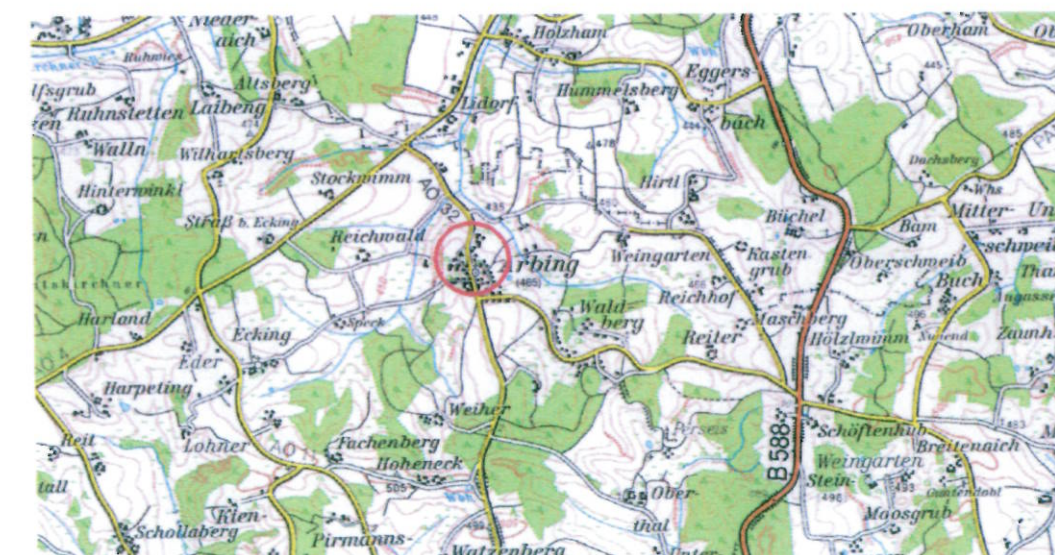


Gemeinde Reischach  
Landkreis Altötting



Bebauungsplan

Aufstellung Arbing Nr. 3  
"Hofmarkstraße"



- 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

Datum: 14.06.2012 Maßstab: (siehe jew. Plan)

Gemeinde Reischach  
Eggenfeldener Straße 9  
84571 Reischach

**RINNER**  
Ingenieurbüro

Burg- 84332 Hebertsfelden  
Telefon: 0 87 26 / 91 03 6 4  
Telefax: 0 87 26 / 91 03 6 5  
eMail: info@ib-rinner.de  
Homepage: www.ib-rinner.de

Ausgleichsfläche 1:1 Tabelle 1742  
Wasser ist nicht brennbar, sondern ist ein  
Dauerelement  
Die der vorgeschriebene Flächenanteil ist  
verbleibender Flächenanteil, in dessen Anteil  
Regenwasserabfluss abgeleitet wird und durch  
schadstofffreie Entwässerung im Rahmen der  
aufwachen Planordnung Terrain entsteht. Die  
Wasser durch jede Maßnahmbearbeitung  
abgeleitet.  
Entwässerung: Regenlage und Entwässerung  
sowie ansonsten Entwässerungssysteme  
- Planung mit 5. Entwässerung gemäß der  
abgeleiteten Flächen.  
Entwässerung einer abweichenden, ist durch  
Sammel- oder Abfluss auf dem Gelände durch  
Mittelabfuhrung auf Ortsebene  
Oberflächenabfuhrung des Regen, 2. und 3. Stufe  
Mittelabfuhrung mit Entwässerung  
Sammelkanal des Gemeindegebietes (1 x 1 m bis  
1,5 x 1 m) (abhängig von der) Entwässerung  
Wasserdurchlass.  
In der Entwässerung durch 2. Stufe Mittel  
(1. Stufe Mittel, 2. Stufe Mittel, Entwässerung)  
Abfuhr Mittel, 2. Stufe Mittel, Entwässerung

