

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BEBAUUNG**
- 0.1.1. BAUWEISE**
  - 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle.
  - 0.1.1.2. abweichende Bauweise: entlang der westlichen Grenze dürfen Vordächer bis an die Baugrenze herangebaut werden.
- 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 Geländeanschlüpfungen und -abtragungen bis zu 50 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
- 0.1.3. EINFRIEDUNGEN**
  - 0.1.3.1. Art: Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht
  - 0.1.3.2. Höhe: max. 1,50 m
  - 0.1.3.3. Sockel und Mauern: Unzulässig.
- 0.1.4. GEBÄUDE**
  - 0.1.4.1. Dachform: Satteldach bis DN 15°, Pultdach bis DN 15°, Flachdach
  - Dachdeckung: Zulässig ist nur nichtspiegelndes Metall, Dachbegrünung, Kiesdach. Die Anbringung von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen ist zulässig.
  - Dachüberstände: max. 1,0 m
  - OK FFB EG: max. 373,0 m ü. NNH
  - Gebäudehöhe: max. 7,50 m ab OK FFB EG
  - 0.1.4.2. Die unter 0.1.4.1. festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenunterschied zwischen OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
  - 0.1.4.3. Die unter 0.1.4.1. festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
  - 0.1.4.4. Die unter 0.1.4.1. festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Photovoltaikmodule überschritten werden.
- 0.1.5. WERBEANLAGEN**
  - (Örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr.2 BayBO)
  - 0.1.5.1. Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 5,00 m² aufweisen.
  - 0.1.5.2. Überdachreklamen, Werbeflyer über 7,0 m und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.
  - 0.1.5.3. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Wechsel- und Blinklichtanlagen, Anlagen mit freilegenden Leuchtstoffröhren, sowie Lichtkegel und Laserkegel sind unzulässig.
- 0.1.6. STELLPLATZBEDARF**
  - 0.1.6.1. Für gewerbliche Nutzungen gelten die allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl. S. 181.)
- 0.1.7. ÜBERSCHREITUNG GRZ**
  - 0.1.7.1. Die festgesetzte GRZ darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. (Fests. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN**
  - 0.1.8.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

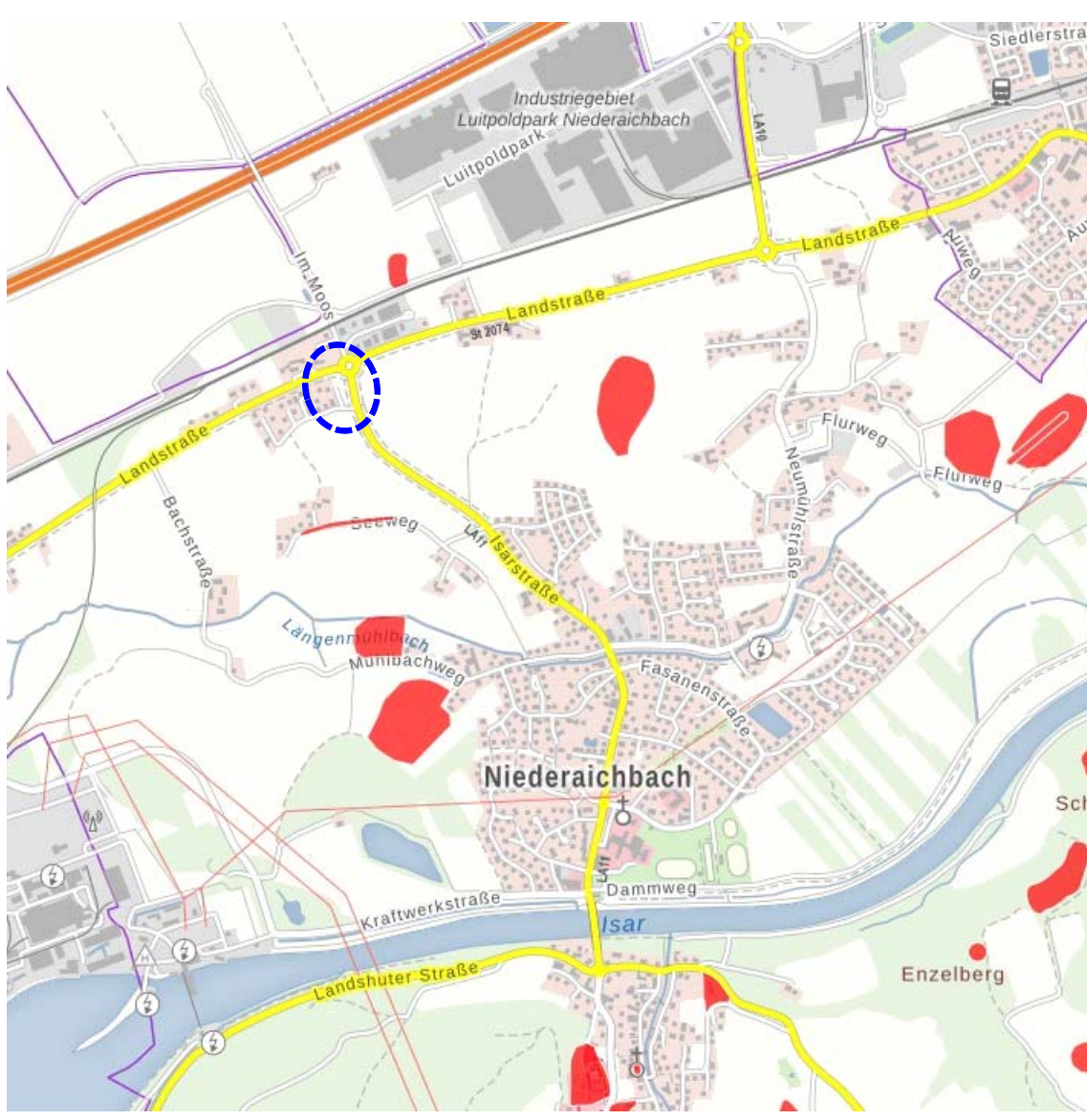
- 0.2. Grünordnung**
  - 0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der **Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut** zu verwenden. Die Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
  - 0.2.2. **Private Grünflächen**  
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünfläche - Vegetationsflächen anzulegen. Die lagemaßig festgelegten Grünflächen gemäß Planzeichen 9.2. werden hierbei angerechnet.
  - 0.2.3. **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.  
Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
  - 0.2.4. **Gehölzbestand zu erhalten**  
Der Gehölzbestand entlang der Kreisstraße LA 11 (außerhalb des Geltungsbereichs) darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden und ist zu erhalten. DIN 18920 ist zu beachten.
  - 0.2.5. **Bepflanzung und Pflege**  
Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
  - 0.2.6. **Beläge**  
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).
- 0.3. Immissionsschutz**
  - Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1.**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.  
*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.*
  - Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):  
Fläche GE  
tags L<sub>EK</sub> = 55 dB(A)  
nachts L<sub>EK</sub> = 40 dB(A)  
Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.  
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.  
Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.  
Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebietsfläche gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>A</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.  
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

# TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT**  
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfülltes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht 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. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN**  
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern nachgewiesen, detaillierte Angaben hierzu im Umweltbericht.  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfadens „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 Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Okollachenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.
- C. IMMISSIONSSCHUTZ**
  - 1.) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.
  - 2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlergeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zu benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.
  - 3.) Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
- Zugänglichkeit der Normen**  
Alle Normen können bei der Gemeinde Niederachbach in der Gemeinde zu den üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.  
Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.  
Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).  
Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

# TEXTLICHE HINWEISE

- D. DENKMALSCHUTZ**  
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis

**Art. 8 DSchG**  
**Auffinden von Bodendenkmälern**  
1) Wer Bodendenkmäler 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.

# VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat Niederachbach hat in der Sitzung vom 05.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Mövenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBTEILIGUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2024 hat in der Zeit vom 11.04.2024 bis 14.05.2024 stattgefunden.
  - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2024 hat in der Zeit vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 stattgefunden.
  - BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 beteiligt.
  - AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2024 bis 16.08.2024 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
  - SATZUNG**  
Die Gemeinde Niederachbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2024 den Bebauungsplan „Mövenweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2024 als Satzung beschlossen.
- Niederachbach, den ..... 1. Bürgermeister Klaus
- Niederachbach, den ..... 1. Bürgermeister Klaus
- Niederachbach, den ..... 1. Bürgermeister Klaus

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §51 bis 11 der BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen**
  - 1.3.1. **GE**  
Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO  
Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. (Tankstellen)  
(Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (Vergnügungslästen)  
(Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,7
  - 2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5.1. **Baugrenze**
  - 3.5.2. **Baugrenze für Verkehrsflächen und private Stellplätze**
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. **Straßenbegrenzungslinie**
  - 6.2. **private Verkehrs- und Erschließungsfläche**
  - 6.3. **Ein- bzw. Ausfahrten zulässig, in allen übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig**
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 8.1. **Kanalleitung DN 250, öffentlich**
- GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9.1. **Straßenbegleitgrün, öffentlich**
  - 9.2. **private Grünflächen**

