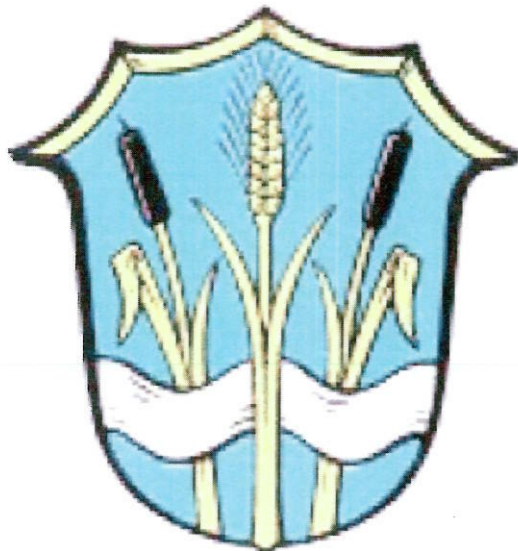


Gemeinde Reischach



Bebauungsplan

1. Änderung:
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
durch Erweiterung und Darstellung als
Mischgebiet
Begründung

Stand: 14.12.2010

RINNER
Ingenieurbüro





1.	VORHABENSTRÄGER.....	4
2.	ZUSAMMENFASSUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	4
3.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
4.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.	LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETES	4
6.	GRÜNORDNUNG	5
6.1.	ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSLÄCHEN	6
6.2.	FESTLEGUNG DER KOMPENSATIONSFAKTOREN	6
6.3.	KOMPENSATIONSUMFANG	6
6.4.	AUSGEWÄHLTE AUSGLEICHSLÄCHEN	6
7.	GEBOT ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN	7
8.	VER- UND ENTSORGUNG	7
9.	LÄRMSCHUTZ.....	8
10.	HINWEISE.....	8
11.	FESTSETZUNGEN	8
12.	FLÄCHEN UND NUTZUNG.....	10
13.	ÖFFENTLICHER BEREICH	10
14.	3. PARZELLENGRÖÖEN	10
15.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
16.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
16.1.	DACHFORMEN/ DACHGESTALTUNG	12
16.2.	FASSADENGESTALTUNG.....	12
16.3.	GARAGEN/ STELLFLÄCHEN	12
16.4.	SONSTIGES.....	12
17.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	13



A

Begründung



1. VORHABENSTRÄGER

Vorhabensträger ist die Gemeinde Reischach, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Herbert Vilsmaier.

Postanschrift: Gemeinde Reischach
Eggenfeldener Straße 9
84571 Reischach

Die Gemeinde Reischach beabsichtigt die Änderung A1 des genehmigten Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Änderung umfasst die Neuausweisung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO als Erweiterung eines bis dato nicht eingetragenen Bereiches mit einer Zimmerei und als Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes am südlichen Ortsrand von Arbing.

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wird für diesen Bereich (Deckblatt Nr. A1) der Bebauungsplan aufgestellt.

Bisher war der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche, bzw. als Zimmerei ohne Verifizierung ausgewiesen.

2. ZUSAMMENFASSUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch Erweiterung und Darstellung als Mischgebiet ausgeplant.

Das geplante Areal dient der Erweiterung für einen ortsansässigen Betrieb und der Verifizierung für einen bestehenden Betrieb.

Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von 6.725 m².

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Der Bereich für die Bebauung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Arbing Süd dient zur Deckung eines Flächenbedarfes für ortsansässige Betriebe. Es sollen insgesamt 2 Parzellen für Gewerbebetriebe geschaffen werden, wobei eine Parzelle als Erweiterungsfläche der bestehenden Zimmerei sowie als Stellplätze für den selbigen Betrieb dient.

5. LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Südöstlichen Rand des Ortes Arbing. Bei der Ausweisung des Baugebietes wird die Zimmerei in ein Mischgebiet eingegliedert, das bis dato noch nicht bezeichnet wurde.



Es handelt sich um eine Hanglage. Der ausgewiesene Bereich hat eine Größe von ca. 1,1 Hektar. Der Bereich wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt, bzw. war bereits ein Gewerbebereich.

