öffentliche Kanal verläuft. Die Restgrundstücke weisen aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse mit den Festsetzungen der aktuellen Planung eine Unbebaubarkeit auf.

Eingehend auf die exponierte topographische Lage der restlichen Grundstücke des Planbereichs mit den Fl.-Nr. 201/1, 201 und 201/41 soll dieser für die Art und das Maß der baulichen Nutzung überplant werden unter Wahrung der Grundzüge der

Ursprungsplanung, jedoch mit Festsetzungen welche eine Bebauung möglich machen.

Dies ist städtebaulich vertretbar und führt zu keiner negativen Außenwirkung auf das restliche Planungsgebiet.

Folgende textliche und planliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 geändert.

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 4 nicht veränderten textlichen und planlichen Darstellungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Bergstraße“ ihre Gültigkeit. Mit Inkrafttreten durch Genehmigung des Deckblatt Nr. 4 wird das Deckblatt Nr. 1 vollumfänglich ungültig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.4.1. Stützmauern auch zulässig als Natursteinwände  
Die Höhe der Stützmauer bis 1,50 m über / unter natürlichem Gelände.
- 1.5.1. Kellergaragen sind zulässig, ebenso deren Einbau in das Untergeschoß; aufgrund der topographischen Lage soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, ggf. flächenschonend Parkplätze in einer Tiefgarage zu ermöglichen.
- 0.6.1. Dachform: Satteldach 25°-37,5°  
gem. bereits gegebenen Befreiungen im gewachsenen Plangebiet ist die Änderung der Festsetzung im Rahmen der Überplanung sinnvoll  
sich zum Hauptgebäude unterordnende Dachflächen wie ggf. Gauben, Terrassen- Balkon oder Laubengangüberdachungen  
Dächer von An- und Zwischenbauten können auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgebildet werden
- Dachdeckung: auch rot zulässig  
gem. bereits gegebenen Befreiungen im gewachsenen Plangebiet ist die Änderung der Festsetzung im Rahmen der Überplanung sinnvoll
- Dachgauben: Dachgauben sind i. S. d. Art. 6(8)3 BayBO zulässig

gem. bereits gegebenen Befreiungen im gewachsenen Plangebiet ist die Änderung der Festsetzung im Rahmen der Überplanung sinnvoll.

Kniestock: ohne Beschränkung

aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe ist eine Beschränkung der Kniestockhöhe planerisch nicht sinnvoll.

Traufhöhe: Wandhöhe Schnittpunkt AK Außenwand – OK Dach bei II talseitig nicht über 6,50 m ab geplanter Geländeoberkante.

An der nordwestlichen Gebäudekante ist bei Planung einer Tiefgarage aufgrund der topographischen Verhältnisse ausnahmsweise eine Traufhöhe von 9,50 m zulässig

Es soll in diesem Bereich eine Tiefgaragenzufahrt ermöglicht werden. Dies ist städtebaulich vertretbar und führt zu keiner negativen Außenwirkung.

0.8 Aufzüge: Aufzüge zur baulichen Erschließung sind zugelassen

0.9 Gründungsniveau

Das Gründungsniveau der untersten Gebäudeebene OK FFB auf der nordwestlichen Gebäudekante wird auf eine Höhe von 382,50müNN festgesetzt; damit wasserführende Schichten in diesem Bereich nicht gestört werden.

0.10 Stellplätze

pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze einschl. Besucherparkplätze nachzuweisen

0.11 Geländeaufschüttungen- Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeangleichung sind bis 1,5m zum natürlichen Gelände zulässig.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.2

Es sind max. 10 Wohneinheiten zulässig

**2. VERFAHREN**

1. . Der Gemeinderat Niederviehbach hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Niederviehbach, den .....

.....  
 1.Bürgermeister ( Daffner )

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Niederviehbach, den .....

.....  
 1.Bürgermeister ( Daffner)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... das Deckblatt 4 des Bebauungsplan „Bergstraße“ 4 als Satzung beschlossen.

Niederviehbach, den .....

.....  
 (1. Bürgermeister Daffner)

7. Ausgefertigt

Niederviehbach, den .....

.....

