



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Planungsrechtlichen Festsetzungen sind nur für die 7. 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 des Bebauungsplanes im Bestand
[MI] Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- a Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
[△] hier sind nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenzen

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- [□] Staudenmischpflanzung
[□] Pflanzgefäße
[■] Hecke zu pflanzen
[■] Fassadenbegrünung
[●] Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)

4. Sonstige Planzeichen

- [---] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
[////] Winkelstützwand
457,90 Höhenfixpunkt

PLANLICHE HINWEISE

- 1635/1 Flurstücknummer
--- Bestehende Grundstücksgrenze
[■] vorgeschlagene Bebauung
[■] bestehende Bebauung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet nach § 6 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl, Baugrenzen und max. Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe max. 10,50 m
Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenfixpunkt und wird gemessen ab dem Höhenfixpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

2.2 Dachform für Hauptgebäude
Als Dachform sind zugelassen:
Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30°
Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 20° und Flachdächer 1° - 5°

2.3 Dacheindeckung für Hauptgebäude
Bei allen geeigneten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen, Blecheindeckungen oder Dachpaneele in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbönen zulässig.

2.4 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

2.5 Dachüberstände
Dachüberstände sind zulässig.

2.6 Solar-, Photovoltaikanlagen
Solar-, Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm von OK Dachfläche bis OK Solarmodul angeordnet werden.

2.7 Nebenanlagen, Wärmepumpen
Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 qm und eine Traufhöhe bis 2,50 m und Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

2.8 Auf- und Abgrabungen
Auf- und Abgrabungen sind bis zu 2,50 m zugelassen, jedoch sind bis 50 cm zur Grenze keine Veränderungen zugelassen.

2.9 Einfriedungen
Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und auch als Metallzäune zulässig. Durchlaufende Fundamente sind aufgrund der Hanglage zulässig.

2.10 Stellplätze
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. "wasserdurchlässig" zu gestalten.

3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze (§§22, 23 BauNVO)

a: abweichende Bauweise
Die "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge von Gewerbebauten maximal 60 m betragen.

4. Lage und Gelände

4.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. Freiflächen und Verkehrsflächen

5.1 Freiflächen
Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.

5.2 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.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Allgemein
Die privaten Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planungsperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m².

6.2 Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 2 m
Die Ortsrandeingrünung ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus dem Pflanzverzeichnis in einer mindestens zweireihigen Heckenstruktur, welche eine gestaffelte Höhenentwicklung aufweist, zu pflanzen. Eine Pflanzung als Formhecke ist unzulässig.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

bayerischen Nachbarrechte eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen demnach einen Grenzabstand von 2 m einhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 4 m.

6.3 Je 600 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzverzeichnis zu pflanzen. Generell ist auch die Pflanzung von bunfärbigen und -nadeligen Gehölzen mit extremem und streng geschnittenen Formhecken verboten.

6.4 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.

6.5 Pflanzqualitäten
Obstbäume mind. Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm
Bäume I. Ordnung mind. Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm
Bäume II. Ordnung mind. Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister 2xv., 150-200 cm
Sträucher v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100cm

6.6 Pflanzliste
Baum- und Strauchhecken
Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Cornus mas, Kornelkirsche, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Corylus avellana, Haselnuss, Crataegus monogyna, Weißdorn, Prunus spinosa, Schlehe, Rhamnus frangula, Faulbaum, Rosa canina, Hundrose, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher: Crataegus ssp., Weißdorn, Cornus mas, Kornelkirsche, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Corylus avellana, Haselnuss, Crataegus monogyna, Weißdorn, Prunus spinosa, Schlehe, Rhamnus frangula, Faulbaum, Rosa canina, Hundrose, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Hinweis zur Denkmalpflege
Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altdötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

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

7.3 Immissionen
Da der Ortsteil Arbing ländlich geprägt ist, muss mit Lärmbeeinträchtigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden.

7.3.1 Parkplatz im Bereich der Flurnummer 1633/2
Der Parkplatz darf aufgrund der Schallemissionen nur zur Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt werden.

7.3.2 Lichtimmission
Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2021 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

7.4 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten.

7.5 Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollen möglichst versickert und die Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen muss wasserundurchlässig (Pflastersteine mit Raseinfugen, Schotterrasen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW (AllwB, Nr.3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten.

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

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

den Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) vom 01. Januar 2000 zu beachten.

