

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Diese Planungsrechtlichen Festsetzungen sind nur für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Arbing" maßgebend.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ 0,35) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (2 WE)

SD, WD Satteldach, Walmdach, Dachneigung von 10° bis 30°

WH 6,75 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel- und Walmdächern mit 6,75 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Urdalles bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

E hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

— Baugrenzen

4. Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

II. Textliche Festsetzungen

5. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

5.1 **Dachform für Hauptgebäude:** Als Dachform sind zugelassen: Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 30°

5.2 **Dacheindeckung für Hauptgebäude:** Als Dacheindeckung sind Dachziegel und ziegelartige Betondachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen zugelassen.

5.3 **Firstrichtung:** Die Firstrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

5.4 **Dachüberstände:** Folgende Dachüberstände sind zulässig Traufüberstand: max. 1,20 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m. Ortsgang: max. 1,20 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m.

5.5 **Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone:** Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone sind zulässig. Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Dachneigung ist bei diesen Anbauten von 5° bis 30° Grad festgesetzt. Bei diesen Anbauten ist eine transparente Dacheindeckung zulässig.

5.6 **Solar-, Photovoltaik / PV-Anlagenanlagen:** Solar-, Photovoltaik / PV-Anlagenanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm von OK Dachfläche bis OK Solarmodul angeordnet werden.

5.7 **Nebenanlagen, Wärmepumpen:** Gartengerätehütten bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe bis 2,50 m und Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

5.8 **Auf- und Abgrabungen:** Auf- und Abgrabungen sind bis zu 1,50 m zugelassen, jedoch sind bis 50 cm zur Grenze keine Veränderungen zugelassen.

5.9 **Einfriedigungen:** Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und auch als Metallzäune zulässig. Durchlaufende Fundamente sind aufgrund der Hanglage zulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen um den Kleintierwechsel zu ermöglichen.

5.10 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten:

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der Stellplatz vor der Garage bei mind. 5,00 m Länge mit angerechnet wird.

Vor den Garagen und Gartentore ist ein Stauraum von mind. 5,00 m straßen-seitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden. Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswässern wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasser-durchlässig" zu gestalten.

6. Lage und Gelände

6.1 **Abstandsflächen:** Die durch Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden. Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.

7. Freiflächen und Verkehrsflächen

7.1 **Freiflächen:** Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.

7.2 **Verkehrsflächen:** Asphaltierte Oberflächen sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und für befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind ausschließlich sickerfähige Beläge wie Pflastersteine, wassergebundene Decke zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 neu zu pflanzende Bäume. Arten lt. Pflanzenverzeichnis. Standort kann verschoben werden.

8.2 **Ortsrandeinpflanzung mit einer Tiefe von 2 m:** Diese muss mit einheimischen Sträuchern aus dem Pflanzenverzeichnis gepflanzt werden und darf nicht als Formhecke gepflanzt werden. Pro Grundstückseite sind mindestens zwei Bäume aus dem Pflanzenverzeichnis als Ortsrandeinpflanzung zu pflanzen. Alternativ kann eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten angelegt werden.

8.3 Je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen. Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadigen Gehölzen mit extremen Wuchsformen, Trauer- und Hängeformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten. Niedrigwüchsige Bäume werden nur im Vorgartenbereich angerechnet.

8.4 Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Gehölzstrukturen sind durch eine Fachfirma oder von geschultem Personal zu pflegen. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

9. Hinweise und Empfehlungen

9.1 **Hinweis zur Denkmalpflege** Bei historischen Bodenfinden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

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

9.3 **Immissionen** Da der Ortsteil Arbing ländlich geprägt ist, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Insektenflug, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

9.4 **Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen** Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

9.5 **Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollen möglichst versickert und die Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen muss wasser-durchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterterrassen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENW (AII/MI, Nr. 3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich die Flächenversickerung über Rigidolen oder Sickerrohre anzustreben ist. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei der geplanten Einleitung bzw. Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten. Verschmutzte Niederschlagswasser dürfen jedoch nur nach Vorbehandlung entsprechend der "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Abwassertechnischen Vereinigung in den Untergrund eingeleitet werden, oder sind dem gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 und M 153 einzuhalten. Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

9.6 **Starkniederschläge, Oberflächenwasser:** Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

9.7 **Bayernwerk Netz GmbH:** Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfartweise sind vorzulegen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

