



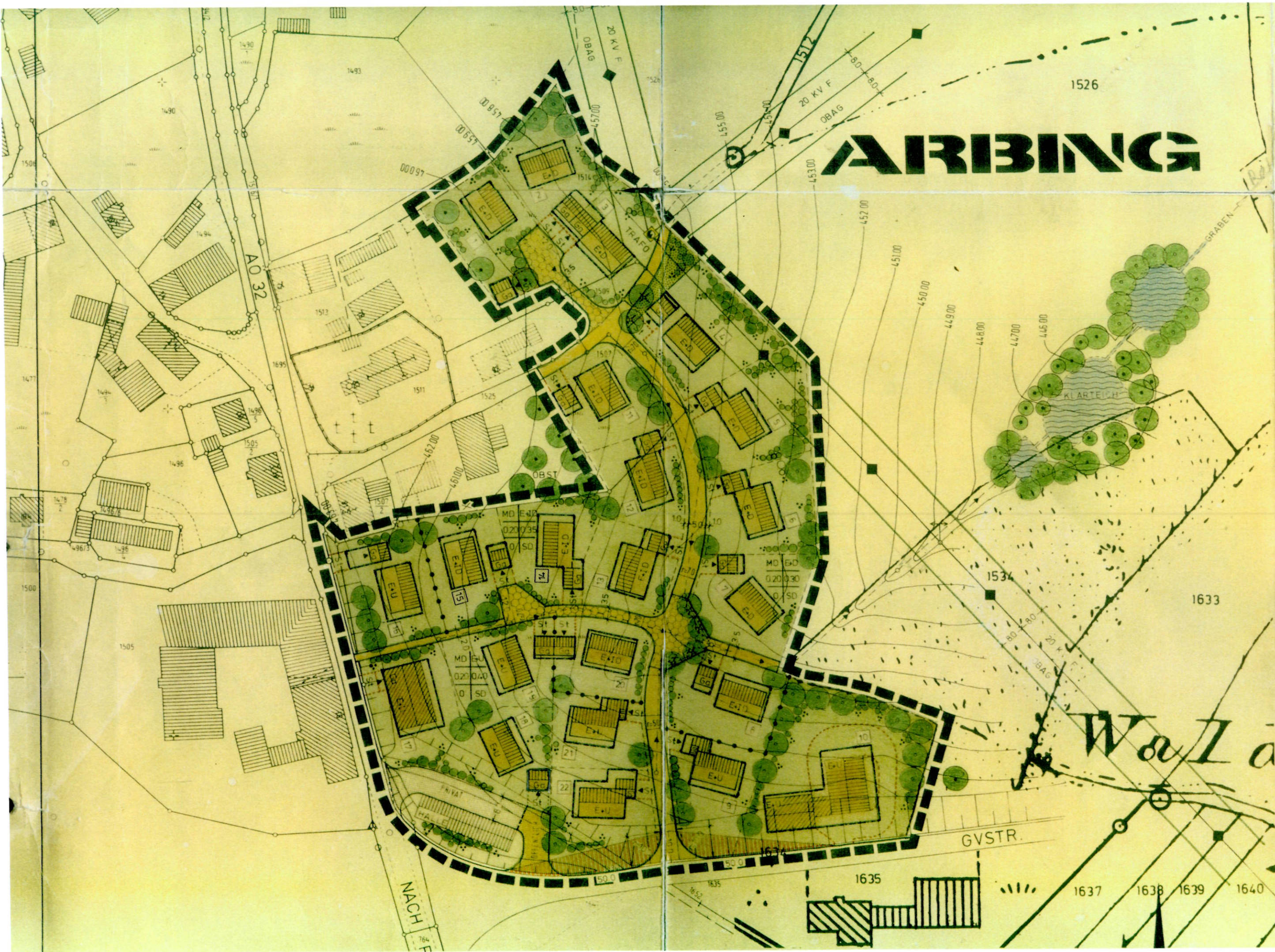
**BEBAUUNGSPLAN**

**ARBING**

GEMEINDE: REISCHACH  
 LANDKREIS: ALTÖTTING  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

