

M 1:500

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

## "Wiesweb Reischach"

Ortsteil Wiesweb  
Gemeinde Reischach  
Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern

### Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes  
Stand: Sommer 2009

### Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

### Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

### Urheberrecht:

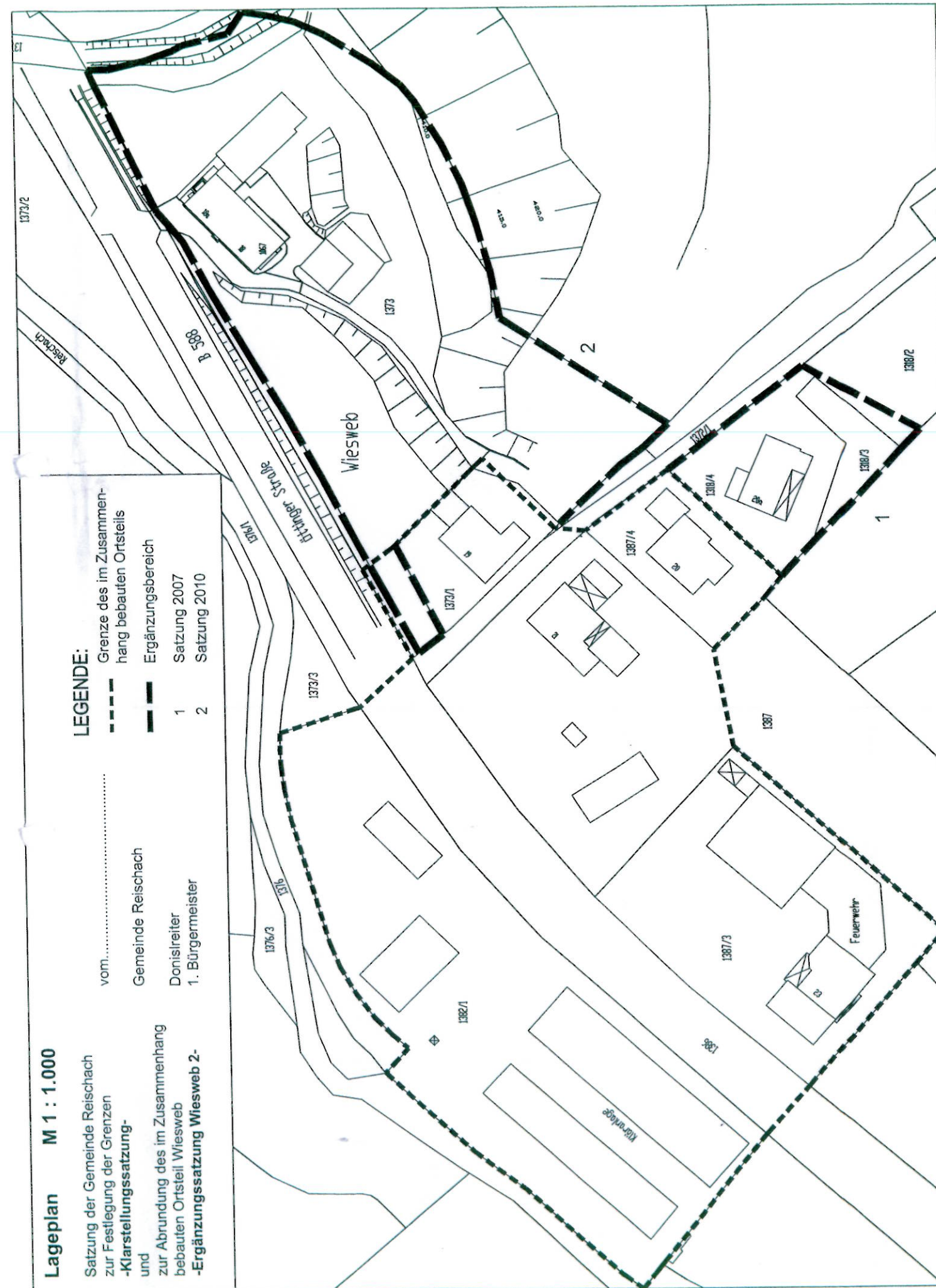
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.  
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 08. Juli 2010  
ENTWURFSVERFASSER:



