

Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 zum
Deckblatt 3

" F i s c h e r w i e s e n "

Gemeinde Niederalteich



E n t w u r f

Bert Reiszky, Dipl.Ing. (Univ.)
Architekt BDA, Stadtplaner
An der Stadtmauer 18
94469 Deggendorf
Tel: 0991 2700 53 15
e-mail: kontakt@reiszky-architekten.de

Mitarbeit:
Anne Schlickewitz, Dipl.Ing. (Univ.), Architektin
Alina Popp, cand. arch

7. 02. 2023

1. **Verfahrensablauf**

Auf Antrag der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 498/3, Familie Dr. Klaus und Rosmarie Hartung, hat die Gemeinde Niederalteich die Änderungen der Festsetzungen im Deckblatt 3 zum Bebauungsplans „Fischerwies I“ im vereinfachten Verfahren entsprechend der Eintragungen im beiliegenden Deckblatt beschlossen:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 498/3 ist die Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes an der Straße und eines Wohngebäudes im nördlichen Grundstücksbereich zulässig. In den textlichen und planlichen Festsetzungen zum Deckblatt sind nur die Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan aufgeführt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Niederalteich hat mit Beschluß vom 9. 1. 2023 die Änderung des Bebauungsplans "Fischerwies I" mit Deckblatt Nr. 1 zum Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den zu beteiligenden Behörden am zugesandt und Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzung

Die Gemeinde Niederalteich hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung „Fischerwies I“ durch das Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Fischerwies I“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 3 ist damit in Kraft getreten

Niederalteich, den

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Nach dem Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Fischerwies I sind auf dem Grundstück 498/3 ein Wohnhaus und Nebengebäude entlang der Jägerstraße festgesetzt. Die Familie Dr. Klaus und Rosmarie Hartung braucht für die Bewirtschaftung Ihres Waldgrundstücks allerdings ein größeres Nebengebäude als bisher vorgesehen, um darin die Fahrzeuge und Geräte für die Waldbewirtschaftung - und zusätzlich ihr Boot unterzubringen.

Diese Scheune bzw. Maschinenhalle soll parallel zur Straße platziert werden um nicht zuviel Grundstücksfläche für die Vorfahrt versiegeln zu müssen und das Wohnhaus soll dementsprechend in den nördlichen Grundstücksbereich verschoben werden. Durch diese Anordnung würde im Bereich von Jägerstraße 18 (denkmalgeschütztes ehemaliges Klosterjägerhaus) bis 26 (denkmalgeschütztes Anwesen Hirtreiter) ein dorfgemäßes Straßenbild erhalten werden. Gleichzeitig entsteht ein von der Straße abgeschirmter Gartenbereich für das Wohnhaus.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst nur das Grundstück Fl.Nr. 498/3, Gemarkung Niederalteich mit einer Fläche von 799 m².

Die beiden Grundstücke 498 und 498/4, die zusammen mit Fl.Nr. 498/3 im Deckblatt 3 zum Bebauungsplan von 1999 behandelt wurden, sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

1.3 Besitzrechtliche Verhältnisse

Das betroffene Grundstück Fl.Nr. ist im Privatbesitz der Familie Dr. Klaus und Rosmarie Hartung, Gschaidstraße 7, 94557 Niederalteich.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d. Isar - Außenstelle Deggendorf -**

Franz-Josef-Strauß-Straße 5
94469 Deggendorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 24.11.2022

Flurstück: 498/3
Gemarkung: Niederalteich

Gemeinde: Niederalteich
Landkreis: Deggendorf
Bezirk: Niederbayern



32795630
5409485

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Wa

**Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Landau a.d. Isar
-Außenstelle Deggendorf-**

[Signature]
Stempel und Unterschrift abgebenden Stelle

1.5 Deckblatt 3 von 1999, M 1:1000



Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Fischerwies I“
Gemeinde Niederaltach, Landkreis Deggendorf
Fl. Nr. 498, Gemarkung Niederaltach
M 1:1000

Bebauungsplan

Architekturbüro Reiszky
Bert Reiszky, Architekt, Dipl.-Ing.(TU)
Mimminger Straße 20, 94491 Hengersberg
Tel.: 09901/901306, Telefax: 901308

11. Oktober 1999

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Misch-Dorfgebiet

Das Plangebiet bleibt ein „Misch-Dorfgebiet“, gemäß §5 BauNVO.