GRÜNPLANUNG:				BEILAGE: BEGRÜNDUNG		
MASSTAB:	3. AND.			entw.	MAI 82	SCHOSKE
	2. AND.			gez.	MAI 82	WIMMER
1:10000	1. AND.	01.09.82	BAUGRENZEN	gepr.	MAI 82	SCHOSKE
ING-BÜRO DIPL.-ING. COPLAN GMBH <b>P.KESSLER</b>				EGGENFELDEN, DEN 26.07.1982		
8330 EGGENFELDEN, SCHELLENBRUCKSTR. TEL (08721)3075 8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR 21 TELEFON (08541)6150						

# ARIBING

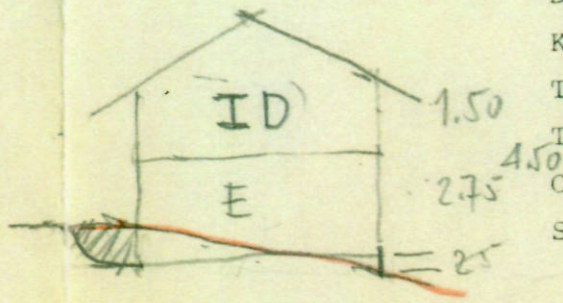


1.3.2	FIF
1.3.3	BAU
PLANLIC	
2.3.0	BAU
2.3.1	o
2.3.2	—
2.3.3	—
2.4.0 VER	
2.4.1	50
2.4.2	20
2.4.3	35
2.4.4	—
2.4.5	—
2.4.6	—
2.4.7	—
2.5.0 FIF	
2.5.1	—
2.6.0 SO	
2.6.1	—
2.6.2	—
2.6.3	—
2.6.4	—
2.7.0 KE	

# FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

E+ID

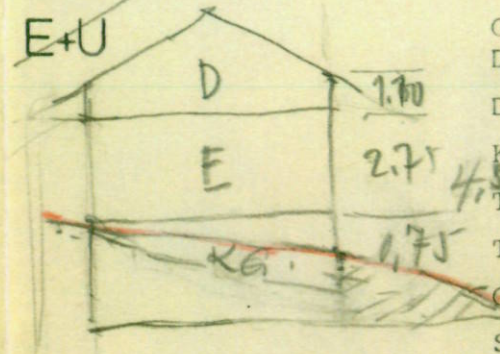
Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (DG Vollgesch. mögl.)  
 Dachform: Satteldach (SD)  
 Dachneigung: 25° - 30°  
 Kniestock: max. 1,50 m bis OK Pfette  
 Traufüberstand: max. 1,10 m  
 Traufen-Wandhöhe: max. 4,50 m ab natürlicher Gel. OK (tals.)  
 Ortsgang: max. 1,40 m  
 Sockelabsatz: max. 0,25 m ab natürlicher Gel. OK



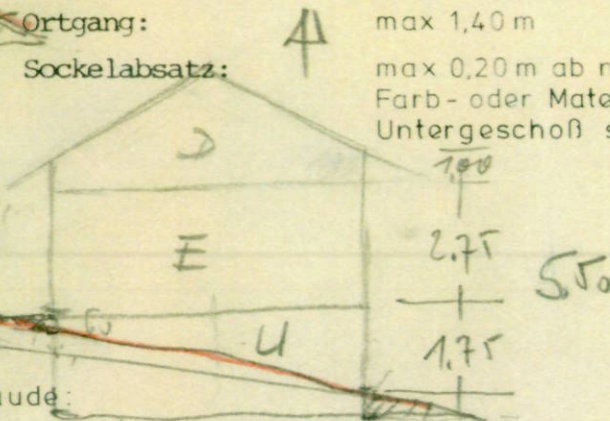
E+D

E+U

Gebäude mit Erdgeschoss und Untergeschoß (UG Vollgesch. mögl.)  
 Dachform: Satteldach (SD)  
 Dachneigung: 25°-30°  
 Kniestock: nicht zulässig max. 1,00  
 Traufüberstand: max. 1,10 m  
 Traufen-Wandhöhe: max. 5,00 m ab natürlicher Gel. OK 5,50  
 Ortsgang: max. 1,40 m  
 Sockelabsatz: max. 0,20 m ab natürlicher Gel. OK  
 Farb- oder Materialabsätze zum Untergeschoß sind unzulässig.



U+E + max. 1,00 m Kniestock



Geländeanpassung der Gebäude:

Die beliegenden Schemaskizzen mit Angabe der Straßen-Gelände- und Gebäudehöhen sind als Bestandteil des Bebauungsplanes, und sind bei Gebäudeabsteckungen zu beachten.

