

Gemeinde Reischach Landkreis Altötting



Bebauungsplan

1. Änderung: Erweiterung des Mischgebiet Arbing Süd



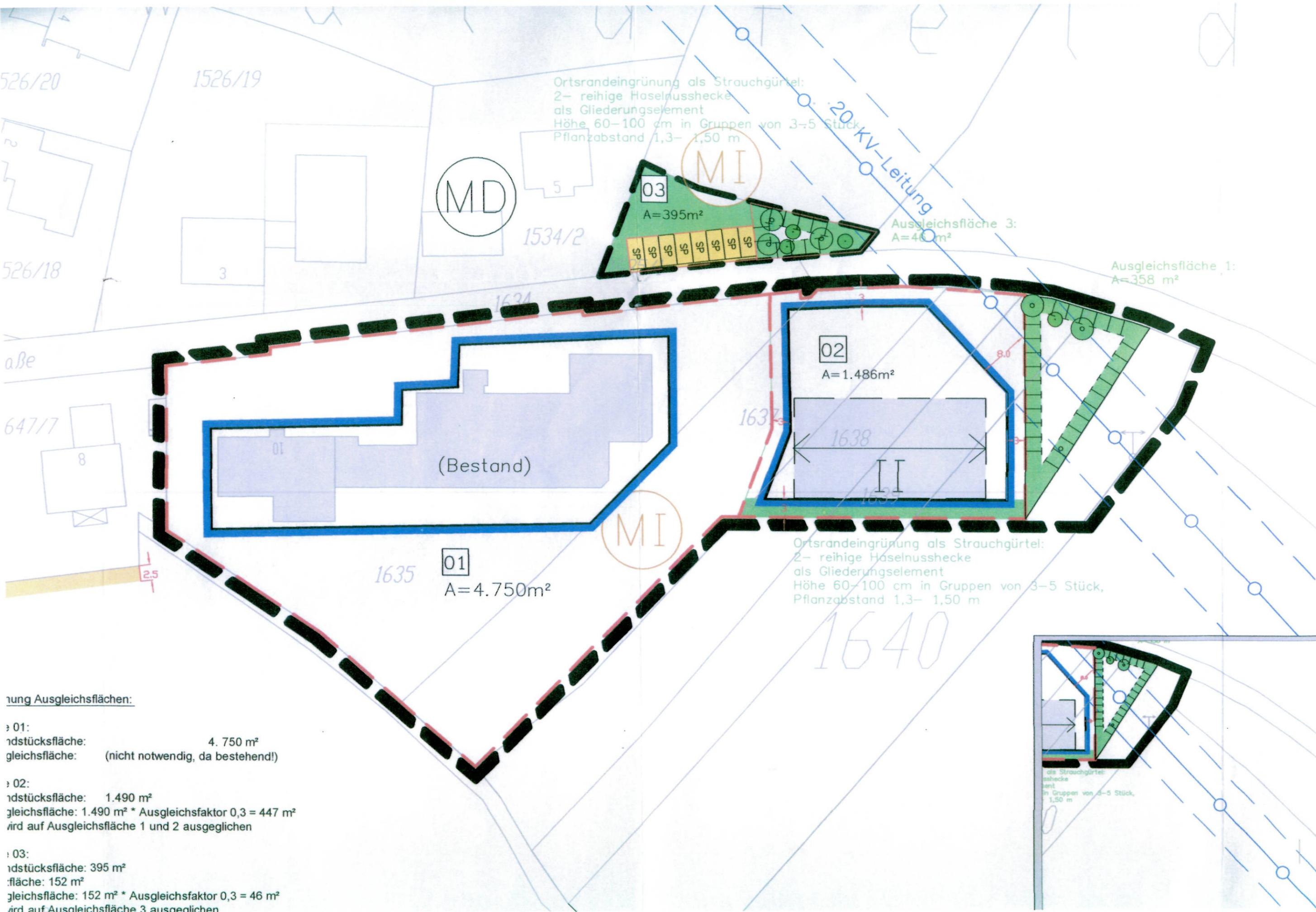
Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986),
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90 - vom 18.12.1990

