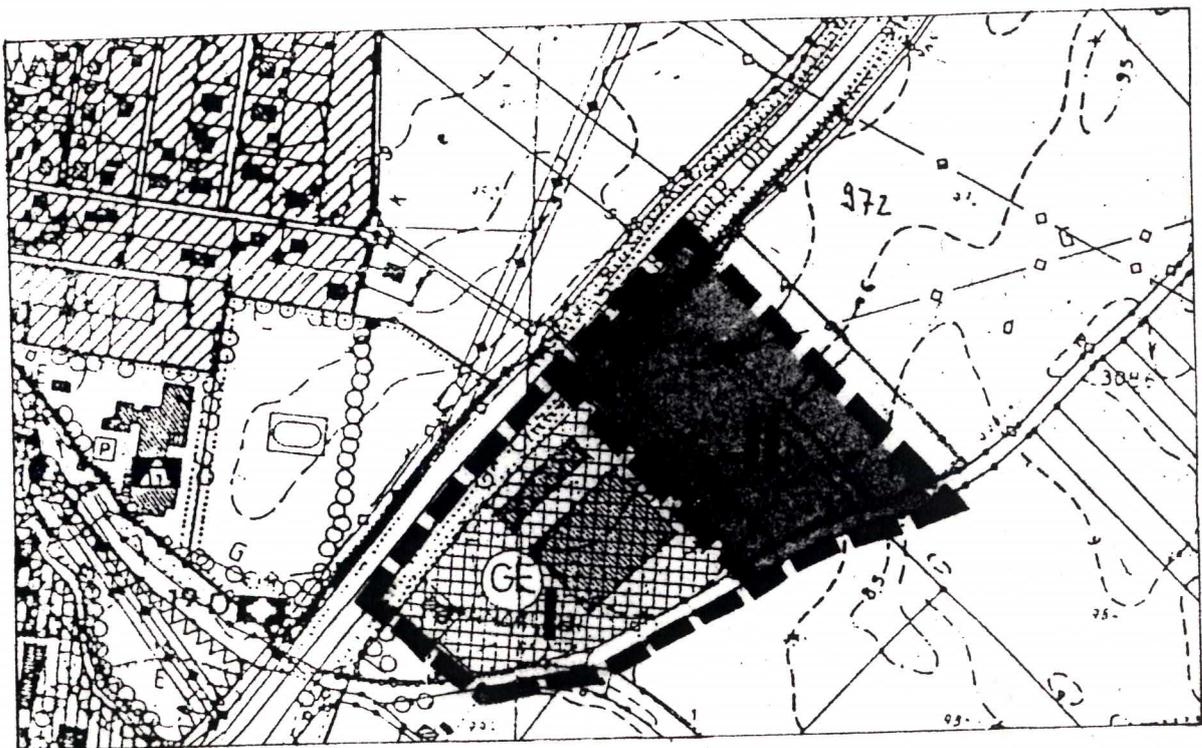


GEMEINDE  
NIEDERALTEICH  
LKR. DEGGENDORF



ÜBERSICHT - F-PLAN

M 1/5000

BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
M = 1/1000

GEWERBEGEBIET "KAINZACKER II" -  
UND FORTSCHREIBUNG DES BEST.  
B-PLANES "GE KAINZACKER I"

GEMEINDE NIEDERALTEICH

LKR. DEGGENDORF

BEBAUUNGSPLAN - "GE KAINZACKER II" UND FORTSCHREIBUNG DES  
BESTEHENDEN B-PLANES "GE KAINZACKER I"

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Niederalteich vom  
*15. Juli 1991*

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung  
gemäß § 2(4) BauGB vom *16.10.* bis *16.11.91* im Rathaus der  
Gemeinde Niederalteich öffentlich ausgelegt.

Niederalteich, *19.01.1993*

.....  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederalteich hat mit Beschluß des Gemeinde-  
rates vom *18.1.93* den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und  
gemäß Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Niederalteich, *19.01.1993*

.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom *19.04.* fristgerecht fest-  
gestellt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der  
Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorliegt (§ 11 Abs. 1  
BauGB, § 1 Abs. 2 ZuStVBauGB).

Landratsamt Deggenndorf,.....

