

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 Begrenzung 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 begrünte 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 anzugehen...
0.1.5. GEBÄUDE
0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.: Wahlweise Gebäudetyp I, II oder III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.2. Gebäudetypen zu Festsetzung 0.1.5.1.:
Gebäudetyp I (Einzelhaus) EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
Gebäudetyp II (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Gebäudetyp III (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.3. Höhenlage OK FFB EG
Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFB EG) wird wie folgt festgesetzt:
Zahl der Wohneinheiten
Stellplatzbedarf
Abstandsflächen
Grünordnung

TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT
Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern.
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 Niederaichbach weist darauf hin, dass die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern ausdrücklich erwünscht ist bzw. empfohlen wird.
D. Landwirtschaft

TEXTLICHE HINWEISE

E. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Boden Denkmäler befinden.
Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 27.09.2023
Boden Denkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis
Hinweis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig...

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat /Gemeinderat Niederaichbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Obergries-Erweiterung BA II“ beschlossen.
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 sonstigen 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 Stadt /Gemeinde Niederaichbach hat mit Beschluss des Stadtrats /Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Obergries-Erweiterung BA II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. NIEDERACHBACH, den 1. Bürgermeister Klaus
8. AUSGEFERTIGT
Niederaichbach, den 1. Bürgermeister Klaus
9. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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.
Niederaichbach, den 1. Bürgermeister Klaus

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1. Wohnbauflächen
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.7. Zahl der Vollgeschosse
2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für private Stellplätze
6. VERKEHRSFLÄCHEN
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Fußweg, öffentlich
6.4. Wirtschaftsweg, öffentlich

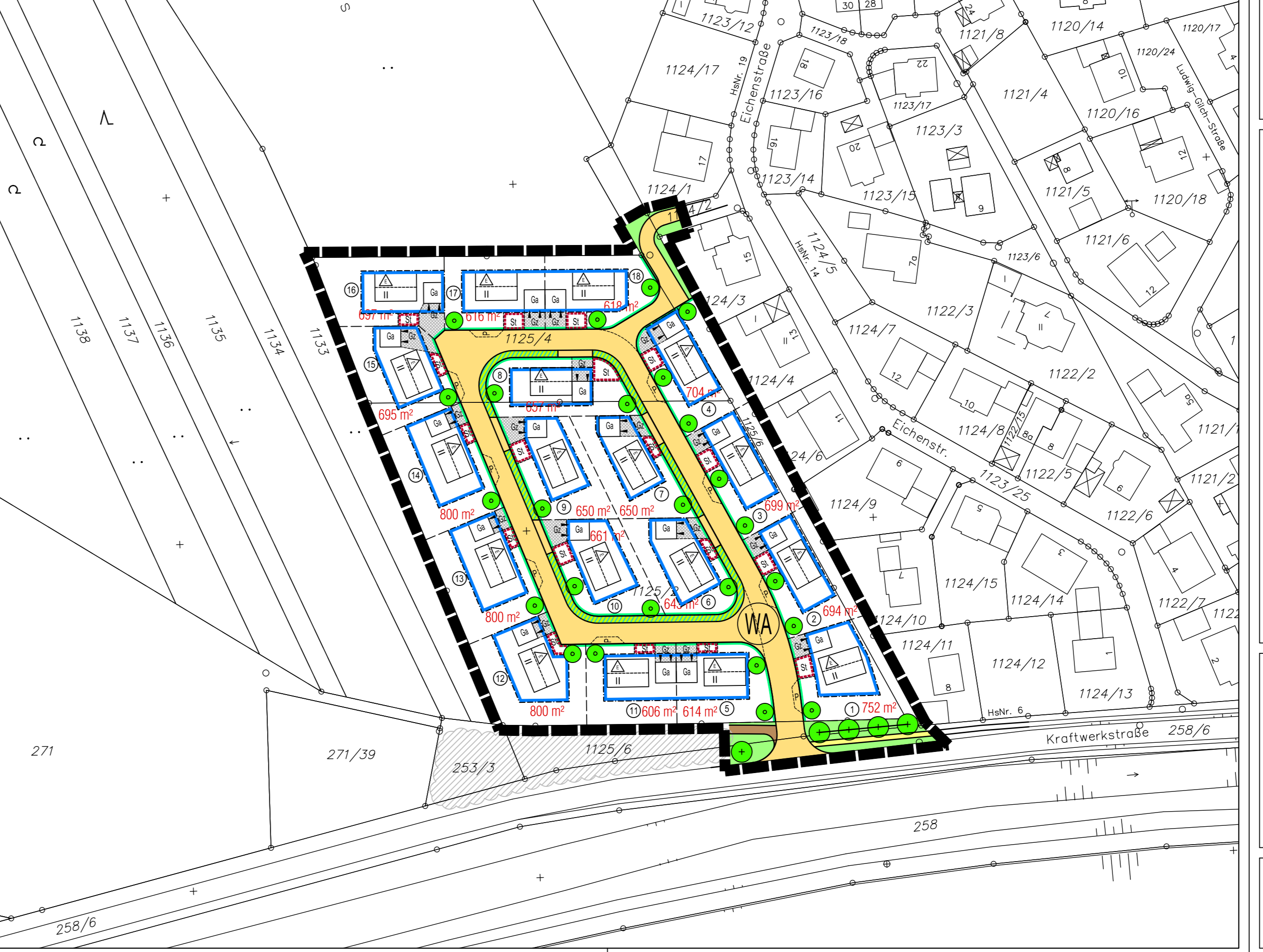
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 9. GRÜNFLÄCHEN
9.1. Öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün
9.2. Öffentliche Grünflächen – Versickerung
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.2.1. Flächen für Versickerung
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
13.2.1. Baum der Wuchsklasse II, öffentlich
13.2.2. Baum der Wuchsklasse II, privat
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1. Flurstücksnummer
16.2. Flurstücksgrenze
16.3. 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. Hauptflurstichung, vorgeschlagen
17.4. Garagenzufahrt
17.5. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
17.6. Stellplatz privat
17.7. Parkplatz öffentlich (vorgeschlagener Standort, Detaillierung im Zuge der Objektplanung)
17.8. Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)
17.9. Gehölzbestand (außerhalb des Geltungsbereichs)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Obergries-Erweiterung BA II
M 1:1000
Gemeinde: Niederaichbach
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern
Norden
1:1000
PRÄAMBEL
Die Gemeinde Niederaichbach erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. V. v. 07.07.2023), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-4), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 03.12.2022 (GVBl. S. 674)) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1982, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.
VORENTWURF
PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Lohbl
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEINFORMATIONSSYSTEME
Landshut, den 2. Oktober 2023
Dipl.-Ing. (FH) Christian Lohbl
Vorentwurf: 02.10.2023
Entwurf:
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2023-3533/Vorentwurf