Präambel

Die Gemeinde Niederaichbach im Landkreis Landshut erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art 23. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesesetz (BayNatschG)

zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtsgültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" als Satzung:

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" besteht aus folgenden Bestandteilen:

A. Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 26.01.2026, Übersichtslageplan mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen
B. Begründung und Umweltbericht vom 26.01.2026
C. Geotechnischer Bericht vom 11.11.2025, Büro IMH in Hengersberg

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Isarau" ist die Planzeichung im Maßstab 1 : 1.000 vom 26.01.2026 maßgebend.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

K — Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte (KiTa)
zulässige Nutzungen: Kindergarten und Kinderkrippe
mit Verkehrsflächen und Außenanlagen

Nutzungsschablone (siehe II.,8.2)

KiTa	WH=4,5m
0,3	1,2
a	SD

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 und 21 BauNVO)

2.1 GRZ = 0,3

2.2 GFZ = 1,2

2.3 WH = 4,5m

3.0 BAUWEISEN UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGb, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Stellplätze

3.3 a — abweichende Bauweise (siehe III., 1.2)

3.4 SD — Satteldach (SD)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 öffentlicher Fußgängerweg

4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt zur Einrichtung, Bring- und Abholverkehr und Parkplätze

5.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche

5.2 Frei- und Grünfläche für die Kinder-Tagesstätte: Wiesenfläche, Rasen, Pflaster und Flächen für Anpflanzungen sowie Möblierungen, Spielgeräte und Aufschüttungen

5.2.1 Spielplatz

6.0 PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a) und b) und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

6.1.1 1 — Pflanzung einer 1-reihigen Hecke bestehend aus Sträucher (100%). Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß Pflanzliste nach IV., 3.0 zu erfolgen.

6.1.2 2 — Pflanzung einer 3-reihigen Hecke bestehend aus Sträucher (95%) und Bäumen II.Ordnung (5%). Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß Pflanzliste nach IV., 3.0 zu erfolgen.

6.2 zu pflanzender Laubbaum gemäß Artenliste (siehe IV, 3.0); der lagegenau Pflanzstandort kann um bis zu 3,0m Meter abweichen.

7.0 WASSERFLÄCHEN UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 RRB — Standort (Fläche) für die Regelung des Niederschlagswasser

8.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante maßgebend) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

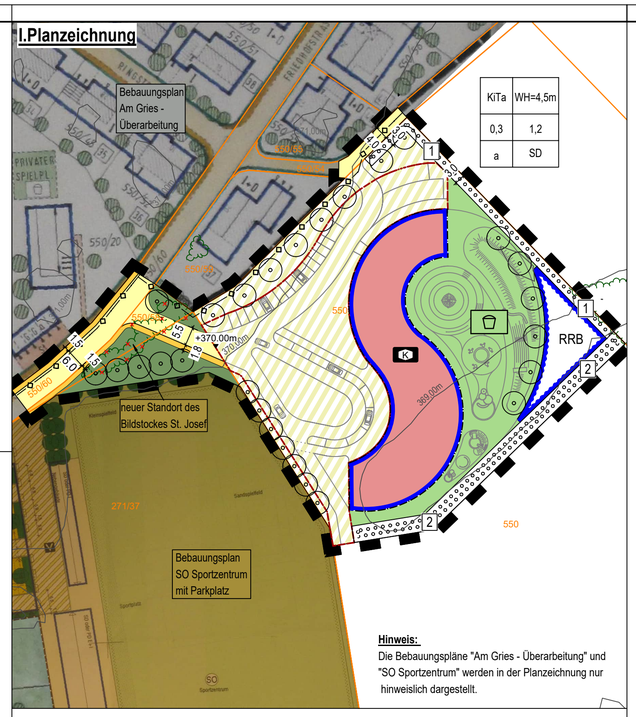
8.2 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Wandhöhe (WH)
3 maximal zulässige Grundflächenzahl = GRZ
4 maximal zulässige Geschossflächenzahl = GFZ
5 Bauweise
6 Dachform

8.3 +370.00m — festgesetzte Höhe der künftigen Geländeoberfläche (m ü. NN); davon kann um bis zu (+/-) 0,50m abgewichen werden

I.Planzeichnung



Hinweis:
Die Bebauungspläne "Am Gries - Überarbeitung" und "SO Sportzentrum" werden in der Planzeichnung nur hinweislich dargestellt.