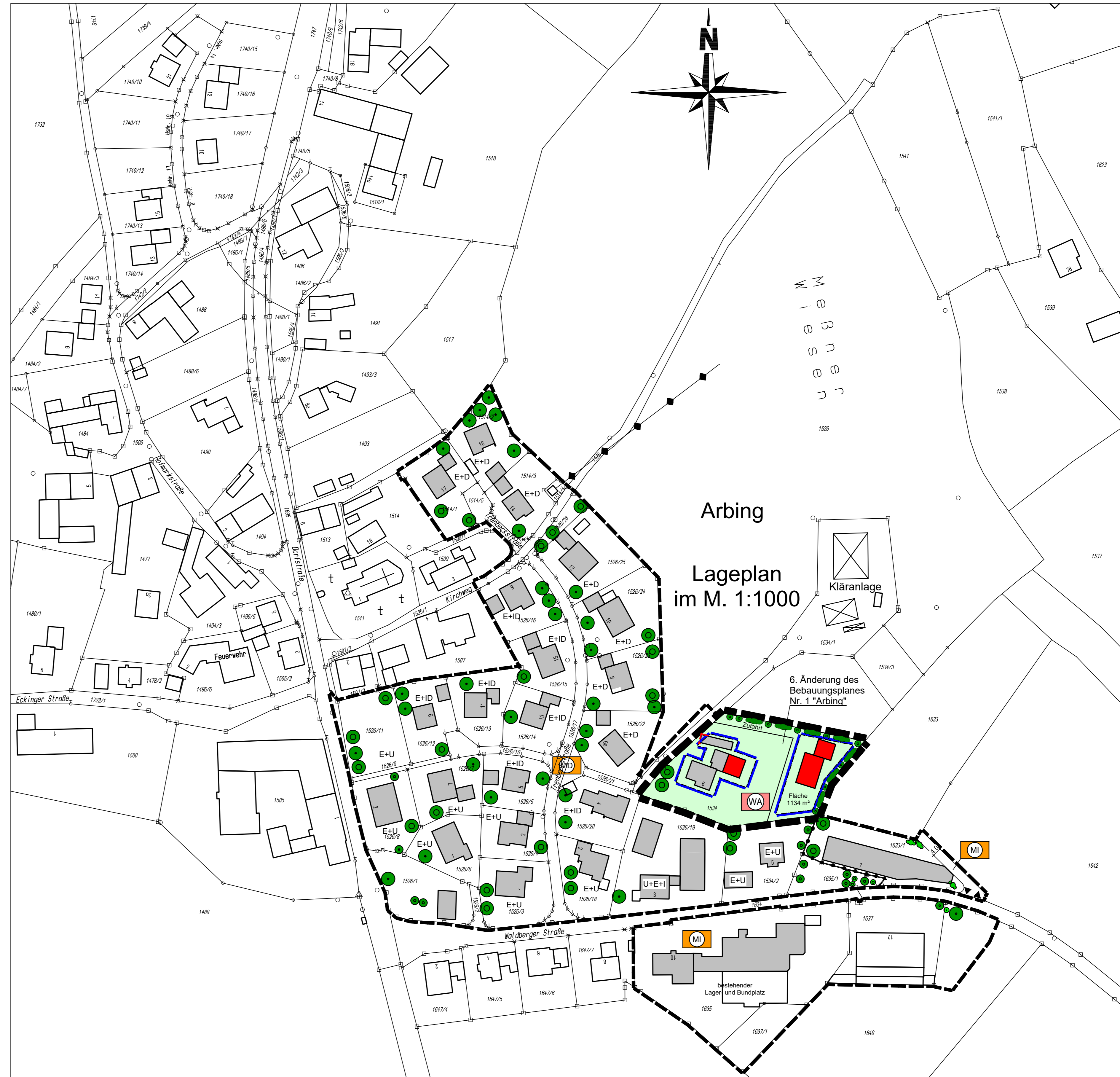
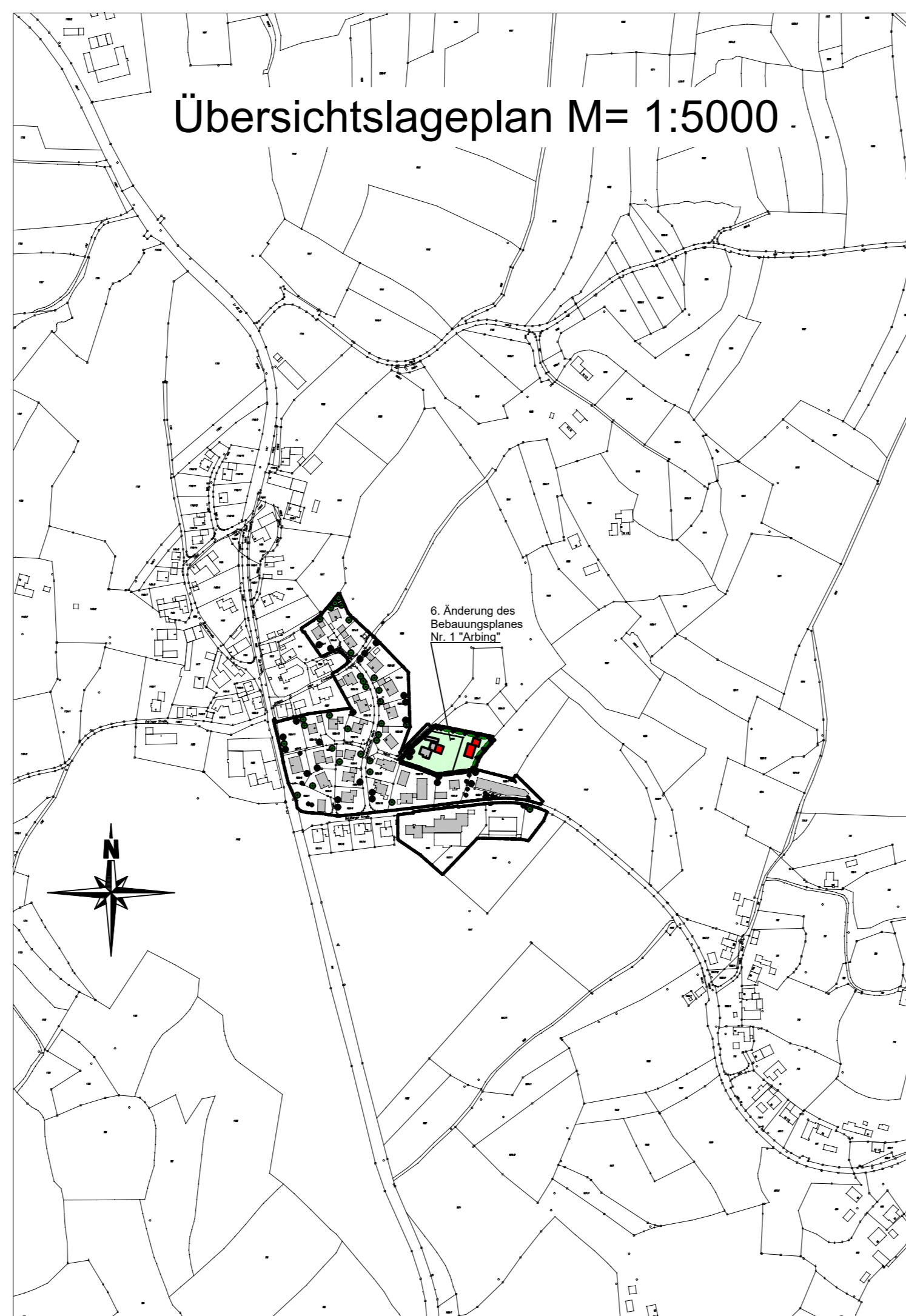
III. Planliche Hinweise