**JOCHAM+KELLHUBER**  
Landschaftsarchitektur

URSULA JOCHAM      PETRA KELLHUBER  
Am Sportplatz 7      Kapuziner Strasse 15  
94547 Iggenbach      84503 Altötting  
Tel. 09903-95 100 40      Tel. 08671-95 76 57  
Fax. 09903-26 41      Fax. 08671-95 76 27  
info@jocham-kellhuber.de · www.jocham-kellhuber.de



Lageplan M 1 : 1.000

Satzung der Gemeinde Reischach zur Festlegung der Grenzen -Klarstellungssatzung- und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wiesweb -Ergänzungssatzung Wiesweb 2-

**LEGENDE:**  
Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
Ergänzungsbereich  
1. Satzung 2007  
2. Satzung 2010  
vom .....  
Gemeinde Reischach  
Dorisreiter  
1. Bürgermeister

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

MD	max. WH = 6,7 m
GRZ 0,3	GFZ 0,6
o	

### Nutzungsschablone

MD	Dorfgebiet	
WH	max. Wandhöhe	6,7 m
GRZ	Grundflächenzahl	0,3
GFZ	Geschossflächenzahl	0,6
o =	offene Bauweise	

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der max. Wandhöhe wird die bestehende Höhenlage der vorhandenen Hoffläche festgesetzt. Als Beschränkung der Wandhöhe für alle Gebäude gilt das Maß von der bestehenden Hoffläche.



## 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.1  Baugrenze



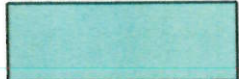
## 3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 / BauGB)

3.1  Privatweg mit Geh- und Fahrtrecht



## 4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

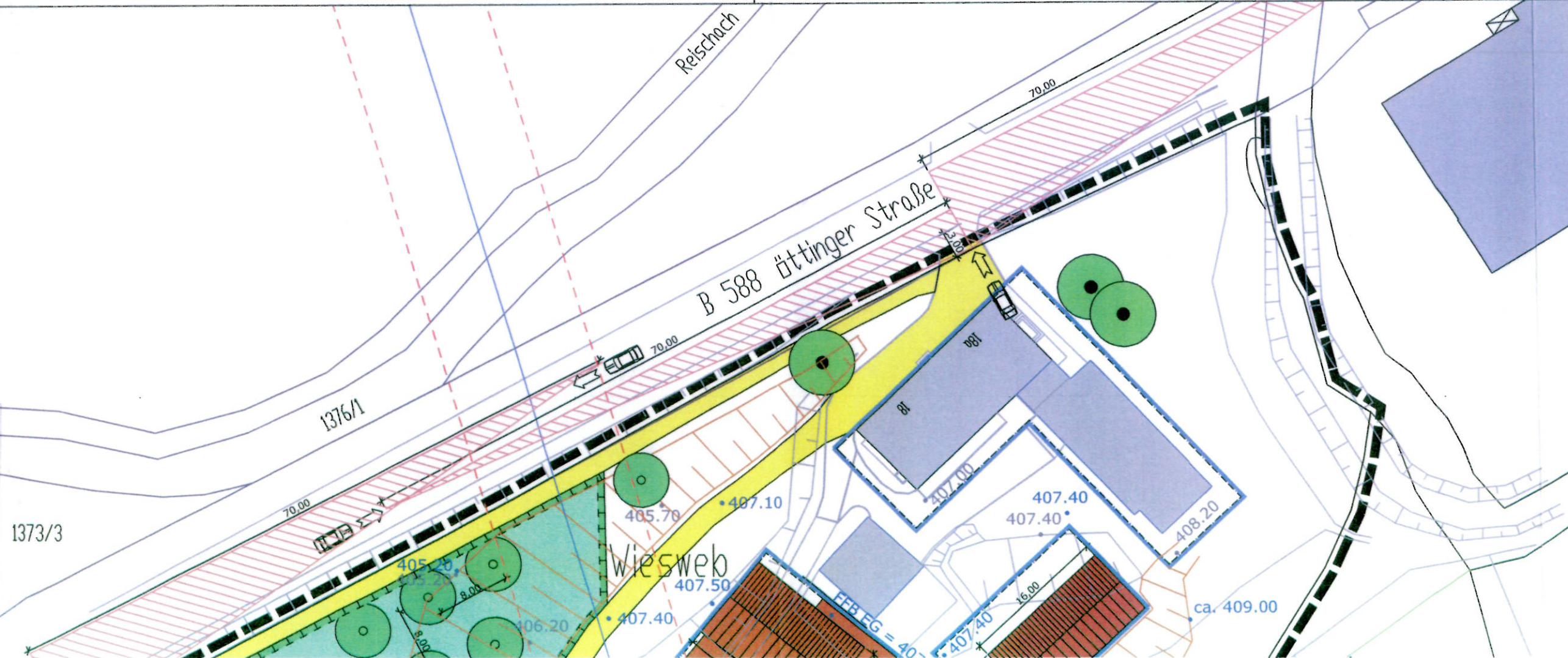
- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. (4) Nr. 3 (Innenkante)
- 4.2  festgesetzte Geländehöhe, erlaubte Höhenabweichung von max. 25 cm nach oben oder unten