Nicht zulässig sind auf dem Grundstück Gebäude für die Tierhaltung, gewerblich genutzte Gebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen.

Bauweise

Nach § 22 (1) BauNVO setzt der Bebauungsplan die Bauweise als „offene Bauweise“ fest.

Zulässig sind Nebengebäude für land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb und ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen, s.u.

Garagen und Nebengebäude

Genehmigungsfreie Nebengebäude und Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und §§ 6-21 BauNVO)

2.2.1. Hauptgebäude (ausgenommen Baubestand)

Zahl der Wohneinheiten

Auf dem Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten innerhalb der Baugrenzen für das Wohngebäude zulässig, d.h. ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ein Wohnhaus mit zwei Geschoss- o. Maisonettewohnungen oder ein Doppelhaus.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) :0,4

2.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

2.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen und Geländegestaltung

Für das Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse (E+I) zwingend vorgeschrieben. Geschosse mit integrierten Garagen zählen als Vollgeschosse.

Die max. Wandhöhe des Wohngebäudes beträgt 6,00 m. Die Wandhöhe wird jeweils vom gebäudeseitigen Fahrbahnrand in der Firstachse des Gebäudes gemessen. In den Eingabeplänen sind die vorhandenen und geplanten Geländehöhen und v.a. der Höhenbezug zu den direkt anliegenden Erschließungsstraßen in allen Schnitten und Ansichten anzugeben.

Nach der Rechtslage z.Z. der Aufstellung dieses Deckblatts sind mit dieser Festsetzung keine Aufenthaltsräume im Erdgeschoss erlaubt, solange die Schutzeinrichtungen gegen eine 100-jährliches Hochwasser fertig gestellt sind (s.a. Begründung).

2.2.5 Nebengebäude

2.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind nur an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellen zulässig.

2.2.5.2 Garagen/Stellplatzzahl

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen unter 40m² Nutzfläche - 1 Stellplatz.

2.2.5.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe für das Nebengebäude beträgt maximal 5,00 m ab Straßenniveau.

3 Textliche Festsetzungen zur Baugestaltung

(Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. Art. 98 BayBO)

Jedes Gebäude ist architektonisch einwandfrei zu gestalten.

Ausnahmen von den nachfolgenden Festsetzungen können grundsätzlich im Einzelfall gestattet werden, wenn sie mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar sind und die Gemeinde Niederalteich, sowie die Genehmigungsbehörde der Ausnahme zustimmen (§31 BauGB).

3.1 Baukörper

Die Baukörper sind rechteckig mit symmetrischem Satteldach auszuführen. Vor- und Rücksprünge der Fassaden, insbesondere Erker sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Nischen bzw. Zwerchhäusern im Eingangsbereich. Ausnahmen hierzu sind unter 4.1.9 aufgeführt.

3.2 Seitenverhältnis Länge zu Breite

Das Verhältnis von Grundrisslänge zu Breite, muss mindestens 5:3 betragen. Die Gebäudebreite wird auf maximal 9,00 m festgesetzt.

3.3 Dachform

Symmetrisches Satteldach. Abgeschleppte Dächer sind nicht zulässig, und sind damit für Terrassenüberdachungen ausgeschlossen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen.

Dachneigung

Neigung 18°-36°

Dachüberstand

Ein Dachüberstand zwischen 0,60 m - 1,20 m ist zulässig. Bei Balkonen ist ein Dachüberstand von maximal Balkontiefe zulässig.

Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachoberlichter und Dachfenster sind zulässig.

3.4 Anbauten

Anbauten an den Hauptbaukörper sind zulässig, sofern sie sich ihm eindeutig unterordnen und die Grundform des Hauptbaukörpers klar ablesbar bleibt. Das Abschleppen des Hauptdaches über Nebenbauten ist unzulässig.

3.5 Fassadenmaterial und -ausführung

Zulässig für alle Baukörper sind verputzte Wandflächen, als Glattputz bzw. feine Reibeputze ausgeführt, sowie Verkleidungen aus Holzbrettern, Leisten und Schindeln.

