

**GEMEINDE  
NIEDERALTEICH**

**Bebauungsplan  
Am Anger/  
Schiffbauerweg**










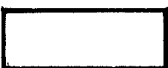
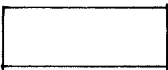

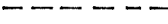

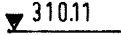
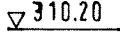
M 1/1000      12.10.2004  
Fl.Nr 298  
Gemarkung Niederalteich

**ARCHITEKTEN  
GEMEINSCHAFT  
A. SCHLICKEWITZ  
H. FALTERMEIER**

Funkgarten 9  
94557 Niederalteich  
Tel 09901/ 6815  
Fax 09901/ 919 116

Ludwigstraße 21  
94501 Aidenbach  
Tel 08543/ 9189260  
Fax 08543/ 9189261

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	<b>1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>
	<b>2. Art der baulichen Nutzung</b>
WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einfamilienhaus (§9 Abs. 6 BauGB)
1 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte (§9 Abs. 6 BauGB)
	<b>3. Maß der baulichen Nutzung</b>
0,45	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung (§16 Abs.4 BauNVO)
	<b>4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Satteldach mit zwingender Festsetzung der Firstrichtung
	<b>5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>
	Pflanzgebot für Bäume, Standort variabel
	Erhaltungsgebot für bestehende Bäume
x	Bestehende Bäume, aufgrund von Baumaßnahmen zu beseitigen
	<b>6. Sonstige Planzeichen</b>
	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
	<b>7. Planzeichen mit Hinweischarakter</b>
	bestehende Gebäude
	geplante Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilungen
	Parzellennummer
	bestehende Höhenlage
	Höhenlage maximale Grundstücksaufschüttung

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§9 Abs.4 BauGB, Art.98 BayBO)

#### a) Fassadengestaltung, Material, Oberflächen

Die Gebäude sind auszuführen als verputzter Mauerwerksbau oder in Holzbauweise mit senkrechter oder waagrechter Verschalung aus Holz oder Holzwerkstoffen. Beim Außenputz sind glatte Putze und ruhig ruhig wirkende Strukturen zu verwenden.

Nicht zulässig sind:

- raue und stark strukturierte Putze
- Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton
- in Farbe oder Struktur abgesetzte Sockelstreifen (bei Putzfassaden)
- Grelle Farbgebung, glänzende oder spiegelnde Oberflächen

#### a) Farbgestaltung:

Bei der Fassadengestaltung sind nur helle pastellfarbene Farbtöne zu verwenden oder gebrochenes Weiß.

#### b) Proportion und Gebäudeform

Die Gebäude sind auf rechteckigem Grundriß zu errichten. Die Gebäudelänge sollte mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen. Eingezogen Balkone ("Loggien") sind nicht zugelassen. Werden Gebäude an der Grenze zusammengebaut, so sind diese in einer einheitlichen Gestaltung und Dachform auszuführen.

#### c) Dächer und Schemaschnitte

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: Pfannendeckung ziegelrot oder grau

Dacheinschnitte: nicht zulässig

First: mittig. Der First muß parallel zur festgesetzten Richtung in der Planzeichnung verlaufen. Das Abschleppen des Daches des Hauptgebäudes über das Nebengebäude ist nicht zulässig, sondern es muß unterbrochen und in der Höhe versetzt werden.

Gauben: nicht zulässig

Zwerchgiebel: nicht zulässig

Dachüberstand: an der Traufe max. 0,80 m  
am Ortgang max. 1,00 m

#### d) Parzelle 1 bis 5

##### Haustyp 1

Erdgeschoß und Obergeschoß (2 Vollgeschoße)

Dachausbau möglich (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)

Traufhöhe: max. 6,50 m (OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/ OK Dach)

Dachneigung: 22-35 Grad

Kniestock: zulässig bis max. 40cm (Oberkante Rohdecke/ bis Oberkante Fußpfette)

Sockel : Oberkante Fertigboden Erdgeschoß max. auf Höhe 310,80 müNN  
und maximal 0,35 m über Geländeoberkante

