

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erstellung des Bebauungsplanes
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.

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
2 WE / 1 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE)
Bei Einzelhäuser sind pro Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

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

Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Bauparzelle Nr. 1, 2, 6 - 10, hier sind nur Einzelhäuser zulässig.
Bauparzelle Nr. 3 - 5, hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Erschließungsstraße
Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
Höhenschichtlinien
Oberirdische Stromleitung

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
Höhenschichtlinien
Oberirdische Stromleitung

II. Textliche Festsetzungen

6. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.
6.1 Dachform und Dachneigung
6.2 Dachdeckung
6.3 Doppelhaus
6.4 Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachung
6.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren
6.6 Nebenanlagen, Wärmepumpen

6.7 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten:

6.7.1 Grenzgaragen und -nebengebäude
Sofern Grenzgaragen gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhenleich ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten.

6.7.2 Wandhöhe
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt I. - 2. Die maximale Wandhöhe auf der Traufseite wird mit 3,50 m festgesetzt..

6.7.3 Dachform, -neigung, -deckung
Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 6.1 + 6.2. Zusätzlich werden Full- bzw. Flachdach mit und ohne Begrünung zugelassen.

6.7.4 Stellplätze und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

6.7.5 Stellplatzanzahl
Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.8 Stützmauern
Stützmauern sind mit einer Höhe von 1,0 m ab fertigem Gelände zulässig. Die Stützmauern sind jedoch zu begrünen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m zulässig, jedoch darf auf einem 0,50 m breiten Streifen entlang der Grundsgrenze das Gelände nicht verändert werden.

8. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1 Art und Höhe der Einfriedung
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig.

8.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

8.3 Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 neu zu pflanzende Bäume. Arten lt. Pflanzenverzeichnis. Standort kann verschoben werden.
9.2 Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 2 m: Diese muss mit einheimischen Sträuchern aus dem Pflanzenverzeichnis gepflanzt werden und darf nicht als Formhecke gepflanzt werden.
9.3 Begrünung der Grundstücke (Bauparzellen): Die Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche kann mit einheimischen und nichteinheimischen Bäumen und Sträuchern aus dem Pflanzenverzeichnis bepflanzt werden.

Pflanzenverzeichnis

Table with 4 columns: Bäume, Straucher, deutscher Name, and Art/Sorte. Lists various tree and shrub species like Carpinus betulus, Alnus incana, etc.

9.7 Klimaschutz

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

10. Hinweis und Empfehlungen

10.1 Hinweis zur Denkmalpflege
Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalbehörde des Landratsamtes Altötting und das Ortsamtsplaner zu verständigen.

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

10.3 Immissionen
Da der Ortsteil Arbing ländlich geprägt ist, muss mit Lärmbelastungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Insektenzufuß, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Schema der Nutzungsschablone ist für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meßner Wiese" maßgebend.

Table defining symbols for building types (WA, O, E, ED, Ga, St) and usage templates (Nutzungsschablone) for different building types and heights.

Übersichtslageplan M= 1:5000



10.4 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 Versorgern zu treffen.