3.6 Einfriedungen

Im Bereich zwischen dem Nebengebäude parallel zur Jägerstraße und öffentlichem Straßenraum sind Einfriedungen unzulässig. Auch Heckenpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Ansonsten sind transparente Holzzäune und/oder Laubgehölzhecken zulässig. Holzzäune sollen als Latten- oder Hanichelzäune ausgeführt werden. Jägerzäune und Bretterzäune sind nicht zulässig.

Einfriedungsmauern und durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Für die Zaunpfosten sind nur punktförmige Fundamente zulässig. In besonderen Fällen (z.B. Hundehaltung) sind Streifenfundamente bis knapp unter OK Gelände zulässig.

Die Zäune sollen einen ca. 10 cm hohen Abstand vom Boden erhalten, um die Wanderung von Kleintieren, z.B. Igel, zu ermöglichen.

Die Höhe der Zäune wird mit mindestens 1,10 m und maximal 1,50 m über OK-Straße bzw. Gelände festgelegt. Aus Umweltschutzgründen wird empfohlen, die Zäune aus naturbelassenem Holz auszuführen.

4 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

4.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Im Garten ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse 1 (Endhöhe über 20 m) oder 2 (Endhöhe bis 20 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(vgl. Liste empfohlener Pflanzen in den Hinweisen).

4.2 Gartenflächen

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind zwingend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.

4.3 Wege bzw. Oberflächenentwässerung

Für die Zufahrten in die Maschinenhalle und das Privatgrundstück und Terrassenflächen sind grundsätzlich nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. (Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Plattenbelag mit breiten Rasenfugen, Holzterrasse, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.)

Terrassen können bis zu einer Fläche von 21 m² auch mit nichtdurchlässigen Belägen ausgestaltet werden, wenn sie in die seitlich angrenzenden Gartenzone entwässern.

4.4 Geländehöhen/Geländeänderungen (Art 10 BayBO)

Geländeauffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Erdgeschoßhöhen der Hauptgebäude und der Garagen / Nebengebäude dürfen max. 0,30 m höher als die das Grundstück erschließende Straße liegen. (gemessen in Straßenmitte).

Direkt an Straßen angrenzende Garagen / Nebengebäude dürfen max. 3 cm pro Meter Zufahrtlänge höher als die Straße liegen.

Geländesprünge zu angrenzenden Grundstücken sind nur als Böschungen mit einem maximalen Steigungsverhältnis h zu l von 1 zu 2 zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

5. Begründung

Das Grundstück Fl.Nr. 498/3 liegt einem Bereich, der im Bebauungsplan Fischerwies I als Misch-Dorfgebiet ausgewiesen war. Der Bebauungsplan wurde inzwischen aufgehoben bis auf den Bereich, den das Deckblatt Nr. 3 von 1999 umfasste. Hier blieben die Festsetzungen erhalten, da im Deckblatt ein Gehweg auf der Westseite des Flurwegs dargestellt ist, der bisher noch nicht umgesetzt werden konnte.

Das Grundstück 498/3 wurde an die Familie Hartung verkauft. Die Südostecke ist bisher noch mit einem Nebengebäude überbaut, dass nun abgebrochen werden soll.

Die Umgebung ist durch historische Bauernhäuser und Einfamilienhäuser geprägt. Im Deckblatt 3 zum Bebauungsplan sind auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus und dazugehörige Nebengebäude zugelassen.

Grundsätzlich soll diese Bebauung auch nicht geändert werden. Da die Familie Hartung ein Waldgrundstück besitzt, benötigt sie für die Fahrzeuge und Geräte für die Waldbewirtschaftung allerdings ein deutlich größeres Nebengebäude als es nach dem Deckblatt 3 bisher zulässig wäre.

Dieses Nebengebäude soll nach wie vor an der Jägerstraße liegen, nimmt jedoch einen Großteil der Grundstücksbreite ein. Dadurch rückt das Einfamilienhaus in den rückwärtigen Grundstücksbereich, der bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen war.

Das Nebengebäude, die Scheune/Maschinenhalle, könnte nach Auskunft des Bauamtes im LRA Deggendorf auch mit einer Abweichung vom Bebauungsplan genehmigt werden, das Verschieben des Baufensters für den Neubau des Einfamilienhauses in den Grundstücksbereich, der bisher als Garten- und Ortsrandzone vorgesehen war, erfordert jedoch eine Änderung des Bebauungsplans.

