

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE**
0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
entfällt
- 0.3. FIRSTRICHTUNG**
0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.
- 0.5. Garagen und Nebengebäude**
0.5.1. Zulässig sind Flachdach (bekiest oder begrünt), Satteldach (23°-28°) oder Pultdach (bis 15°) Wandhöhe: nicht über 2,75 m ab OK Straße im Zufahrtbereich
Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Garagen und Nebengebäuden bleiben unberührt.
- 0.6. GEBÄUDE**
0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° - 25°
Dachdeckung: Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), in den Farben dunkelbraun, rot oder anthrazit
Dachüberstände bei Ostgang und Traufe: max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m
Wandhöhe: max. 5,00 m. ü. OK FFB EG
0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.
Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° - 25°
Dachdeckung: Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), in den Farben dunkelbraun, rot oder anthrazit
Dachüberstände bei Ostgang und Traufe: max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m. ü. OK FFB EG
0.6.3. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags)
0.6.4. Die Erdgeschos-Fußbodenoberkante darf bei Parzelle 5a max. 371,50 m. ü. NHN betragen, bei den Parzellen 5b bis 5e max. 371,80 m. ü. NHN.
- 0.7. ABSTANDSFLÄCHEN**
0.7.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 0.9. ZAHL DER WOHNHEITEN**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
0.9.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 WE zulässig
0.9.2. Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) ist maximal 1 WE zulässig
- 0.10. STELLPLATZBEDARF**
0.10.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- 0.11. IMMISSIONSSCHUTZ**
0.11.1. Um die Grenzwerte des Immissionsschutzes einzuhalten, sind bei den Parzellen 5c, 5d und 5e zur Kreisstraßenseite hin Festverglasungen bzw. Schallschutzfenster einzubauen.

TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT**
Niederschlagswasserbeseitigung:
Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) und oberirdische Gewässer (TRENQG) sind zu beachten.
Es soll darauf geachtet werden die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Zufahrts- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen (z.B. Rasengittersteine).
- B. DENKMALPFLEGE**
Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt.
Auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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 BayDSchG:
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.
- C. HINWEISE DER GEMEINDE**
Eine erforderliche Bordsteinabsenkung hat auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen, gleiches gilt für die eventuell erforderliche Versetzung von Lichtmasten bzw. Verteilerkästen.

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. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Mittelstrich = Firstrichtung
2.1.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
GRZ = 0,4 GFZ = 0,4
2.1.2. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
GRZ = 0,4 GFZ = 0,4
 - 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig
3.2.1. Baugrenze
3.2.2. Baulinie
3.3.1. Baugrenze für Garagen, Carports und Stellplätze
3.3.2. Baugrenze für Stellplätze
 - 6. VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.3. Straßenbegrenzungslinie

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 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)
13.1. Zu erhaltender Busch- und Baumbestand
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.1. Stellplätze privat
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3. Garagenzufahrt
15.4. Firstrichtung, zwingend einzuhalten
15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Niederaichbach hat in der Sitzung vom 28.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Niederaichbach-Überarbeitung“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 12.07.2022 hat in der Zeit vom 21.07.2022 bis 24.08.2022 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 Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 12.07.2022 hat in der Zeit vom 14.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
- 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.
- 5. AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- 6. SATZUNG**
Die Gemeinde Niederaichbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.12.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Niederaichbach-Überarbeitung“ durch Deckblatt 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022 als Satzung beschlossen.

Niederaichbach, den 07.12.2022
Erster Bürgermeister Klaus
- 7. AUSGEFERTIGT**

Niederaichbach, den 07.12.2022
Erster Bürgermeister Klaus
- 8. INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt 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. Das Bebauungsplandeckblatt 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
Erster Bürgermeister Klaus