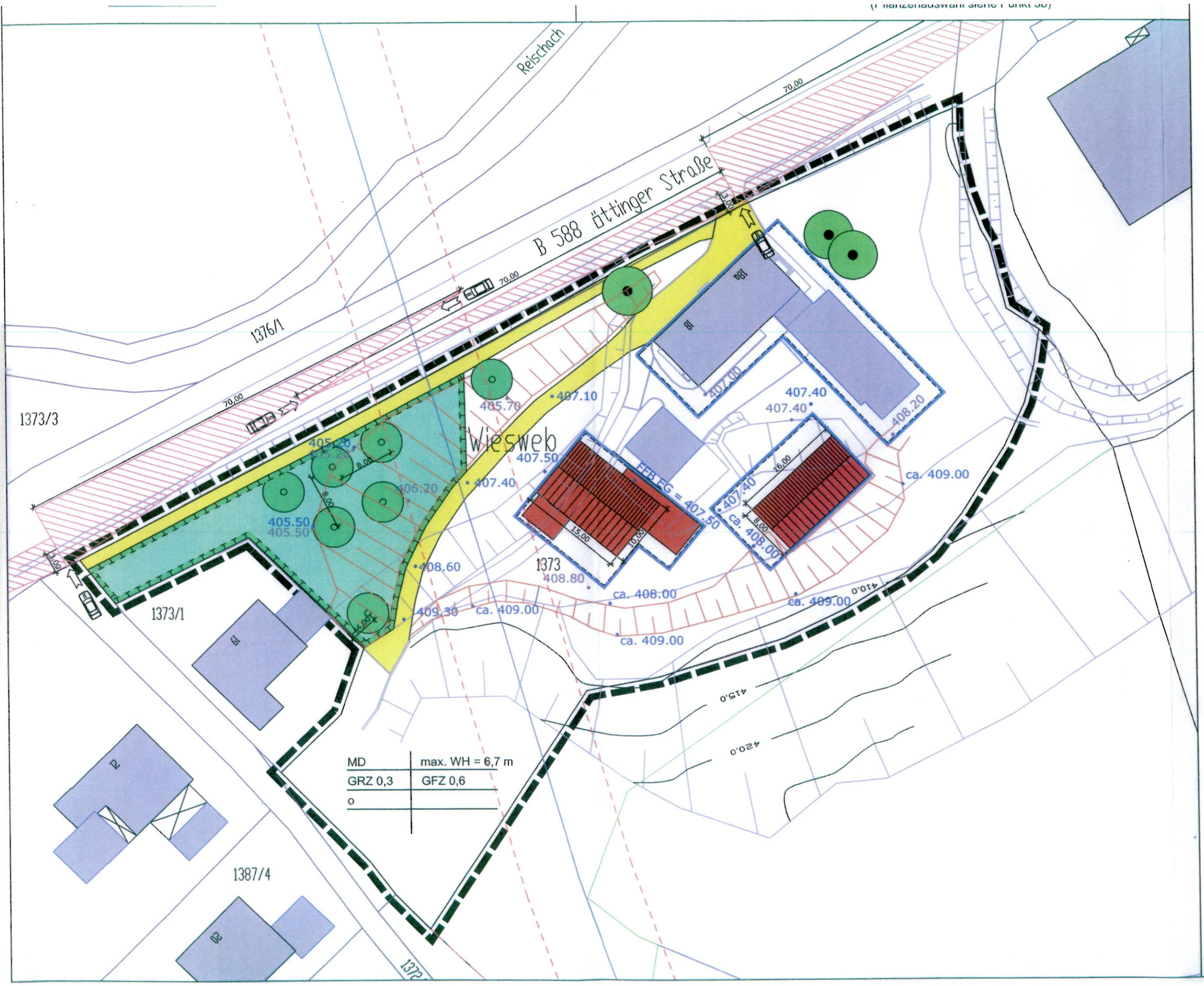
## 5.0 GRÜNFLÄCHEN

- 5.1 **zu erhaltende Einzelbäume :**
- 5.1.1  Laubbäume
- 5.2 **zu pflanzende Einzelbäume :**
- 5.2.1  Obstbaum (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt: 3 b.
- 5.3  extensive Wiesenfläche

## 6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen
- A 1  Extensivierung der intensiven Wiesenfläche nach Geländeauffüllung und Pflanzung von Obstgehölzen (Pflanzenauswahl siehe Punkt 3b)





Reischach

B 588 Höttinger Straße

Wiesweb

FFB EG = 407.50

MD	max. WH = 6,7 m
GRZ 0,3	GFZ 0,6
o	

1373/1

1373/3

1387/4

1372

1373

1376/1

70,00

70,00

70,00

415,0

420,0

ca. 409,00

ca. 409,00

ca. 409,00

ca. 408,00

ca. 409,00

ca. 409,00

ca. 408,00

ca. 407,50

ca. 407,40

ca. 407,10

ca. 405,70

ca. 405,50

ca. 405,50

407,40

407,40

407,40

407,40

407,40

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

ca. 408,00

## 7.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1		Flurstücksgrenze
7.2		Flurstücksnummer
7.3		Straße mit Namensbezeichnung
7.4		bestehende Bebauung
7.5		geplante Bebauung
7.6		Bestandshöhe
7.7		vorhandene Böschung
7.8		geplante Böschung
7.9		Höhenlinien Bestand
7.10		20 kV-Leitung mit Schutzzone von 8 m
7.11		Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m, 3 m Abstand vom Fahrbahnrand

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Ergänzungssatzung

### 1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 **max. Wandhöhe:** 6,7 m  
Die zulässige Wandhöhe wird von von dem bestehenden Geländeniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 1.2 **Dachform und - neigung:** Wohngebäude und Nebengebäude:  
Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite  
Dachneigung: 22° - 32°  