1732	
<b>Flächenaufzählung</b>	<b>Flächenaufzählung (Ausgleichsflächen)</b>
Parzelle 1 740 m <sup>2</sup>	Fläche Betrachtungsgebiet 11.090 m <sup>2</sup>
Parzelle 2 877 m <sup>2</sup>	- Fläche Ausgleichsfläche 1 - 1.450 m <sup>2</sup>
Parzelle 3 959 m <sup>2</sup>	- Fläche Ortsumrandung 422 m <sup>2</sup>
Parzelle 4 611 m <sup>2</sup>	- Fläche Ausgleichsfläche 2 - 961 m <sup>2</sup>
Parzelle 5 740 m <sup>2</sup>	Summe Ausgleichsflächen 2.772 m <sup>2</sup>
Parzelle 6 842 m <sup>2</sup>	
Parzelle 7 631 m <sup>2</sup>	<b>Ermittlung Ausgleichsflächen:</b>
Parzelle 8 504 m <sup>2</sup>	Anzustreife Fläche 11.090 m <sup>2</sup>
Parzelle 9 531 m <sup>2</sup>	- Ausgleichsfläche 1 1.450 m <sup>2</sup>
Parzelle 10 572 m <sup>2</sup>	- Ausgleichsfläche 2 961 m <sup>2</sup>
Parzelle 11 701 m <sup>2</sup>	Summe Ausgleichsflächen 2.772 m <sup>2</sup>
Zufahrtsstraße 667 m <sup>2</sup>	
Anliegerweg 251 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche 1 1.450 m <sup>2</sup>	
Ortsumrandung 422 m <sup>2</sup>	
Grünfläche 62 m <sup>2</sup>	
<b>Summe 11.090 m<sup>2</sup></b>	

Bebauungsplan Baugebiet  
M= 1:1000







# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. 0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG



Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal, bzw. minimal zulässige Grenzmaß.

für die Bauparzellen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10		für die Bauparzellen Nr. 2, 3, 8, 11	
WA	max 2 WE	WA	max 2 WE
o		o	
GRZ 0,35	GFZ 0,70	GRZ 0,25	GFZ 0,50
WH max 6,35	WH min 4,20	WH max 6,35	WH min 4,20
SD	DN 25° - 35°	SD	DN 25° - 35°











## 2. 0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze





## 3. 0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 (4) 3. (Innenkante)
-  Perfschnur zur räumlichen Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## 4. 0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  vorhandene Gebäude
-  Flurstücksnummer
-  Höhenlinien mit Angabe der absoluten Höhe nach NN
-  Vorschlag Gebäude (Firstrichtung frei wählbar, nur als Einzelhaus mit max. 2WE)
-  Garagenstellplätze / Baugrenze Garagenstellplätze
-  Stellplätze
-  Sichtdreieck: Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9(1) 10. BauGB)
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Symbol Allgemeines Wohngebiet

## 5. 0 GRÜNFLÄCHEN

-  Zu erhaltender Baum
-  Zu pflanzender Baum I. Ordnung mit Festlegung des Standortes
-  Zu pflanzender Baum II. Ordnung mit Festlegung des Standortes
-  Hecken- und Strauchbepflanzung (lt. Liste) mit Festlegung des Standortes

## 6. 0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

-  Öffentliche Grünfläche/ Ortsrandeingrünung
-  Gewässer, Rückhaltebecken
-  Ausleichsfläche

## Grünordnerische Festsetzungen

**E 1. Bepflanzung, Eingrünung** Für die notwendige Eingrünung des Grundstückes sind nur einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume erlaubt. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntaufigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Für die Eingrünung des Siedlungsgebietes sind Baumpflanzungen gemäß der planlichen Festsetzungen vorzunehmen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt: 3,00 m bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe über 2,00 m; 15 m Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.

geschnittenen Formhecken jeglicher Art sind unzulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Die Baumbepflanzung soll einen Abstand von 5,0 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen aufweisen.

# Textliche Festsetzungen

## 1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.2. Auszuschließende Nutzungen:  
Nicht zulässig ist die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Vorgaben für das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO:

Bei folgenden Parzellen:

Parzelle 1, 4, 7, 8, 9:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 (§ 19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,70 (§ 20 BauNVO)  
Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

Parzelle 2, 3, 5, 6, 10, 11:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 (§ 19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50 (§ 20 BauNVO)  
Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

1.2.2. Wandhöhe (§ 18 BauNVO):

mind. 4,20 m, jedoch max. 6,35 m ab gemitteltes Urgelände im Parzellenbereich zwischen den Grundstücksgrenzen bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut

1.2.3. Festsetzung der Sichtflächen

Im Bereich der Sichtdreiecke ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige die Sicht behindernde Maßnahme von höher als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig. Bäume sind zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird. (Kronenansatz  $\geq$  2,50 m oder entsprechenden Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

## 1.3. Bauweise

1.3.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

## 1.4. Gestaltung des Geländes

1.4.1. Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände von 1,00 m sind zulässig.