Gelände/ Höhe: Geländeaufschüttung im Grundstück bis auf max. 310,45 müNN zulässig

Siehe Schemaquerschnitt A

**e) Parzelle 6**

<b>Haustyp 2</b>	Erdgeschoß und Obergeschoß (2 Vollgeschoße zwingend festgesetzt) Dachausbau möglich (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)
Traufhöhe:	max. 6,30 m (OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/ OK Dach)
Dachneigung:	22-25 Grad
Kniestock:	nicht zulässig
Sockel :	Oberkante Fertigboden Erdgeschoß max. auf Höhe 310,55 müNN und maximal 0,35 m über Geländeoberkante
Gelände/ Höhe:	Geländeaufschüttung im Grundstück bis auf max. 310,20 müNN zulässig

**Siehe Schemaquerschnitt B**

**2. Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Nebengebäude im Sinn der Bayr. Bauordnung Art. 69 sind davon nicht betroffen. Werden Garagen oder Nebengebäude an der Grenze zusammengebaut, so sind sie in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,75 m. Bei nebeneinander liegenden Zufahrten ist an der Grundstücksgrenze beidseitig ein mind. 40cm breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

Zur Verringerung der anfallenden Regenwassermengen sind Stellplätze und Zufahrten nur im notwendigen Umfang und mit folgenden wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen:

- Schotterrasen, Riesel auf verdichtetem Kies, wassergebundene Decke
  - Rasenfugenpflaster aus Beton oder Naturstein, Fugenbreite mind. 3 cm
- Asphaltdecken sind nicht zugelassen.

**3. Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sollen dem ländlichen Charakter entsprechend nur als Holzlatten- oder Hanichelzaun ausgeführt werden, zwischen den Grundstücksgrenzen auch als Maschendrahtzaun möglich, in einer Höhe von 1,00m. Sichtbare Sockel sind unzulässig. Die Flächen vor Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden. Geschlossene und undurchsichtige Hinterpflanzungen von Zäunen sollen vermieden werden. An den Grundstücksgrenzen zum Anger und zum Schiffbauerweg hin sollen Bepflanzungen, falls diese erwünscht sind, nur als leichte/ durchlässige Bepflanzungen ausgeführt werden.

**4. Geländeänderungen und Höhenlage**

Aufschüttungen des Geländes im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis auf maximal die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Der bestehende und der geplante Gelände Verlauf ist in der Eingabeplanung darzustellen.

**5. Sonstige bauliche Anlagen**

Bauliche Anlagen zu Aufnahme beweglicher Abfallbehälter (Müllhäuschen) sind auf vor Einsicht geschützten Flächen oder in Wandeinbaubehältern unterzubringen.

## 6. Hochwassersituation

Das Baugebiet liegt unter dem Wasserspiegel eines 100jährigen Donauhochwassers (HW100= 313,10 müNN). Das Gebiet wird von einer Überschwemmung zwar durch Deiche geschützt (eingedeichtes Gebiet), die Hochwasserschutzanlagen weisen aber noch nicht den Schutzgrad auf, der für ein Siedlungsgebiet erforderlich ist. Die Deiche müssen daher noch ausgebaut werden. Trotz Ausbau kann bei sehr seltenen Katastrophenereignissen das eingedeichte Gebiet auch danach noch überflutet werden.

Die Entwässerung des Polders wird durch ein Binnenentwässerungssystem, bestehend aus Gräben und Schöpfwerken, gesteuert. Bei einer Überlastung oder bei einem Versagen der Schöpfwerke sind Vernässungen und Überschwemmungen im eingedeichten Gebiet kaum zu vermeiden.

