



D	
	O
0,35	0,7

E	
WA	O
0,35	0,7



TEIL A FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB




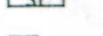


- 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. den §§ 4 und 5 BauNVO wie folgt festgelegt (Eintragung in Nutzungsschablone):
    - 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 **GRZ 0,35** Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO. Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
  - 2.2 **GFZ 0,7** Geschossflächenzahl (maximal zulässig) gem. § 20 BauNVO. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
  - 2.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO. Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Es ist sowohl eine Bauweise in E + I und E + D als auch in U + E + D gestattet.
  - 2.4 **E** Nur Einfamilienhäuser zulässig.
  - 2.4 **D** Nur Doppelhäuser zulässig.
  - 2.5 Erklärung der Darstellung der Nutzungsschablone

Beschränkung auf Hauskategorien (z.B. E)	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ



- 3. **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 3.1 **o** Offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) Eintragung in Nutzungsschablone
  - 3.2 **---** Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Bei der Darstellung der Baufenster (durch Baugrenzen begrenzt) sind in jedem Fall die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art. 6 der BayBO für die Bemessung des zulässigen Grenzabstandes einzuhalten.

- 4. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Die in nebenstehenden Planzeichen dargestellte Firstrichtung des Wohngebäudes ist zwingend festgelegt. Der Hauptfirst muß parallel zur Längsseite des Hauses verlaufen.

- 5. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - (In der Objektplanung sind Abweichungen in der Lage bis zu 2,0 m zulässig. Die Ausbaubreiten sind bis zu einer Abweichung des angegebenen Maßes um 10 % zulässig)

- 5.1  Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie mit Angabe der Ausbaubreite
- 5.2  Zufahrtsstraße mit Begrenzungslinie bei Angabe der Ausbaubreite
- 5.3  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 5.4  öffentliche Stellplätze mit Angabe der Ausbaubreiten
- 5.5  Mülltonnenstellplatz
- 5.6  Sichtdreieck (genauer in der Objektplanungsebene zu präzisieren)

6. **Grünordnerische Festsetzungen - Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1  Bäume mit Pflanzzwang auf privatem Grundstück (Ausführung durch Gemeinde)
- 6.2  Bäume mit Pflanzzwang im privaten Bereich

6.3 private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung zur Sicherstellung der

6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 Bepflanzung, Eingrünung

Die gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachfolgenden Punkten anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstück bis zu einer Größe von 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbaum, über 500 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei Laubbäume lt. Pflanzliste (Kugel-Ahorn und Kugel-Robinie ausgeschlossen) zu pflanzen.

6.2 Einschränkung bei der Bepflanzung

Im Bereich von Sichtdreiecken sind nur Sträucher bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zulässig.

6.3 Kabel- und Leitungswege

Erfolgen Baum- und Großstrauchpflanzungen in der Nähe von Erschließungssparten wie Gas, Strom, Kommunikation, Kanal, Wasser, etc., so ist in der Regel ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Sind die Maße nicht einzuhalten, so kann im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen und der Gemeinde bzw. durch zusätzliche Schutzmaßnahmen ein geringerer Abstand vereinbart werden.

6.4 Ersatzpflanzungen bei Einfahrten

Wird eine im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche durch die zulässige Verlegung einer Grundstücksausfahrt durchschnitten, so ist diese in gleicher Flächengröße im Anschluß zu errichten.

6.5 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an eine im Planungsraum natürlicherweise vorkommende Vegetation an bzw. werden ergänzt durch Gehölzarten wie Obstbäume und kleinkronige Baumformen aus Gründen der Gestaltung bzw. der Zweckmäßigkeit.

6.5.3 Pflanzflächen zur innern Gliederung

Außerhalb des Randeingrünbereiches der Siedlung und zur Erzielung einer geringeren Pflanzenhöhe im Bereich von Verkehrseinmündungen sind auch im Handel angebotene Gartengehölze zulässig. Unzulässig ist dabei die Verwendung von buntablaubigen und auffällig farbezüchteten Arten. Ein Nadelgehölzanteil (Koniferen) von bis zu 25 % Flächenanteil der Strauchpflanzungen ist zulässig.

**Festsetzungen gemäß Bauordnungsrecht (Art. 91 BayBO und § 9 BauGB)**

7. **Gebäudefestsetzungen / Dachform / Dachgestaltung**








7.1 **Haustyp 1** Parzelle 1 - 6, 10



Bei der Darstellung der Baufenster (durch Baugrenzen begrenzt) sind in jedem Fall die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art. 6 der BayBO für die Bemessung des zulässigen Grenzabstandes einzuhalten.

4. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Die in nebenstehenden Planzeichen dargestellte Firstrichtung des Wohngebäudes ist zwingend festgelegt. Der Hauptfirst muß parallel zur Längsseite des Hauses verlaufen.
5. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 (In der Objektplanung sind Abweichungen in der Lage bis zu 2,0 m zulässig. Die Ausbaubreiten sind bis zu einer Abweichung des angegebenen Maßes um 10 % zulässig)
- 5.1  Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie mit Angabe der Ausbaubreite
- 5.2  Zufahrtsstraße mit Begrenzungslinie bei Angabe der Ausbaubreite
- 5.3  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 5.4  öffentliche Stellplätze mit Angabe der Ausbaubreiten
- 5.5  Mülltonnenstellplatz
- 5.6  Sichtdreieck (genauer in der Objektplanungsebene zu präzisieren)
6. **Grünordnerische Festsetzungen - Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1  Bäume mit Pflanzzwang auf privatem Grundstück (Ausführung durch Gemeinde)
- 6.2  Bäume mit Pflanzzwang im privaten Bereich
- 6.3  private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung zur Sicherstellung der Randeingrünung des Bebauungsgebietes mit einer standortgerechten Baum- und Strauchhecke
- 6.4  private Grünfläche mit Einfriedungsverbot (straßenbegleitend)
7. **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens.

**HINWEISE UND PLANZEICHEN**

-  Höhenlinie
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Nummer der Grundstücksparzelle
-  bestehende Gebäude
-  vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufenster
-  geplante Garage als Vorschlag
-  Garagenzufahrt mit Stellplatz als Vorschlag
- ST  
 Aufgrund möglicher Hangschichtenwässer werden wasserdichte Wannen empfohlen.
- Es wird nahegelegt, die Empfehlungen des Kreisheimatpflegers, als Ergänzung bzw. Erweiterung der Gestaltungsvorschriften, gemäß BayBO zu berücksichtigen.
- Die Empfehlungen werden den Bauwilligen über die Gemeinde Reischach ausgehändigt.

**TEIL B**








**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- 6.4 **Ersatzpflanzungen bei Einfahrten**  
 Wird eine im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche durch die zulässige Verlegung einer Grundstücksausfahrt durchschnitten, so ist diese in gleicher Flächengröße im Anschluß zu errichten.
- 6.5 **Pflanzlisten**  
 Die Arten lehnen sich an eine im Planungsraum natürlicherweise vorkommende Vegetation an bzw. werden ergänzt durch Gehölzarten wie Obstbäume und kleinkronige Baumformen aus Gründen der Gestaltung bzw. der Zweckmäßigkeit.
- 6.5.3 **Pflanzflächen zur innern Gliederung**  
 Außerhalb des Randeingrünbereiches der Siedlung und zur Erzielung einer geringeren Pflanzenhöhe im Bereich von Verkehrseinmündungen sind auch im Handel angebotene Gartengehölze zulässig. Unzulässig ist dabei die Verwendung von buntlaubigen und auffällig farbgezüchteten Arten. Ein Nadelgehölzanteil (Koniferen) von bis zu 25 % Flächenanteil der Strauchpflanzungen ist zulässig.
- Festsetzungen gemäß Bauordnungsrecht (Art. 91 BayBO und § 9 BauGB)**
7. **Gebäudefestsetzungen / Dachform / Dachgestaltung**
- 7.1 **Haustyp 1** Parzelle 1 - 6, 10  
 U+E+D Gebäude mit Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 28° - 34°  
 Kniestock: max. 0,50 m  
 Traufwandüberstand: max. 1,00 m  
 max. 1,60 m bei Balkonüberdachung  
 Ortgang: max. 1,20 m  
 Wandhöhe: max. 6,00 m
- 7.2 **Haustyp 2** Parzelle 11  
 U+E+D Gebäude mit Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 28° - 34°  
 Kniestock: max. 1,00 m  
 Traufwandüberstand: max. 1,00 m  
 max. 1,60 m bei Balkonüberdachung  
 Ortgang: max. 1,20 m  
 Wandhöhe: max. 7,00 m
- 7.3 **Haustyp 3** Parzelle 7 - 9, 12 - 14  
 E+D Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 28° - 34°  
 Kniestock: max. 1,00 m  
 Traufwandüberstand: max. 1,00 m  
 max. 1,60 m bei Balkonüberdachung  
 Ortgang: max. 1,20 m  
 Wandhöhe: max. 4,20 m
- 6.5.1 **Baumpflanzung entlang Straßen, Plätzen und auf Privatflächen**  
 Arten:  
 Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer platanoides „Globosum“ - Spitz-Ahorn  
 Crataegus carrierei - Apfeldorn  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche



**HINWEISE UND PLANZEICHEN**

-  Höhenlinie
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Nummer der Grundstücksparzelle
-  bestehende Gebäude
-  vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufenster
-  geplante Garage als Vorschlag
-  Garagenzufahrt mit Stellplatz als Vorschlag

Aufgrund möglicher Hangschichtenwässer werden wasserdichte Wannen empfohlen.  
 Es wird nahegelegt, die Empfehlungen des Kreisheimatpflegers, als Ergänzung bzw. Erweiterung der Gestaltungsvorschriften, gemäß BayBO zu berücksichtigen.  
 Die Empfehlungen werden den Bauwilligen über die Gemeinde Reischach ausgehändigt.

**TEIL B**

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

1. **Mindest-, Maximalgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser beträgt 604 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 468 m<sup>2</sup>.  
 Die maximale Grundstücksgröße beträgt 1.219
2. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf 2 WE begrenzt.
3. **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**
  - 3.1 Als Traufwandunterkante wird Oberkante Rohdecke Erdgeschoß festgelegt.
  - 3.2 Die max. Wandhöhe traufseitig ist bei den jeweiligen Haustypen (Punkt 6) festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen oder festgesetzten Gelände bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante Dachhaut).
4. **Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 4.1 Nebenanlagen, außer Garagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Die Festsetzungen der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten. Im Plan dargestellte zusammengebaute Garagen sind zwingend als ein Bauwerk auszuführen. Bei einzelnen Garagenbauten kann der Abstand zur Grundstücksgrenze auf 1 m verringert werden.
5. **Erschließungs- und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 16 BauGB)**
  - 5.1 **Abwasserbeseitigung**  
 Abwasser sind über den östlich des Geltungsbereiches endende gemeindliche Abwasserleitung zu entsorgen.
  - 5.2 **Regenwasser, Oberflächenwasser**  
 Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind, soweit nicht durch Zisternen und Sickeranlagen erfaßt, über den gemeindlichen Kanal in den Vorflut einzuleiten.

- Haustyp 3**
- Dachform: ausgebautem Dachgeschoß Satteldach
- Dachneigung: 28° - 34°
- Kniestock: max. 1,00 m
- Traufwandüberstand: max. 1,00 m  
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung
- Ortgang: max. 1,20 m
- Wandhöhe: max. 7,00 m

7.3 **Haustyp 3** Parzelle 7 - 9, 12 - 14

- E+D** Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28° - 34°
- Kniestock: max. 1,00 m
- Traufwandüberstand: max. 1,00 m  
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung
- Ortgang: max. 1,20 m
- Wandhöhe: max. 4,20 m

6.5.1 Baumpflanzung entlang Straßen, Plätzen und auf Privatflächen

- Arten:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
  - Acer platanoides „Globosum“ - Spitz-Ahorn
  - Crataegus carrierei - Apfeldorn
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Quercus robur - Stiel-Eiche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ - Kugelakazie
  - Obstbäume wie Apfel, Birne, Walnuß, etc. Sorten

Mindestqualität für durch Planzeichen zwingend festgesetzte Bäume:  
 Hochstamm, St.U. 10 - 12 cm, Heister 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm

6.5.2 Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung des Sieflungsrandbereiches lt. Planzeichen  
 Bei Baumpflanzungen ist zu Privatgrundstücken ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten

- Bäume:
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
  - Prunus Avium - Vogelkirsche
  - Quercus robur - Stiel-Eiche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Obstbaumhoch- und Halbstämme in Sorten

Mindestpflanzqualität:  
 Hochstamm, St.U. 10 - 12 cm, Heister 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm

mind. 1 Baum pro 15 m, an die innere Geltungsbereichsgrenze anschließende Grundstücksrandfläche

- Sträucher:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Cornus sanguinea - Roter-Hartiegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Cornus max - Kornelkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehendorn
  - Rosa canina - Hundsrose
  - Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
  - Rosa arvensis - Feldrose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Salix caprea - Sal-Weide
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Rhamnus frangula - Faulbaum

Pflanzabstand 1,3 m bzw. 2 m bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe über 2,5 m.



7.4 ..Haustyp 4 Parzelle 15 - 21, 22 - 24

E+I Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28° - 34°  
Traufwandüberstand: max. 1,00 m  
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung  
Ortgang: max. 1,20 m  
Wandhöhe: max. 6,00 m

7.5 Die Geländeschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.6 Die Dacheindeckung ist in der Farbe rot vorgeschrieben.

