























1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
2. **Art der baulichen Nutzung**
 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)
 Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2-5, BAUNVO sind nicht zugelassen
3. **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 3.1 z.B. EH 1 Hauptyp mit typenbezogener Festsetzung in Teil C Textliche Festsetzungen
 3.2 z.B. IH-D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Dachausbau
 3.3 z.B.  Zahl der Vollgeschosse zwingend
 3.4 z.B. GR 104 max. überbaubare Grundfläche der Hauptbaukörper
 3.5 z.B. GF 208 max. Geschoßfläche der Hauptbaukörper
 3.6 z.B. WE 7 max. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeschicht
 3.7 Baulinie
 3.8 Baugrenze
 3.9  Anbauzone





- Nach § 23 (2) BAUNVO sind Anbauten außerhalb der Baulinien und Baugrenzen bis zur angegebenen Tiefe und Breite, Dachneigung 10° gem. gesonderter typenbezogener Festsetzung zulässig.
- 3.10  Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Stellplätze nicht zulässig
- 3.11  Flächen nicht zulässig
- 3.12  Nebengebäude
- 3.13  Nebengebäude als Lärmschutzmaßnahme Maßzahl
- 3.14 z.B.  vermindert festgesetzte Abstandfläche
- 3.15 z.B.  festgesetztes Gelände UNN
- 3.16 z.B. 
- 3.17 PD Pultdach
- 3.18 SD Satteldach
- 3.19  Firstrichtung zwingend



4. **Verkehrsflächen und Lärmschutz**
 4.1  Verkehrsfläche (Wohnamtsstraße)
 4.2  Verkehrsruhiger Bereich (Wohnweg, Wohnstraße, Wohnhof)
 4.4  Fußweg
 4.5  Rad- und Fußweg
 4.6  Rad- und Fußweg
 4.7  Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzvorkehrungen (s. 7.1)

5. FESTSETZUNGEN GRÜNDUNGSPLAN








- 5.1 **Verkehrsflächen**
 5.1.1  Grдfliche als Bestandteil einer Verkehrsfläche, Entlang der Wohnamtsstraße ist eine überörtliche Verkehrsfläche als Wohnhofen als Rasenpflaster; Verwendung von abgemagertem Substrat
- 5.1.2  Belege in Straßen / Wegen
 Seitenstreifen in Wohnamtsstraße und Wohnwegen einheitliches Pflaster (siehe Schemaquerschnitte A, B); Hauptverkehrs- und Nebenverkehrsflächen sind einheitlich zu pflastern; Rasenpflaster; Fuß- u. Radwege in wassergebundener Decke

- 5.2 **Flächen für Abfallentsorgung:**
 Wertstoffsammelstelle 
- 5.3 **Ver- und Entsorgungsleitungen**
 5.3.1  Abstände bei Leitungen
- 5.3.2  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen











- 5.4 **Grünflächen**
 5.4.1  Zu gestaltende öffentliche Grünfläche
 mit integriertem Kinderspielplatz 
 mit integrierter Regenwassermulde sinngemäß 5.5.1 
- 5.4.2  Private Grünfläche (Vorgartenzone)
 Niveauangleich an Verkehrsfläche anzuschließen; keine Einfriedung zulässig; Entwässerung für Belag; nur Pflaster, grau-braun bis grau-gelb; alle Öffnungen und orthognal verlegt; zulässig oder alternativ Schotterrasen

- 5.4.3  Private Grünfläche: Ortstrand
 Regelungen wie 5.4.3, zusätzlich keine Einfriedung zulässig, ausgenommen verwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern
- 5.4.4  Private Grünfläche: Ortstrand
 Regelungen wie 5.4.3, zusätzlich keine Einfriedung zulässig, ausgenommen verwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern






5.5 Wasserrichtart, Hochwasserschutz und Wasserablauf

- 5.5.1  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 M  Offene Rasenmulde, ca. 0,5 m tief; Entwässerung in Wasserfläche (Teich) zulässig; (siehe Schemaquerschnitt D)
 H  Mulden-Rigolen-Bauwerk
 O  Oberfläche bepflanzt oder Rasen / Wies; Rigole ca. 0,5 m hoch
 T  Regenrückhaltebecken in Erdbauweise; darin Schafftrichter, in der Entwässerungsebene Fachwasserzonen mit ca. 10 x 1,2 m über Trepppunkt der Sohle Mindest-Dauer-Wasserstand ca. 1,2 m über Trepppunkt der Sohle
- 5.5.2  Erstellung der Anlagen durch die Gemeinde: Unterhalt und Pflege durch Grundstückseigentümer, so dass Abflusssicherheit gewährleistet bleibt, d. h. insbesondere keine Verengung der Oberflächentorm zulässig; keine Düngung der Pflanzendecke zulässig.
- 5.5.3  Niederschlagswasser von Baugrundstücken
 Von Dachflächen der Hauptgebäude, auch der Nebengebäude von Reihen- behäusern oder von befestigten Flächen im Garten darf nur in Sammelbehälter oder in einen nach 5.5.1 oder in einen Regenwasserkanal möglichst offen abgeleitet werden.
 Ausgenommen sind Grundstücke, die solche Flächen oder Anlagen nicht bedürfen.
 Von den übrigen Nebengebäuden und der Vorgartenzonen ist eine Ableitung in die Straßenentwässerung zulässig.
 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen
 ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und in Flächen oder Anlagen nach 5.5.1, 5.4.1 oder 5.1.3. Davon ausgenommen ist die Wohnamts- straße.

