

Präambel

Die Gemeinde Niederviehbach im Landkreis Dingolfing erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB „Karglhof“ in Niederviehbach als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrensvermerke		09.10.2018
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	09.10.2018
3	Festsetzungen durch Planzeichen		09.10.2018
4	Planliche Hinweise		09.10.2018
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise		09.10.2018
6	Regelquerschnitt Gebäude		09.10.2018
7	Regelquerschnitt Straße	1 : 100	09.10.2018
8	Übersichtskarte	1 : 10.000	09.10.2018

1 Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ in Niederviehbach nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ i.d.F.v. 03.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ i.d.F.v. 03.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karglhof“ in Niederviehbach gem. § 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. 09.10.2018 als Satzung beschlossen.

....., den (Siegel)
(Gemeinde Niederviehbach)

....., den (Siegel)
(Erster Bürgermeister, Josef Daffner)

5. Ausgefertigt
....., den (Siegel)
(Gemeinde Niederviehbach)

....., den (Siegel)
(Erster Bürgermeister, Josef Daffner)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Karglhof“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den (Siegel)
(Gemeinde Niederviehbach)

....., den (Siegel)
(Erster Bürgermeister, Josef Daffner)

5 Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, Neufassung vom 21.11.2017
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 12.07.2018

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, welche nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO):

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,3 / 0,4
- b) maximale Geschossflächenzahl: 0,8
- c) maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude / 4,0 pro Doppelhaus / 6,0 pro Mehrfamilienhaus / Hausgruppe (Dreispanner)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal II Vollgeschosse). Auf der gekennzeichneten Parzellen ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus zulässig.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes. Der Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) darf maximal 30 cm über den höchsten Punkt des Straßenrandes als Bezug dienenden Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelle hinausreichen.

- a) Wandhöhen Wohngebäude:

E+D / E+I Satteldach:	max. 4,80 m / max. 6,50 m
E+I (Krüppel-)Walmdach	max. 6,50 m
E+I Zeltdach:	max. 6,50 m
E+I gegengeneigtes Pultdach:	max. 5,80 m / 8,50 m
Höhenversatz der Dachhälften:	max. 1,50 m
E+I Pultdach:	max. 5,80 m / 8,50 m
Wandhöhen Garagen und überdachte Carports:	max. 3,0 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
- b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
- c) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
- b) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenrand und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- c) Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

7. Dachgestaltung

- a) Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltedächer, gegengeneigte und höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
- b) Dachneigung Hauptgebäude:

Satteldach (Krüppel-)Walmdach (E+D)	30°-38°
Satteldach (Krüppel-)Walmdach (E+I)	24°-28°
Zeltedach	10° - 20°
Pultdächer (auch gegengeneigte und höhenversetzte)	10° - 20°
- c) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- d) Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben zugelassen.
- e) Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Hauptfirst nicht überragen.
- f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
- g) Für die Dachneigung sind einfarbige Dachsteine oder begrünzte Dächer zulässig. Metalldächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet sind und keine Schwermetalle ausgeschwemmt werden können. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- h) Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

8. Einfriedungen und Stützmauern

- a) Die Höhe von Einfriedungen beträgt unter Berücksichtigung von Punkt 10 (Sichtdreiecke) max. 1,20 m. Es sind 10 cm zwischen dem Boden und der Zaununterkante freizuhalten, um die Durchgängigkeit für Amphibien zu ermöglichen.
- b) Stütz- / Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,50 m zugelassen.
- c) Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- d) Einfahrts- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

9. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,00 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,00 m.
- b) Das Böschungsneigung soll bei Geländeänderungen max. 1:2 betragen.

10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

11. Entwässerung

- a) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und das Niederschlagswasser der Straßenflächen und Parzellen in öffentlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt weitergegeben.
- b) Die Nutzung und Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstaunungen zu sichern.

12. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone parallel zur Kreisstraße DGF 1

Im Lageplan festgesetzt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der DGF 1. Die Anbauverbotszone beträgt gemäß Art. 23 BayStrWG 15,00 m, die Baubeschränkungszone 30,00 m. Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbauamts.

13. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsflächenregelung

13.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten weiterzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

- b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (aktuelle Fassung von „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) sind zu beachten.

- c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

- d) Grünflächenanteil / Baumanteil
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

13.2 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden auf den öffentlichen Grünflächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten festgesetzt (Empfehlung auf privaten Flächen, soweit bezüglich Standort, Platzangebot etc. geeignet):

Liste 1 Bäume:			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyramidalis	Wildbirne	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

- a) Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:			
Berberitze	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Haselnuss	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	
Zweigriffiger Weißdorn	Eunomus europaeus	Pfaffentuten	
Wolliger Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Faulbaum	Rosa canina	Hunde-Rose	
Salix caprea	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: H 12-14
Obstbäume: H ab 8 cm, auf privaten Bauparzellen auch Halbstämme
Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

III. Hinweise

1.0 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen aus der Straße Karglhof sichergestellt.

2.0 Entsorgung Abwasser und Niederschlagswasser

- a) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.
- b) Der schadhafte Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
- c) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächenwasser gelangen.

- a) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vermässungen des Mauerwerks, bei aus Starkniederschlägen resultierendem wasserabfließendem Wasser, zu treffen. Heizkörper sollten gegen Auftrieb gesichert werden. Jeder Grundstückseigentümer hat sich selbst gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu sichern. Rückstauenebene ist die Straßenoberkante. Schutzmaßnahmen ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften (u.a. DIN1986) sowie der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Rückstauklappen sind nur bedingt zielführend. Abflüsse in Kellerräumen die dauernd in Betrieb sind (Waschmaschine, Dusche, WC, usw.) müssen zwingend auf dem Grundstück zu versickern bzw. entwässert werden. Die Abwässer sind mit der Druckleitung über die Rückstauenebene zu heben. Empfehlungswert ist eine zusammenfassende Ableitung des häuslichen Schmutzwassers von Erd- und Obergeschoss unmittelbar unter der Kellerdecke zum Revisionsschacht außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück. Nur für die im Keller anfallenden Schmutzwassermengen ist dann eine Hebeanlage vorzusehen. Niederschlagswasser (Dach, Hofabläufe, usw.) ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. getrennt vom häuslichen Abwasser dem Regenwasser-Revisionsschacht zuzuleiten. Tief liegende Regenwasserläufe (z.B. vor Kellerzugängen, Lichtschächten, usw.) sind gesondert zu betrachten. Mögliche Schutzmaßnahmen sind die Öffnungen von Kellerlichtschächten und Eingängen über das Geländeeiveau des Grundstücks bzw. der angrenzenden Straßenoberkante zu legen.
- e) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.

3.0 Entsorgung Abfall

Das Baugebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

4.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

5.0 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

3 Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Parzellenfläche
- Nutzungsschablone (§ 16,19,20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Bautypen	max. zulässige Geschossflächenzahl
	max. zulässige Geschossflächenzahl