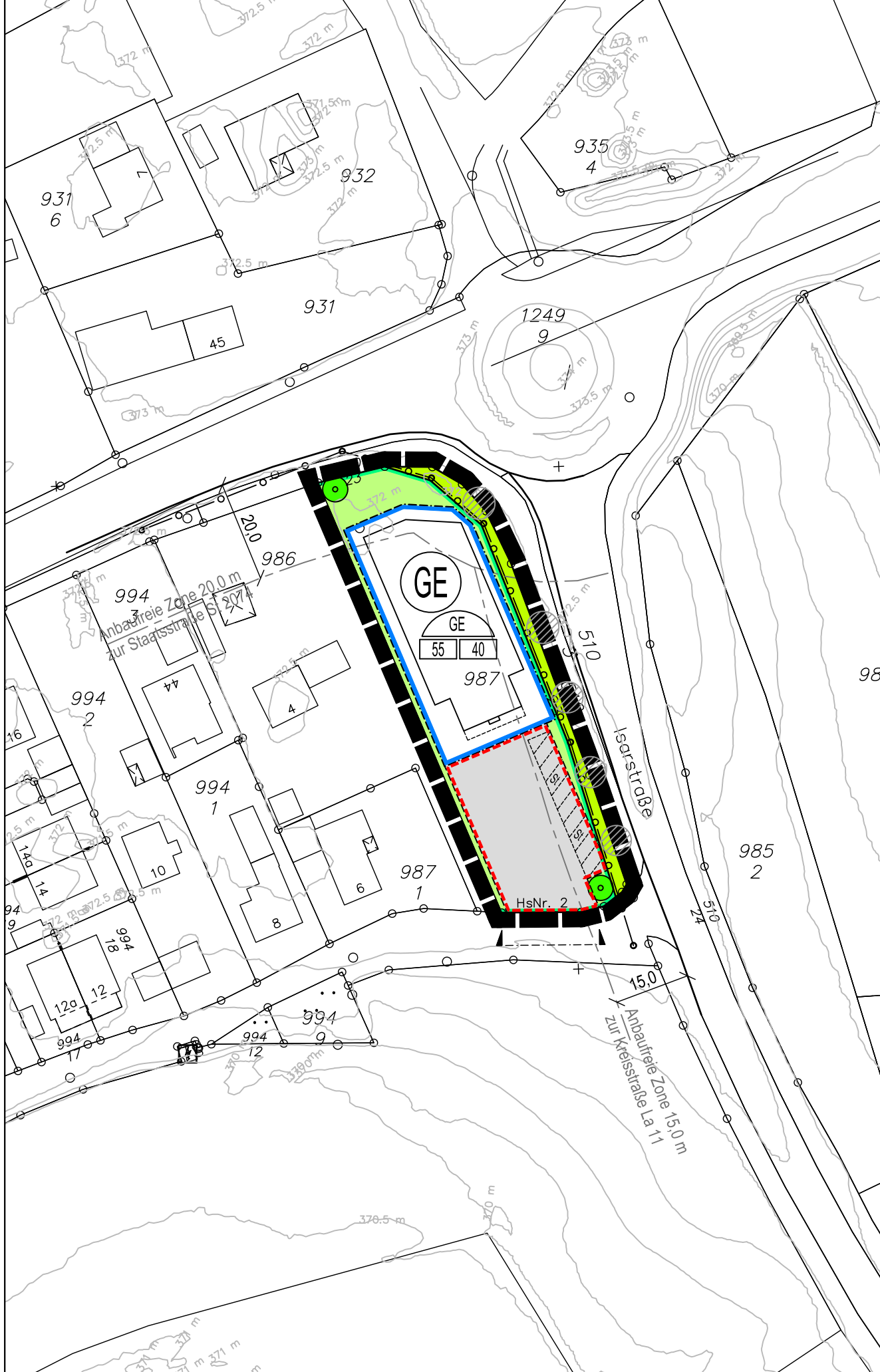
# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 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)
  - 13.2.1. **Baum der Wuchsklasse II, privat**
  - 13.2.2. **Gehölzbestand zu erhalten (außerhalb des Geltungsbereichs)**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.13. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.15. **Nutzungschablone**  
1 = Gebietsart  
2 = Emissionskontingente tags in dB(A)  
3 = Emissionskontingente nachts in dB(A)

# PLANLICHE HINWEISE

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
  - 16.1. **987** Flurstücksnummer
  - 16.2. **o** Grenzstein
  - 16.3. **—** Flurstücksgrenze
  - 16.4. **□** Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
- VERSCHIEDENES**
  - 17.1. **—** Höhenschichtlinien (0,50 m Abstand)
  - 17.2. **□** Stellplätze privat (vorgeschlagener Standort)
  - 17.3. **---** Anbaufreie Zone  
Hier: 20,0 m zur Staatsstraße St 2074 Bzw. 15,0 m zur Kreisstraße La 11

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000



**Bebauungs- und Grünordnungsplan G E M ö v e n w e g**

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

Norden  
1:1000

**P R Ä M B E L**

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 § 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 2020-1-1), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 8 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.08.1982, 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.

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLIEßUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 10. September 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 Planfertiggestalters gestattet.

Vorentwurf: 04.04.2024  
Entwurf: 04.07.2024  
Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: B 2023-3560/Satzung