BEGRÜNDUNG

- 1. ALLGEMEINES**
Der Gemeinderat Niederaichbach hat am 28.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Niederaichbach - Überarbeitung" durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.
- 2. HINWEISE ZUR PLANUNG**
2.1. Bestand
Der Bebauungsplan „Niederaichbach - Überarbeitung“ betrifft einen Bereich nördlich der Ortsmitte von Niederaichbach mit Wohngebietsflächen (WA) und stammt aus dem Jahr 1987. Die Änderung betrifft die Fl.-Nm. 1084 und 1084/1 der Gemarkung Niederaichbach (Am Mühlbach 8). Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 2391 m² (mit CAD gemessen). Im Änderungsbereich ist bisher eine Bauparzelle (Nr. 5) für ein Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen in der Bauform I+D festgesetzt bei einer GRZ/GFZ von 0,4/0,4. Die Parzelle ist bebaut. Grundorientierte Festsetzungen finden sich in Form einer Gehölzplantzung entlang des nördlich verlaufenden Mühlbachs sowie entlang der östlich verlaufenden Isarstraße (LA 11). Topographisch ist das Grundstück relativ eben, das Gebäude steht auf einer leichten Kuppe, Höhenunterschied zur Straße ca. 1,0 m.
2.2. Änderungen
Durch die Planänderung soll die Möglichkeit für die Errichtung von 1 Einzelhaus und zwei Doppelhäusern geschaffen werden, somit soll die Parzelle in 5 Grundstücke geteilt werden.
Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung i. W. notwendig:
- Festsetzung von Baufenstern für die geplante Bebauung
- Baufenster für Stellplätze sowie für Garagen
- Grundstücksteilung Parzellen 5a bis 5e
- Festsetzungen der maximalen Wohneinheiten (2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte)
- Festsetzung der Wandhöhe bezogen auf FFB EG, der FFB EG wird mit max. 371,50 m. ü. NHN bei Parzelle 5a und max. 371,80 m. ü. NHN bei Parzellen 5b bis 5e begrenzt.
- Festsetzungen zu den Gebäudetypen mit maximal bzw. zwingend zwei Vollgeschossen
- Verbreiterung der Straße um 1,0 m
- Festsetzung zum Immissionsschutz für die Parzellen 5c, 5d und 5e
- 2.3. Hinweise zur Planung**
Die Planänderung zielt auf eine Nachverdichtung hin. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Geplant wird 1 Einzelhaus sowie zwei Doppelhäuser mit insgesamt maximal 6 WE (2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte) auf 2 Vollgeschossen. Die zulässige GRZ muss wegen des großen Grundstücks nicht erhöht werden.
Die Nachverdichtung wird städtebaulich als verträglich erachtet, zumal die Bauform und die Gebäudehöhe im Rahmen der bestehenden Umgebungsbebauung bleibt.
Die öffentliche Erschließung wird nicht geändert. Die Stellplätze werden teils in Garagen und teils als offene Stellplätze geplant. Alle Parzellen werden von der Straße „Am Mühlbach“ erschlossen.
Der Straßenraum der Straße „Am Mühlbach“ wird auf Wunsch der Gemeinde um 1,0 m verbreitert. Der Gehölzbestand entlang des Mühlbachs liegt größtenteils außerhalb des Änderungsbereichs und wird dort nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Entlang Isarstraße und der Straße „Am Mühlbach“ müssen zur Umsetzung der Planung Gehölze entfernt werden.
- 3. BAULEITPLANVERFAHREN**
Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

