

BEBAUUNGSPLAN

ARBING NR. 2

"AN DER WALDIBERGER STR."

GEMEINDE: REISCHACH
 LANDKREIS: ALTÖTTING
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

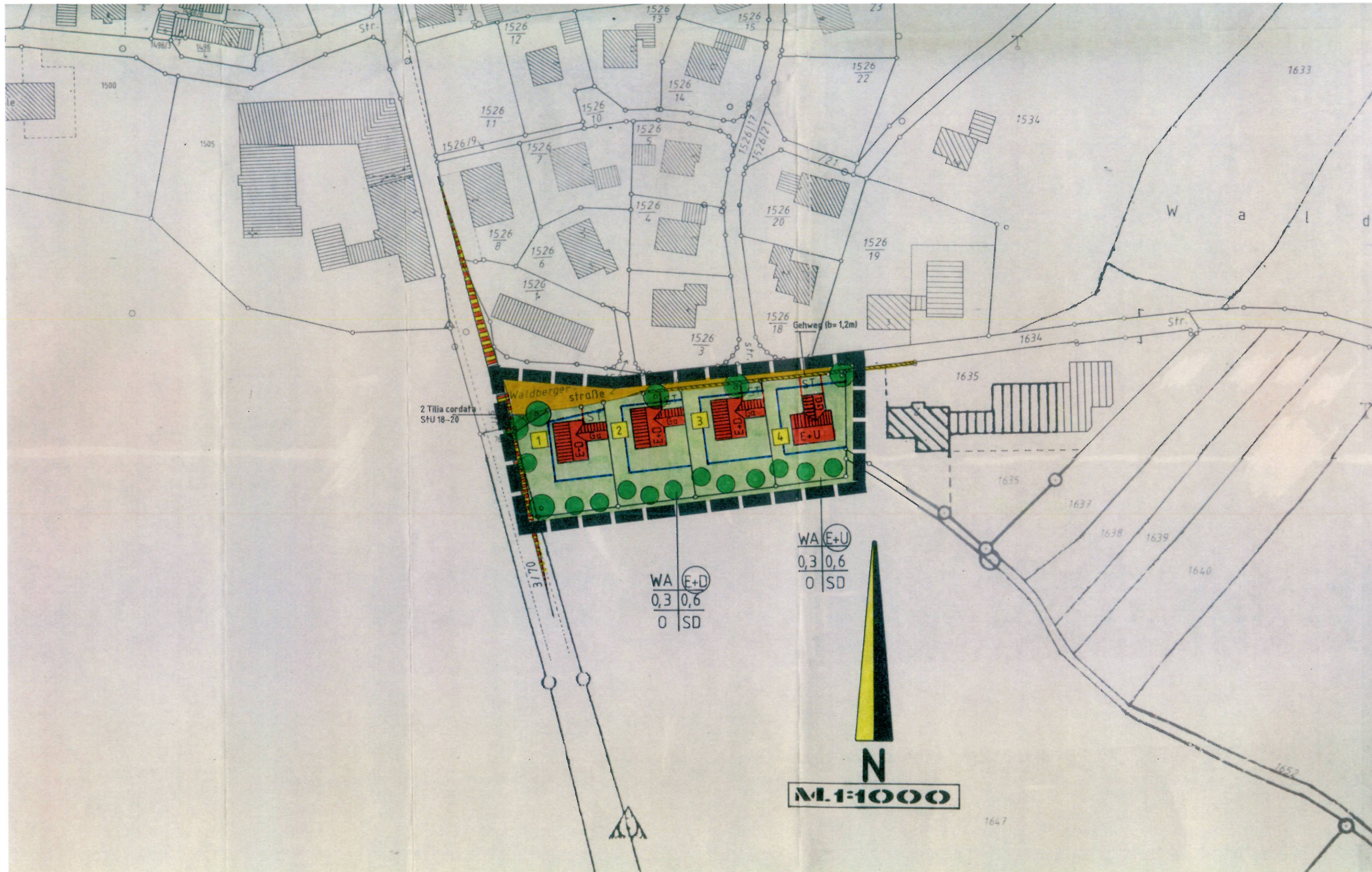
GRUNPLANUNG DIETER LÖSCHNER LANDSCHAFTSARCHIT.		BEILAGE	BEGRÜNDUNG
MASSTAB	3 AND		entw
	2 AND		gez
	1 AND		gepr

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT REISCHACH
 EGGENFELDENER STR. 9
 8261 REISCHACH

 B A U A M T

BAUTECHNIKER PETER CHRISTA

 REISCHACH, DEN 13.08.92



2 Tilia cordata
STU 18-20

Waldberger
straße

3/170

Gehweg (b=1,2m)

WA	(E+D)
0,3	0,6
0	SD

WA	(E+U)
0,3	0,6
0	SD



N

M. 1:1000

1647

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 1 0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 2
 „AN DER WALDBERGER STRASSE“
 Gemeinde REISCHACH
 als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 2.4.0 Stellplätze)
 Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser
 ausgeschlossen