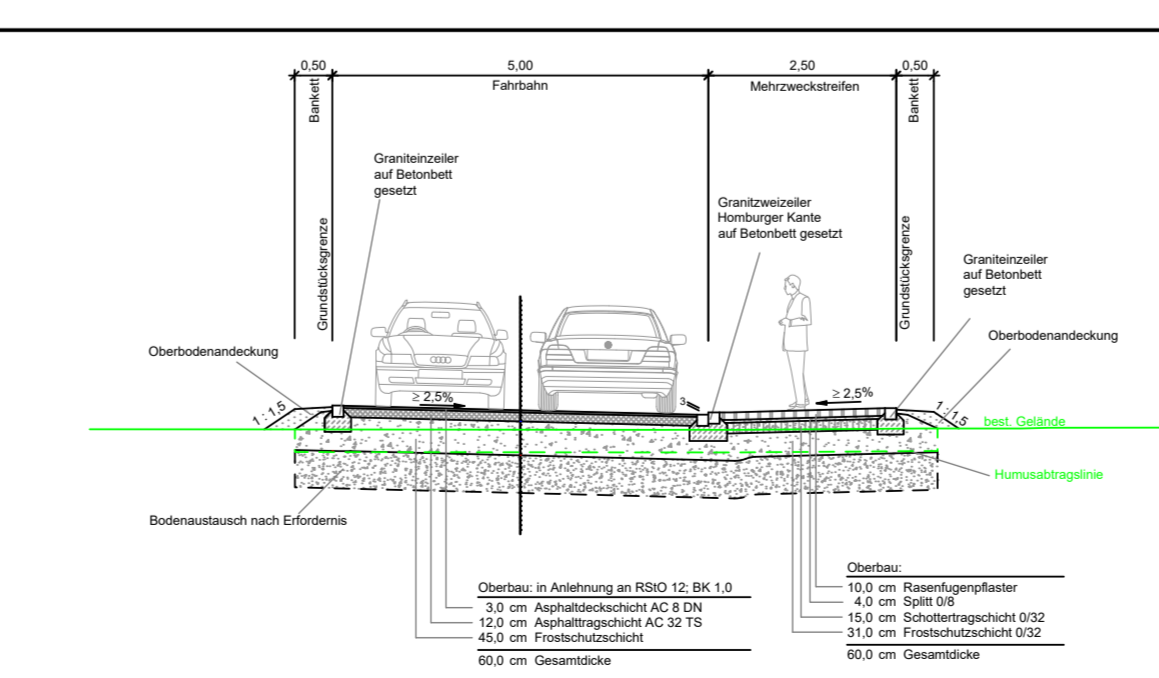
Art der baulichen Nutzung:	WA: Allgemeines Wohngebiet
max Grundflächenzahl:	GRZ: 0,3 / 0,4
max Geschossflächenzahl:	GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	I-II: max. 2 Vollgeschosse
zugelassene Bautypen:	E+D: Erdgeschoss als Vollgeschoss und Dachgeschoss
	E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss
zugelassene Bauweise:	o: offene Bauweise

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfäche (öffentlich)
- Anbauverbotszone
- freizuhaltendes Sichtfeld für die Anfahrtsicht
- Gehweg (öffentlich)
- Pflegeweg RRB (öffentlich)
- geplantes Regenrückhaltebecken
- Bebaubarkeit der jeweiligen Parzelle mit Mehrfamilien-/Doppel-/Einfamilienhaus oder Hausgruppe (hier Dreispanner)
- Baumpflanzung 1. oder 2. Wuchsordnung (Standort variabel)
- öffentliche Parkplätze

