

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, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Das Gelände ist auf eine Höhe von mind. 370,50 m. u. NHN bis max. 370,75 m. u. NHN anzuschütten. Geländeabstufungen, an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Zur freien Landschaft hin ist das Gelände zur bestehenden Geländehöhe abzusuchen.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfäche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig.

0.1.3.2. Höhe: Straßenseitige Begrenzung mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m, gemessen ab der Straßenebene. Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Straßenebene zulässig. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

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. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzuleihen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrags eingangs bei der Gemeinde)

0.1.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

0.1.4.4. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzuleihen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrags eingangs)

0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.: Wahlweise Gebäudtyp I, II oder III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Bei entsprechender Hängeigung ist auch die Bauform Untergeschoss, Erdgeschöß und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.2. Gebäudtypen zu Festsetzung 0.1.5.1.:

Gebäudtyp I (Einzelhaus)

EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach 35° - 45°
 Dachziegel (Ton oder Beton)
 Farbe: naturrot bis braunrot, Grautöne
 max. 5,0 m ab OK FFB EG (geplant)
 max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
 pro Dachseite sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Ansichtsfäche einer Dachgaube darf max. 2,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
 Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/2 der Traufhöhe des Haupthauses nicht überschreiten.
 Max. Tiefe: 1,50 m
 Der First des Zwerchgebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 Im Bereich des Zwerchgebels 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, Zeltdach maximal 35°
 Dachneigung: Dachziegel (Ton oder Beton)
 Dachdeckung: Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne, nichtspiegelndes Metall
 max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant)
 max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
 pro Dachseite sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Ansichtsfäche einer Dachgaube darf max. 2,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
 Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/2 der Traufhöhe des Haupthauses nicht überschreiten.
 Max. Tiefe: 1,50 m
 Der First des Zwerchgebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 Im Bereich des Zwerchgebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
 Dachüberstände: max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

Gebäudtyp III (Einzelhaus)

EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachform: Pultdach maximal 15°
 Dachneigung: Dachziegel (Ton oder Beton)
 Dachdeckung: Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne, nichtspiegelndes Metall
 max. 6,50 m ab OK FFB EG (geplant)
 max. 9,50 m ab OK FFB EG (geplant)
 Dachgauben: unzulässig
 Zwerchgiebel: unzulässig
 Dachüberstände: max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.3. Höhenlage OK FFB EG
 Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschöß (OK FFB EG) wird mit 370,75 m. u. NHN festgesetzt.

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 WOHNHEITEN
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.6.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

0.1.7. STELLPLATZBEDARE

0.1.7.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen. Für Wohnungen < 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.

0.2. GRÜNORDNUNG

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Liste der **einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut** zu verwenden. Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 Die Befügung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
 Die „öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün“ (Planz. 9.2.) sowie die „öffentlichen Grünflächen - Versickerungsflächen“ (Planz. 9.2.) sind mit Landschaftsrasen oder als Blühwiesen anzusehen. Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder geeignetes Naturgemisch aus dem Gemeindegebiet Niederachbach zu verwenden.
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 n. Festsetzung 0.2.1. zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm: 12-14 cm Stammumfang

0.2.5. **Bläge**
 0.2.5.1. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.
 0.2.5.2. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).
 0.2.5.3. Schottergärten sind aus gestalterischen Gründen verboten.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfürges Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
 Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Mit anstehendem Grundwasser ist zu rechnen. Der beste Schutz gegen anstehendes Grundwasser ist gewaltlos, wenn kein Keller errichtet wird.
 Wird ein Keller gebaut, wird die Erstellung einer wasserdichten Wanne (weiße oder schwarze) nach den einschlägigen Richtlinien dringend angeraten.
 Richtlinie für weiße Wanne u.a.:
 - Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ des deutschen Ausschusses für Stahlbeton
 - DIN 18195 - Baueckschichtung
 - ATV DIN 18336 - Abdichtungsarbeiten
 - Richtlinie für Planung und Ausführung von Abdichtungen mit kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen
 Es wird zusätzlich der Einbau wasserdruckdichter Fenster sowie wasserdruckdichter Hauseinführungen dringend angeraten.
 Beim Errichten von Gebäuden ist mit Bauwasserhaltung zu rechnen. Der „Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis einer Bauwasserhaltung“ ist beim Landratsamt Landshut, Veidöner Str. 15, 84036 Landshut, erhältlich.
 Es ist eine Versickerung nach den einschlägigen Richtlinien vorzunehmen (Merkblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser: DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser: TRENGW: Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser: NfWfW: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung), siehe auch „Regenwasser- versickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“, Bayerisches Landesamt für Umwelt.
 Die Verschaltung von Zisternen zur Regenwasserspeicherung mit dem Überlauf in die Versickerungsmulde wird empfohlen.
 Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird vor Ort über geeignete Anlagen versickert, hierfür wurden Versickerungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