## 3.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

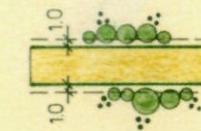
Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.

Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

## 4.1.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.  
 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketenzaun oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanz.



Zaun gegenüber der öffentlichen Haupterschließungsstraße um 1,00 m zurückgesetzt, bzw. den Zaun in die Bepflanzung einbezogen.  
 Bepflanzung entsprechend natürlichen Wuchs, keine regelmäßig geschnittenen Hecken (siehe Punkt 4.2.3 Sträucher, Pflanzliste).

Empfehlung:

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten Zäune nur seitlich, also zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit bestimmter Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden.

## 4.2.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

### 4.2.1 TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.2.2 und 4.2.3) anzulegen und zu unterhalten.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 39b BBauG im Sinne § 30 BBauG, sowie Art. 8a BayBO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten; je Grundstücksfläche sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum nach Ziffer 4.2.2 zu pflanzen mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück.

### 4.2.2 BÄUME, PFLANZLISTE

Hohe Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden. Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen. Ist für Nebengebäude eine geringe Abstandsfläche als 3,00 m festgesetzt (Art. 7 Abs. 4 BayBO), müssen die Traufen der Dachflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen.

### 3.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten. (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 2.6.1 und 2.6.2 sonstige Festsetzungen).

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ mit

- Natursteinpflaster
- Rasengittersteinen
- Betonverbundpflaster
- wassergebundene Decke (Riesel)

auszuführen.

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern: Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen. Bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

### 3.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die befahrbaren Wohnwege (siehe Punkt 2.4.4 Verkehrsfl.) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ mit:

- Natursteinpflaster
- Betonverbundpflaster
- wassergebundener Decke (Riesel)
- Einstreu-Mastex

auszuführen.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 39b BBauG im Sinne § 30 BBauG, sowie Art. 8a BayBO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten; je Grundstücksfläche sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum nach Ziffer 4.2.2 zu pflanzen mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück.

### 4.2.2 BÄUME, PFLANZLISTE

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus carnea	Roßkastanie
Robinia pseudoacacia	Akazie
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350-400 cm, Mindeststammumfang 18-20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme gepflanzt werden).

### 4.2.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen, sowie Hinterpflanzung seitiger Zäune besonders geeignet.

Rosa nitida	Buschrose-bodendeckend
Rosa rugosa	Buschrose-niedrig
Cotoneaster dammeri	Mispel
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Coryllus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpos chenaulti	Schneebeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Potentilla i.Arten	Fingerstrauch

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm, gepflanzt werden.

### 4.2.4 PFLANZVORSCHLÄGE



Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.2.2 Bäume).

Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.2.3 Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.



BEI BAU



GEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGSE

# ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

## 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 ..... ARBING .....  
 Gemeinde ..... REISCHACH .....  
 als Dorfgebiet MD gem § 5 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone)  
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe  
 Punkt 3.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt  
 sind Doppel-Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

## 1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

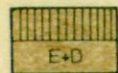
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO).  
 Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte er-  
 geben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

### 1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

### 1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit  
 Festsetzung der First-  
 richtung als:



I Vollgeschosß



II Vollgeschosse



II Vollgeschosse

### 1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

- 1.3.1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken:  
 ...650... m<sup>2</sup>
- 1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel  
 zum Mittelstrich (§ 9 (1) 2 BBauG).
- 1.3.3 BAUWEISE Offen, Einzelhausbebauung

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.8.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 2.8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.8.2 bestehendes Wohngebäude
- 2.8.3 bestehendes Nebengebäude
- 2.8.4 Böschung mit Ober- und Unterkante
- 2.8.5 abgemerkter Weg
- 2.8.6 Höhenschichtlinien
- 2.8.7 Flurstücksnummern
- 2.8.8 Freileitungsmast

## FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 107 BayBO)

### 3.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 11 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.

**Empfehlung:** Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0.

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbaueise oder mit überlugar Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot

Dacheinschnitte: sind unzulässig

Kamine: müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

E+ID

E+D

E+U




4+

Gelände


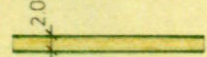
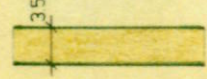




3.3.0

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN


## 2.3.0 BAUWEISE; BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauVO)

- 2.3.1  Offene Bauweise
- 2.3.2  Baugrenze
- 2.3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