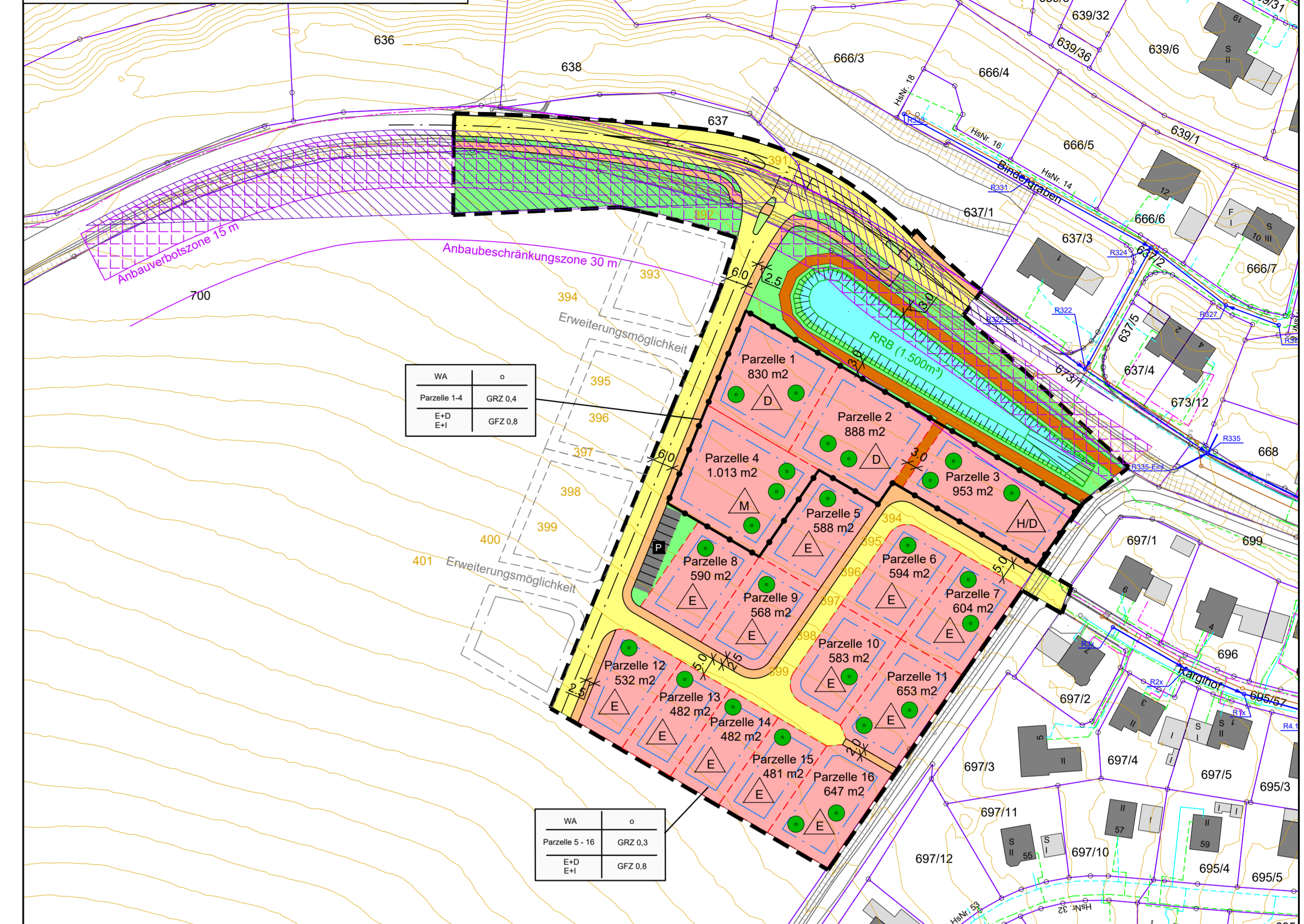
4 Planliche Hinweise

- Teilung der Parzellen
- Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße
- Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern
- Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter ü. N.N.
- bestehender Schmutzwasserkanal
- bestehender Regenwasserkanal
- bestehende Trinkwasserleitung
- bestehende Stromleitung
- bestehende Fernmeldeleitung