Da das Grundwasser mit der Donau in Verbindung steht, sind im eingedeichten Gebiet Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante und/ oder gespanntes Grundwasser bis zum entsprechenden Hochwasserstand möglich. Bei Bauvorhaben muß auf diese besonderen Umstände und Risiken Rücksicht genommen werden. Allgemein gilt:

- Aus Gründen des Hochwasserschutzes muß die Fußbodenoberkante von Schlafräumen auf mindestens 313,60 m ü.NN. liegen (ab 1. Obergeschoß). Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sind stets freizuhalten.
- Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungsgefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein (Auftriebssicherheit).
- die Binnenentwässerung darf durch Baumaßnahmen nicht verschlechtert oder höher belastet werden.
- Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig, Bauwasserhaltungen nur im unbedingt notwendigen Umfang. Letztere sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen.
- Zur Lagerung wassergefährlicher Stoffe ist das Landratsamt Deggendorf- Fachkundige Stelle zu beteiligen
- Es wird empfohlen, die Gebäude ohne Unterkellerung auszuführen. Wird trotzdem ein Keller errichtet, muß dieser als wasserdichte Wanne ausgeführt werden und gegen Auftrieb bei einem Wasserspiegel von 313,26 müNN gesichert sein. Die Kellerwände müssen über Geländeoberkante hochgeführt werden.

## 7. Sonstige Festsetzungen

Die erforderlichen Leitungsrechte bzw. Geh- und Fahrtrechte sind zu dulden. Diese sind beim Verkauf der Grundstücke notariell zu bekunden.

Die Errichtung eines oberirdischen Gastanks auf Parzelle 6 wird nicht zugelassen.

## 8. Empfehlungen und Hinweise

Auf die Unterbringung von Heizöltanks im Keller soll aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser verzichtet werden.

Die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Maßnahmen wie z.B. entsprechende Befensterung, Wintergärten, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung, sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien (z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste bei Toiletten, Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser) wird zur Schonung der Trinkwasserressourcen empfohlen. Bauteile wie z. B. Balkone, Wintergärten sollen als zusätzliche Anbauten in filigraner Konstruktion errichtet werden, die vor das eigentliche Gebäude gestellt sind.

## 9. Bepflanzung

### a) Allgemeines

Die bestehenden Obstbaumpflanzungen sind zu erhalten, soweit dies bei der Errichtung der Gebäude objektiv durchführbar ist. Für Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen zwingend zu entfernen sind, ist als Ersatz im Baugebiet insgesamt je 1 neuer Obstbaum auf mindestens 100 qm zu pflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muß mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt sein, darunter muß mindestens 1 einheimischer Obstbaum sein. Großbäume (Bäume 1. Ordnung- siehe Pflanzliste) dürfen nur in den nördlichen zum Anger hin liegenden Hausvorgärten gepflanzt werden; im innenliegenden Gartenbereich sowie zum Schiffbauerweg hin sind diese nicht zulässig. Grundsätzlich muß für die Bepflanzung einheimisches und für die Region typisches Pflanzenmaterial verwendet werden, das gut an die Bedingungen des hiesigen Naturraumes und Klimas angepaßt ist. Die Pflanzung von Nadelbäumen und Nadelhecken sind nicht erlaubt. Die Baumarten sind aus der folgenden Liste wählbar.

### b) Pflanzliste

Großbäume/ Laubbäume (Bäume 1. Ordnung), Wuchshöhe ca. 25 - 30 m:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Prunus padus	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Populus tremula	Zitterpappel

Obstbäume (Bäume 2. Ordnung), Wuchshöhe ca. 15 - 20 m:

Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus Aucurparia	Gemeine Eberesche
Malus Sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Juglans regia  
Walnuß  
sowie alle heimischen Arten von Hochstamm- und Halbstamm- Obstbäumen

Sträucher für ein- und mehrreihige Pflanzungen:

es wird empfohlen, bevorzugt landschaftstypische Arten zu verwenden, z. B.

Rosa arvensis	Feldrose
Salix daphnoides "Praecox"	Frühe Kätzchenweide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Coryllus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wasserschneeball

- c) Bei der Pflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist darauf zu achten, daß ein Mindestabstand von 2,50m zu unterirdischen Leitungen der Telekom, der E-on sowie der KGN eingehalten wird. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen  
Bei der Annäherung von Bäumen und Sträuchern an Erdleitungen ist das Versorgungsunternehmen ebenfalls zu verständigen, um die Pflanzenart, die Pflanztiefe sowie deren Wurzelverhalten zu überprüfen.

