

5. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 10

"Reischach-Schönbichl"

mit Inkrafttreten vom 27. Juli 1999

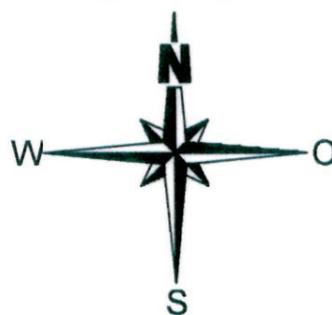
für die Parzelle 18

1. Änderung mit Inkrafttreten vom 27. März 2000
2. Änderung mit Inkrafttreten vom 31. Januar 2001
3. Änderung mit Inkrafttreten vom 09. Oktober 2002
4. Änderung mit Inkrafttreten vom 02. August 2017

der Gemeinde und Gemarkung 84571 Reischach



Genehmigungsfassung

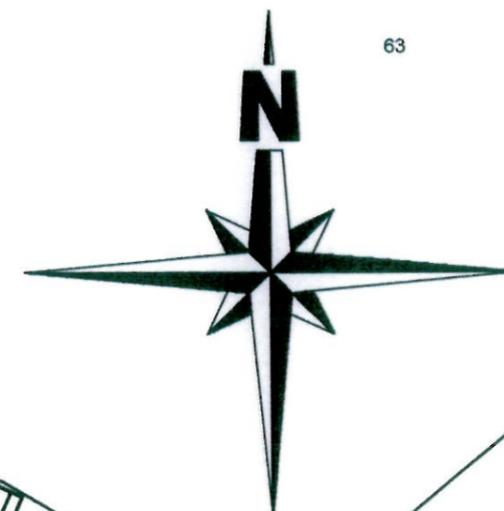


M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 01. Februar 2018

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
E-Mail: Info@ib-spermann.de

Lageplan im M. 1:1000



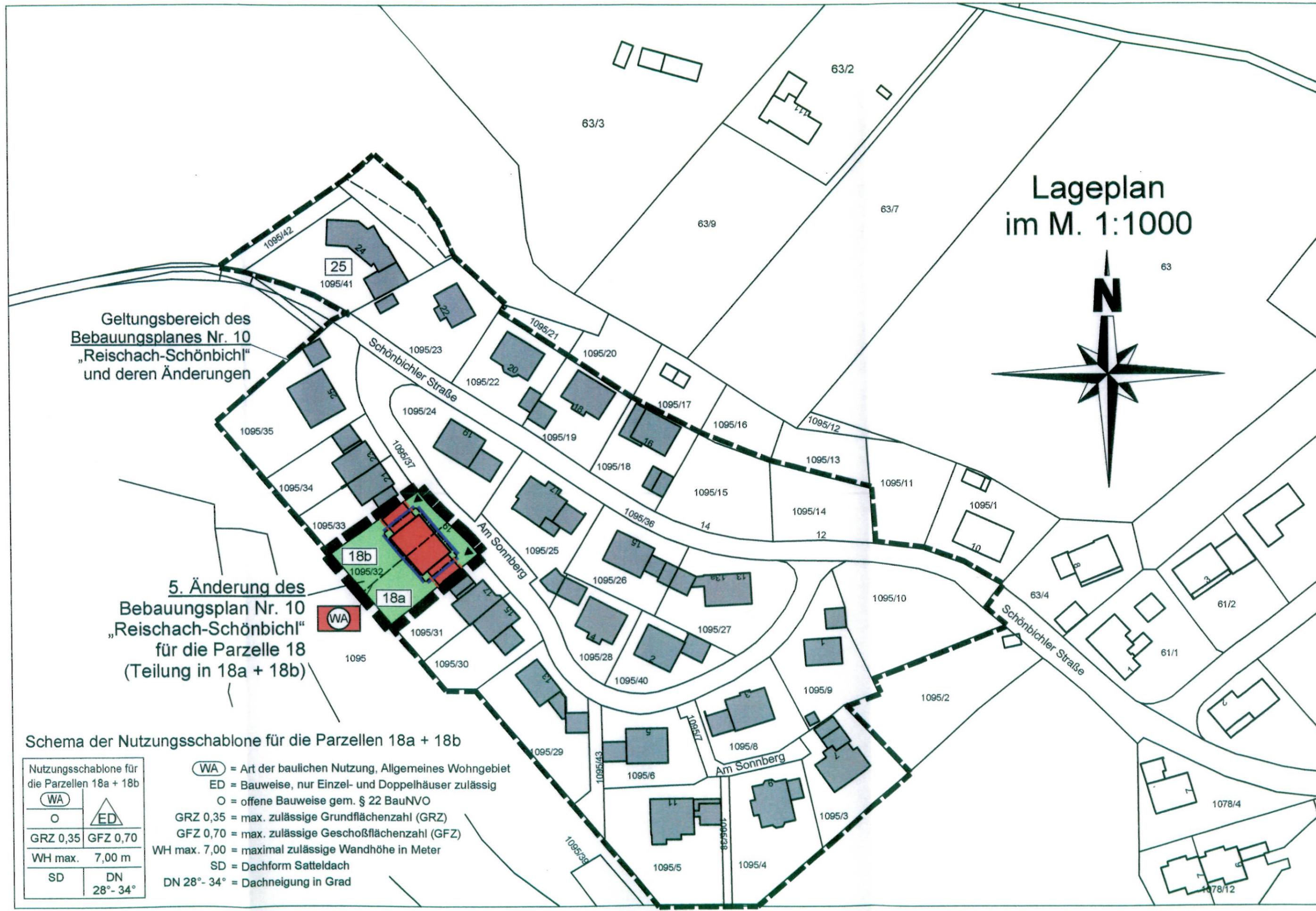
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 10
„Reischach-Schönbichl“
und deren Änderungen

5. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 10
„Reischach-Schönbichl“
für die Parzelle 18
(Teilung in 18a + 18b)

Schema der Nutzungsschablone für die Parzellen 18a + 18b

Nutzungsschablone für die Parzellen 18a + 18b	
WA	ED
○	△
GRZ 0,35	GFZ 0,70
WH max. 7,00 m	
SD	DN
	28° - 34°

- WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
- ED = Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- = offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- GRZ 0,35 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ 0,70 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- WH max. 7,00 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- SD = Dachform Satteldach
- DN 28° - 34° = Dachneigung in Grad



63/9

63/7

Bebauungsplanes - Nr. 10

"Reischach-Schönbichl"

mit Inkrafttreten vom 27. Juli 1999



C
0,7

E	
WA	O
0,35	0,7



95

1086

Baumfallzone
25,00 m

Mischwald

1101

1101

1095/1

10

63/4

Ω Ω

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes

 Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ 0,35) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GFZ 0,70 Geschossflächenzahl (GFZ 0,70) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

U + E + D Gebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 28° bis 34°

Kniestock: max. 1,25 m

Traufüberstand: max. 1,00 m
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung

Ortgang: max. 1,20 m

Wandhöhe: max. 7,00 m, als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante Dachhaut).

Wandhöhe Garagen: in Abweichung von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 darf die traufseitige Wandhöhe von Grenzgaragen oder grenznahen Garagen bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenzen einschließlich deren Nebenräume im Mittel bis zu 4,50 m hoch sein. Die Wandhöhe bezieht sich auf die natürliche Geländeoberkante.

Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise

 Baugrenzen

 Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carnots

B. Festsetzung durch Text

1.1 Nebenanlagen, Wärmepumpen

Gartengerätehütten bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe bis 2,50 m und Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

1.2 Garagen und Nebengebäude

Werden Garagengebäude von zwei Grundstücksflächen durch beidseitige Grenzbebauung aneinandergelagert, so sind Dachneigung, Dachform und Höhe des Firstes an die bestehenden Garagen anzupassen.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Doppelhaushälften 430 m²

1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) bei DHH

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte ist auf 1 Wohneinheit begrenzt.

2. Hinweise:

2.1 Immissionen/Emissionen:

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

2.2 Unfallverhütungsvorschriften:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von Bayernwerk AG, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

2.3 Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits Anlagen der Bayernwerk AG vorhanden sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Mindest-Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG (vormals E.ON Bayern AG) geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk AG rechtzeitig zu melden.