7 Regelquerschnitt Straße 1 : 100

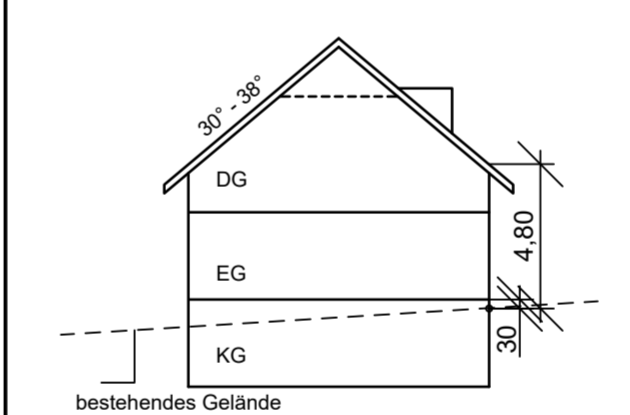


2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 1000



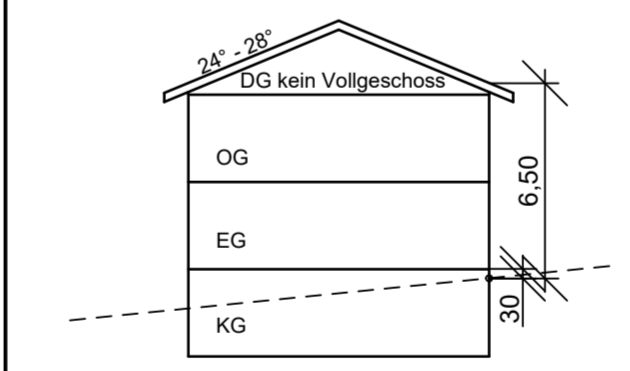
6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



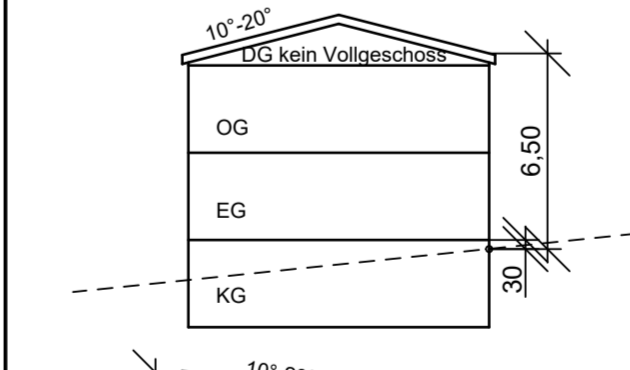
Gebäudetyp 1: E+D Satteldach / (Krüppel-)Walmdach

- 2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: 30° - 38°
- Wandhöhe: max. 4,80 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



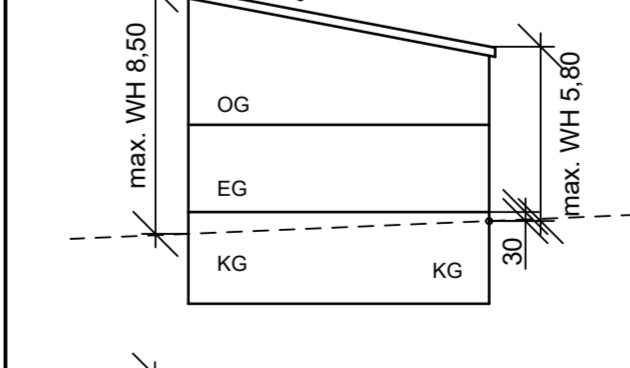
Gebäudetyp 2: E+I Satteldach / (Krüppel-)Walmdach

- 2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: 10° - 20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



Gebäudetyp 3: E+I Zeltedach

- 2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: 10° - 20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



Gebäudetyp 4: E+I gegengeneigtes Pultdach / Pultdach

- 2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: 10° - 20°
- max. Wandhöhe Traufe: 5,80 m
- max. Wandhöhe: 7,50 m (gegengeneigtes Pultdach)
- Höhenversatz max. 1,50 m
- 8,50 m (einseitig geneigtes Pultdach)
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

8 Übersichtskarte 1 : 10.000



Bauherr:	Gemeinde Niederviehbach			BBI
Bauvorhaben:	Baugebiet "Karglhof" nach § 13 b BauGB			BBI INGENIEURE GMBH
Satzung i.d.F.v. 09.10.2018				Niederlassung Dingolfing Marienplatz 19 D-84130 Dingolfing Tel.: +49 8731 3165-0 Fax: +49 8731 3165-10 www.bbi-ingenieure.de
Plan / Baustell:	Bebauungs- und Grünordnungsplan			Dingolfing, 01.10.2018
bearbeitet:	Datum: Okt. 2018	Name: oj	Anlage Nr.: 01	Plan Nr.: 001
gezeichnet:	Datum: Okt. 2018	oj		
geprüft:	Datum: Okt. 2018	no	Projektnr.: 4.18010 BP.0	Maßstab: 1 : 1000
Planummer:	418010-3-LP-01-001-01-F			