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenzen

9.2 146 — Flurstücksnummer

9.3 bestehende Stromleitung (Mittelspannung) der ÜZW Netz AG

10.0 HINWEISE

10.1 geplantes Hauptgebäude

10.2 16.00 — Bemaßung [m]

10.3 369,00 — Höhenlinien [m ü.NN.]

10.4 Gehölzstrukturen, Bestand

10.5 Entfernung des Gehölzbestandes

10.6 Darstellung einer möglichen Planung auf der Verkehrfläche und Außenanlage

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Die unter II., 2.0 genannte Nutzungsmaße beziehen sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß; Mindestwerte werden nicht festgelegt.

1.2 BAUWEISE UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

1.2.1 HAUPTGEBÄUDE:
Bauweise:
Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der zulässigen Gebäude- und Hausformen gemäß Baufenster, d.h. über 50,0m betragen darf.

Dachform:
Satteldächer mit einer Neigung von 7° bis 20° und einer Dacheindeckung mit naturrote Ziegel und Blecheindeckungen sind zulässig. Spiegelnde Materialien sind nicht erlaubt.

Wandhöhe:
Als maximal zulässige Wandhöhe, WH = 4,5m gilt das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut. Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise auf max. 10% der Gebäudefläche durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen u.ä.) bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m über der Dachfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

Wandverkleidung und Farbgebung:
Erlaubt sind Putz, Holzschalung und mineralisch gebundene Platten. Putzflächen in weiß und erdfarbene Töne. Auf Teilbereichen sind untergeordnet auch farbige und bunte Flächen zulässig. Es sind helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen für Fenster, Türen und Tore zu verwenden.

1.2.2 NEBENGEBÄUDE:
Bei Nebengebäuden sind Sattel-, Flach-, und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2.0 STELLPLÄTZE:
Stellplätze sind auf der unter II., 3.2 festgesetzten Fläche herzustellen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässige Deckenschichten (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum als Schattenbaum gemäß der Artenliste IV.,3.0 zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die temporär genutzten Stellplätze des Hol- und Bringverkehrs.

3.0 GELÄNDEMODELLIERUNG UND STÜTZMAUERN:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m ab natürlichem Gelände erlaubt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. Eine Kombination von Stützmauern und Aufschüttungen ist unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe von 2,0m zulässig.

4.0 EINFRIEDUNG:
Zulässig sind Zäune (Maschendraht- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 2,0m ab Oberkante des fertigen Geländes. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen. Durchgehende Sockel/Mauern sind unzulässig.

5.0 SOLARE ENERGIENUTZUNG:
Anlagen mit solarer Energienutzung sind auf Satteldächer mit der Dachneigung und eng an die Dachfläche anliegend zu errichten.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT:
Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:
Das Schmutzwasser wird an den kommunallen Abwasserkanal angeschlossen.

Niederschlagswasser:
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über natürliche und belebte Bodenschichten bevorzugt über Mulden oder Mulden-Rigolen-System zu versickern. Dazu sind in der Planzeichnung Flächen dargestellt worden. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWfreiV - und den hierzu bekannten gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser - TReNVW - wird hingewiesen. Der geotechnischer Bericht vom 11.11.2025 des Büros IHM ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNGSPLAN

1.0 ALLGEMEINES
Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder eine Ansaat festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend den Festsetzungen anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Erstellung der Verkehrsflächen und nach Nutzung der Gebäude fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss die gleiche Pflanzqualität nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Bei Pflanzungen von Rosen zur freien Landschaft sind Wildherkünfte aus dem Nahraum zu verwenden. Auch bei Pflanzungen von den übrigen Straucharten sind Wildherkünfte aus dem Nahraum vorzuziehen. Das Herkunftsgebiet ist das Alpenvorland (Nr. 6.1) bzw. bei den dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegenden Baumarten die in der Herkunftsgebietsverordnung genannten Herkünfte. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in IV. Nummer 3.0 ausgewiesenen Arten festgesetzt. Die Anlage von Kunstrasen und Steingärten (Schottergärten) ist verboten. Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können in ihrer Lage geringfügig um wenige Meter abweichen. Für freiwachsende Hecken sind Pflanzabstände in der Reihe von 2,0m und zwischen den Reihen 1,0m festgesetzt. Dabei sind die Pflanzen je Reihe versetzt zu pflanzen.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):
Sträucher: v.Str., 3-4 Triebe, 60 - 100cm
Bäume II.Ordnung Heister, 2xv. 150 - 200cm