## **C. BEGRÜNDUNG**

### **10. Anlaß**

Die Entwicklung der Gemeinde Niederalteich führt zu einem weiteren Bedarf an Wohnparzellen. Die derzeit ausgewiesenen neu erschlossenen Bauflächen sind bereits belegt; als Alternative zur Neuausweisung von Baugebieten bietet sich auch die Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich an.

### **11. Größe und Lage des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt im Ortsbereich der Gemeinde Niederalteich und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Es ergibt sich durch die Aufteilung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Seine Größe beträgt ca. 4000 m<sup>2</sup>, es wird begrenzt im Norden durch den Anger, im Osten durch den Marian-Pusch-Weg, im Westen durch den Schiffbauerweg. Das Baugebiet kann als eben bezeichnet werden.

### **12. Städtebauliche Ziele**

Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Die ortstypische heterogene Struktur aus Einzelgebäuden soll beibehalten werden. Durch die Gebäudestellung wird entwurfsbedingt ein durchgehender "Gartenhof" gebildet, der den Großteil der derzeitigen Obstwiese umfasst.

### **13. Bauliche Nutzung**

#### **a) die Anzahl der Wohneinheiten wird beschränkt:**

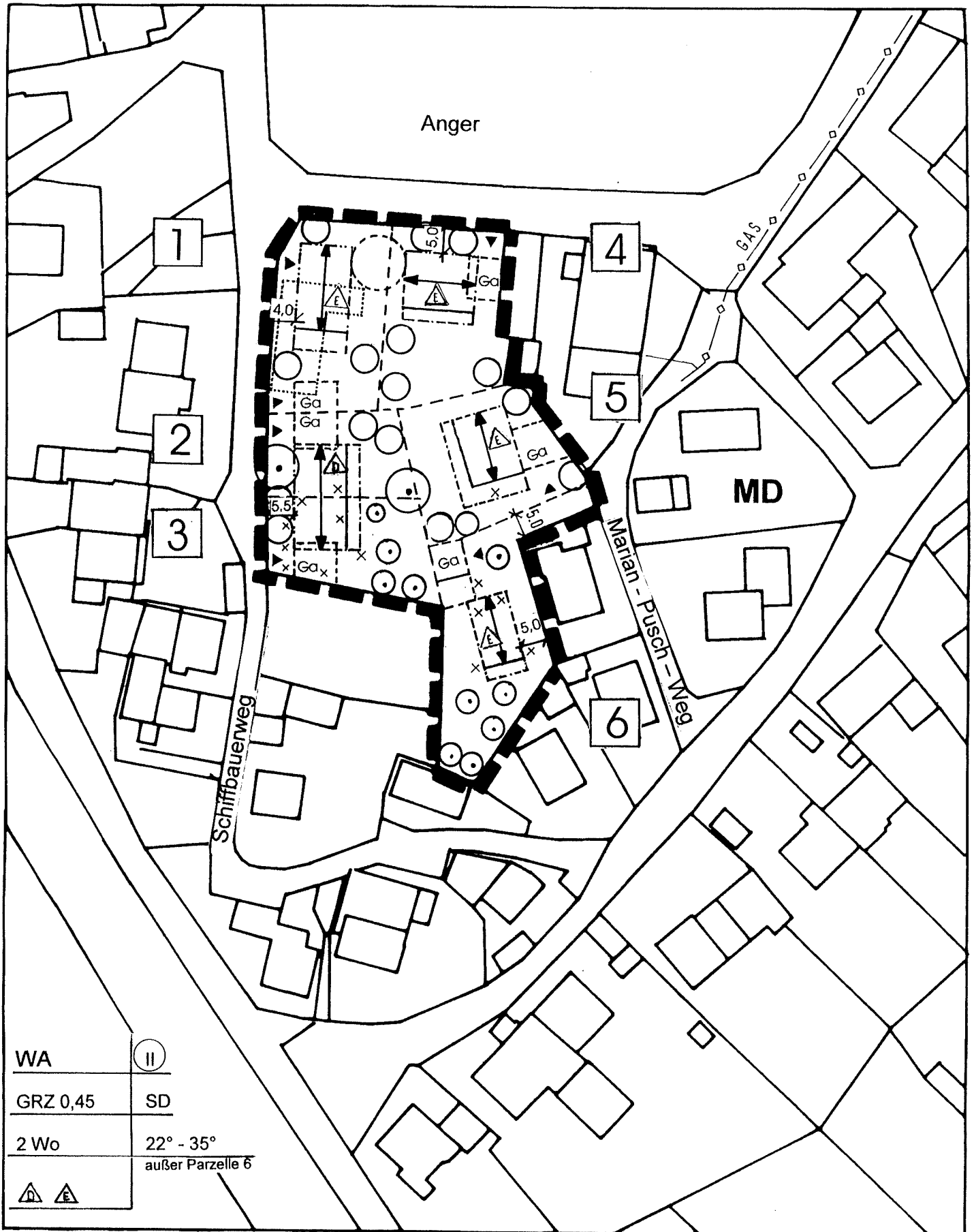
- bei den Einfamilienhäusern auf 2 Wohneinheiten
- bei den Doppelhäusern auf 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