Datum: 18.03.2010 Maßstab: 1:500
Änderung vom 14.12.2010

Gemeinde Reischach
Eggenfeldener Straße 9
84571 Reischach

RINNER 
Ingenieurbüro 

Burg- 84332 Hebertsfelden
Telefon: 0 87 26 / 91 03 6 4
Telefax: 0 87 26 / 91 03 6 5
eMail: info@ib-rinner.de
Homepage: www.ib-rinner.de

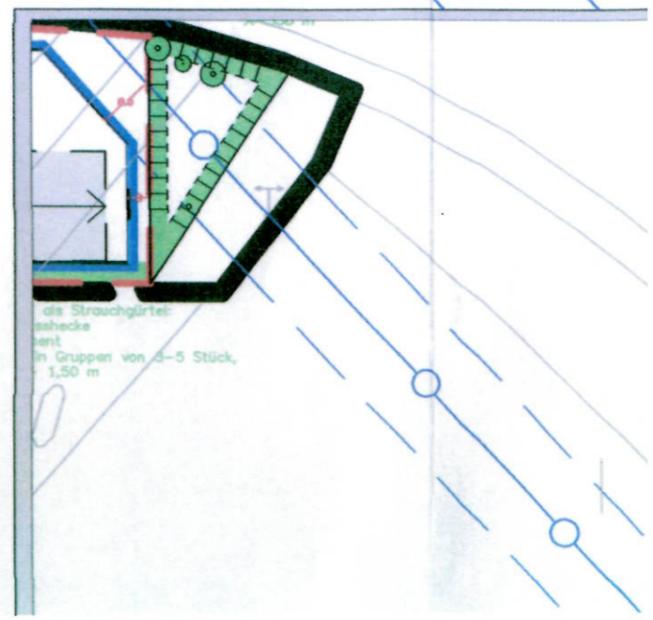


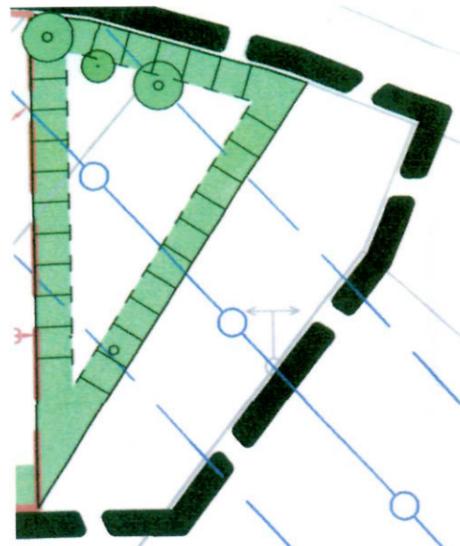
Angabe Ausgleichsflächen:

01:
Grundstücksfläche: 4.750 m²
Ausgleichsfläche: (nicht notwendig, da bestehend!)

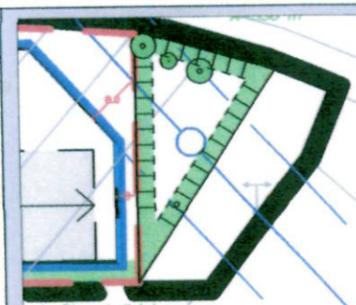
02:
Grundstücksfläche: 1.490 m²
Ausgleichsfläche: 1.490 m² * Ausgleichsfaktor 0,3 = 447 m²
wird auf Ausgleichsfläche 1 und 2 ausgeglichen