Der Bebauungsplan wurde am *23.04.* gemäß § 12 BauGB orts-  
üblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu  
den üblichen Dienststunden im Rathaus ZiNr. *6* zu jeder-  
manns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf  
Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechts-  
folgen der § 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Niederalteich, *28. Mai 1993*

.....  
1. Bürgermeister

Planung: Buch 11/02/1992 - Entwurf  
am Erlbach, 14/02/1992  
13/07/1992  
15/12/1992  
12/01/1993

BÜRO FÜR ORTS- UND BAUPLANUNG  
DIPL.ING REGBMSTR. BERT OBERMAYER  
KIRCHGASSE 10, BUCH AM ERLBACH  
TEL. 08709/2408 FAX 08709/3688



ALLGEMEINES

Die nachstehenden Symbole und Planzeichen folgen - soweit enthalten - der Systematik und Nummernfolge der Anlage der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90.

Alle Gebäude und betriebsbedingten Zusatzeinrichtungen sind in architektonisch einwandfreier Weise zu gestalten.

Hierzu ist für jedes Bauvorhaben ist das planende Architekturbüro (B-Plan) im Rahmen einer Bauberatung mit einzubeziehen.

A) "GE KAINZACKER II"

1. Art der baulichen Nutzung  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- §1 bis §11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.3.1 **GE** Gewerbegebiet (§8 BauNVO)  
Gebäude mit Nutzungen gemäß §8 Abs.3 Pkt.1 BauNVO können nur nach, oder im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gewerbegebiete errichtet werden. Nutzungen gemäß §8 Abs.3 Pkt.2 und 3 sind nicht gestattet. OKFF von Schlafräumen sind mindestens 312,90 m ü.N.N. anzuordnen.

Lege im eingedeckten Gebiet der Donau/Isar  
Mögliche Überschwemmungshöhe 312,90 ü. NN  
Fußbodenoberkante der Schlafräume mindestens 312,90 ü. NN

Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel vom tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschreiten.

Neue Wohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung der zul. Lärmkontingente die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§5 Abs.2 Nr. 1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

2.5 Grundflächenzahl max. 0,8

2.8 a WH max 7,50 m  
b WH max 4,5 m

Max. Wandhöhe als Höchstgrenze über modelliertem Fertiggelände (Straße, Weg, Wiese etc.) Ausnahmsweise ist für technisch-produktionsbedingte Anlagen und Gebäudeteile in Teilbereichen eine maximale Höhenentwicklung von 14 m im Rahmen einer Befreiung zulässig, wenn das Erfordernis hierzu vom Antragsteller als zwingend notwendig nachgewiesen wird.

2.9 Dachneigung 15° - 25°  
Dachdeckung naturrote Ziegeldeckung oder Titanzink mit Stehfalz

2.10 Großflächige Hallengebäude sind architektonisch zu gliedern. Die max. zulässige Hallenbreite beträgt 12,0 m. Darüberhinaus gehende Breiten sind durch Lichtbänder Satteldächer oder Aneinanderreihung von Sattel- oder Pultdächer zu gestalten.

2.11 Reklameschilder und Beschriftungen sind in zurückhaltender Weise auszuführen. Grelle Wandanstriche sind nicht zugelassen, es sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene und geschlossene Bauweise zulässig.

3.4 Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge  
(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

5.1 Straßenverkehr

5.1.2 Ortsstraße bestehend

6. Verkehrsflächen  
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Liguster Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Taubenkirsche Prunus padus
- Faulbaum Rhamnus frangula
- Strauchweide Salix purpurea
- Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
- Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Klettergehölze

Aufbaufreie Außenwände und Außenwände, die den baulichen Endzustand der Erweiterungen darstellen, sind mit überlückter, naturbelassener senkrechter Holzschalung zu gestalten. Sie sind mit Kletterpflanzen und - soweit für einzelne Arten erforderlich - mit Klettergerüsten zu versehen. Im Arbeitsbereich sind aus brandschutzgründen verputzte Wandflächen zulässig.

a) Selbstklimmer

- Hedera helix - Efeu
- Parthenocissus quinquefolia englmannii - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein

b) Spalierkletterer

- Aristolichia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis montana rubens - Anemonenwaldrebe
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Humulus lupulus - Hopfen
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
- Lonicera tellmanniana - Goldgeißblatt
- Polygonum aubertii - Knöterich