Dadurch soll die Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden und die zu erwartende Stellplatzproblematik vermieden werden.

#### **b) Erschließung**

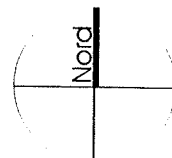
Das Baugebiet liegt im Ortsbereich und ist durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Erschließung der Parzellen Nr. 5 und 6 erfolgt vom Marian-Pusch-Weg aus über einen gemeinsame Stichweg. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Trinkwasserversorgung gesichert. Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz mit vorhandener Kläranlage sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die E-on.





WA	II
GRZ 0,45	SD
2 Wo	22° - 35° außer Parzelle 6

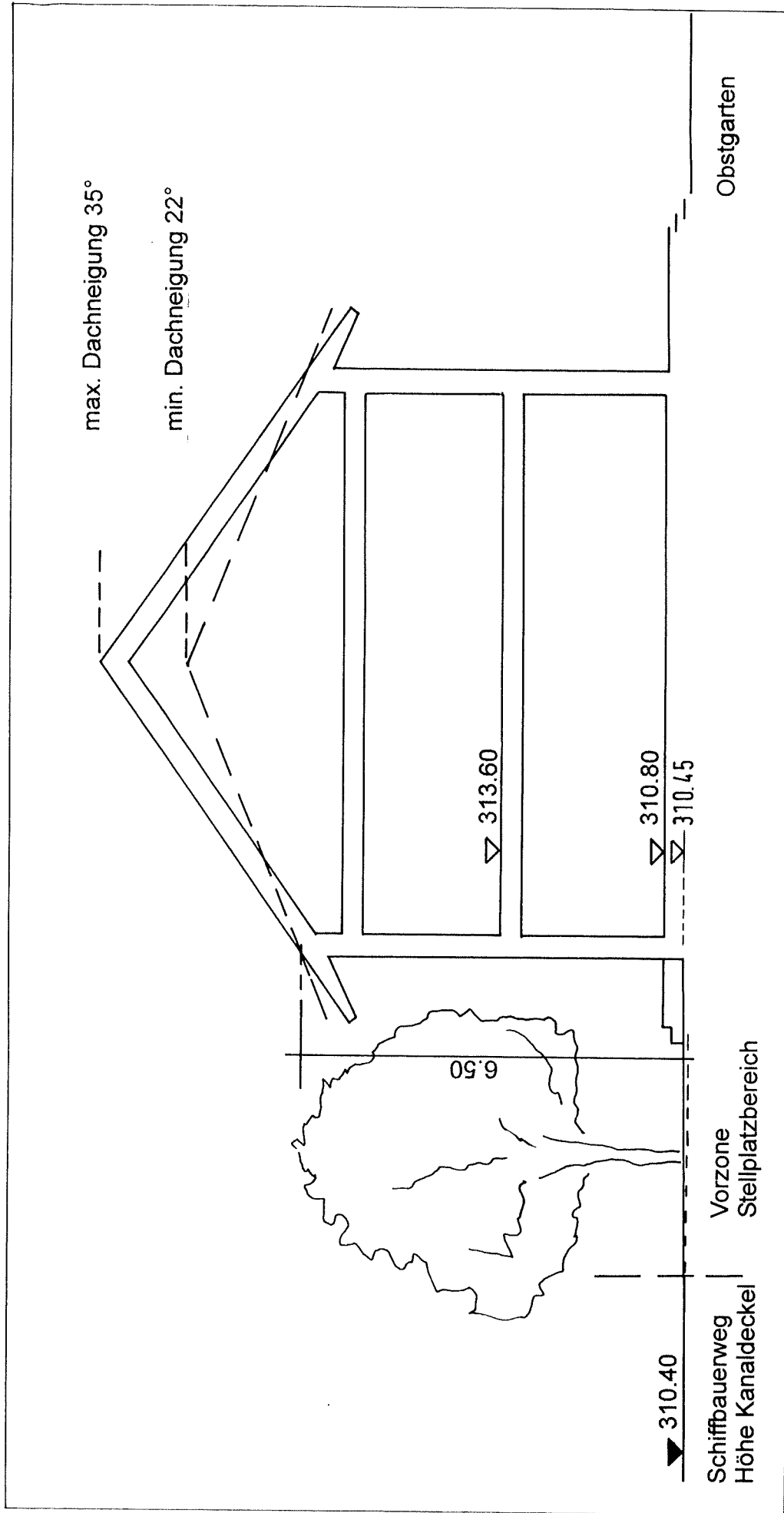
**GEMEINDE NIEDERALTEICH**  
**Bebauungsplan**  
**Am Anger/ Schiffbauerweg**  
 Fl.Nr 298 Gemarkung Niederalteich



**ARCHITEKTEN  
 GEMEINSCHAFT  
 ANNE SCHLICKEWITZ  
 HANS FALTERMEIER**

A.Schlickewitz@t-online.de  
 Funkgarten 9 94557 Niederalteich  
 Tel.: 09901/6815 Fax: 919116

faltermeier.architekt@web.de  
 Ludwigstr. 21 94501 Aidenbach  
 Tel. 08543/ 918926-0 Fax -1



