

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...
0.1.3. EINFRIEDUNGEN
0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig...
0.1.3.2. Höhe: Straßenseitige Bogenzung mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m...
0.1.3.3. Sockel und Mauern: Unzulässig.
0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
0.1.4.1. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
0.1.4.2. Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und begrünete Flachdächer sowie Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig...
0.1.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden...
0.1.4.4. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen...
0.1.5. GEBÄUDE
0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.1.: Wahlweise Gebäudtyp I, II oder III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.2. Gebäudtypen zu Festsetzung 0.1.5.1.:
Gebäudtyp I (Einzelhaus) EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm, Walmdach
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Dachziegel (Ton oder Beton)
Farbe: naturrot bis braunrot, Grautöne
Wandhöhe traufseitig: max. 5,0 m ab OK FFB EG (geplant)
Ersthöhe: max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Dachgauben: pro Dachseite sind max. zwei Dachgauben zulässig...
Zwerggiebel: im Bereich des Zwerggiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig...
Dachüberstände: max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudtyp II (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Zeltdach
Dachneigung: maximal 35°
Dachdeckung: Dachziegel (Ton oder Beton)
Farbe: naturrot bis braunrot, Grautöne, nichtspiegelndes Metall
Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Ersthöhe: max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Dachgauben: pro Dachseite sind max. zwei Dachgauben zulässig...
Zwerggiebel: im Bereich des Zwerggiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig...
Dachüberstände: max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudtyp III (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse
Dachform: Flachdach
Dachdeckung: Dachgrünung (edelrot), Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren zulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant)
Ersthöhe: max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 der BauNVO)
Wohnbauflächen
1.1.1. WA
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen. (Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
GRZ = 0,35 GFZ = 0,5
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baugrenze für private Stellplätze
Baugrenze für öffentliche Parkflächen
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Fußweg, öffentlich
6.4. Parkfläche öffentlich
6.4. Privatweg
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSER BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
7.1. Trafostation

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1. Öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün
9.2. Öffentliche Grünflächen – Spielplatz
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1. Baum der Wuchsklasse II, öffentlich
13.2.2. Baum der Wuchsklasse II, privat
13.2.3. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m² im Bereich der geplanten 20 kV-Netzspannungserdleitung sind bei Gehölzplanungen die Abstandsregelungen des Leitungsbetreibers zu beachten.
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.15. Anbauzone
Hier: 15,0 m zur Kreisstraße LA 11

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1. Flurstücksnummer
16.2. Grenzstein
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Wohn- und Nebengebäude Bestand (mit Eintragung der Hausnummer)
17. VERSCHIEDENES
17.1. Grundstücksnummerierung
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.3. Hauptfstrichung, vorgeschlagen
17.4. Garagenzufahrt
17.5. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
17.6. Stellplatz privat
17.7. Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)
17.8. Bushaltestelle
17.9. Referenzhöhe für Wandhöhenfestsetzung (OK Kanaldeckel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.3. Höhenlage OK FFB EG
Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFB EG) wird wie folgt festgesetzt:
Table with 4 columns: Parzelle Nr., Max. Höhe OK FFB EG in m. u. NN, Parzelle Nr., Max. Höhe OK FFB EG in m. u. NN
0.1.5.4. Die unter 0.1.5.2. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der tatsächlich geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung an der Traufseite.
0.1.5.5. Die unter 0.1.5.2. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der tatsächlich geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt.
0.1.6. ZAHL DER WOHNHEI TEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
0.1.6.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, davon eine Einliegerwohnung mit weniger als 50 m² Wohnfläche.
0.1.7. STELLPLATZBEDARF
0.1.7.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen < 50 m² ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN
0.1.8.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. Grünordnung
0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
0.2.2. Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
0.2.3. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün“ (Planzeichen 9.1) sowie die „öffentlichen Grünflächen – Spielplatz“ (Planzeichen 9.2) sind mit Landschaftsrasen oder als Blühwiesen anzulegen.
0.2.4. Bäume der Wuchsklasse 2
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. und 13.2.2. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
0.2.5. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randelgrünung)
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.3. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.
0.2.6. Beläge
0.2.6.1. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.
0.2.6.2. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).
0.2.6.3. Schottergärten sind aus gestalterischen Gründen verboten.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT
Dazu werden Untersuchungen hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes durchgeführt. Vorerst wird – bis zum Vorliegen belastbarer Ergebnisse – davon ausgegangen, dass der Untergrund nicht ausreichend sicherfähig ist. In diesem Fall sind dezentrale Pufferzonen vorzusehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird in einem Stauraumkanal gepuffert. Die Regenwasserschulung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA-M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der gültigen Fassung erfüllt sind. Sind diese Voraussetzungen nicht oder zum Teil nicht gegeben, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 BayWG zu stellen. Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen. Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasengerechtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
B. GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
C. Photovoltaik- und Solaranlagen
Die Gemeinde Niederbach weist darauf hin, dass die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern ausdrücklich erwünscht ist bzw. empfohlen wird.

TEXTLICHE HINWEISE

- D. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt: Bodendenkmäler befinden.
Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 29.11.2022
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis
Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Niederbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Reichersdorf III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. SATZUNG
Die Gemeinde Niederbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Reichersdorf III“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Niederbach, den 1. Bürgermeister Klaus
7. AUSGEFERTIGT
Niederbach, den 1. Bürgermeister Klaus
8. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.
Niederbach, den 1. Bürgermeister Klaus

Bebauungs- und Grünordnungsplan Reichersdorf III
Gemeinde: Niederbach
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern
Norden
1:1000

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Niederbach erhebt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 474) m. V. v. 30.04.2022, sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.) i.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.05.2023 (GVBl. S. 288) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 51a Abs. 2 des Gesetzes vom 29.03.2023 (GVBl. S. 314) sowie der Bauabstandsverordnung (BauABVO) v. 26.06.1962, modifiziert durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Landshut, den 1. Dezember 2022
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@b-plantteam.de - www.b-plantteam.de
Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl
Vorentwurf: 01.12.2022
Entwurf:
Bearbeitung:
Zeichnungsnummer: B 2022-3489/Vorentwurf
Ascher