B. GEHÖLZPFLANZUNGEN
 Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 II des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

C. Photovoltaik- und Solaranlagen
 Die Gemeinde Niederachbach weist darauf hin, dass die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern ausdrücklich erwünscht ist bzw. empfohlen wird.

D. Landwirtschaft
 Das Landgebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Zeitweise auftretende Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheil) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen, Tierhaltung) aus der Viehhaltung und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hinzunehmen, auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

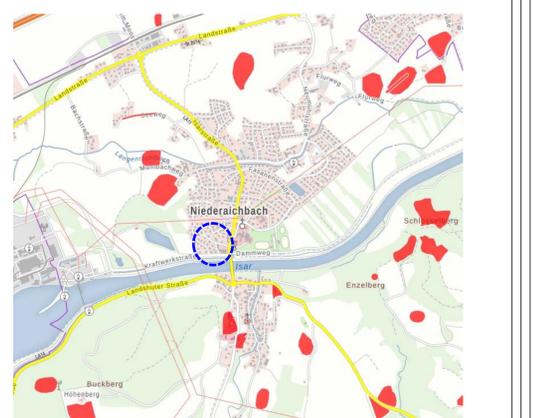
E. Hinweise der UZW
 Die zur Stromversorgung auf den Privatgrundstücken verlegten und platzierten nötigen technischen Anlagen wie Kabel, Kabelverteiler sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu dulden.

F. Externe Ausgleichsflächen
 Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf Fl.-Nr. 867/4 der Gemarkung Niederachbach nachgewiesen. Genauere Angaben hierzu im Umweltbericht.
 Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistats Bayern dinglich zu sichern. Die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Realast gemäß § 1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Okofachenkaster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Refarat 56, Hans-Hogn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

TEXTLICHE HINWEISE

G. Außenbeleuchtung – Hinweise Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde
 In Anlehnung an Art. 11a BayMatschG und Art. 9 BaymSchG, zum Schutz der Insektenfauna, soll für künstliche Außenbeleuchtung folgendes gelten:
 - Nur im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtschaltung, Bewegungsensor, Schallföhren
 - Nur wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
 - Nur in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
 - Keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern
 - Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenen Gehäuse (unter 60°C)
 - Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin, mit niedriger Lichtpunktehohe zur Verminderung der Fernwirkung, mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

H. DENKMALSCHUTZ
 Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmale befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 27.09.2023
 Bodendenkmale 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, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Gemeinderat Niederachbach hat in der Sitzung vom 04.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Obergries-Erweiterung BA II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 ortsüblich 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 02.10.2023 hat in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 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 02.10.2023 hat in der Zeit vom 26.10.2023 bis 28.11.2023 stattgefunden.

4. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 beteiligt.

5. **AUSLEGUNG**
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2024 bis 20.06.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

6. **ERNUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2024 bis 06.09.2024 beteiligt.

7. **ERNUTE AUSLEGUNG**
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2024 bis 06.09.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

8. **SATZUNG**
 Die Gemeinde Niederachbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2024 den Bebauungsplan „Obergries-Erweiterung BA II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2024 als Satzung beschlossen.

Niederachbach, den 1. Bürgermeister Klaus

9. **AUSGEFERTIGT**

Niederachbach, den 1. Bürgermeister Klaus

10. **INKRAFTTRETEN**
 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.10.2024 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 jeder-mal Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 21 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Niederachbach, den 1. Bürgermeister Klaus

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.1. **Wohnbauflächen**

1.1.3. **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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.7. Zahl der Vollgeschosse
 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl

2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
 GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.1. **△** nur Einzelhäuser zulässig
 3.5.1. **---** Baugrenze
 3.5.2. **---** Baugrenze für private Stellplätze

6. **VERKEHRSLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. **□** Straßenverkehrsfläche öffentlich
 6.2. **□** Straßenbegrenzungslinie
 6.3. **□** Fußweg, öffentlich
 6.4. **□** Wirtschaftsweg, öffentlich