1534 Flurstücknummer
vorgeschlagnene Bebauung
Bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Bebauung

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes und deren Änderungen.

Schema der Nutzungsschablone ist für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Arbing" maßgebend.

Nutzungsschablone für die 6. Änderung
WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
O = Bauweise, = offene Bauweise
GRZ 0,35 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0,7 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
WH max. 6,75 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter
SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
DN 10°, 30° = Dachneigung in Grad von - bis, 10° bis 30°



Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung am 31.10.2019 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Reischach hat mit Beschluss vom 27.02.2020 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. d. F. vom 18.02.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom 18.02.2020 erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 mit Bekanntmachung vom 05.03.2020
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom 18.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 beteiligt.
Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 28.05.2020 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
- Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom 28.05.2020 als Satzung beschlossen.

Reischach, den Alfred Stockner, 1. Bürgermeister

Reischach, den Alfred Stockner, 1. Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindehaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reischach, den Alfred Stockner, 1. Bürgermeister

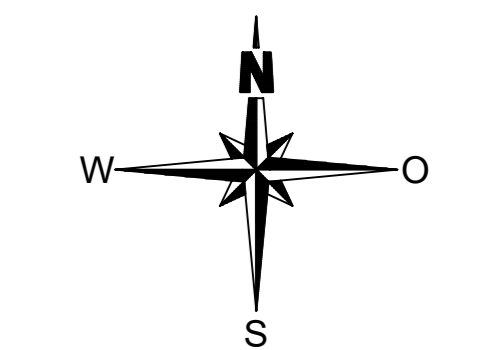
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "ARBING"

- Bebauungsplan Nr. 1 "Arbing" vom 26. April 1983
- Änderung (Erweiterung) vom 10.08.1987
 - Änderung (Erweiterung) vom 18.03.1996
 - Änderung (Erweiterung) vom 14.12.2010
 - Änderung (Änderung) vom 06.04.2011
 - Änderung (Erweiterung) vom 04.02.2015

Gemeinde 84571 Reischach und Gemarkung Arbing



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 28. Mai 2020

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