

## 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. Zulässig sind Geländeerschüttungen und -abtragungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
- 0.1.3. ENERDIEDUNGEN**
- Örtliche Bauverordn. gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- 0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsfächern 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 Straßeneberkante. Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Straßeneberkante zulässig.
- 0.1.3.3. Sockel und Mauern: Unzulässig.
- 0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
- 0.1.4.1. Garagenplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdruchtässig 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 anzugleichen. Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrags- eintrags bei der Gemeinde)
- 0.1.4.3. Zwischen Garagenter 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 anzugleichen. Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrags- eintrags)
- 0.1.5. GEBÄUDE**
- 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.1.: Wahlweise Gebäudetypp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.3. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Bei entsprechender Hängneigung ist auch die Bauform Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich.
- 0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2.: Gebäudetypp II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.3. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.3. Gebäudetypen zu Festsetzung 0.1.5.1. und 0.1.5.2.
- Gebäudetypp I (Einzelhaus)**
- EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss**
- Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach  
Dachneigung 35° - 45°  
Dachdeckung Farber naturrot bis braunrot, Grautöne  
Wandhöhe traufseitig max. 5,0 m ab OK FFBE EG (geplant)  
Fishtische max. 9,50 m ab OK FFBE EG (geplant)  
Dachgauben pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Anschlagfläche einer Dachgaube darf max. 2,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.  
Zwerggiebel Zwerggiebel dürfen in der Breite 1/3 der Traulänge des Hauptbaus nicht überschreiten.  
Max. Tiefe: 1,50 m  
Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
Im Bereich des Zwerggiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.  
Dachüberstände max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig.
- Gebäudetypp II (Einzelhaus)**
- EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss**
- Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach  
Dachneigung maximal 30°  
Dachdeckung Dachziegel (Ton oder Beton)  
Farbe naturrot bis braunrot, Grautöne, nichtglänzendes Metall  
Wandhöhe traufseitig max. 5,0 m ab OK FFBE EG (geplant)  
Fishtische max. 9,50 m ab OK FFBE EG (geplant)  
Dachgauben pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Anschlagfläche einer Dachgaube darf max. 2,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.  
Zwerggiebel Zwerggiebel dürfen in der Breite 1/3 der Traulänge des Hauptbaus nicht überschreiten.  
Max. Tiefe: 1,50 m  
Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
Im Bereich des Zwerggiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.  
Dachüberstände max. 0,80 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 51 bis 11 der BauNVO)
- 1.1. Wohnbauflächen**
- 1.1.3. 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 integrierter Geschoszhöhe  
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Bei entsprechender Hängneigung ist auch die Bauform Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich.  
GRZ = 0,35 GFZ = 0,5
- 2.7.1. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).**  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  
max. Wandhöhe = 0 15,2
- 2.8.**
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und 23 BauNVO)
- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig  
3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig  
3.1.3. Baulinie  
3.1.4. Baugrenze  
3.1.5. Baugrenze für private Stellplätze  
3.1.6. Baugrenze für öffentliche Parkflächen
- 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERTÖRRLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1. Straßenverkehr**
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen  
Hier: Kreisstraße LA 11
- 6. VERKEHRSLINIE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich  
6.2. Straßenbegrenzungslinie  
6.3.1. Fußweg, öffentlich  
6.3.2. Parkfläche öffentlich

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1. 20 kV Mittelspannungsleitung der Bayerwerk AG (zur Verklebung vorgesehen)
- 8.2. 20 kV Mittelspannungsleitung unterirdisch der Bayerwerk AG (geplante Trasse, Trassenführung nachrichtlich übernehmen)
- 9. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen – Abstandsgrün, Niederschlagswasserabteilung und Regenrückhaltung  
Straßenbegleitgrün
- 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  
Regenrückhaltebecken
- 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, privat  
lockere raumbildende Gehölzpflanzung ein Gehölz / 2,25m² im Bereich der geplanten 20-kV-Niederspannungsleitung sind bei Gehölzplanungen die Abstandsregelungen des Leitungsbetreibers zu beachten.
- 14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)  
Hier: Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0194.  
„Stellung vorgeschichtlicher Zeitschicht“
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grundordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1. Flurstücksnummer  
16.2. Grenzstein  
16.3. Flurstücksgröße  
16.4. Wohn- und Nebengebäude Bestand (mit Eintragung der Hausnummer)  
17. **VERSCHIEDENES**  
17.1. Grundstücksnummerung  
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
17.3. Hauptfruchtlich, vorgeschlagen  
17.4. Garagenzufahrt  
17.5. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung  
17.6. Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