Sonstige Planzeichen

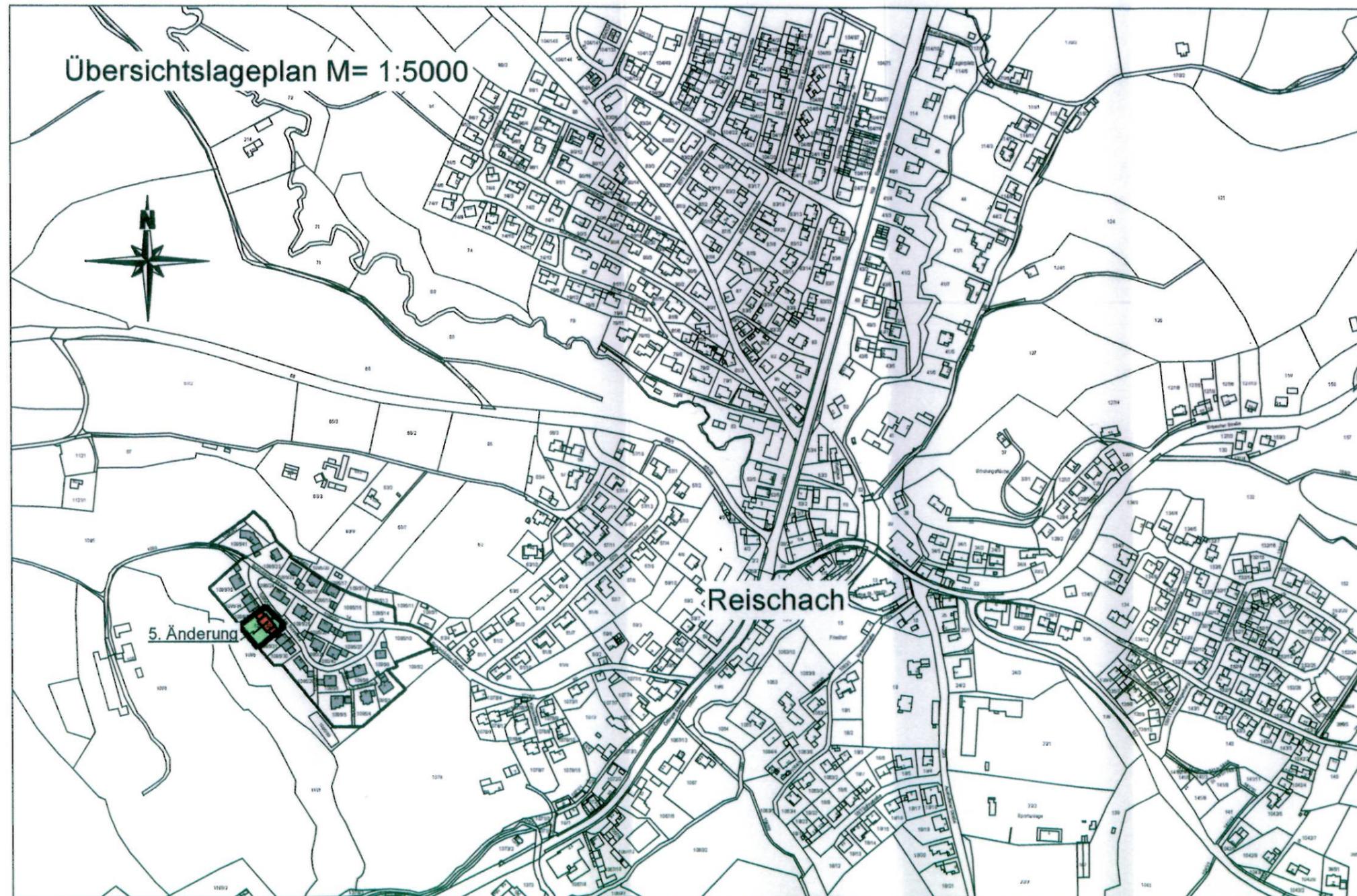
- 1095/32 Flurstücknummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung des Grundstückes
- ←3,0→ Maßzahl (z.B. 3,0 m)
- 18a Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
- ▼ Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
- vorgeschlagene Bebauung
- bestehende Bebauung

2.4 Telekommunikationslinien:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2.5 Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.



2.6 **Oberflächengewässer:**

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden.

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.

2.7 **Starkniederschläge:**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten.

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte.

Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

2.8 **Grundwasser:**

Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

2.9 **Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

2.10 **Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 10 „Reischach-Schönbichl“ in der Fassung vom 05. Mai 1999 (Inkrafttreten 27. Juli 1999) und deren Änderungen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Reischach hat am 07. Dezember 2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Reischach-Schönbichl" beschlossen.

Reischach, den 18. Dezember 2017


.....
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 28. Dezember 2017 bis 30. Januar 2018 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 18. Dezember 2017 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Reischach, den 18. Dezember 2017


.....
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister



3. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 01. Februar 2018 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Reischach, den 16. FEB. 2018


.....
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister



4. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01. Februar 2018 die 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reischach, den 16. FEB. 2018


.....
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 16. FEB. 2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den 16. FEB. 2018


.....
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

