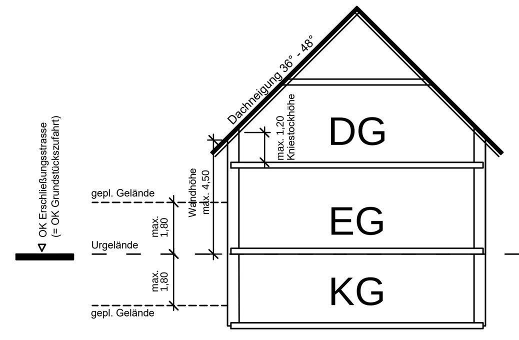
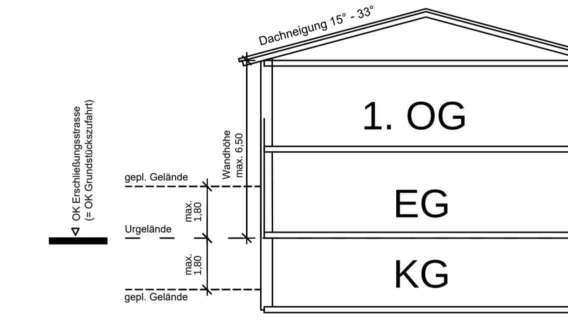
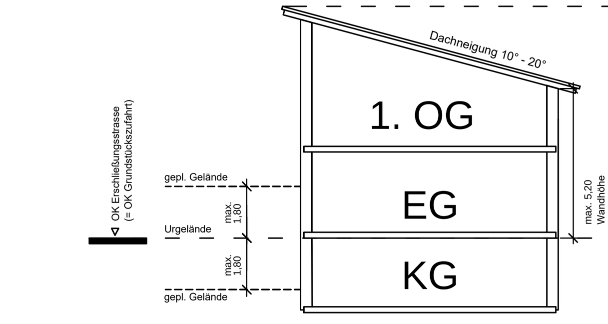


Regelschnitt Gebäude Typ I (E+D)
Satteldach (36°- 48°)
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ II (E+I)
Zeltdach (15°- 33°)
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ III (E+I)
Pultdach (10°- 20°)
M 1 : 200

A Planzeichen

Festsetzung

- Grenze räumlicher Geltungsbereich
- Aufhebungsfläche
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Fußweg (Bestand)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planung)
- öffentlicher Fußweg (Bestand)
- private Grünfläche (Bestand)
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (Bestand)
- private Grünfläche (Planung)
- öffentliche Grünfläche (Planung)

Pflanzgebot (privat) - vgl. Pflanzliste unter Punkt D:

- zu pflanzender Laubbaum (Lage nur beispielhaft)

Nutzungsschablone:

Art bauliche Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Dachformen	Anzahl Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)

Hinweise

- Gebäude (Bestand)
- Gebäude (Planung entsprechend Bautypen)
- Flurnummer (Bestand)
- Grundstücksgrenze (Bestand)
- Grundstückgrenze (Planung)
- 20kV-Freileitung mit Schutzstreifen beidseits je 10,5 m (Bestand)
- Parzellen-Nr. (Planung)

B Textliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 274, 274/1, 274/2, 275, 275/1 bis 275/3, 278, 278/1, 278/3 bis 278/6, 278/9 bis 278/12, 279/1 bis 279/5 der Gemarkung Niedermurach. Der Aufhebungsbereich umfasst entsprechend der zeichnerischen Kennzeichnung die Flurstücke 274, 274/1, 274/2, 275, 275/1 (TF), 275/2, 275/3, 278/1, 278/3 bis 278/6, 278/9, 278/10, 278/12, 279/2 bis 279/4 der Gemarkung Niedermurach.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im WA beträgt:

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO):	0,4
GFZ	max. zulässige Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO):	0,8
II	max. Zahl der Vollgeschosse:	2 (E+D, E+1)
	(§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007)	

Je Parzelle dürfen max. zwei abgeschlossene Hauptwohneinheiten geschaffen werden.

3. Bauweise

Die Bauweise wird gem. § 23 Abs. 1 BauNVO als offen (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

4. Baukörper und Dachformen

Wandhöhen werden gemessen ab Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur OK der angrenzenden Erschließungsstraße (= Grundstückszufahrt).

Abstandsflächen sind nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solaranlagen sind gem. Artikel 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO zulässig.

Folgende **Bautypen** sind auf jeder Parzelle wahlweise zulässig:

Hauptgebäude Typ I

Dachform	Satteldach (SD)
Wandhöhe	max. 4,50 m
Dachneigung	36° - 48°
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein

Hauptgebäude Typ II

Dachform	Zeltdach (ZD) und Satteldach (SD)
Wandhöhe	max. 6,50 m
Dachneigung	15° - 33°
Dachdeckung	Ziegel oder Betonstein

Hauptgebäude Typ III

Dachform	Pultdach (PD)
Wandhöhe	max. 5,20 m
Firsthöhe	max. 9,00 m
Dachneigung	10° - 20°
Dachdeckung	Ziegel, Betonstein oder Gründach

Dachaufbauten und **Zwerchgiebel** sind nur bei Satteldächern mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Garagen sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig. Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) beträgt mindestens 5 m Tiefe und ist freizuhalten. Es gilt:

Giebelbreite	max. 7,5 m
Wandhöhe	im Mittel 3,0 m
Dach	in Form entsprechend Hauptgebäude oder Flachdach

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 6) als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig.