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Parzellennummer

Beleuchtung - Alberslund Standleuchten Masthöhe 3,0 m

Höhenkoten Aufmaß Ing. Büro Weiß

Schnittführung Regelquerschnitte

B) "GE KAINZACKER I"

1. Art der baulichen Nutzung  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 BauGB- §1 bis §11 BauNVO)

1.3.1 **GE** Gewerbegebiet (§8 BauNVO)  
OKFF von Schlafräumen sind mindestens 312,90 m ü.N.N. anzuordnen.

Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel vom tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten.

Neue Wohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung der zul. Lärmkontingente die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

2.8 a WH max. 7,5m  
b WH max. 4,5m

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- ◇-◇-◇ unterirdisch mit Angabe der Art

- 9. Grünflächen  
(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Befestigte Seitenbereiche, Standspur, (Schotterrasen, sickerfähige Betonpflaster mit Grasfuge) öffentlich



Private Grünflächen



Private Grünflächen - Ortsrandgrün



Mind. 25% der privaten nicht überbauten Grundstücksfläche darf nicht versiegelt werden.

- 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§5 Abs.2 Nr.1 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauBG)  
Die qualifizierte Gestaltung der Außenanlagen erfordert eine entsprechende fachliche Umsetzung in die Objektebene. Der Nachweis ist demzufolge in der Objektplanungsebene zu führen und dem Landratsamt sowohl in Verbindung mit der Erschließungsplanung als auch der Gebäudeplanung zur Genehmigung vorzulegen (Art. 69 Absätze 1 mit 3 BayBO).



zu pflanzende Bäume - Hochstamm STU mind. 16/18 cm  
je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich Sträucher aus Liste 2 je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 3 St. zu pflanzen.



Bäume Bestand erhalten und ergänzen, öffentlich

Nadelgehölze und immergrüne Hecken sind nicht erlaubt.

Zu pflanzende Bäume mit Nr. aus Liste 1

Liste 1 Bäume

Hochstämme nicht unter 16/18 cm STU.  
Astansatz der Obstgehölze nicht unter 1,9 m.

Obstgehölze aller heimischen Arten wie  
Kirsche Prunus  
Apfel Malus  
Birne Pyrus

Standortheimische Laubbäume  
Winterlinde Tilia cordata  
Spitzahorn Acer platanoides  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Esche Fraxinus excelsior

Liste 2 Sträucher

2 x verschult  
Hortnagel Cornus sanguinea

- 2. Maß der baulichen Nutzung  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 2.8 a WH max. 7,5m  
b WH max. 4,5m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene und geschlossene Bauweise zulässig.
- 3.4 Baugrenze
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge  
(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
- 5.1 Straßenverkehr
- 5.1.2 Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen
- Ortstraße
- überörtliche Straße
- Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,8m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
- 6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen - Fahrbahn  
Gehweg
- 6.1.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.  
(§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Umformerstation
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§35 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone
- 9. Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Verkehrsgrünfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.  
(§5 Abs.2 Nr.1 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)  
Die qualifizierte Gestaltung der Außenanlagen erfordert eine entsprechende fachliche Umsetzung in die Objektebene. Der Nachweis ist demzufolge in der Objektplanungsebene zu führen und dem Landratsamt sowohl in Verbindung mit der Erschließungsplanung als auch der Gebäudeplanung zur Genehmigung vorzulegen (Art. 69 Absätze 1 mit 3 BayBO).
- Bäume zu erhalten bzw. zu ergänzen  
je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§9 Abs.7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, zB. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbaufreie Zone

Maßzahl



Grenzstein



Flurstücksgrenze, Uferlinie



Wohngebäude Bestand



Nebengebäude Gewerbe Bestand



Böschung



Flurstücksnummer

1258

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Bebauungsplan M = 1/1000
- Begründung

STRASSE

GRENZE DAMM

GEL GEPL. GEL BEST. OHE

000 -085 -073 -066 -061 -070 -077 -077 -097 -125 -145 -147 -142 -139 -126 -120 000 -472

SCHNITT D-D