5.6 Regelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege

- 5.6.1  ortfakt
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 5.6.2  ortfakt
 Anpflanzen als Teil der öffentlichen Grünfläche, Straußentümpelanzucht auf ca. 50 % der Fläche
- 5.6.3  ortfakt
 Anpflanzen einer 2-reihigen Strauchhecke auf 50 % der Grundstückslänge; Pflanzung durch Grundgärtner; Mindestmaßstab 1,5 m x 1,0 m; nur heimische Straucharten (siehe Geländehöhen unter 0,7 m über der festgesetzten Sohlhöhe der angrenzenden Fläche nach 5.5.1 (siehe Schemaquerschnitt D))
- 5.6.4  ortfakt
 Esakt, lagerichtig zu pflanzender Obstbaum (oder obstähnlich) in Hochstammform zu erhalten bzw. zu ersetzen; Pflanzung in regelmäßige Baumreihe
- 5.6.5  ortfakt
 Lagerichtig zu pflanzender heimischer Laubbaum in Hochstammqualität (siehe Listen HB und TBI) zu pflanzen.
- 5.6.6  ortfakt
 Pro Grundstück über 500 qm Fläche sind mindestens zwei heimische oder traditionell eingebürgerte Laubbäume in Hochstammqualität (siehe Listen HB und TBI) zu pflanzen.
- 5.6.7  ortfakt
 Zu pflanzender heimischer Laubbaum in Hochstammqualität (siehe Liste HB und OBI)
- 5.6.8  ortfakt
 Innerhalb der Fläche nach 5.6.2 zu pflanzender heimischer oder traditionell eingebürgert Laubbäum in Hochstammqualität (siehe Listen HB, OB und TBI)
- 5.6.9  ortfakt
 Dachbegrünung
 Herstellung und Pflege gemäß Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. unter strikter Einhaltung der dortigen Richtwerte
- 5.6.10  ortfakt
 Pflanzenauswahl
 Buntblühende Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubbäumen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z. B. Thuja) sind nicht zulässig, Bläutichen usw.) dürfen entlang der Grundstücksgrenzen nicht stehen.
 Nadelgehölze sind nur als Einzelkomplexe unter 5 m Wuchshöhe und nicht entlang von Grundstücksgrenzen zulässig.

Teil B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  bestehende Gebäude
- 1.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.3  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 1.4 z.B. - - - - - 309 - - - - -
 Höhenlinie Bestand
- 1.5  bestehende oder geplante Leitungen
- 1.6  Nummerierung der vorgeschlagenen Parzellen

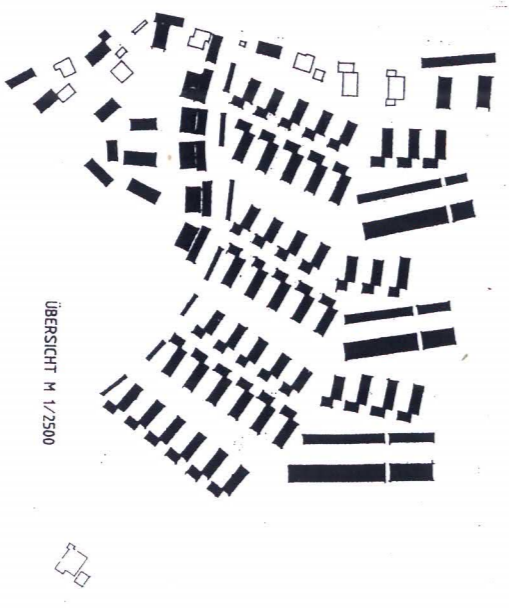
Die Gemeinde Niederaltiech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. Jan. 1997 die Bebauungspläne gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 BayVO als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Niederaltiech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. Jan. 1997 die Bebauungspläne gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 BayVO als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14. Jan. 1997 festgesetzt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorliegt (§ 11 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 ZStv/BauGB).

Der Bebauungsplan wurde am 17. Jan. 1997 gemäß § 12 BauGB ortsblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Z.Nr. 6 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Niederaltiech, den 21. Jan. 1997
 Rechtskräftig seit: 21. Jan. 1997
 Decretat 1:
 Decretat 2:
 Decretat 3:



**GEMEINDE NIEDERALTEICH „FISCHERWIES III“
 BEBAUUNGS-/GRÜNDUNGSPLAN M 1/500**

JAKOB OBERPRILLER ARCHITEKT
 ANNETTE DIETRICH ARCHITECTIN
 CHRISTINE DAUWE-GÖTTL ARCHITECTIN
 HOFENSTRASSE 20
 84032 PFETTRACH

PFETTRACH, DEN 21.01.1997

LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN BDA,
 JOSEF GARNHARTNER
 JOSEF CHORR,
 BEATR. DIETRICH,
 BOHNERMAYR, DIETR. LIEB, UZ
 94469 DEGGENDORF

DEGGENDORF, DEN 21.01.1997