1.4.2. Auffüllungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sowie Stützmauern sind unzulässig.

1.4.3. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. 1 Längs- und 1 Querschnitt).

## 1.5. Einfriedungen

1.5.1. Art und Ausführung:

Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune (Holzlatten- oder Hanichelzäune) mit senkrechter Lattung zulässig oder Edelstahl- oder schmiedeeiserne Zäune; Mauern als Abgrenzung sind unzulässig.

Bei Einfriedungen, die nicht an der Straße liegen, bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Materialwahl.

1.5.2. Höhe: über Straßenoberkante bzw. über Gelände maximal 1,00 m das gilt entlang an allen Grundstücksgrenzen

1.5.3. Sockel: Sichtbare Zaunfundamente sind unzulässig

1.5.4. Einfriedhöhen bei Sichtdreiecken (bei allen Ausfahrten) sind max H = 0,80 m zulässig

## 1.6. Gebäude

OK FFB Erdgeschoss als Vorgabe des maximalen Höhenpunktes anhand der nachfolgenden Liste der jeweiligen Parzelle. Die Höhenangaben leiten sich aus den OK Schachtdeckeln her: SW 10- 464,10 mNN, SW 08- 459,50mNN SW 09 - 457,86 mNN, SW 07 - 460,58 mNN

Aufstufung der max. zul. Höhenkoten der OK des FFB (fertigen Fußbodens) des Erdgeschosses:

Parzelle 01:	459,30 ü NN
Parzelle 02:	459,10 ü NN
Parzelle 03:	458,10 ü NN
Parzelle 04:	456,50 ü NN
Parzelle 05:	458,50 ü NN
Parzelle 06:	460,50 ü NN
Parzelle 07:	461,00 ü NN
Parzelle 08:	461,50 ü NN
Parzelle 09:	462,50 ü NN
Parzelle 10:	465,50 ü NN
Parzelle 11:	466,50 ü NN

1.6.1. Dach

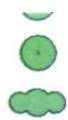
Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 35°

Dachdeckung: Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Dachziegel, Betondachpfannen, die Farbe ist in ziegelrot herzustellen.

Dachgauben: Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen. Diese sind erst bei der Dachneigung des Hauptdaches von 30° zugelassen. Die maximale Breite einer Dachgauben (= Außenmass) ist auf jeweils 2,00 m begrenzt.





Zu pflanzender Baum II. Ordnung mit Festlegung des Standortes



Hecken- und Strauchbepflanzung (lt. Liste) mit Festlegung des Standortes

## 6.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE



Öffentliche Grünfläche/ Ortsrandeingrünung



Gewässer, Rückhaltebecken



Ausleichsfläche

## Grünordnerische Festsetzungen

**E 1. Bepflanzung, Eingrünung** Für die notwendige Eingrünung des Grundstückes sind nur einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume erlaubt. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntauibigen und exotischen Zuchtungen, säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Für die Eingrünung des Siedlungsgebietes sind Baumpflanzungen gemäß der planlichen Festsetzungen vorzunehmen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt : 3,00 m bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe über 2,00 m: 15 m Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.

geschnittenen Formhecken jeglicher Art sind unzulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Die Baumbepflanzung soll einen Abstand von 5,0 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen aufweisen.

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. (autochthones Saatgut)

### E 2. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden) zu pflanzen. Festgesetzte Bepflanzung gemäß Planzeichen können angerechnet werden. Der auf den Parzelle 5+6+7+8 ausgewiesene 3,00 m breite Eingrünungsstreifen ist im Abstand von 1,50 m von der Grenze mit einer lockeren und freiwachsenden Strauchbepflanzung zu versehen. Die Pflanzenart ist der nachfolgenden Liste Ziffer C zu entnehmen. Das selbe gilt für die Bereiche Parzelle 10+ 11 , jedoch mit einer Pflanzbreite von 10,00 m abzüglich eines 1,5 m breiten Grenzabstand. Pflanzabstand der Sträucher 1,3m zueinander, bei Gehölze mit einer Wuchshöhe von 2.50 m Abstand = 2,00 m