Das Bauamt des LRA Deggendorf bestätigte, dass aus städtebaulicher Sicht hier eine solche leichte Nachverdichtung sehr gut vorstellbar sei – v.a. hinsichtlich der Zielsetzung mit Grund und Boden sparsam umzugehen - und sich die Bebauung sehr gut in die Umgebung einfüge. Da die ganze weitere Umgebung bebaut sei, sei es auch nicht mehr nötig, im nördlichen Bereich eine unbebaute, nur begrünte Ortsrandzone zu erhalten.

Das Baukonzept sieht weiterhin vor, den Straßenraum durch eine straßenbegleitende Bebauung zu definieren, was mit der größeren Scheune, die analog zu den benachbarten Gebäuden traufständig steht und die Baulücke vollständig schließt, wesentlich besser gelingt als mit dem bisher vorgesehenen giebelständigen Wohngebäude und einer Garage an der Straße.

Durch den Bau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes wird sogar der dörfliche Charakter in diesem Bereich der Jägerstraße mit zwei denkmalgeschützten und zwei älteren bäuerlichen Anwesen gestärkt.

Um den ortstypischen halböffentlichen Charakter der Fläche zwischen Scheune und Straße zu sichern, sind dort Einfriedungen nicht erlaubt und wasserdurchlässige Befestigungen vorgeschrieben.

Da momentan noch nicht absehbar ist, wann der Hochwasserschutz gegen ein 100-jährliches Hochwasser in Niederalteich vollendet sein wird, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Deckblatts keine Aufenthaltsräume unter der Höhe HQ 100, das entspricht 313,30 mü.NN erlaubt. Das Straßenniveau der Jägerstraße im Geltungsbereich des Deckblatts liegt bei rund 310,70 m, also fast ein Vollgeschoss tiefer.

Das bedeutet, dass Aufenthaltsräume erst ab einer Höhe von 2,60 m über der Straße möglich wären und auf Straßenniveau nur ein sog. Opfergeschoss ohne Aufenthaltsräume erforderlich wäre. Da die umgebende Bebauung ausnahmslos 2-geschossig ist, wäre über dem Opfergeschoss nur ein Vollgeschoss und max. ein Dachgeschoss städtebaulich verträglich.

Dies möchte der Grundstückseigentümer ausdrücklich nicht. Da er aber ohnehin erst bauen möchte, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist – bzw. seine Fertigstellung absehbar ist, wurde die Wandhöhe für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ab Straßenhöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind momentan keine Aufenthaltsräume im Erdgeschoss möglich.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, d.h. die mögliche Baudichte ändert sich durch die andere Anordnung der Gebäude nicht. Auch dies ist ein Grund, die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten verfahren durchzuführen.

6 Planliche Festsetzungen

6.1 Planzeichen

Geltungsbereich



Grenze des Geltungsbereiches

Art der Baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 - 26 BauGB § 4 und 6, BauNVO)

MD

Mischgebiet, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ), z.B. max. 0,4

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ),

z.B. max. 0,8

E + 1

Zahl der Vollgeschosse z.B. (E+ 1 zwingend)

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude

Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

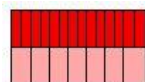


Baulinie

Bauweise



Offene Bauweise (§22 (1), BauNVO) mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern



Einzelhaus mit Satteldach (Mittellinie = First-richtung)

Öffentlicher Straßenraum

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

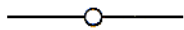


Straßenbegleitgrün/Fußweg



Zu pflanzende Bäume

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



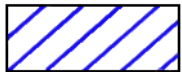
Bestehende Grundstücksgrenze

498/3

Flurstücksnummer



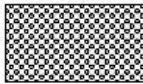
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Flächen für Regenwasserrückhalt, Reinigung und Versickerung

Sonstige Planzeichen

(§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs 6 BauGB)