PLANLICHE HINWEISE

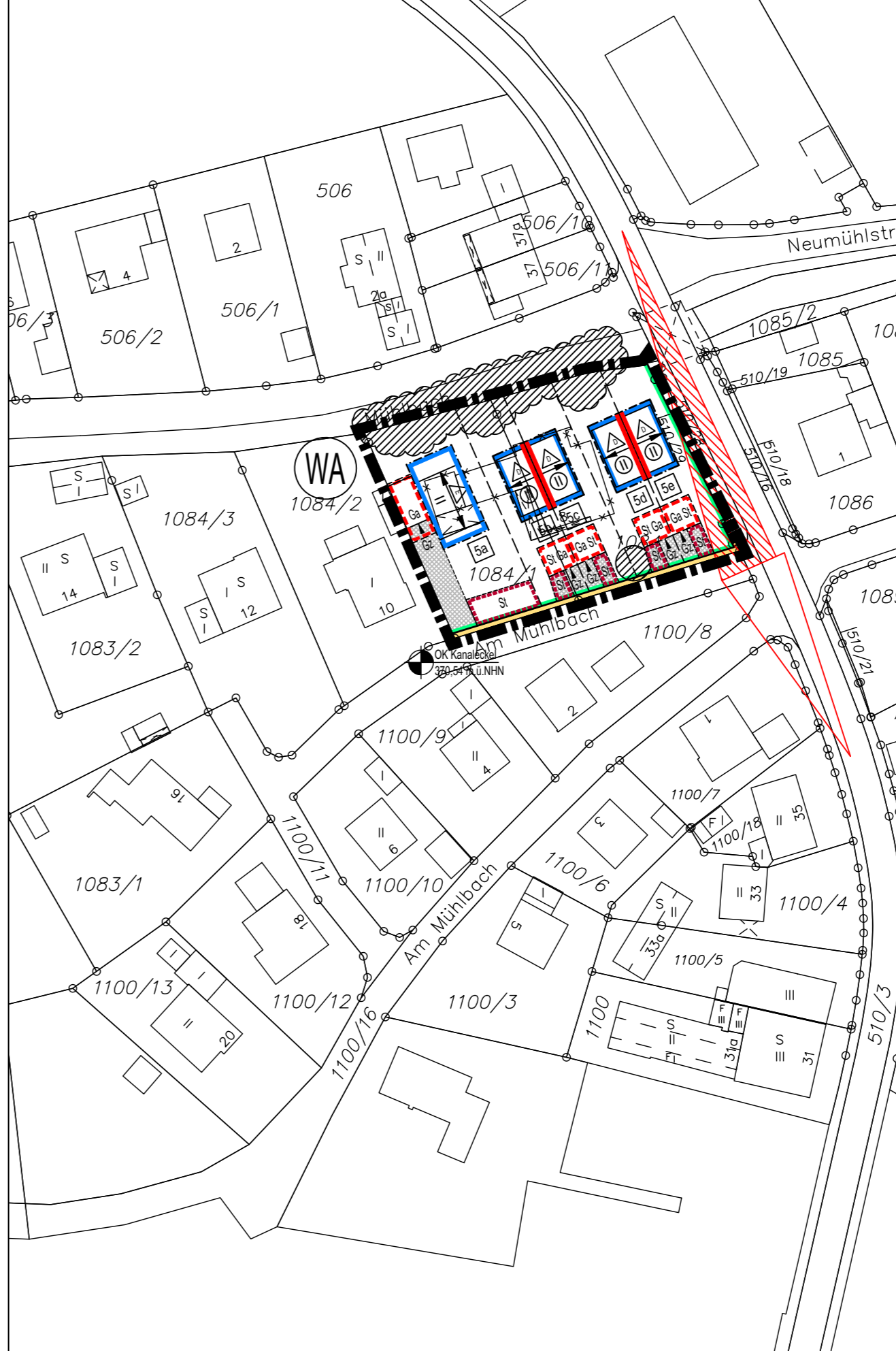
- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
16.1. Flurstücksnummer
16.2. Grenzstein
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
16.4. Gebäude Bestand abzubrechen
 - 17. VERSCHIEDENES**
17.1. Grundstücksnummerierung
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.4. Referenzhöhe für Wandhöhenfestsetzung (OK Kanaldeckel)
17.5. Sichtwinkel freizuhalten (Außerhalb des Änderungsbereichs)
- Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Niederaichbach – Überarbeitung“ behalten ihre Gültigkeit.**

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1 M 1:1000



Bebauungsplandeckblatt Nr. 1

Niederaichbach-Überarbeitung

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. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m. W. v. 13.10.2022, sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) sowie der Bauzonenverordnung (BauZVO) v. 26.06.1982, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@b-plantteam.de - www.tb-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHAFFUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME

Landshut, den 6. Dezember 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lage richtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestellten gestattet.	Vorentwurf: 12.07.2022 Entwurf: 18.10.2022
	Bearbeitung: Ascher Zeichnungsnummer: BD 2022-3485/Satzung