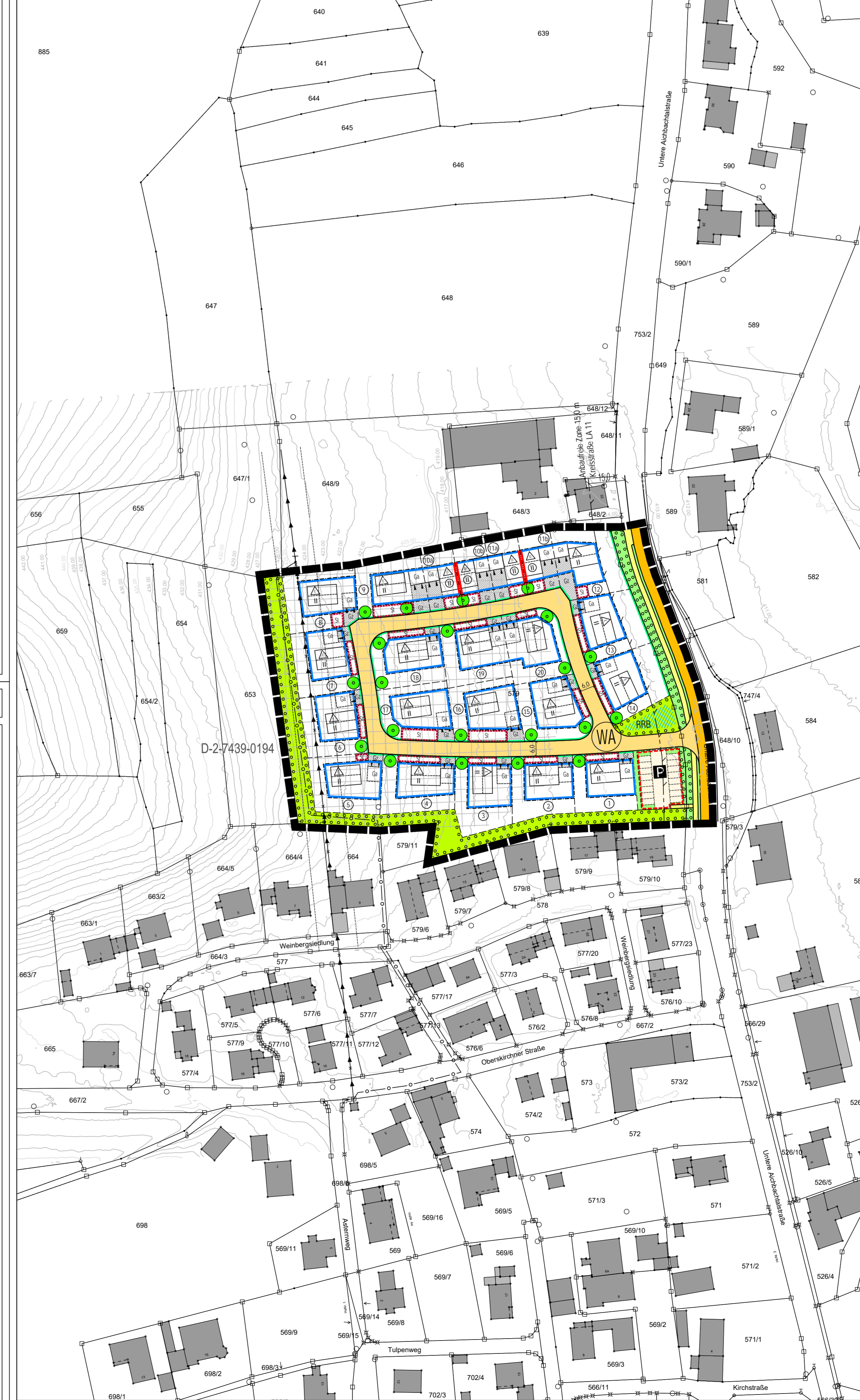
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.4. Höhenlage OK FFBE EG  
Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFBE EG) wird wie folgt festgesetzt:
- | Parzelle Nr. | Max. Höhe OK FFBE EG in m ü. NN | Parzelle Nr. | Max. Höhe OK FFBE EG in m ü. NN |
|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| 1            | 415,5                           | 11a          | 416,0                           |
| 2            | 416,75                          | 11b          | 416,0                           |
| 3            | 418,25                          | 12           | 415,0                           |
| 4            | 421,5                           | 13           | 415,0                           |
| 5            | 425,0                           | 14           | 415,0                           |
| 6            | 425,0                           | 15           | 416,25                          |
| 7            | 424,75                          | 16           | 418,5                           |
| 8            | 424,25                          | 17           | 421,5                           |
| 9            | 420,75                          | 18           | 421,5                           |
| 10a          | 418,0                           | 19           | 418,5                           |
| 10b          | 418,0                           | 20           | 416,25                          |
- 0.1.5.5. Die unter 0.1.5.3. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der tatsächlich geplanten OK FFBE EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite.
- 0.1.5.6. Die unter 0.1.5.3. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der tatsächlich geplanten OK FFBE EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt.
- 0.1.7. ZAHL DER WOHN-EINHEITEN**  
(gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 0.1.7.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
0.1.7.2. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 0.1.8. STELLPLATZBEDARE**
- 0.1.8.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- 0.1.9. ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.1.9.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
- 0.2. Grünordnung**
- 0.2.0.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzplanungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.  
0.2.0.2. Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgeplant werden.
- 0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**
- 0.2.1.1. Die „öffentlichen Grünflächen – Abstandsgrün, Niederschlagswasserabteilung und Regenrückhaltung“ sind mit Landschaftsrassen anzuziehen oder mit niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen.  
0.2.1.2. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Ortsrandeinrichtung und Abstandsgrün)  
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.2. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Im Bereich der geplanten 20-kV-Niederspannungsleitung sind bei Gehölzplanungen die Abstandsregelungen des Leitungsbetreibers zu beachten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN**
- 0.2.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2  
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. 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
- 0.2.3. BELÄGE**
- 0.2.3.1. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.  
0.2.3.2. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdruchtässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasingflastersteine).
- 0.3. Immissionschutz**
- Maßnahmen zum Schutz vor anlagenbedingtem Lärm**  
Durch abschirmende bauliche Maßnahmen an den nördlichen Baugrenzen der Parzellen 10b, 11a, 11b und 12 ist sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit an den Ost- und Westfassaden der auf den genannten Parzellen geplanten Wohnbaukörper nicht überschritten werden. Daher müssen Nebengebäude bzw. Wände fugendicht an die geplanten Wohngebäude auf den genannten Parzellen anschließen. Diese müssen über die gesamte nördliche Baugrenze der jeweiligen Parzelle reichen und an der Nordseite eine Mindesthöhe entsprechend der Traulhöhe des Gebäudes auf der jeweiligen Bauparzelle aufweisen. Die baulichen Maßnahmen sind auch zwischen den einzelnen Parzellen fugendicht anzuschließen, sodass eine geschlossene Bebauung entsteht.  
In den Nordfassaden der Gebäude auf den Parzellen 10a, 10b, 11a, 11b und 12 dürfen keine Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm zu liegen kommen. Auf der Parzelle 9 gilt diese Forderung auf Höhe des Obergeschosses gleichermaßen für die Nord- und Ostfassade. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Festverglasungen, vorgehängte Glasfassaden bzw. Prallschichten, verglaste Balkone, etc.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- Maßnahmen zum Schutz vor öffentlichem Verkehrsärm**  
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den Ostfassaden der auf den Parzellen 12, 13 und 14 geplanten Wohngebäude keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafenden dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungs-führungen/systemanlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.  
Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat Niederbach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Müllerfeld Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE TEILNEHMUNG**  
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 BELÄNGE**  
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 BELÄNGE**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde 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 „Müllerfeld Erweiterung“ 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 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jeder, wanns Einsicht berechtigt 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 die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Niederbach, den ..... 1. Bürgermeister Klaus .....

## TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT**  
Für das Baugebiet wurde eine orientierende Baugrunderkundung durch das Büro für Baugrunderkundung GmbH, Ebersberg, durchgeführt. Der diebische geotechnische Bericht vom 21.05.2019 liegt der Begründung im Anhang bei. Darin wird bezüglich der Niederschlagswasserabteilung festgestellt, dass eine Versickerung nicht empfohlen werden kann, da die zur Versickerung geeigneten Boden vermutlich erst ab 6 bis 7 m anstehen.  
Da der Untergrund somit nicht ausreichend sicherhaft ist, sind entsprechende Pufferungen vorzusehen so dass keine Versickerung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwasserentlastung und einem Teil Retentionsraum (Pufferolumen) bewährt.  
Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gepuffert, das sich im südöstlichen Bereich des Geländes befindet.  
Die Regenwasserabteilung 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 Einleitungsgrawassers 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (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 von jeweiligen Bauherren bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen.  
Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.  
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rassenverfestigtes 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. LANDWIRTSCHAFT**  
Das allgemeine Wohngebiet grenzt am westlichen und nordwestlichen Rand an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Form zu vermeiden.
- D. PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln freizubehalten. Laß sich dieser Abstand nicht einhalten, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Bezüglich Baumpflanzungen ist außerdem das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ (GW 125) zu berücksichtigen.  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