### 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 gebäudenähe Pflanzungen. **A) Großkronige Bäume**

#### a) Großkronige Bäume

Fagus sylvatica Rotbuche  
Tilia cordata Winterlinde

#### b) Kleinkronige Bäume

Carpinus betulus Hainbuche  
Acer campestre Feldahorn  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Crataegus lav. 'Carnerei' Apfeldorn

#### c) Sträucher

Amelanchier lamarckii Felsenbirne Syringa vulgaris Flieder  
Cornus mas Kornelkirsche Weigela 'Bristol Ruby' Weigelle  
Corylus avellana Haselnuß Pyrus communis Wildbirne  
Spiraea arguta Brautspiere Prunus padus Frühblühende Traubenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe Prunus avium Vogelkirsche  
Hibiscus syriacus Roseneibisch Crataegus monogyna Weißdorn  
Philadelphus Bauernjasmmin Rosa canina Hundrose  
coronarius Rosa mayalis Gewöhnliche Zimt-Rose Rosa glauca Hecht-Rose  
Sambucus nigra Hollunder

d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.

e) Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.

f) Alternativ zu E3 a) und b) können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

g) Ausfälle von den im Bebauungsplan geforderten Gehölzen sind unangefordert in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

h) Bei der Eingrünungsbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hin ein ausreichender Grenzabstand einzuhalten, damit die landwirtschaftlichen Nutzgrundstücke nicht durch Schatten, überhängende Äste und eindringende Wurzeln beeinträchtigt werden.

i) Die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Esche muss erhalten bleiben

### 1.6.1 Dach

OK FFB Erdgeschoss als Vorgabe des maximalen Höhenpunktes anhand der nachfolgenden Liste der jeweiligen Parzelle. Die Höhenangaben leiten sich aus den OK Schachtdeckeln her: SW 10- 464,10 mNN, SW 08- 459,50mNN SW 09 - 457,86 mNN, SW 07 - 460,58 mNN

Auflistung der max. zul. Höhenkoten der OK des FFB (fertigen Fußbodens) des Erdgeschosses:

Parzelle 01:	459,30 ü NN
Parzelle 02:	459,10 ü NN
Parzelle 03:	458,10 ü NN
Parzelle 04:	456,50 ü NN
Parzelle 05:	458,50 ü NN
Parzelle 06:	460,50 ü NN
Parzelle 07:	461,00 ü NN
Parzelle 08:	461,50 ü NN
Parzelle 09:	462,50 ü NN
Parzelle 10:	465,50 ü NN
Parzelle 11:	466,50 ü NN

### 1.6.1 Dach

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 35°

Dachdeckung: Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Dachziegel, Betondachpfannen, die Farbe ist in ziegelrot herzustellen.

Dachgauben: Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen. Diese sind erst bei der Dachneigung des Hauptdaches von 30° zugelassen. Die maximale Breite einer Dachgauben (= Außenmass) ist auf jeweils 2,00 m begrenzt. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Maximal sind 2 Dachgauben pro Dachseite erlaubt.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zugelassen.

Kniestockausbildung: Eine Kniestockausbildung ist zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist jedoch einzuhalten.

Quergiebel: sind zulässig, müssen jedoch senkrecht gemessen um 20 cm niedriger sein als der First des Hauptbaukörpers. Die zulässige Breite von Quergiebel darf max. 1/3 der Außenwandlänge, maximal jedoch 5,00m betragen.

Dachüberstände bei Orngang und Traufe: max. 1,20 m (bei Balkon bzw. Terrasse bis max. 1,80) zulässig

Firstrichtung: Die Firstrichtung ist frei wählbar, muss allerdings immer über die Längsseite der Gebäude laufen.

Solaranlagen: 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.

### 1.6.2 Fassade

Materialien für Außenwände: Die Außenwände sind durch ruhig gestaltete Putzarten oder durch Holzverschalung zu gestalten.

gestalten. Holzaußenwände- und Verkleidungen können in senkrechter oder waagrechter Lage angeordnet werden. Die Farbgestaltung ist in dezenter Farbe zu halten.

### 1.6.3 Kamine

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

### 1.7 Garagen und Nebengebäude

1.7.1 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig

1.7.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

1.7.3 Garagen einschl. Nebengebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 70 m<sup>2</sup> und einer mittleren Wandhöhe von max. 3,00 m dürfen ohne Abstandsflächen mit einem Abstand von 0,00 m bis 3,00 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.7.4 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

Asphaltflächen sind nicht zugelassen. 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.