für untergeordnete Gebäudeteile mit einer max. Größe von 4 x 6 m ist neben Satteldach auch Flachdach zulässig, bei Blechdeckung ist eine max. Dachneigung von 15° zulässig
- 1.3 **Dachdeckung:** naturrote Ziegel- bzw. Betonsteindeckung, Stehfalzdeckung, für untergeordnete Gebäudeteile auch begrüntes Dach (z.B. extensive Dachbegrünung); bei Blechabdeckung sind nur rotbraune bis kupferfarbene Oberflächen zulässig
- 1.4 **Solaranlagen:** Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 30 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

### 2.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

### 7.0 BAUMSTURZZONE

Die Gebäude im Baumfallbereich (Tiefe ca. 30 m) entlang dem bestehenden Waldrand sind so zu errichten, dass eine Gefährdung der Benutzer durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste ausgeschlossen werden kann. Dach und Außenwände sind entsprechend massiv auszubilden. Gegen in das Gebäude eindringende Äste sind geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen. Im Regelfall ist dazu die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig.

### 8.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01. Oktober 2008) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" - TRENGW (AIIMBI Nr. 1/2009 S. 4) vom 17. Dezember 2008 zu beachten.

### 9.0 OBERFLÄCHENWASSER

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

### 10.0 SICHTDREIECK

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und Bepflanzung die Straßenoberkante um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

#### Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu rhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für die im Plan eingetragene Ausgleichsfläche und die festgesetzte Eingrünung wird die Verwendung der in Punkt 3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.  
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m<sup>2</sup>.