## TEXTLICHE HINWEISE

- E. DENKMALSCHUTZ**  
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7439-0194. „Stellung vorgeschichtlicher Zeitschicht“.  
Die Lage des Denkmals ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingezeichnet.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- F. EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN**  
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf folgendem Flurstück nachgewiesen:
- | Flurstücknummer               | 6674   |
|-------------------------------|--|
| Gemarkung                     | Niederbach   |
| Gemeinde                      | Niederbach   |
| Eigentümer                    | Gemeinde Niederbach  |
| Bestand                       | Intensivgrünland   |
| Maßnahmen                     | Straumal-Pflanzengrassiege, magerer Flachland-Mähwiese S-S-Jahre |
| Entwicklungszeitraum          | 5-8 Jahre  |
| Anerkennungsfaktor            | 3,0  |
| Grenzdachgröße                | 29869 m²   |
| Anrechenbare Ausgleichsfläche | 89607 m² abt. 9117 m² (Außere Grünstelle = 80490 m²)             |
| Ermöglichte Ausgleichsfläche  | 5679 m² abt. 9 % Verzinsung = 5210 m²                            |
| Verbleibende Fläche Okkult    | 80490 – 5210 = 75280 m²  |
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BnatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.  
Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Realoffte gemäß § 105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Okulchenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Hogn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.
- Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:  
ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, Internet: www.atv.de  
VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin, Internet: www.vde-verlag.de  
DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Internet: www.beuth.de  
DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wilmer Straße 1-3, D-53123 Bonn, Internet: www.dvgw.de

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Müllerfeld Erweiterung**

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

Norden  
1:1000

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederbach erhebt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) in w. v. 28.03.2020, 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 § 3 des Gesetzes vom 24.02.2019 (GVBl. S. 408) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2000-1-1), zuletzt geändert durch § 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 103) sowie der Bauordnung (BauNVO) v. 26.06.1960, modifiziert durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühlensfeld  
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723  
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLÜSSUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 20. August 2020

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Vorentwurf: 29.04.2020  
Entwurf: 20.08.2020  
Bearbeitung:  
Zeichnungsnummer: B 2019-3366/Entwurf

Als Planunterlagen wurden amtliche Plankarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich.  
Eine Weiterverwendung, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Planfäherers gestattet.