03:
Grundstücksfläche: 395 m²
Ausgleichsfläche: 152 m²
Ausgleichsfläche: 152 m² * Ausgleichsfaktor 0,3 = 46 m²
wird auf Ausgleichsfläche 3 ausgeglichen





irtel:
n 3-5 Stück,



als Strauchgürtel:
shecke
ent
in Gruppen von 3-5 Stück,
1,50 m

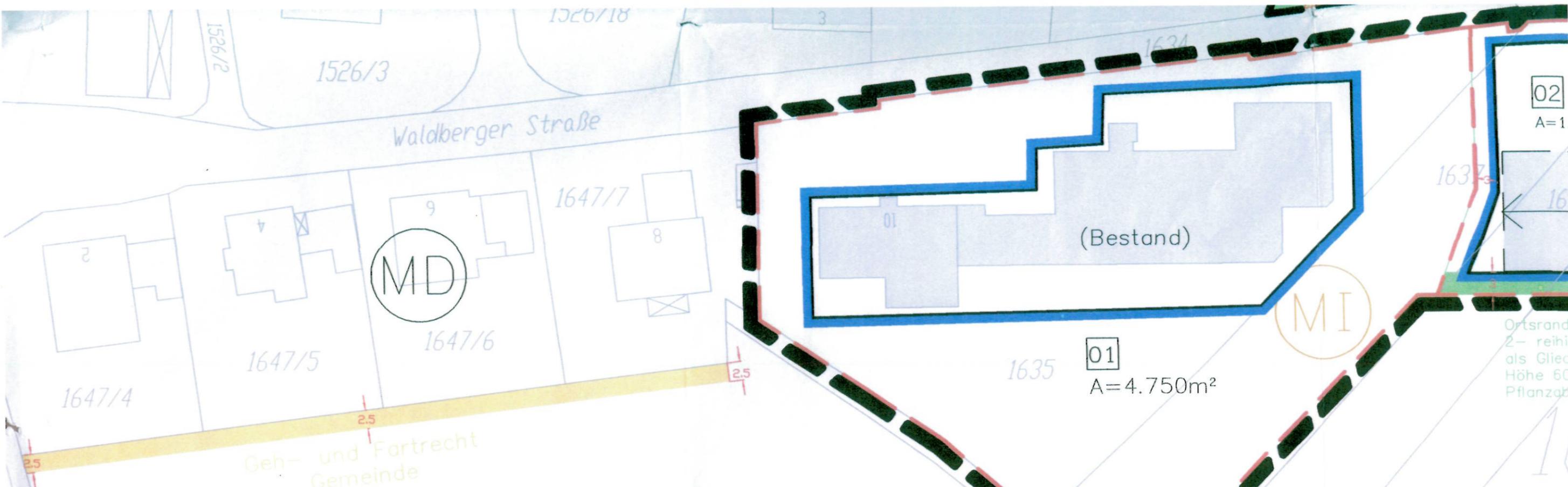
zu 1647

Ausgleichsfläche 2
 $A=90\text{m}^2$

1642/1

1645

M=1:1.000



Berechnung Ausgleichsflächen:

Parzelle 01:

- Grundstücksfläche: 4.750 m²
- Ausgleichsfläche: (nicht notwendig, da bestehend!)

Parzelle 02:

- Grundstücksfläche: 1.490 m²
- Ausgleichsfläche: 1.490 m² * Ausgleichsfaktor 0,3 = 447 m²
wird auf Ausgleichsfläche 1 und 2 ausgeglichen

Parzelle 03:

- Grundstücksfläche: 395 m²
- Nutzfläche: 152 m²
- Ausgleichsfläche: 152 m² * Ausgleichsfaktor 0,3 = 46 m²
wird auf Ausgleichsfläche 3 ausgeglichen

Geltungsbereich:

~~6.35~~
6.725 m²

| | |
|------------------------|---------|
| MI | II |
| 0,35 | 0,7 |
| SD, | 18°-30° |
| PD (siehe Erläuterung) | |

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.

| | |
|------|-----|
| 0,35 | 0,7 |
| | E+1 |

Nutzungsschablone:

| | | |
|------|------------------------------------|------|
| GRZ: | Grundflächenzahl | 0,35 |
| GFZ: | Geschossflächenzahl | 0,7 |
| Z | Zahl der Geschosse | E+1 |
| MI | Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO | |

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.1  Baugrenze

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 3.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung
- 3.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 (4) 3. (Innenkante)