(1. Bürgermeister Daffner)

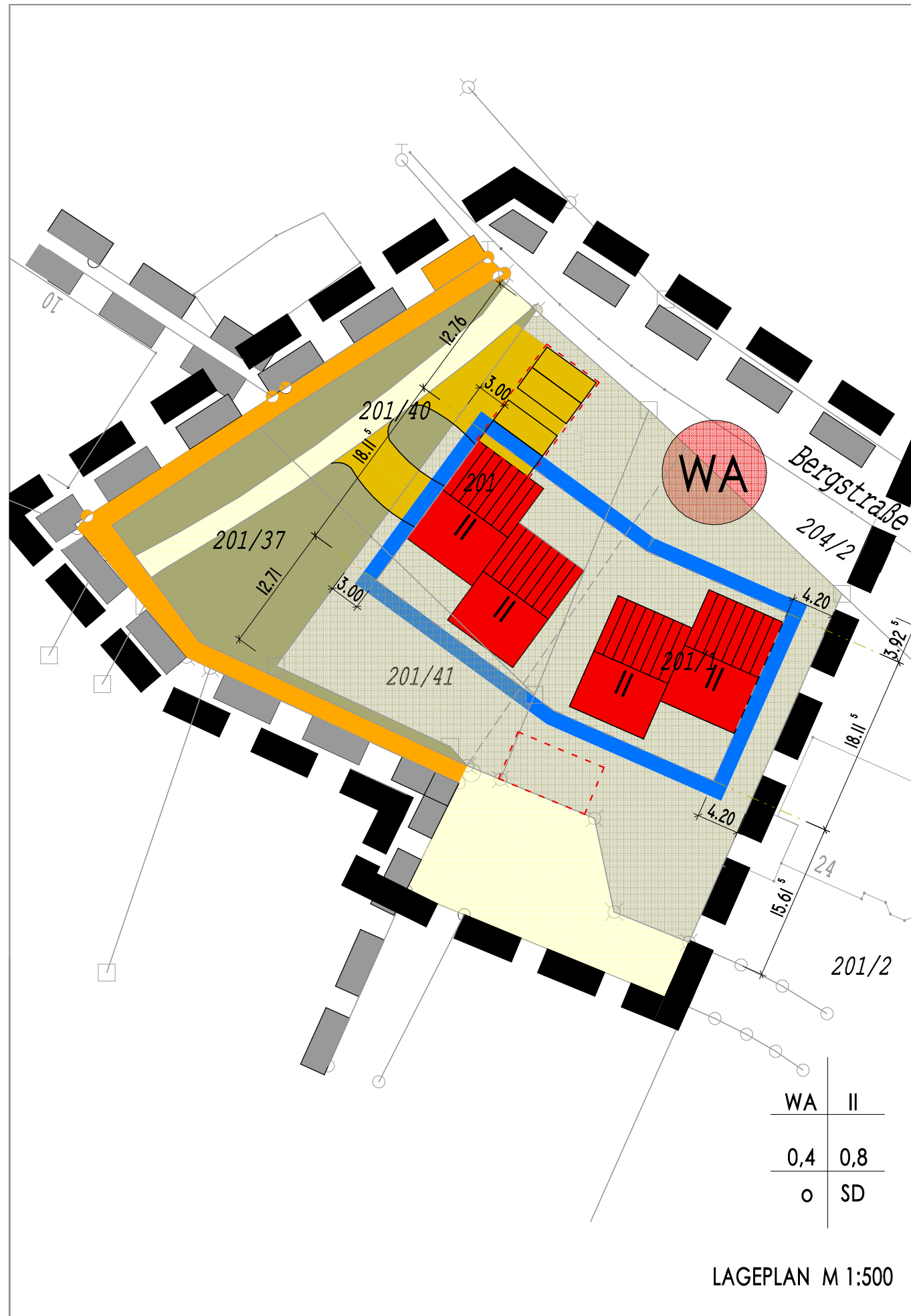
8. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Bergstraße“ wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Niederviehbach, den .....








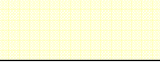
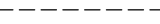
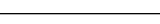

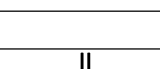

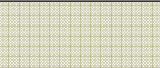

.....

(1. Bürgermeister Daffner)

**BEBAUUNGSPLAN  
"BERGSTRASSE" DECKBLATT NR. 4**



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

-  Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN ÄNDERUNGSBEREICHES
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  BAUGRENZE
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
-  FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
-  MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  FUSSWEG
-  VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENGEBÄUDE/  
STELLPLÄTZE/GARAGEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

BEBAUUNGSPLAN: "BERGSTRASSE" DECKBLATT NR. 4  
 GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH  
 LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU  
 BEBAUUNGSPLAN: LAGEPLAN 1/500