6. Stellplätze und Grundstückszufahrten

Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

7. Einfriedungen

Zäune aus Stahl oder Maschendraht sind nur mit Laubgehölzen hinterpflanzt zulässig (vgl. Pflanzliste unter Punkt D). Die max. Zaunhöhe einschließlich Sockel beträgt 1,20 m (im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen 1,00 m). Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8. Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden (Zisternen, Gruben, Speicherteiche) oder zu versickern. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Sammel- und Versickerungsanlagen sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

9. Grundwasser

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden beschränkt auf das Erdgeschoss gemäß dem Maß der verfahrensfreien Anlagen nach Art. 57 (1) Nr. 12 BayBO zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

11. Abgrabungen und Auffüllungen

Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

Geländeveränderungen sind gegenüber OK angrenzender Erschließungsstraße mit max. 1,80 m Höhendifferenz zulässig. Entsprechend sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

12. Aufhebung

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche, Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 20.05.1997, wird mit Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Künftige baurechtliche Beurteilungen erfolgen nach § 34 BauGB.

C Grünordnung zum Bebauungsplan

1. Öffentliche Grünfläche

Der öffentliche Grünstreifen im nördlichen Anschluss an die Zufahrtsstraße zu Parzelle 2 ist als extensives Grünland zu bewirtschaften (Mahd 2x jährlich, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Dünger).

2. Private Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schotter- und Splittflächen sind ausgeschlossen.

Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze - vgl. Pflanzliste unter Punkt D). Einfriedungen aus Stahl oder Maschendraht sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen (vgl. Pflanzliste unter Punkt D).

Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

D Textliche Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Niedermurach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

2. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Normen DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Oberboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3. Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

4. Leitungen und Leitungsschutzabstände

Für bauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Leitung sind die entsprechenden Schutzabstände und Vorgaben des Betreibers einzuhalten. Für eine Bebauung im Schutzbereich hat der Grundstückseigentümer vorab die Zustimmung des Betreibers (Bayernwerk Netz GmbH) einzuholen (betrifft Bauparzellen 1 und 3).

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Innerhalb des Schutzstreifens der 20kV-Leitung sind nur Gehölze mit einer max. Aufwuchshöhe von 2,50 m zulässig (betrifft Bauparzellen 1 und 3).

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

5. Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 Arbeiten 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 die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Müllabfuhr

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Parzelle 2 eine Müllabholung an der Grundstücksgrenze nicht möglich ist. Die Wohnungs- und Grundstückseigentümer haben den gesamten Abfall an eine für ein Müllfahrzeug problemlos erreichbare Stelle (Am Tradl) zu bringen (vgl. zeichnerische Festsetzung).

7. Lärmschutz

Für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Wärmepumpen liegt mit der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine hilfreiche Grundlage zu Kauf, Installation und Abstandswerten vor. Eine Berücksichtigung der Broschüre wird empfohlen, sie ist zu beziehen unter http://www.bestellen.bayern.de (Stichwort "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen").

8. Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze sollten maximal im Verhältnis 1:3 zu Laubgehölzen gepflanzt werden. Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich alte Sorten zu bevorzugen. Hier erteilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte. Geeignete Gehölze sind u.a.:

Bäume

Obstbäume	(bevorzugt regionale, alte Sorten)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Holzbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Cornus mas	(Gew. Hartriegel)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)	Rosa canina	(Hecken-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus	(Gew. Schneeball)

Verfahrensablauf

1. **Änderungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 19.10.2021
2. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 19.10.2021
3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 15.11. bis 15.12.2021
4. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: 19.01.2022
5. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
   Der Satzungsbeschluss wurde am ....ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Niedermurach, den ....

Gemeinde Niedermurach
Erster Bürgermeister Hr. Martin Prey

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: Gemeinde Niedermurach
Bezirksamtstrasse 5
92526 Oberviechtach

PROJEKT: **Bebauungsplan "Am Tradl" Niedermurach - 1. Änderung -**

Plan zur Beschlussfassung

PLANINHALT:	**Bebauungsplan**
PLAN-NR.:	002 / 277-21
MASSSTAB:	1 : 1.000
DATUM:	19.01.2022
GEÄNDERT:	
BEARBEITER:	Lösch, Hiller
UNTERSCHRIFT:	

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
TEL.: 09621 / 600057 FAX: 600058
MAIL: sl@loesch-landschaft.de