4.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 4.2  vorhandene Gebäude
- 4.3  Flurstücksnummer
- 4.4  Vorschlag Gebäude
- 4.5  Stromleitung, 20 KV- Freileitung; sowie nötiger Sicherheitsbereich
- 4.6  Bereich Geh- und Fartrecht Gemeinde
- 4.7  Stellplätze
- 4.8  Symbol Dorfgebiet

5.0 GRÜNFLÄCHEN

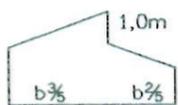
- 5.1  Zu pflanzender Baum I. Ordnung mit Festlegung des Standortes
- 5.2  Zu pflanzender Baum II. Ordnung mit Festlegung des Standortes

6.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.2  Ortsrandeingrünung mit bezeichneter Bepflanzung
- 6.2  Bepflanzung privater Bereich

II. Textliche Festsetzungen

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Die max. Wandhöhe beträgt 5,20 m, die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m (ab OK fertiges Gelände bis OK fertige Dachhaut)
Der Zugangsbereich OK FFB im Erdgeschoss darf max. 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- 1.2 max. Baukörperbreite: 15,0 m, Verhältnis der Baukörperlängen: mindestens 7:5
- 1.3 Dachform:
- Satteldach, oder gegeneinandergestelltes Pultdach nach nachfolgender Zeichnung Pultdach,
- First parallel zur längeren Gebäudeseite
- Die Pultdachflächen sind firstseitig aneinander zu stellen
- Der Höhenunterschied der Firstpunkte darf max. 1,0 m sein
- die breitere Dachfläche darf sich über max. $\frac{2}{5}$ der Gebäudebreite erstrecken- die schmalere muss mind. $\frac{2}{5}$ der Gebäudebreite betragen
- 
- 1.4 Dachneigung: Eine Dachneigung von 18° - 30° ist zulässig
- 1.5 Die Firstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes erstellt werden.
- 1.6 Dachdeckung: Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Dachziegel, Betondachpfannen oder Blech, die Farbe ist zwingend in natur- ziegelrot herzustellen.
- 1.7 Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser im Abstand von max. 30 cm (gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage) errichtet werden.
- 1.7 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig.
- Diese sind erst bei der Dachneigung von 26° zugelassen.
- Die maximale Breite der Elemente ist auf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge begrenzt. (Hier zählt die Länge aller Einbauten).
- Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,00 m betragen.
- 1.8 Dachflächenfenster sind zulässig.
- 1.9 Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach oder in Glas oder Blecheindeckung auszuführen.
- 1.10 Dachüberstände sind wie folgt zwingend erforderlich:
Traufüberstand: mind. 0,50 m - max. 1,20 m
Ortgang: mind. 0,50 m - max. 1,20 m
- 1.11 Kamine sind so zu legen, dass sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
- 1.12 Eine Kniestockausbildung ist zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist jedoch einzuhalten. Eine max. Kniestockhöhe von 2,00 m ist zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.
- 1.13 Fassadengestaltung: Materialien für Außenwände:
Die Außenwände sind durch ruhig gestaltete Putzarten oder durch Holz und Blechverschalung zu gestalten.
Holz- und Blechaußenwände- und Verkleidungen können in senkrechter oder waagrechter Lage angeordnet werden.
Die Farbgestaltung ist in dezenter Farbe zu halten.
- 1.14 Freileitung Im Bereich der 20 KV Einfachfreileitung ist eine Sicherheitszone von 8,0 m und max. Aufwuchshöhe von 2,50 m beidseitig der Leitungsachse einzuhalten. Bei Unterschreitung der Sicherheitszone durch Bebauung ist der Bauplan der Eon Bayern vorzulegen. Das Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sowie DVE 0210 sind einzuhalten.
- 1.15 Maximale Aufschüttungen sind bis max. 50 cm, Abgrabungen bis max. 1,50 m- jeweils bezogen auf das natürliche Gelände- zugelassen.

1.16 Für Neuansiedlungen ist ein schalltechnisches Gutachten zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und zum Bestandsschutz des vorhandenen Gewerbes mit dem Bauantrag vorzulegen. Soweit es sich um geringfügige Emissionen handelt, kann ein Antrag auf Ausnahme gestellt werden.

