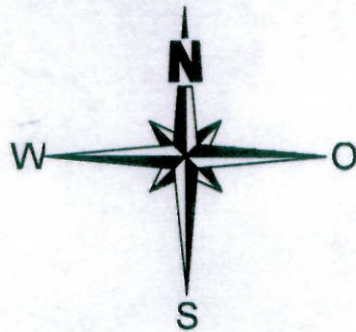


"Einbeziehungssatzung Wiesweb 2. Erweiterung"

der Gemeinde und Gemarkung Reischach
Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



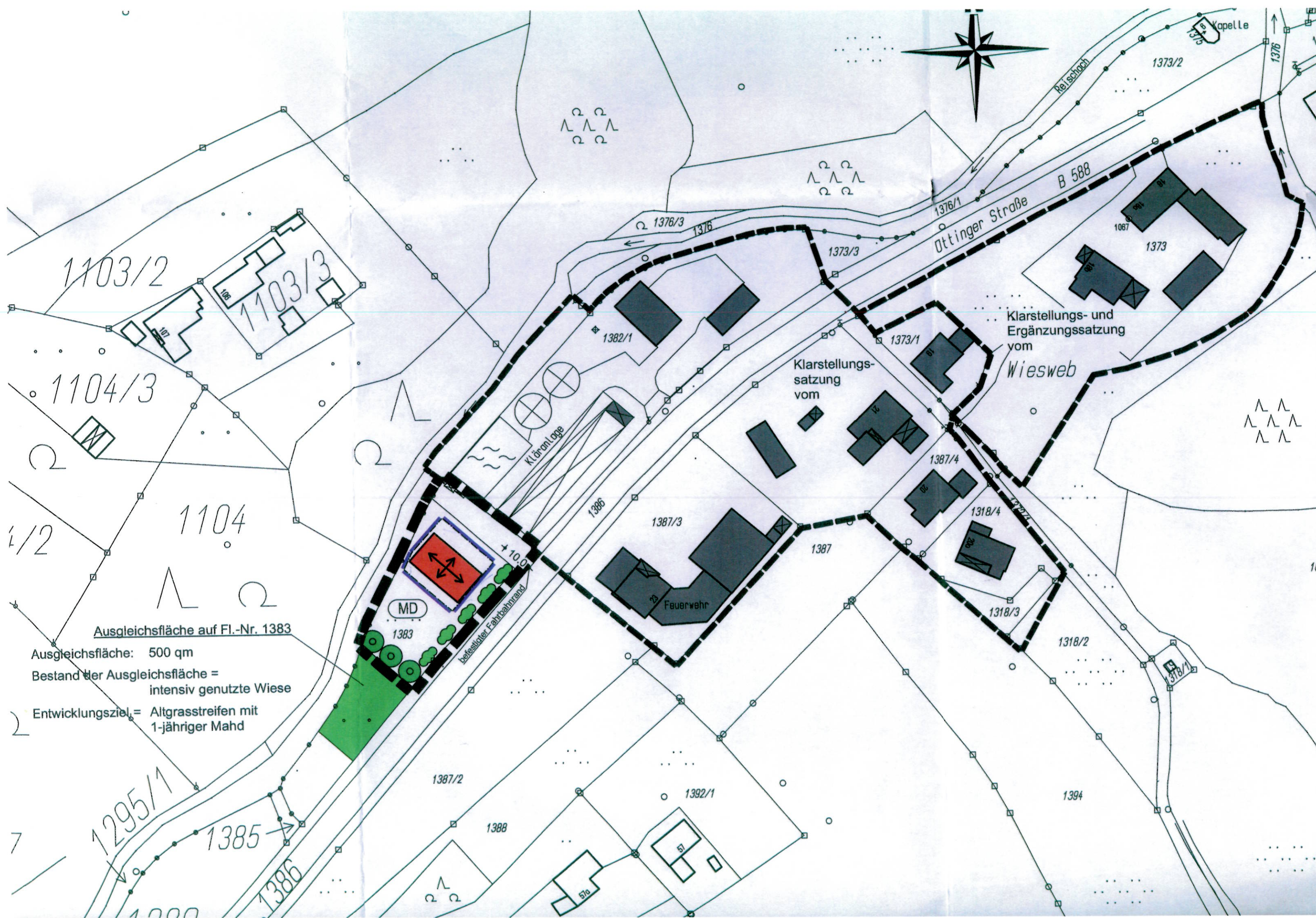
Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 08. August 2013