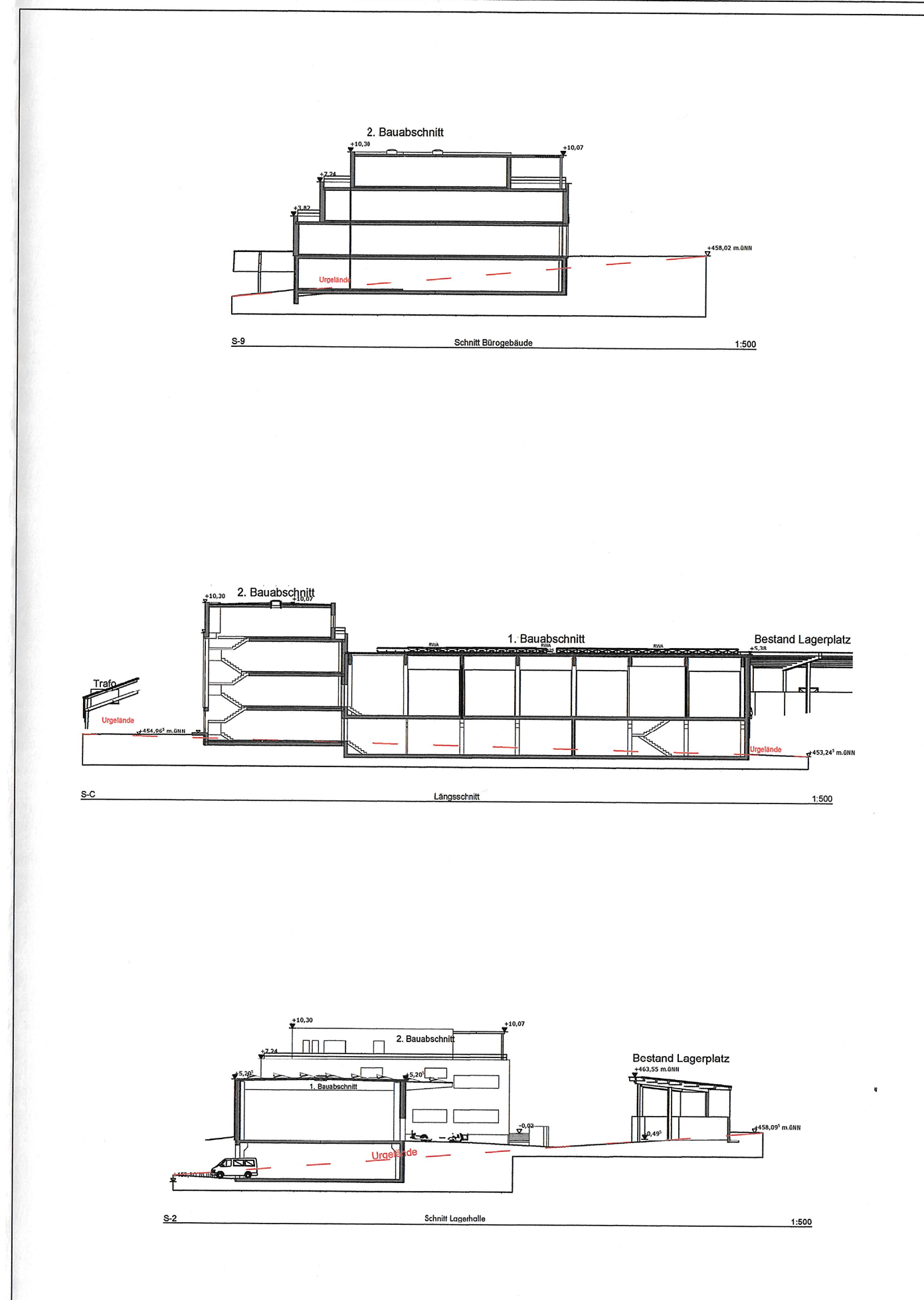
7.6 Starkniederschläge, Oberflächenwasser
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächentem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen.

7.7 Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

8. Naturschutzfachlicher Ausgleich
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.459 Wertpunkten wird über 2 externen Flächen aus dem Ökoko der Gemeinde Reischach abgebucht.

9. Erneuerbare Energien
Es ist verpflichtend, die Neubauten mit einer Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) auszustatten.

SCHEMASCHNITTE 1:500



III. TEXTLICHE HINWEISE

1. 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.

2. Luftwärmepumpen
Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Table with 4 columns: Schallemissionspegel der Wärmepumpe Lp(A) in dB(A), Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter bzw. benachbarteisender schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem, Raumhöhe, Allgemeines Erdgeschoss, Mehrstöckige Erdgeschoss, Gewerbehöhe.

Der Schallemissionspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallemissionspegeln sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Table with 4 columns: Schallemissionspegel der Wärmepumpe Lp(A) in dB(A), Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter bzw. benachbarteisender schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem, Raumhöhe, Allgemeines Erdgeschoss, Mehrstöckige Erdgeschoss, Gewerbehöhe.

Der Schallemissionspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallemissionspegeln sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Table with 4 columns: Schallemissionspegel der Wärmepumpe Lp(A) in dB(A), Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter bzw. benachbarteisender schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem, Raumhöhe, Allgemeines Erdgeschoss, Mehrstöckige Erdgeschoss, Gewerbehöhe.

Der Schallemissionspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallemissionspegeln sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ARBING" 7. ÄNDERUNG

Logo of the municipality of Reischach, Altdötting, Oberbayern.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan Nr. 1 mit integriertem Grünordnungsplan

1. Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom 23.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Arbing" beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Datierung und Anhörung für den Vorwettbewerb des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 17.07.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 17.07.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Arbing" in der Fassung vom 07.02.2023 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Reischach, den 09. AUG. 2023
Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. AUG. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

PLANSTAND:
Vorentwurf: 07.02.2023
Entwurf: 17.05.2023
Satzungsbeschluss: 27.07.2023
Endfassung: 27.07.2023
Ausfertigung:
Reischach, den 09. AUG. 2023
Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

Land Schaffl Rausch
Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühltorf am Inn
Tel.: 08631/302 845 0
Email: info@landschafflraum.com
Bearbeitung: Gökde Tüneydin, Landscape Architect