2.0 EIN- UND DURCHGRÜNUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
Pro angefangene 150m² nicht überbaubare bzw. befestigte Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestes ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die bereits in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume können in die Berechnung miteinzogen werden.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (Artenliste)
(§ 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB)

3.1 Auswahlliste Bäume I.Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Betula pendula - Warzen-Birke
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Tilia cordata - Winter-Linde

3.2 Auswahlliste Bäume II.Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche

3.3 Auswahlliste Sträucher
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa caesia - Lederblättrige Rose
Rosa majalis - Zimt-Rose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemose - roter Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball

Alle Gehölze sind als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter/-form seltsam anmutenden Laub- und Nadelgehölze, wie z.B. Pyramidenpappeln, Zypressen, Thujen, Kirschlorbeer, Bambus u.ä. ist nicht zulässig.

4.0 ANSAAT
(§ 9 Abs.1 Nr 25 BauGB)
Die Ansaaten von öffentlichen und privaten Grünflächen, die nicht mit Gehölzen anzupflanzen sind, sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Käuteranteil (mind. 30%) aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion" durchzuführen. Die Mahd der Wiesenflächen erfolgt 2-mal im Jahr (1.Mahd ab Anfang Juni und 2.Mahd ab Mitte September). Das Mähgut ist nach wenigen Tagen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu verwerten. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Von einer solchen Ansaat sind Spiel- und Bewegungsflächen der Kindertagesstätte ausgenommen, die in der Regel als Rasenflächen ausgeführt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) sind mit den jeweiligen Abständen nach den entsprechenden Richtlinien der Betreiber von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) ausdrücklich freizuhalten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.0 LEUCHTMITTEL
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) im Außenbereich zu verwenden. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Es ist eine LED-Beleuchtung mit der Farbtemperatur bis maximal 3.000Kelvin zulässig. Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.

V. HINWEISE

1. SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Bäume 1.Ordnung: Baumgruben: 200 x 200 x 100cm
Bäume 2.Ordnung: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
- bei Gehölzen: Auftrag Oberboden: ca. 20 - 30 cm
- bei Wiesen- und Rasenflächen: Auftrag Oberboden: ca. 5 - 8 cm

2. GRENZABSTÄNDE ZU NACHBARN UND LANDWIRTSCHAFT
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten:
- 2,0m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 0,5m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind einzuhalten:
- 4,0m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 2,0m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m

Es wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH §202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915).

4. AUSHUBMATERIAL
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft auf ökologisch wertvollen Flächen (z.B. Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen u.a.) abgelagert werden.

5. ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Das Planungsgebiet befindet sich in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung der Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

Übersichtslageplan mit DFK (Auszug) und Geltungsbereich, o.M.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau"

Gemeinde Niederaichbach
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1.000

Die digitale Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermesserung ist aus dem Jahr 2025.

Koordinatensystem:
UTM 32

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat von Niederaichbach hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Isarau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" in der Fassung vom 06.10.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB des Vorentwurf zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" in der Fassung vom 06.10.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Niederaichbach hat mit dem Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Isarau" in der Fassung vom 26.01.2026 gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 5. und 6.).

5. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Isarau" in der Fassung vom 26.01.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" in der Fassung vom 26.01.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Niederaichbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niederaichbach, den __.__.____ _____ (Siegel)
Josef Klaus, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Rechtsfolgen
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Isarau" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Niederaichbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Isarau" 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 wurde hiermit hingewiesen.

Gemeinde Niederaichbach, den __.__.____ _____ (Siegel)
Josef Klaus, 1.Bürgermeister

Bearbeitungsstand:

ENTWURF	26.01.2026
VORENTWURF	14.10.2025

Entwurfsverfasser:
brunner architekten
INGENIEURE GMBH

Allplan 2024