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
E-Mail: Info@ib-spermann.de



1103/2

1103/3

1104/3

1104

1/2

Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1383

Ausgleichsfläche: 500 qm

Bestand der Ausgleichsfläche = intensiv genutzte Wiese

Entwicklungsziel = Altgrasstreifen mit 1-jähriger Mahd

1295/1

1385

1386

1387/2

1388

1392/1

57a

Λ Λ Λ
Λ Λ Λ

Λ Λ Λ
Λ Λ Λ

Λ Λ Λ
Λ Λ Λ

1373/2

1376

1376/3

1376

1376/1

Ottinger Straße B 588

1067

1373

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom Wiesweb

1382/1

1373/1

Klarstellungsatzung vom

1387/4

1318/4

1387/3

Feuerwehr

1387

1318/3

1318/2

1318/1

10



Kläranlage

befestigter Fahrbahnrand

+ 10.0




MD

1383

7

nach § 9, Abs. 1 BauGB




1. Art der baulichen Nutzung

-  2. Erweiterungsbereich
-  Grenze des in Zusammenhang bebauten Ortsteils
-  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)




2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,45 Grundflächenzahl (GRZ 0,45) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
- GFZ 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ 0,9) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
- SD Satteldach, Dachneigung von 20° bis 28°
- WH 6,0 Wandhöhe als Höchstmaß
(OK = 6,0 m über FFB EG)
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von fertig Fußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.




3. Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  Baugrenzen
-  Firstrichtung frei wählbar,
First parallel zur längeren Gebäudeseite.

5. Grünflächen

-  neu zu pflanzende Bäume;
Standort ist frei wählbar.
Arten lt. Verzeichnis.
-  neu zu pflanzende Sträucher
Standort ist frei wählbar.
Arten lt. Verzeichnis.
-  Ausgleichsfläche

6. Sonstige Planzeichen

- 1383 Flurstücknummer (z.B. 1383)
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Bebauung
-  bestehende Bebauung

Diese Festsetzungen gelten nur für den Bereich der zweiten Erweiterung!

II. Festsetzung durch Text

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 max. Wandhöhe: 6,0 m

Die zulässige Wandhöhe wird von der Oberkante des Fertigfußbodens bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf max. 0,10 m über dem fertigen Gelände festgelegt wird.

1.2 Dachform und -neigung: Satteldach
First parallel zur längeren Gebäudeseite
Dachneigung: 20° bis 28°

1.3 Dachdeckung: Blecheindeckung mit ziegelroter Oberfläche.

1.4 Solaranlagen: Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 25 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. (Beibehaltung des anstehenden Geländes)

3. Einfriedungen

Art der Einfriedung: Maendrahtzäune mit Rundrohrsäulen oder Stabgitterzäune.
Die Einzäunung hat auf der Innenseite der Eingrünung zu erfolgen.