## 1.8 Wintergärten, Terrassen

### 1.8.1 Wintergärten / überdachte Terrassen

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 2/3 der Hauslänge und einer Tiefe von 3,50 m zulässig.  
Die Mindestdachneigung ist bei diesen Anbauten auf 15 Grad festgesetzt.  
Bei diesen Anbauten ist eine Dacheindeckung in Glasausführung möglich.

## 1.9 Zahl der Wohneinheiten und Zahl der Stellplätze

1.9.1 Im Baugebiet sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig

1.9.2 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.  
(Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

## 1.10 Abstandsflächenregelung

1.10.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist einzuhalten.

# Hinweise

### 0.1. Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Das Merkblatt über Baustandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen-Verkehrswegen Ausgabe 1989 ist zu beachten

### 0.2. Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.  
Falls Bodendenkmäler aufgefunden werden ist dies entsprechend der Meldepflicht gemäß Art. 8 abs. 1-2 DSchG dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen

Meldung von Bodenfunden:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege sind bei historischen Bodenfunden (durch Erdarbeiten zutage kommende Metall- Keramik- oder Knochenfunde) umgehend zu verständigen.

### 0.3. Schutz vor Oberflächenwasser

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.

### 0.4. Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.

### 0.5. Immissionsschutz

Entlang der östlich gelegenen Kreisstraße Kr AO 32 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts evtl. geringfügig überschritten.  
Die Überschreitungen können jedoch vonseiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.  
Weiterhin ist kein erhöhter Straßenverkehr im Bereich der Kreisstraße AO 32 vorhanden, bzw. kein Ansteigen zu erwarten.

### 0.6. Sonstige Bemerkungen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist dem gemeindlichen Regenwassersystem (Regenrückhaltebecken) zuzuführen. Wo möglich, sollte dies in Form von offenen Rinnen oder Gräben erfolgen. Befestigte Flächen (asphaltiert, betoniert) sollten zugunsten eines optimalen Wasserrückhaltes möglichst vermieden werden. Eine Regenwassernutzung über Zisternen wird befürwortet.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Reischach hat am 06.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Reischach, den ~~22. Dez. 2010~~  
2. O. SEP. 2012

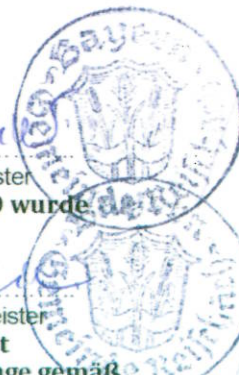
H. Vilsmaier 1 Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2010 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 06.10.2010 gebilligt.

Reischach, den ~~22. Dez. 2010~~  
2. O. SEP. 2012

H. Vilsmaier 1 Bürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß





**0.6. Sonstige Bemerkungen**

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist dem gemeindlichen Regenwassersystem (Regenrückhaltebecken) zuzuführen. Wo möglich, sollte dies in Form von offenen Rinnen oder Gräben erfolgen. Befestigte Flächen (asphaltiert, betoniert) sollten zugunsten eines optimalen Wasserrückhaltes möglichst vermieden werden. Eine Regenwassernutzung über Zisternen wird befürwortet.

**Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeinde Reischach hat am 06.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Reischach, den ~~22. Dez. 2010~~ 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2010 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 06.10.2010 gebilligt.  
 Reischach, den ~~22. Dez. 2010~~ 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Beläge gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2010 hat in der Zeit vom 08.11.2010 bis 17.12.2010 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 08.11.2010 bis 17.12.2010 in der Gemeindkanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.10.2010 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.  
 Reischach, den ~~22. Dez. 2010~~ 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
4. Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Beläge vorgetragene Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 02.02.2011 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.  
 Reischach, den 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
5. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Beläge gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der in der Fassung vom 19.12.2011 hat in der Zeit vom 05.01.12 bis 09.02.12 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 05.01.12 bis 09.02.12 in der Gemeindkanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.12.11 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.  
 Reischach, den 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
6. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.12 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Reischach, den 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
7. Das Landratsamt Altötting hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.03.12 gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und den Bebauungsplan genehmigt.  
 Reischach, den 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister
8. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauGB wurde am 2. O. SEP. 2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan, mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Reischach, den 2. O. SEP. 2012  
 H. Vilsmaier 1 Bürgermeister



**Bebauungsplan Baugebiet  
M= 1:1000**