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. **GRÜNFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1. **□** Öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün
 9.2. **□** Öffentliche Grünflächen – Versickerung

10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2. **Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

10.2.1. **□** Flächen für Versickerung
 10.2.2. **□** Ableitungsgraben für Oberflächenwasser (Breite oben mind. 2,50 m, Einzäunung unzulässig)

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

15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.13. **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

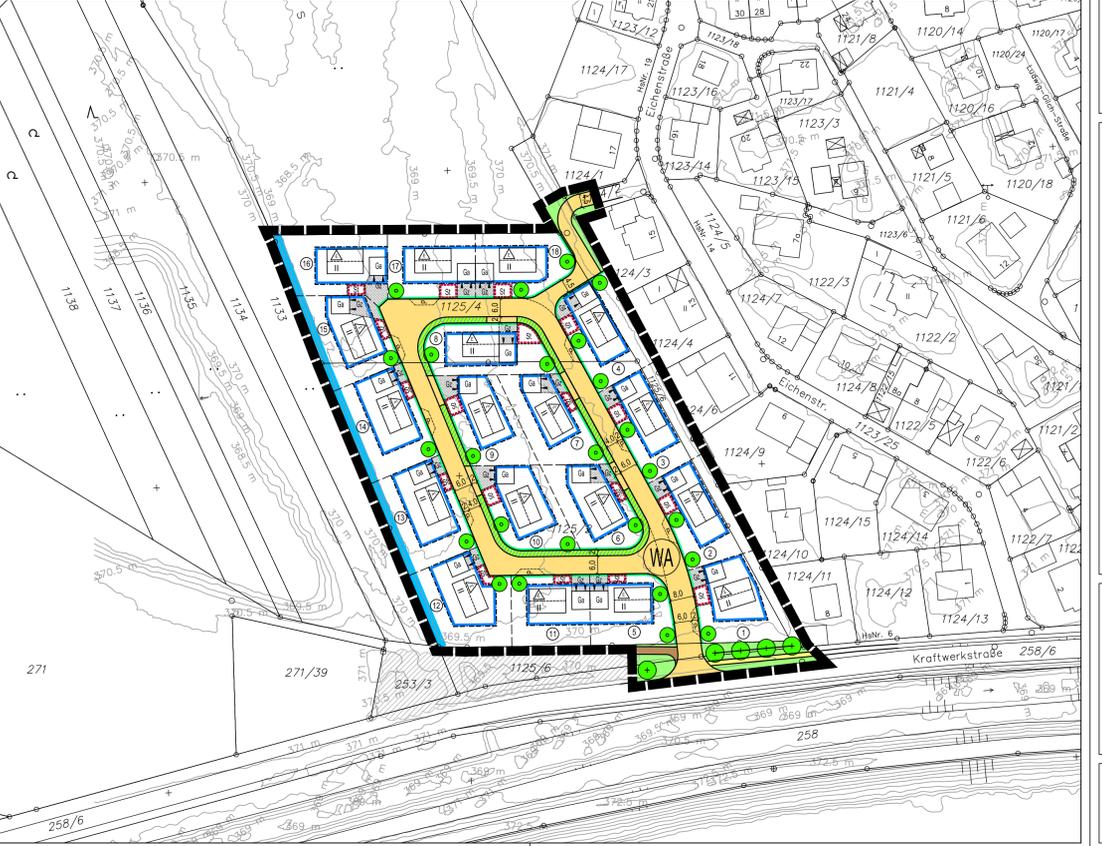
16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**

16.1. **1125/2** Flurstücksnummer
 16.2. **---** Flurstücksgrenze
 16.3. **11** 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

Gemeinde: Niederachbach
 Landkreis: Landshut
 Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
 1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederachbach 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. 26.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. V. v. 01.01.2024, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 16/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1982, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2020 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
 Ingenieurbüro Christian Lotbl

Mühlensstraße 6 – 84028 Landshut/Mühlensinsel
 fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
 mail@planteam.de – www.planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
 OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
 VERMESSUNG-GEINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 01. Oktober 2024

Dipl.-Ing. (FH) Christian Lotbl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lage richtiggestellt keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unentgeltlich geschätzt. Eine Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist nur mit Erlaubnis des Planföhers gestattet.

Vorentwurf: 02.10.2023
 Entwurf: 25.04.2024
 Änderung: 23.07.2024
 Bearbeitung: Ascher
 Zeichnungsnummer: B 2023-353/Satzung