Höhe: max. 2,0 m ab OK fertiges Gelände

Sockel: nicht zulässig, nur Punktfundamente bei den Pfosten.
Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

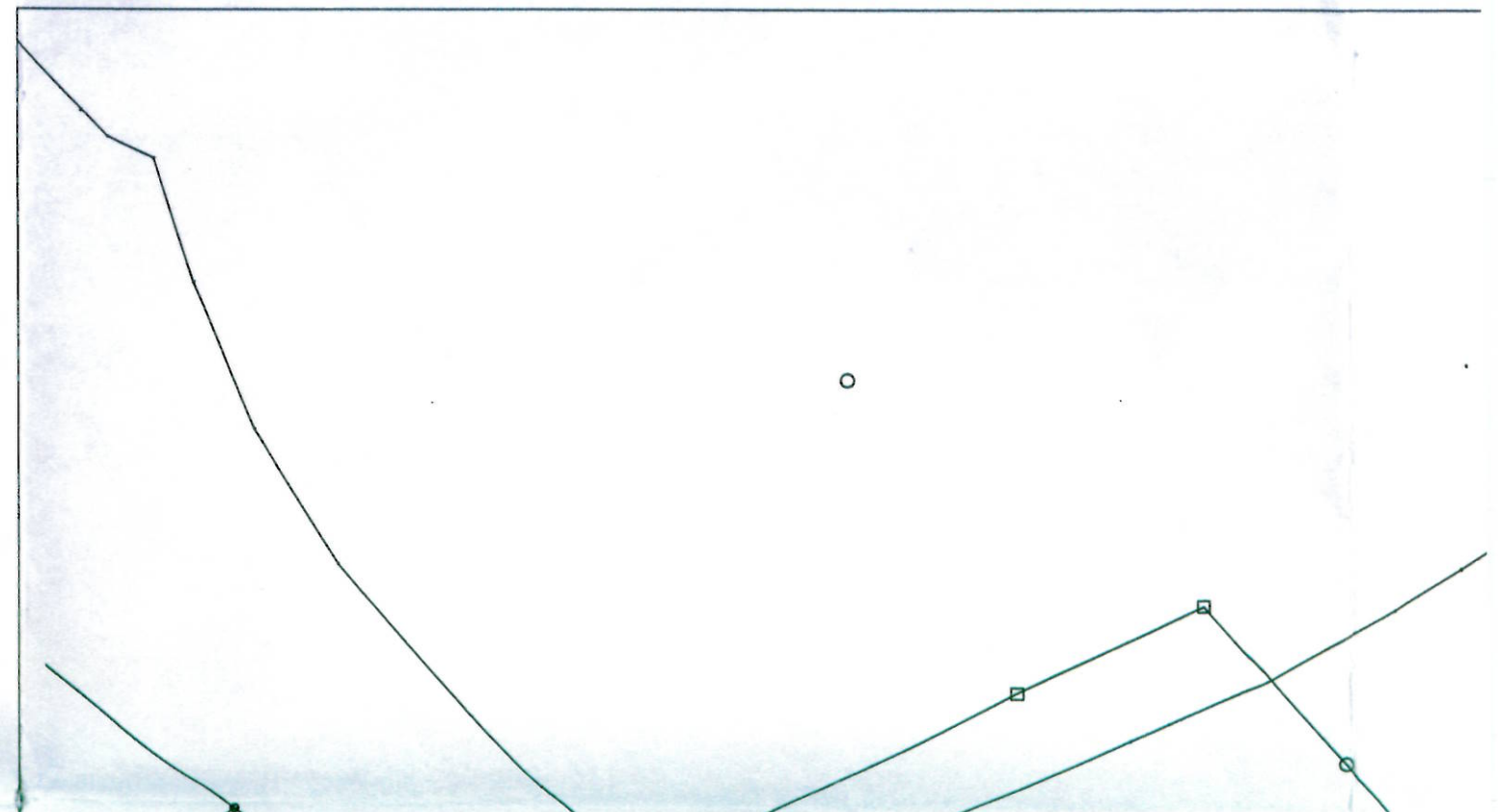
Schema der Nutzungsschablone für die "Einbeziehungssatzung Wiesweb - 2. Erweiterung"

Nutzungsschablone	
MD	O
GRZ 0,45	GFZ 0,9
WH max. 6,00 m	
SD	DN 20°- 28°

MD = Art der baulichen Nutzung, Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
O = Bauweise, O = offene Bauweise
GRZ 0,45 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,45
GFZ 0,9 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 0,9
WH max. 6,00 = maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite in Meter, 6,00 m
SD = Dachform, SD = Satteldach
DN 20°- 28° = Dachneigung in Grad von - bis, 20° bis 28°

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



4. 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.