Mit dem Bauantrag muss ein Antrag auf Befreiung von der Vorlage der schalltechnischen Gutachten mit ausführlicher Erläuterung der vorkommenden Emissionen vorgelegt werden.

1.17 Bei Bodeneingriffen, z. B. Oberbodenabtrag, Aushubarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches muss eine archäologische Fachkraft des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege herangezogen werden.

Für die Einbindung einer archäologischen Fachkraft ist frühzeitig durch den Bauherren ein Antrag auf Erlaubnisbescheid nach Art. 7 DSchG bei der Kreisheimatpflege (untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting) zu stellen.

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

1.18 Bei der Bewirtschaftung der im Süden und Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flur- Nr. 1647, 1645 und 1633) kann es zu Emissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu dulden.

1.19 Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließenden 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.

2.0 GARAGENZUFahrTEN & HOFFLÄCHEN

2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den Hauptgebäuden anzugleichen.

2.2 Um die Bodenversiegelung so gering als möglich zu halten, sind die Befestigungsflächen möglichst gering zu halten. Folgende Materialien sind zur Befestigung möglich:

- Riesel auf verdichtetem Kies
- Schotterrasen
- Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- Natursteinpflaster

Ausnahme: Asphalt nur im Einfahrtsbereich möglich. Die Asphaltfläche ist auf max. 500 m² begrenzt.

Pkw-Stellplätze sind mittels Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässigen Betonbausteinen zu befestigen; eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zulässig. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück zu erstellen.

3.0 EINFRIEDUNGEN

Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 2,00 ab OK fertiges Gelände beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Sträuchern zulässig.

Sockel: Nicht zulässig, nur Punktfundamente bei den Pfosten

Grünordnerische Festsetzungen

1. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

1.1 Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 6. ausgewiesenen Bäume festgesetzt.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14- 16 cm
oder v. Heister 200- 250 cm

Obstbäume:

Hochstamm, mind. 2xv

1.2 Die Baumbepflanzung soll einen Abstand von 5,0 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen aufweisen. Der Pflanzabstand ist in Abstimmung mit dem Grundeigentümer von Flur- Nr. 1633 festzulegen.

2. FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden), Festgesetzte Bepflanzung gemäß Planzeichen können angerechnet werden.

3. ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

A) Bäume I. Ordnung

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz- Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Fragus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winter- Linde |
| Hochstamm Obstbäume | alle Sorten |

B) Bäume II. Ordnung

| | |
|---|---------|
| Juglans regia (in Sorten) | Nußbaum |
| Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten) | |

C) Sträucher

| | |
|-------------------|------------|
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Corylus avellana | Haselnuss |

D) Niedriges Strauchwerk

| | |
|----------------------|---------------|
| Sambucus racemosa | Rot- Holunder |
| Rosa Pimpinellifolia | Alpen- Rose |
| Amelanchier ovalis | Felsenbire |
| Ribes uva- crispa | Stachelbeere |
| Rosa arvensis | Feld- Rose |

4. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

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

5. WIESENFLÄCHEN

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

6. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Interene Ausgleichsfläche

Die berechnete Ausgleichsfläche von 447 m² wird teils innerhalb des Geltungsbereiches und teils ca. 200 m entfernt vom Geltungsbereich erbracht.

Für die Ausgleichsfläche gilt folgende Nutzungsbeschränkung: Mahd max. 2x im Jahr, nicht vor dem 15. Juni, Entfernung des Mähguts, keine Düngung

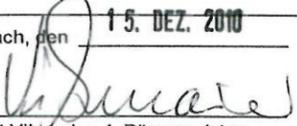
Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Reischach hat in seiner Sitzung vom 07.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung haben stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2010 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2010 bis 07.06.2010 öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2010 den Bebauungsplan gem § 10 BauGB in der Fassung vom 18.03.2010 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt nach der Bekanntmachung in Kraft.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

„Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 215 Bau GB gilt folgendes: Beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.“

Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Reischach, den 15. DEZ. 2010

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister