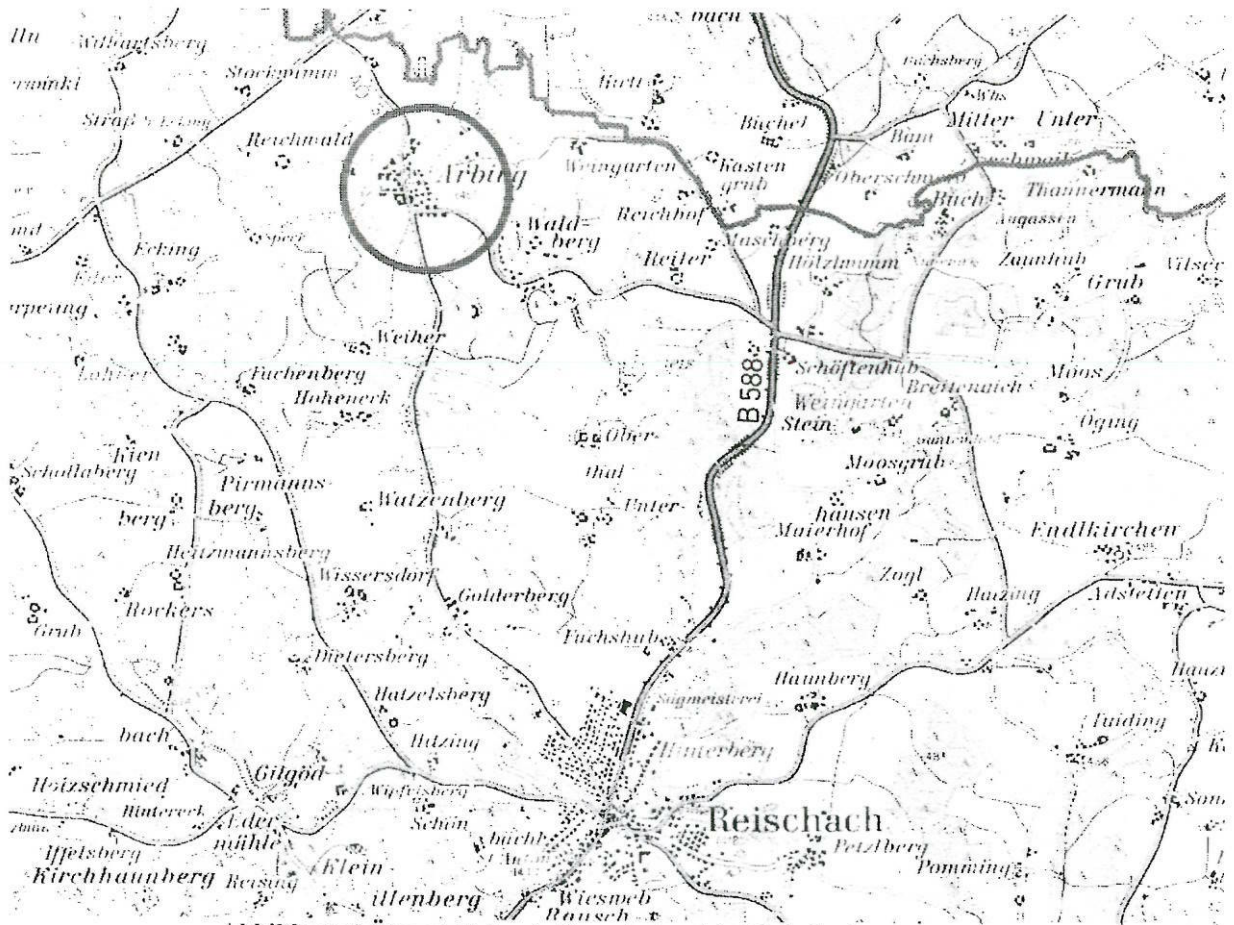


Abbildung 1 Übersichtskarte Gemeindegebiet Reischach

Bei dem ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um folgende Flurnummern:

- 1635/1, Gemarkung Arbing
- 1635, Gemarkung Arbing
- 1637, Gemarkung Arbing
- 1638, Gemarkung Arbing
- 1639, Gemarkung Arbing
- 1640, Gemarkung Arbing

6. GRÜNORDNUNG

Um eine ausreichende Randeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, wurden im eingearbeiteten Grünordnungsplan Flächen mit Pflanzverpflichtungen auf privatem Grund ausgewiesen. Entlang der Abgrenzung nach Osten wird ein Grüngürtel mit Strauchbepflanzung eingeplant, der auf privaten Bereich liegt.



Der Grüngürtel stellt einen optimalen Lärm- und Sichtschutz sowie Abrundung des Ortskerns nach Ostenhin dar.