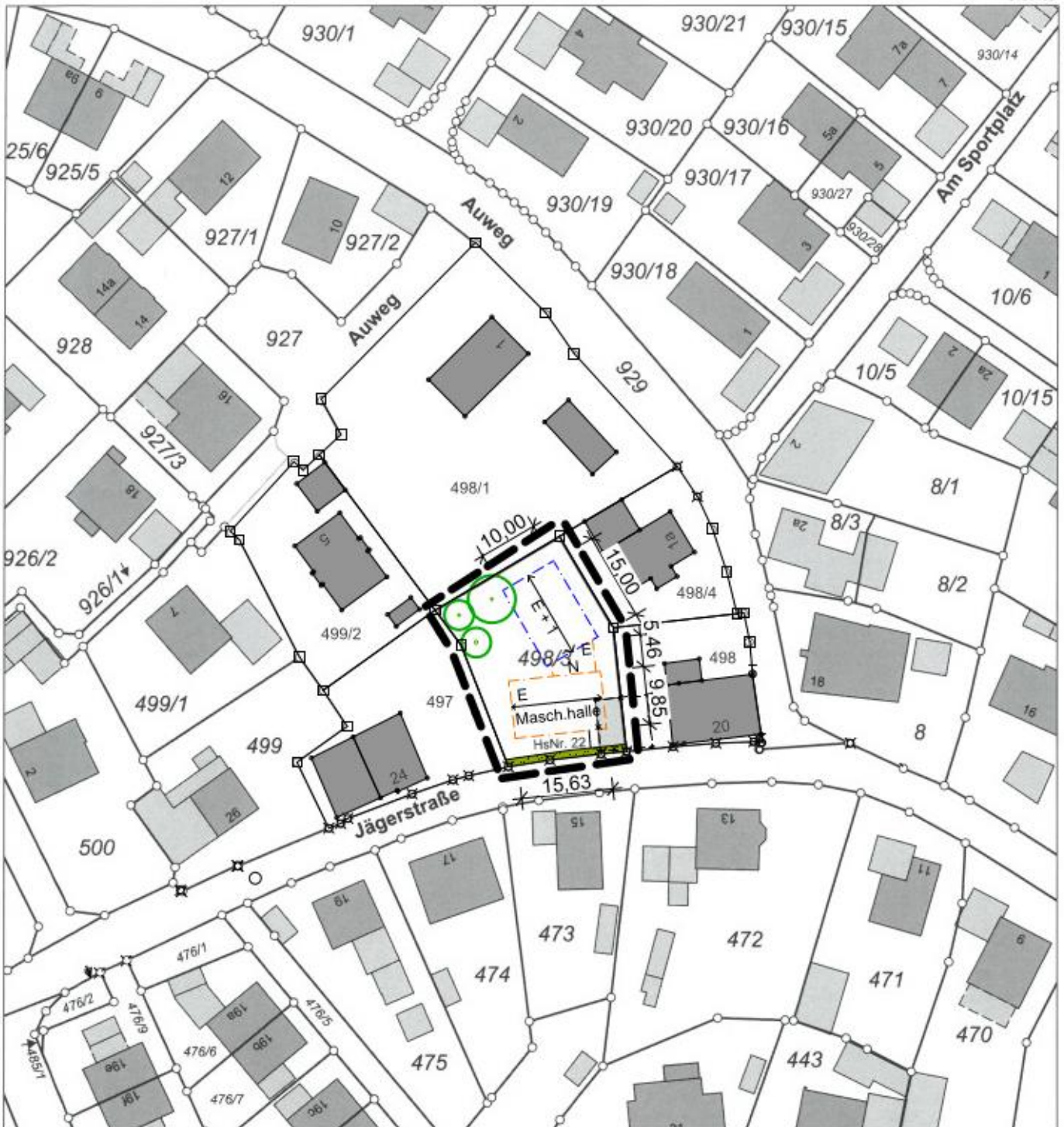


Vorhandene Bebauung



Abzubrechende Gebäude

6.2 Bebauungsplan



Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Fischerwies", Gemeinde Niederalteich, Landkreis Deggendorf
FLNR: 498/3