**GEMEINDE NIEDERALTEICH**  
**Bebauungsplan**  
**Am Anger/ Schiffbauerweg**  
 Fl.Nr 298 Gemarkung Niederalteich

**Schemaquerschnitt A**

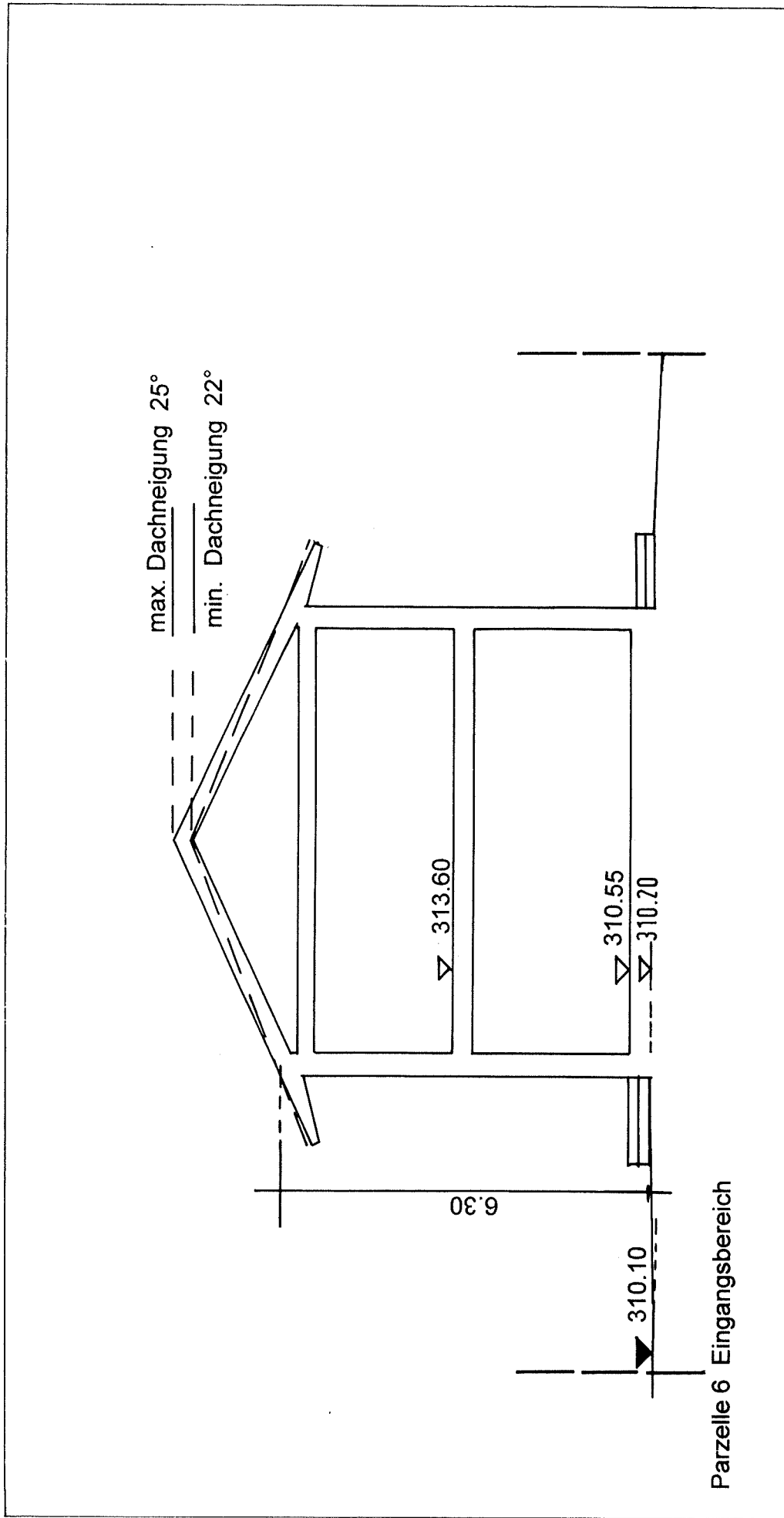
**M : 1 : 100**

**ARCHITEKTEN**  
**GEMEINSCHAFT**  
**ANNE SCHLICKIEWITZ**  
**HANS FALTERMEIER**

A.Schlickewitz@t-online.de  
 Funkgarten 9 94557 Niederalteich  
 Tel.: 09901/6815 Fax: 919116

faltermeier.architekt@web.de  
 Ludwigstr. 21 94501 Aidenbach  
 Tel. 08543/ 918926-0 Fax -1

12.10.2004



**GEMEINDE NIEDERALTEICH**  
**Bebauungsplan**

**Am Anger/ Schiffbauerweg**  
 Fl.Nr 298 Gemarkung Niederalteich

**Schemaquerschnitt B**

**M : 1 : 100**

**ARCHITEKTEN  
 GEMEINSCHAFT  
 ANNE SCHLICKKEWITZ  
 HANS FALTERMEIER**

A.Schlickewitz@t-online.de  
 Funkgarten 9 94577 Niederalteich  
 Tel.: 09901/6815 Fax: 919116

faltermeier.architekt@web.de  
 Ludwigstr. 21 94501 Aidenbach  
 Tel. 08543/ 918926-0 Fax -1

12.10.2004