**Pflanzqualitäten:** Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm  
Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm  
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm  
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm  
Obstbäume: Hochstamm mind. 2 x v.

### 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS

In den nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung des Baugrundstücks mindestens 8 Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. Anstelle eines Laubbaums kann ersatzweise auch ein Obstbaum oder 5 Sträucher gepflanzt werden (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).  
Die festgesetzten Obstbäume in der Ausgleichsfläche können nicht angerechnet werden.

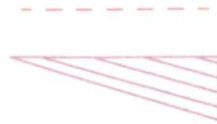
### 3.0 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE

#### a) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche



Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m,  
3 m Abstand vom Fahrbahnrand

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Ergänzungssatzung

### 1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 **max. Wandhöhe:** 6,7 m  
Die zulässige Wandhöhe wird von von dem bestehenden Geländeniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 1.2 **Dachform und -neigung:** Wohngebäude und Nebengebäude:  
Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite  
Dachneigung: 22° - 32°  
für untergeordnete Gebäudeteile mit einer max. Größe von 4 x 6 m ist neben Satteldach auch Flachdach zulässig, bei Blechdeckung ist eine max. Dachneigung von 15° zulässig
- 1.3 **Dachdeckung:** naturrote Ziegel- bzw. Betonsteindeckung, Stehfalzdeckung, für untergeordnete Gebäudeteile auch begrüntes Dach (z.B. extensive Dachbegrünung); bei Blechabdeckung sind nur rotbraune bis kupferfarbene Oberflächen zulässig
- 1.4 **Solaranlagen:** Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 30 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

### 2.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 2.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m unter Beachtung der festgesetzten Höhen zulässig. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes).
- 2.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist nur in Verbindung mit den Gebäuden in einer maximalen Länge von 10 m und bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

### 3.0 GARAGENZUFahrTEN

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

### 4.0 EINFRIEDUNGEN

Art der Einfriedung: Maschendrahtzäune mit Rundrohrsäulen sowie Holzzäune oder Stabgitterzäune, Höhe: max 1,00 m ab OK fertiges Gelände  
Sockel: nicht zulässig, nur Punktfundamente bei den Pfosten zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

### 5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Ruheräume (z.B. Schlaf- und Wohnräume) sind mit Schallschutzfenster und integrierter Lüftung mit Schallschutzvorrichtungen von mindestens 10dB auszurüsten, soweit die Räume nicht über die Südseite belüftet werden können.

### 6.0 DENKMALPFLEGE

Historische Bodenfunde / Bodendenkmäler  
Bei historischen Bodenfunden oder Auffinden von Bodendenkmälern ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

Die Pflanzen-Einstellungen sind entsprechend den planmäßigen und sonstigen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für die im Plan eingetragene Ausgleichsfläche und die festgesetzte Eingrünung wird die Verwendung der in Punkt 3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.  
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m<sup>2</sup>.

**Pflanzqualitäten:** Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm  
Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm  
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm  
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm  
Obstbäume: Hochstamm mind. 2 x v.

### 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS

In den nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung des Baugrundstücks mindestens 8 Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. Anstelle eines Laubbaums kann ersatzweise auch ein Obstbaum oder 5 Sträucher gepflanzt werden (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).  
Die festgesetzten Obstbäume in der Ausgleichsfläche können nicht angerechnet werden.

### 3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

#### a) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm)  
Verwendung regionaltypischer Sorten

### 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- und Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### 5.0 WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

### 6.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die berechnete Ausgleichsfläche von 812 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Für die Ausgleichsfläche gilt folgende Nutzungsbeschränkung: Mahd max. 2 x im Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, Entfernung des Mähguts, keine Düngung.

## IV. HINWEIS

### EMISSIONEN

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

## TELEKOM

Die geplante Baugebietserweiterung kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

Im Bereich entlang der Öttinger Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.

### PLANUNTERLAGEN:

AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES.

NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET.

### UNTERGRUND:

AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTNOMMEN WERDEN.

### NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

### HÖHENSCHICHTLINIEN:

HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.



M 1:500

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

### "Wiesweb Reischach"

Ortsteil Wiesweb  
Gemeinde Reischach  
Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern

#### Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von  
digitaler Flurkarte des  
Vermessungsamtes \_\_\_\_\_  
Stand: Sommer 2009