Bebauungsplan M 1 : 1000

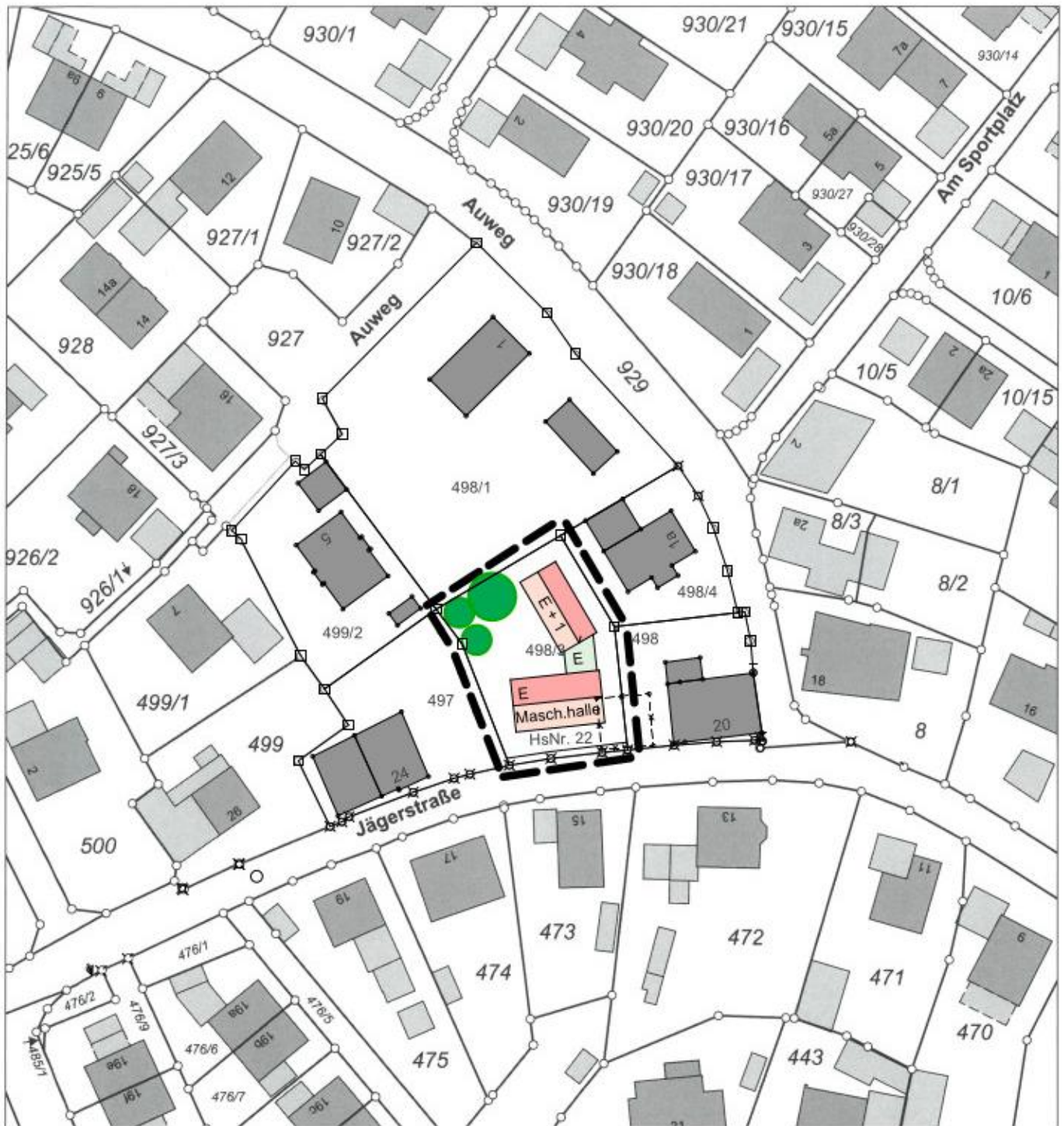
02.12.2022

Bert Reiszky, Architekt BDA, Ander Stadtmauer 18, 94469 Deggendorf

 **intelligent bauen**
mitdenken umdenken vordanken

bert reiszky, architekt bda
stadtplaner, energieberater

6.3 Gestaltungsplan



Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Fischerwies", Gemeinde Niederalteich, Landkreis Deggendorf
FLNR: 498/3

Gestaltungsplan M 1 : 1000

02.12.2022

Bert Reiszky, Architekt BDA, Ander Stadtmauer 18, 94469 Deggendorf