

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BEBAUUNG**
- 0.1.1. BAUWEISE**
  - 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. STELLPLATZBEDARF**
  - 0.1.2.1. Im Änderungsbereich sind 21 Stellplätze nachzuweisen.
- 0.1.3. ABSTANDSFLÄCHEN**
  - 0.1.3.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 0.1.4. ÜBERSCHREITUNG GRZ**
  - 0.1.4.1. Im Bereich der Parzelle 2 darf die festgesetzte GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. (Fests. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 0.2. Grünordnung**
  - 0.2.1. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
  - 0.2.2. **Bäume der Wuchsklasse 2**  
Es sind gemäß Planzeichen 13.1. 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. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
- 0.2.3. BELÄGE**
  - 0.2.3.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3cm breiten Rasenfugen).

# TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT**  
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfürgtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwerten. Mit aufsteigendem Grundwasser ist zu rechnen.
- B. DENKMALSCHUTZ**  
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmale befinden. Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.  
**Art. 8 DSchG**  
**Auffinden von Bodendenkmälern**  
1) Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2) 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. 3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) 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.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 81 bis 11 der BauNVO)  
**1.2. Gemischte Bauflächen**  
1.2.2. Mischgebiete nach § 6 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 1,0  
2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,4  
2.7. Zahl der Vollgeschosse  
2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse  
2.7.2. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss  
2.8. max. Wandhöhe in m ab Straßeneberkante.
  - 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 Stellplätze und Zufahrtsflächen  
3.5.3. Baugrenze für Balkone (1. OG)
  - 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
9.1. Private Grünfläche

# 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. Baum der Wuchsklasse II, privat
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
15.16. Symmetrisches Satteldach 25 – 30°  
15.17. Hauptfluchtlinie, zwingend einzuhalten

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat Niederachbach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Marktwiese“ durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts 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 Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
  - 6. SATZUNG**  
Die Gemeinde Niederachbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplans „Marktwiese“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Niederachbach, den .....  
Erster Bürgermeister Klaus .....
- Niederachbach, den .....  
Erster Bürgermeister Klaus .....
- Niederachbach, den .....  
Erster Bürgermeister Klaus .....

# BEGRÜNDUNG

- 1. ALLGEMEINES**  
Der Gemeinderat Niederachbach hat am ..... beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Marktwiese“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
- 2. HINWEISE ZUR PLANUNG**  
**2.1. Bestand**  
Der Bebauungsplan „Marktwiese“ stammt aus dem Jahr 1995 und betrifft einen Teil der Ortsmitte von Niederachbach. Der Änderungsbereich betrifft die Fl.-Nr. 1106/7 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1106/6 der Gemarkung Niederachbach und umfasst eine Fläche von ca. 1090 m². Er wurde im Jahr 2012 durch Deckblatt 1 geändert. Im Änderungsbereich ist darin ein Mischgebiet festgesetzt mit einem Baufenster für ein Gebäude mit der Bauform II+D sowie dazugehörigen Stellplatzflächen (Parzelle 2). Der Bereich ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut, nennenswerter Gehölzbestand findet sich nicht. Die im Deckblatt 1 geplante Grenze zwischen den Parzellen 1 und 2 wurde weiter westlich vermesssen.  
**2.2. Änderungen**  
Geplant wird die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im nördlichen Teil des Grundstücks zwei Vollgeschossen als Erweiterung der bestehenden Pension. Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung notwendig:  
- Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters im nördlichen Bereich  
- Festsetzung von Baufenstern für Stellplätze und Zufahrtsflächen  
- Festsetzungen GRZ/GFZ  
- Festsetzungen zum Gebäude mit Wandhöhen und Dachform  
- Festsetzung zu Gehölzpflanzungen  
- Festsetzung private Grünflächen  
- Festsetzung Stellplatzanzahl
- 2.3. Hinweise zur Planung**  
Die Planänderung soll die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im nördlichen Bereich des Grundstückes ermöglichen. Das Gebäude soll als Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen konzipiert werden. Die weitergehenden Festsetzungen zu GRZ/GFZ werden von 0,3/0,9 auf 0,4/1,0 erhöht. Da zur Umsetzung der Planung auch mehr Stellplatz- und Zufahrtsflächen benötigt werden, wird die zulässige Überschreitung der GRZ für diese Anlagen auf 100 % erhöht, es ist somit insgesamt eine Versiegelung des Grundstückes bis zu einer Grenze von 0,8 zulässig.  
Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird angewendet.  
Grünordnerische Festsetzungen werden in Form von Gehölzpflanzungen getroffen.  
Die Erweiterung der bestehenden Nutzung ist als Nachverdichtung zu sehen. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung, die geplante Bebauungsplanänderung dient damit der Zielsetzung des Flächenparens.
- 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.

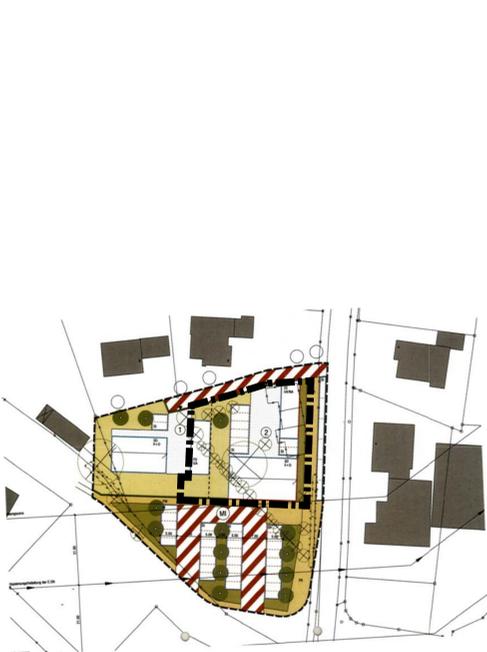
# PLANLICHE HINWEISE

- 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)  
16.5. Gebäudebestand abbrechen
- 17. VERSCHIEDENES**  
17.1. Grundstücksnummerierung  
17.2. Stellplätze privat (vorgeschlagener Standort)

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Marktwiese“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

# BEBAUUNGSPLAN (DECKBLATT 1)

## MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2



# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:1000



# Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 2

**Marktwiese**  
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. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, 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 2020-1-1-0), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie der Bauabstandsverordnung (BauAVO) v. 25.04.1962, neugefasst durch BkV v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLÜSSEUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 26. März 2024

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

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.	Vorentwurf: Entwurf:	21.12.2023 26.03.2024
	Bearbeitung: Zeichnungsnummer:	Ascher BD 2023-3554/Entwurf