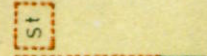
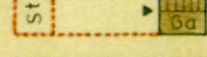

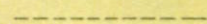
## 2.4.0 VERKEHRSPFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 2.4.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.2  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.3  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.4  andere Fahrbahnbefestigung (siehe Punkt 3.5.0 Wege und Plätze)
- 2.4.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
- 2.4.6  Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.7  Öffentliche Grünfläche



## 2.5.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, SAUGLEITUNGEN

- 2.5.1  geplante Abwasserbeseitigungsanlage

## 2.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.6.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 2.6.2  Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 2.6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.6.4  Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen

## 2.7.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.7.1  sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 2.7.2  Parzellen-Nummerierung

tonnen und Müllbehälter:

hälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Balkone:

Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungswerten von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht möglich.

Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren. Größe und Verteilung der Kollektorfläche ist mit dem Landratsamt abzustimmen. Empfohlen wird ein sog. Energiedach, möglichst mit Ziegeldeckung.

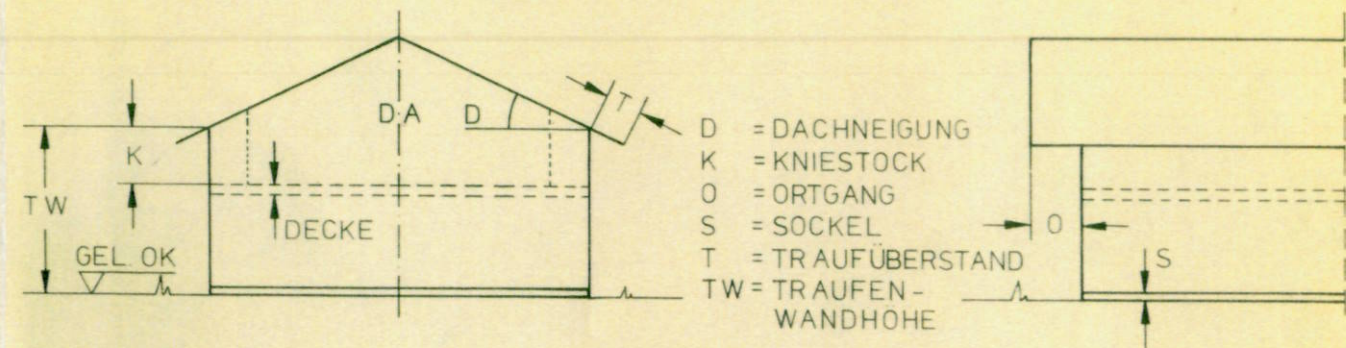
Antennen: Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

Empfehlung:

Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und Türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden. Vorgesetzte Bundwerke an den Hausgiebeln sind zu vermeiden; Verkleidung mit senkrechter, überlugar Holzschalung!

## 3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

### 3.2.1 Schema mit Darstellung der Maßgrößen



DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE  $\geq$  2,00 m)

3.2.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

E+D

- Gebäude mit Erdgeschoss und Dachausbau (DG kein Vollgeschoß)
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 25° - 30°
- Kniestock: max 1,10 m bis OK Pfette
- Traufüberstand: max 1,10 m
- Traufwandhöhe: max 3,85 m ab natürlicher Gel OK (falls)
- Ortgang: max 1,40 m
- Sockelabsatz: max 0,20 m ab natürlicher Gel OK

3.4.0

Empfehlung:

3.5.0

# VERFAHRENSVERMERKE

Arbeits 1

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a (6) und § 9 (8) vom 14.05.82 bis 14.06.82 in REISCHACH, Verwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.05.82 ortsüblich durch Ausschlag an der Gemeindefahel bekanntgemacht.



Reischach, den 15.06.82  
.....  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde REISCHACH hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.07.82 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Reischach, den 08.02.83  
.....  
1. Bürgermeister

Das Amt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 07.03.1983 Nr. II/1 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Altötting, den 07.03.1983  
.....  
1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 22.03.1983 bis 25.04.1983 in Reischach, Verwaltungsgebäude gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 14.03.83 ortsüblich durch Ausschlag an den Gemeindefaheln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße 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 des Bundesbaugesetzes 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 dieser Bekanntmachung".



Reischach, den 26.04.83  
.....  
1. Bürgermeister