Die Bepflanzung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

6.1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nachfolgend berechnet und erläutert:

Auf den Flur-Nrn. 1635 und 1637 (Teil West) erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, da das bereits bestehende Baurecht nicht erweitert wird (= Bestand).

Für die Bebauung auf der Flur-Nr. 1635/1, 1637 (Teil Ost), 1638, 1639 und 1640 ist die Anlegung einer Ausgleichsfläche nötig:

6.2. Festlegung der Kompensationsfaktoren

GRZ = 0,35 => Typ B : niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Ackerfläche => Kategorie 1: Gebiete geringer Bedeutung

=> Feld B I => Faktor 0,2 - 0,5

Gewählter Faktor => 0,3

6.3. Kompensationsumfang

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

6.4. Ausgewählte Ausgleichsflächen

Auf Flur- Nr. 1638, 1639 und 1640, Gemarkung Arbing, wird die Ausgleichsfläche 1 in der beschriebenen Größe festgesetzt.

Auf Flur- Nr. 1647/1, Gemarkung Arbing, wird eine Ausgleichsfläche 2 in der erforderlichen



Größe festgesetzt.

Auf Flur- Nr. 1635/1, Gemarkung Arbing, wird eine Ausgleichsfläche 3 in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Die Flächen befindet sich im in verschiedenen Eigentumsverhältnissen. Die Anlegung und der Unterhalt obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Entwicklungsziel: Anpflanzung eines Grünmantels bei Ausgleichsfläche 1, 2 und 3:
durchzuführende Maßnahmen:

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18 915, Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung, 12/14, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch; für Pflanzungen von Straucharten in der freien Landschaft und bei Waldmänteln ist bevorzugt autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Es sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes zu beachten:

- je 100 m² je 1 Baum I. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung, 2 Heister und 15 Sträucher
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

7. GEBOT ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Um die Bodenversiegelung zu verringern werden im privaten Bereich versicker fähige Bodenaufbauten für Befestigungen von Straßen, Wegen und Parkplätzen vorgeschlagen, bzw. die Versickerung des Regenwassers soweit wie möglich empfohlen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz, sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung ist gewährleistet. Es ist eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser geplant. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Die vorhandenen Entsorgungsleitungen im Ortsbereich sind ausreichend dimensioniert und können das anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage in Arbing abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das Niederschlagswasser soll an eine Wasserzisterne oder ein Rückhaltebecken abgegeben werden und dann über Gräben und Mulden an den Vorfluter weiterfließen.



9. LÄRMSCHUTZ

Das geplante Mischgebiet stellt eine Erweiterung eines bereits defakto bestehenden Mischgebietes dar. Das Gebiet wird an einer bestehenden Gemeindeverbindungsstraße errichtet, die auf 50 km/h beschränkt ist.

Als Obergrenze für die Lärmentwicklung wird für den Straßenverkehr nach DIN 18005 von 45 dB (A) ausgegangen.

In den Mischgebietsflächen sind tagsüber bis zu 58 db (A) und nachts maximal 40 db (A) zulässig.

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.

10. HINWEISE

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.

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.

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.

11. FESTSETZUNGEN

Entsprechend § 6 der BauNVO wird das Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzt. Für eine maximale zulässige Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 bei zulässigen 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Außerdem sind die weiteren Festsetzungen im nachfolgenden Text näher erläutert.



B

Flächenübersicht



12. FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschlosszahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche
MI	II	0,35	0,7	(Bereich Nord): 395 m ²
MI	II	0,35	0,7	(Bereich Süd): 6.330 m ²
Gesamtfläche				6725 m ²

13. ÖFFENTLICHER BEREICH

Straßenfläche (Asphalt)	0 m ²
Öffentliche Grünflächen	0 m ²
Gehweg	0 m ²
Spielplatz	0 m ²
Gesamt:	0 m ²
Da bereits sämtliche öffentlichen Flächen bestehend sind.	

14. 3. PARZELLENGRÖßEN

Parzelle - Nr.	Fläche
1	4.750,00 m ²
2	1.486,00 m ²
3	395,00 m ²
Gesamt:	6.635,00 m ²



— C

Gesetzliche Grundlagen



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

15. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Das Baugebiet wird ausgewiesen als „Mischgebiet“ MI

Zulässig sind alle Nutzungen im Sinne des § 6, Abs. 2 Bau NVO- Ausgeschlossen werden jedoch noch: Alle unter Ziffer 3 , 5, 7,8 benannten Nutzungsarten.

16. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

16.1. Dachformen/ Dachgestaltung

- Als Dachform ist erlaubt: Satteldach oder gegeneinandergestelltes Pultdach (nach vorgegebener Dachformskizze). Eine Dachneigung von 18° - 30° ist zulässig
- First parallel zur längeren Gebäudeseite
- Die Pultdachflächen sind firstseitig aneinander zustellen

16.2. Fassadengestaltung

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.

16.3. Garagen/ Stellflächen

Garagen sind in die geplanten Gebäude zu integrieren, bzw. an die weiteren Gebäude anzupassen (Dachform, -neigung, -eindeckung). Das Gesamterscheinungsbild darf nicht gestört werden.

16.4. Sonstiges

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m

Maximale Aufschüttungen sind bis max. 50 cm, Abgrabungen bis max. 1,50 m- jeweils bezogen auf das natürliche Gelände- zugelassen.

Kamine sind so zu legen, dass sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

max. Baukörperbreite: 15,0 m, Verhältnis der Baukörperlängen: mindestens 7:5



17. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Grundstückseigentümer sind veranlasst, ihre Grundstücke einzugrünen. Es sind allerdings nur einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume erlaubt. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Eine öffentliche Bepflanzung des Areals findet nicht statt.

Die ausgewiesenen Bereiche sind planlich dargestellt.



Planungsrechtliche Festsetzungen



Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

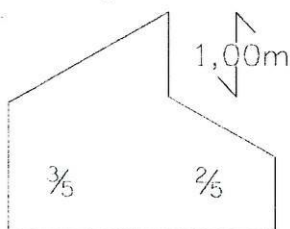
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986),
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)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

Nr.	Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung	Planzeichen
Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
1.	Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO	MI
2.	Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO 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	
3.	Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO. Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	GRZ 0,35
4.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO (2 Vollgeschosse zulässig) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Nutzungsschablone eingetragen.	E+I
5.	Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 Bau NVO Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgelegt.	GFZ 0,70

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen / Dachgestaltung

- 1.1 Dachform: Satteldach, SD / PD
 oder doppelseitiges Pultdach nach nachfolgender
 Zeichnung:





(Maß 1,0 m ohne Überstand)

- Die Pultdachflächen sind firstseitig aneinander zustellen
 - Der Höhenunterschied der Firstpunkte darf max. 1,0 m sein
 - Die breitere Dachfläche darf sich über max. 3/5 der Gebäudebreite erstrecken. Die Schmälere Seite muss mind. 2/5 der Gebäudebreite betragen.
- 1.2 Dachneigung: Eine Dachneigung von 18° - 30° ist zulässig
- 1.3 Dachdeckung Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Dachziegel, Betondachpfannen oder Blech, die Farbe ist zwingend in natur- ziegelrot herzustellen.
- 1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen. Diese sind erst bei der Dachneigung von 26° zugelassen. Die maximale Breite der Elemente ist auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt. (Hier zählt die Länge aller Einbauten). Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,00 m betragen.
- 1.5 Dachflächenfenster sind zulässig.
- 1.6 Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach oder in Glas oder Blecheindeckung auszuführen.
- 1.7 Dachüberstände sind wie folgt zwingend erforderlich:
- | | |
|-----------------|----------------------------|
| Traufüberstand: | mind. 0,50 m - max. 1,20 m |
| Ortgang: | mind. 0,50 m - max. 1,20 m |
- 1.8 Kamine sind so zu legen, dass sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
- 1.9 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.
- 1.10 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.

2. Höhenlage der Gebäude

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

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

3. Fassadengestaltung

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.

4. Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden

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

4.2 Flachgeneigte, begrünte Sattel- und Pultdächer sind nicht zulässig. Es muss auf die Vorgaben der Formen geachtet werden.

5. Gestaltung von Hofflächen

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

5.2 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 den Grundstück zu erstellen.

6. Gestaltung von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 2,00 ab OK fertiges Geländen beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Sträuchern zulässig.
Sockel: Nicht zulässig, nur Punktfundamente bei den Pfosten

7. 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




C. Zeichenerklärung

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



E Grünordnerische Festsetzungen



E 1. Bepflanzung, Eingrünung

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.

1.3 Wiesenflächen

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

E 3. 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.

E 3. Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an, bzw. sind ergänzt durch Ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenaher Pflanzungen

3.1 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

3.2 Bäume II. Ordnung

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

3.3 Sträucher

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

3.4 niedriges Strauchwerk

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



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 für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 BauGB 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





— G

Planunterlagen