

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...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.2. Gebäudetypen zu Festsetzung 0.1.5.1.:
Gebäudetyp I (Einzelhaus) EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
Gebäudetyp II (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Gebäudetyp III (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.3. Höhenlage OK FFB EG
Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (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 tatsächlch geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung an der Traufseite.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfürgtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
B. GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 II des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

G. Außenbeleuchtung - Hinweise Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde
H. DENKMALSCHUTZ
Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 27.09.2023
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...

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Niederaichbach hat in der Sitzung vom 04.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Obergries-Erweiterung BA II“ beschlossen.
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 02.11.2023 hat in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 stattgefunden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1. Wohnbauflächen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1.1. Einzelhäuser zulässig
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für private Stellplätze
6. VERKEHRSLÄCHEN
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Fußweg, öffentlich
6.4. Wirtschaftsweg, öffentlich

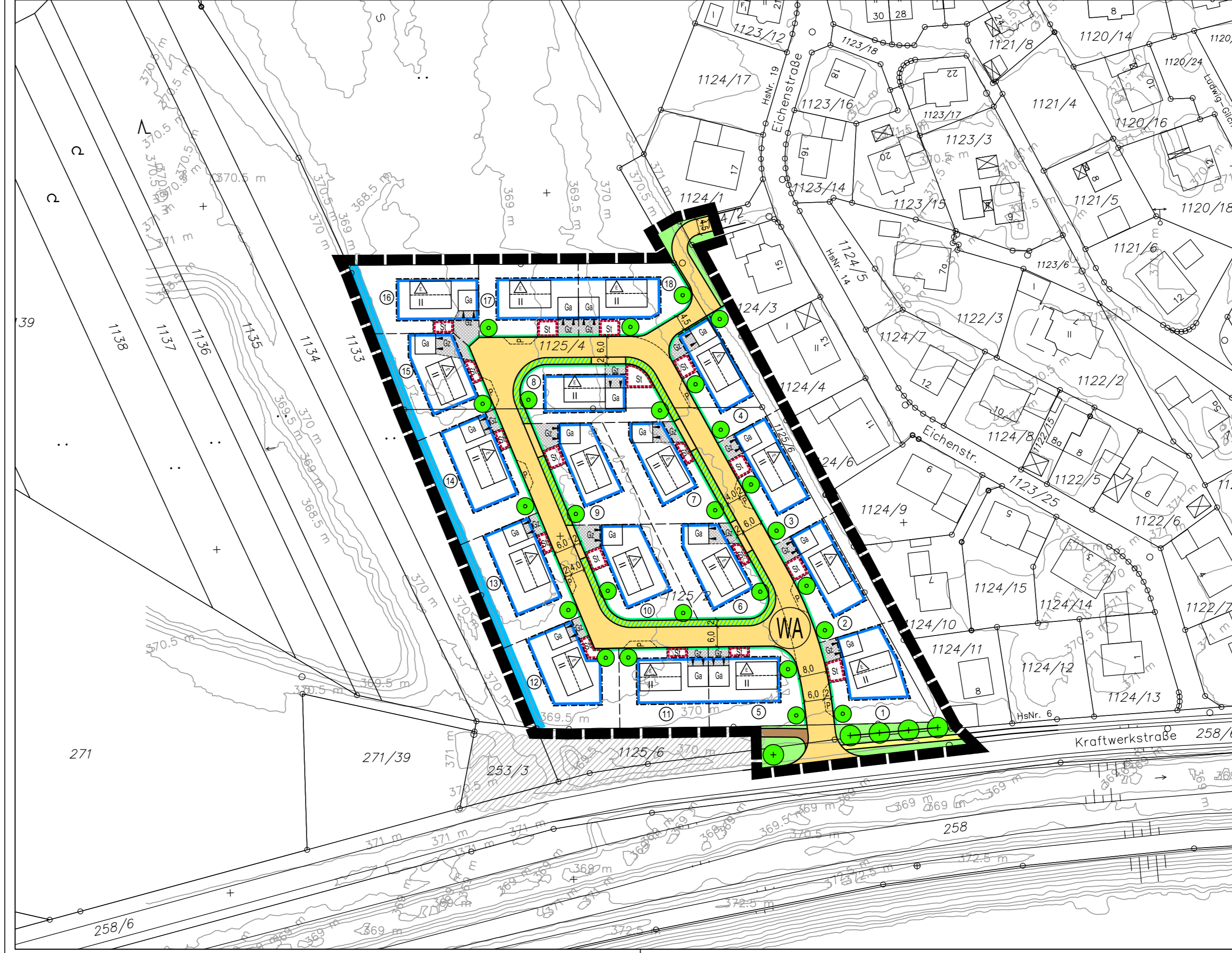
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. GRÜNFLÄCHEN
9.1. Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
9.2. Öffentliche Grünflächen - Versickerung
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
10.1. Flächen für Versickerung
10.2. Ableitungsgraben für Oberflächenwasser
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1. Flurstücksnummer
16.2. Flurstücksgrenze
16.3. Wohn- und Nebengebäude Bestand
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: 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. 26.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. V. v. 01.01.2024...

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Lotbl
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
StADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME
Landshut, den 01. Oktober 2024
Dipl.-Ing. (FH) Christian Lotbl