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung
 der Firstrichtung als

als Höchstmaß zulässige
 Nutzung



E+D und E+U

2 Vollgeschosse mit
 Beschränkung

1 2 0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1 3 0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

- 1 3 1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Grundstücken:
750 m²
- 1 3 2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhalten Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
- 1 3 3 BAUWEISE offen, Einzelhausbebauung

1 7 0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1 7 1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen
- 1 7 2 Garagen mit Firstrichtung: Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1 7 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

(Art. 91 BayBO)

2 1 0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN


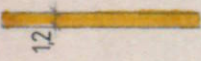
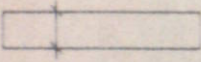
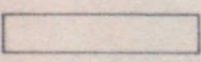

- Dächer Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Caragen und Nebengebäude) ist nicht zulässig.
Traufseitige Dachschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig
- Dachdeckung: Ziegel-, oder Pfannendeckung naturrot
- Fassadengliederung und Material Die Gebäude sind im EG als verputztes Mauerwerk im OG u. DG in Holzbauweise od. überluggter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farb-töne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz
- Balkone Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,20 m zulässig. Erkerschnitte sind nicht möglich
- Kamine Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen. überbreite Kamine an der Außenwand und wellenformige Kaminabdeckungen sind unzulässig
- Sonnenkollektoren Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren
- Dachgauben Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,20 m sind zulässig. Satteldachgauben zulässig.
- Dachflächenfenster Liegende Dachflächenfenster über 1m² Fensterfläche sind unzulässig.
- Sockel: Das Absetzen der Sockel durch Stufen, Oberflächenstruktur und Farbe ist unzulässig.

Empfehlungen Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,3 : 1,0 sein.
Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen. Türen und Tore ebenfalls aus Holz.
Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbau-steinern sollte vermieden werden.

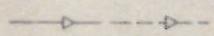
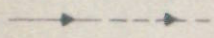
1 4 0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 22 und 23 BauNVO)

- 1 4 1 o offene Bauweise
- 1 4 2 — Baugrenze
- 1 4 3 ●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 5 0 VERKEHRSFLÄCHEN, OFFENTLICHE FLÄCHEN

- 1 5 1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg
- 1 5 2  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1 5 3  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1 5 4  Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2 5 0 Wege und Plätze)
- 1 5 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.
- 1 5 6 — Verkehrsflächenbegrenzungslinie

1 6 0 FUHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

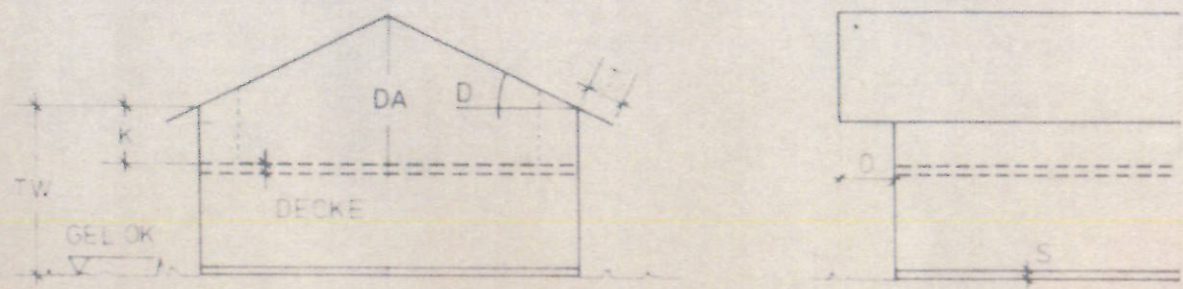
- 1 6 1  bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage
- 1 6 2  bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage

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

Firstrichtung: Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zwingend festgesetzt.

2 2 0 GEBAUDEFORM, BAUHOHEN

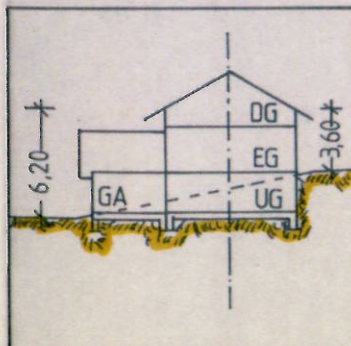
Schema mit Darstellung der Maßgrößen für nachfolgende Festsetzungen



- D = DACHNEIGUNG
- K = KNIESTOCK (OK Rohdecke bis OK Fußpfette.)
- O = ORTGANG
- T = TRAUFBERSTAND
- TW = WANDHOHE TRAUFBERSTAND
- S = SOCKEL
- DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HOHE ≥ 2,00 m)

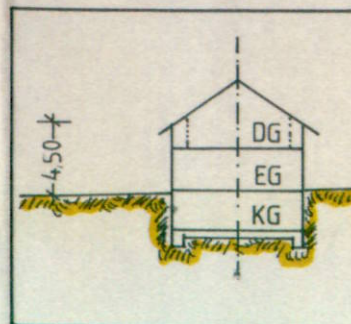
Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude

2 2 1 E + U



- Gebäude mit Erdgeschoß und Untergeschoß (UG als Vollgeschoß möglich)
- Dachform Satteldach (SD)
 - Dachneigung 28° - 32°
 - Kniestock max. 0,80 m
 - Traufüberstand max. 1,10 m
 - Wandhöhe traufseitig max. 6,20 m
 - Ortgang max. 1,10 m
 - Sockel Absatz max. 0,20 m

2 2 2 E + D



- Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG als Vollgeschoß möglich)
- Dachform Satteldach (SD)
 - Dachneigung 28° - 32°
 - Kniestock max. 1,50 m
 - Traufüberstand max. 1,10 m
 - Wandhöhe traufseitig max. 4,50 m
 - Ortgang max. 1,10 m
 - Sockel Absatz max. 0,20 m

TEXTL

3 0 0

3 1 0

- Gebäude mit
- Dachform
- Dachneigung
- Kniestock
- Traufüberstand
- Wandhöhe traufseitig
- Ortgang
- Sockel

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Garagen sind entweder als Quergiebel oder als freigestellte Garage zu erstellen.

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

Wandhöhe traufseitig / 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.

2.3.1 STÜTZMAUERN

Sichtbare Stützmauern über dem natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig.

2.4.0 STELLENPLATZ

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 1.6.1 und 1.6.2 sonstige Festsetzungen).

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit:

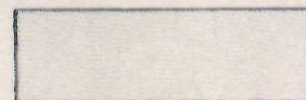
- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) wassergebundene Decke / Riese
- d) Rasenpflaster

Empfehlung

Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern.

3.2. Grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 Zeichnerische Festsetzungen



Öffentliche Grünfläche
Baumpflanzung wie angegeben, Bodenbedeckung mit Landschaftsrasen



Baumpflanzungen mit Standortbindung



Obstbaumpflanzungen mit Bereichsangabe für Standort

3.2.2 Textliche Festsetzungen

3.2.2.1 Auf den privaten Gartenflächen sind Obstbaum-, bzw. Baumpflanzungen mit Arten gem. Pflanzenliste 1 mit der im Plan dargestellten Mindestzahl festgesetzt. Bei zusätzlichen Heckenpflanzungen am Ortsrand sind für die äußere Pflanzreihe Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 1 und 2 zugelassen.

3.2.2.2 Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.

3.2.3 Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter Außenanlagen- oder Eingrünungsplan beizufügen. Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

3.2.4 Pflanzenverzeichnisse

3.2.4.1 Pflanzenliste 1: Bäume für Einzelpflanzungen

Heimische Obstbäume

- Acer platanoides, - pseudoplatanus (Spitz-, Bergahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia, - intermedia (Eberesche, Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata, - platiphyllos (Winter-, Sommerlinde)

Pflanzgröße: StU mind. 14-16, Obstbäume als Hochstamm

Pflanzenliste 2: Bäume und Sträucher für zusätzliche Pflanzungen

Arten der Liste 1 sowie Pflanzgrößen: StU mind. 14-16

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix caprea (Kätzchenweide)

Cornus sanguinea (Hartriegel) Pflanzgröße: mind. Str. 2xv 60-100

- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lespedeza sylvatica (Heckenkirsche)

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

2.5.0 WEGE UND PLATZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen / öffentliche Flächen) sind von den öffentlichen Verkehrsflächen 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 auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) wassergebundene Decke / Rasen
- d) Rasenpflaster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.0.0 IMMISSIONEN

Geruchsbelästigungen sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

3.1.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschli. 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 Holzstaketenzäun- oder wägg-Honichelzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenze: entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch jedoch beidseitig hinterpflanzt.

Empfehlung

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

Lonicera xylost. (Heckenkirsche)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Feldrose)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rubiginosa (Zaunrose)
 Sambucus nigra (Holunder)
 Viburnum lantana (Schneeball)

3.2.4.2 Pflanzverbote (Negativliste)

Ligustrum vulgare (Liguster) **
 Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)
 Taxus baccata (Eibe) **
 Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen) ***
 Juniperus virginiana (v. Zeder) ***
 Juniperus sabina (Sadebaum) ***
 Euonymus europ. (Pfaffenhütchen) **
 * giftig bzw. ** stark giftig *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976)

4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4.1.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.1.2		bestehendes Wohngebäude
4.1.3		bestehendes Nebengebäude
4.1.4		Boschung mit Ober- und Unterkante
4.1.5		abgemerkter Weg
4.1.6	111/3, 123	Flurstücknummern
4.1.7		Freileitungsmast
4.1.8		Hohenschichtlinien

4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

Gestaltung	Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit §12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter	Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wand-einbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Bau-eingabe zu erbringen.
	Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
	Parzellen-Nummerierung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 7 (2) und § 9 (8) BauGB vom 15.06.92 bis 15.07.92 in den Amtsräumen der VG Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.06.92 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.



Reischach den 16.07.92
[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Reischach den 21.09.92
[Signature]
Bürgermeister

Das Landratsamt ... hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom ... Nr. ... gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.

den

A

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ... gemäß § 6, 2 Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Baugesetzbuches 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.“
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

den

Bürgermeister