10.5 Oberflächen- und Schichtwasser

Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

10.6 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

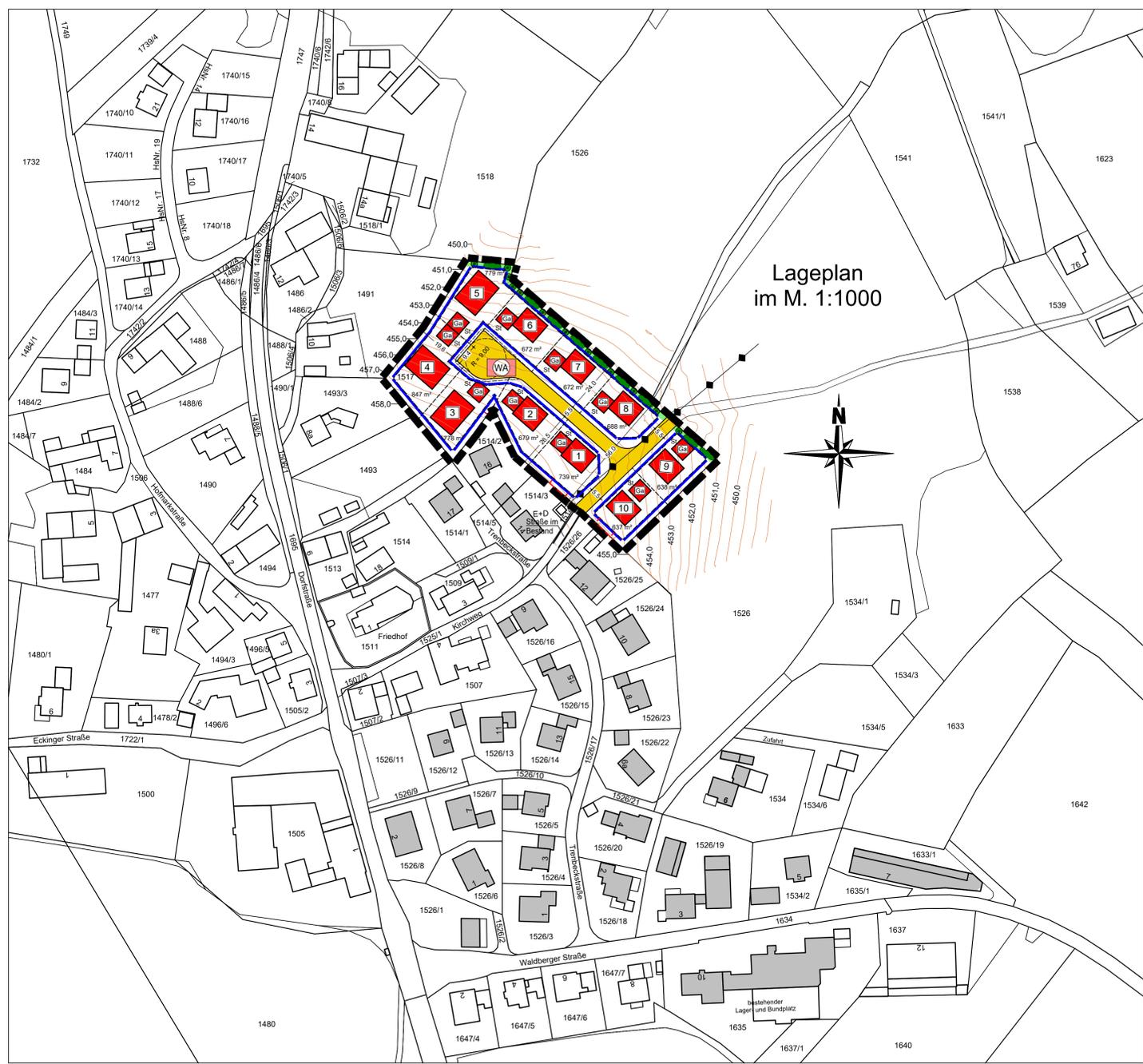
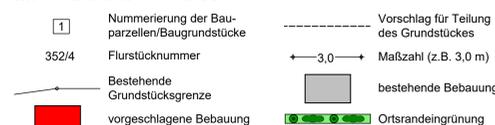
10.7 Bayernwerk Netz GmbH

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

10.8 Kellerentwässerung:

Der Keller kann im Freispiegel nicht entwässert werden. (Hebeanlage)

III. Planliche Hinweise



Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Reischach hat mit Beschluss vom 24.09.2020 den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. d. F. vom 07.09.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom 07.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 05.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.10.2020 ortüblich durch Anschlag an der Gemeindefafel bekannt gemacht.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom 07.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom 14.01.2021 als Satzung beschlossen.

Reischach, den Alfred Stockner , 1. Bürgermeister
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde am ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindehaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den Alfred Stockner , 1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes BP-Arbing-Nr. 4 "Meßner Wiese" der Gemeinde 84571 Reischach, Ortsteil Arbing Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung

M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 14. Januar 2021
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