5. Niederschlagswasser

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

6. 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 - entsprechend zu beachten.

III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

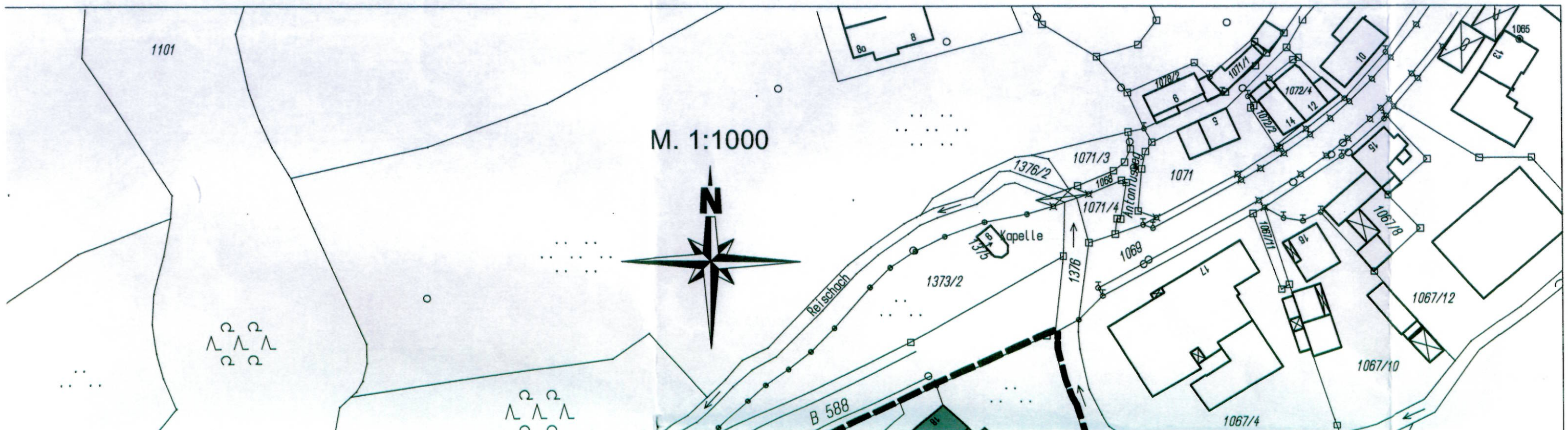
1. Umsetzung, Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen

Allgemeines:

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen 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 festgesetzte Eingrünung wird die Verwendung der in Punkt 2. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Baumpflanzungen an der B 588 müssen einen Abstand mindestens 7,5 m vom Fahrbahnrand der B 588 aufweisen (RPS 2009).

Pflanzqualitäten:

Bäume I.Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
Bäume 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. 2xv.



2. zu verwendende Gehölze

a) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde

b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

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

3. 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.

4. Wiesenflächen

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

5. Ausgleichsflächen

Der Ausgleich erfolgt mit Baumpflanzungen an der Südwestseite des Ergänzungsbereiches und mittels Strauchpflanzungen südostseitig zur Bundesstraße. 500 qm der südwestlichen Restfläche wird als Altgrasstreifen mit 1-jähriger Mahd ausgeführt.

IV. Hinweise

Telekom

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 zu beachten.

Untergrund

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text entnommen werden.

Elektrische Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Anlagen der Bayernwerk AG. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgraben je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. DVGW-Richtlinie 125 sind zu beachten.

Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

Emissionen

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

Emissionen

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

Planunterlagen

Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.