7.7 Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Pro Dachneigung dürfen max. zwei Dachgauben (Einzelbreite max. 1,30 m, Abstand von der Giebelwand mind. 2,0 m) und ein Zwerchgiebel (Breite max. 1/3 der Gebäudebreite) plaziert werden.

7.8 Dachflächenfenster sind lediglich bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,00 m zulässig.

7.9 Dachausschnitte sind unzulässig.

7.10 Wintergärten und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit ihre Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der gesamten Traufwandlänge beträgt und die Baugrenze nicht mehr als 2 m überschritten wird.

7.11 Besondere Schutzvorkehrungen im Baumfallbereich sind für die Wohngebäude der Parzellen 5, 6, 12 und 22 vorzusehen.

8. Außenwände

8.1 Die Außenwände sind durch ruhig gestaltete Putzarten mit dezentem Farbanstrich oder durch Holzverschalung zu gestalten.

9. Garagen und Nebengebäude

9.1 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in Satteldachbauweise auszuführen.

9.2 Werden Garagengebäude von zwei Grundstücksflächen durch beidseitige Grenzbebauung aneinandergelagert, so sind diese in Dimension und Gestaltungsweise einander abzustimmen.

9.3 Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Carportstellplatz nachzuweisen.

10. Stellplätze

10.1 Auf dem Grundstück muß mindestens ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des Garagengebäudes mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 5,00 m nachgewiesen werden. Pro weiterer Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück vorzusehen.

10.2 Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

Zur Oberflächenbefestigung sind folgende Beläge zulässig:

- a) Riesel und wassergebundene Decke
- b) luft- und wasserdurchlässige Materialien
- c) Rasenfugenpflaster

11. Einfriedungen

11.1 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Zulässig sind eine Randeinfassung aus Beton- oder Naturstein mit einer max. Sockelhöhe von 8 cm. Die Höhe der Zäune sind auf max. 0,80 m beschränkt. Geschnittene und freiwachsende Hecken als Zäune sind gemäß den nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen bis zu einer Höhe

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom 05. November 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Flurstücksnummern 1095 und 1099 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Reischach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14. April 1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. März 1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. April 1998 bis 25. Mai 1998 öffentlich ausgelegt.

Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14. April 1998 ortsüblich hingewiesen

Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05. Mai 1999 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Altötting hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... Nr. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan gemäß Bescheid vom **20. Juli 1999** genehmigt.

Der Bebauungsplan „Schönbichl“ wurde am **27. Juli 1999** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Schönbichl“ wird mit Begründung ab **27. Juli 1999** in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs 3 BauGB).

Der Bebauungsplan ist somit am **27. Juli 1999** in Kraft getreten.

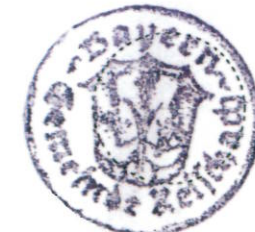
Auf die Vorschriften des § 44 Abs 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der im § 214 Abs 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln oder Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs 1 BauGB).

**27. Juli 1999**

Reischach, den .....

.....  
(Bürgermeister)



(Siegel)



10.2. Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

Zur Oberflächenbefestigung sind folgende Beläge zulässig:

- a) Riesel und wassergebundene Decke
- b) luft- und wasserdurchlässige Materialien
- c) Rasenfugenpflaster

## 11. Einfriedungen

11.1 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Zulässig sind eine Randeinfassung aus Beton- oder Naturstein mit einer max. Sockelhöhe von 8 cm. Die Höhe der Zäune sind auf max. 0,80 m beschränkt. Geschnittene und freiwachsende Hecken als Zäune sind gemäß den nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

11.2 Entlang von Fahrbahnen ist jegliche Einfriedung prinzipiell in einem Abstand von 1,00 m zum Fahrbahnrand zu platzieren. An öffentlichen Gehwegen ist ein Heranführen der Zäune an die Weggrenze, soweit in Privatbesitz, zulässig aber nicht zwingend.

11.3 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zäune mit Holzzäunen z.B. Hanichel-Zaun auszuführen.

11.4 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zum Siedlungsrand hin sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig.

11.5 Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Verwendung von Koniferen wie Thuje, Zypresse Fichten ect. sind unzulässig.

## 12. Belagsarten für öffentliche und private Erschließungsflächen

12.1 Für die öffentlichen Straßen sind unruhige und übertrieben farbige Beläge unzulässig.

12.2 Im Bereich der öffentlichen Gehwege und Parkstreifen sind folgende Beläge zulässig:

- a) Beton-, Klinker- oder Natursteinpflaster
- b) Rasenfugenpflaster
- c) Riesel oder wassergebundene Decke
- d) Schotterrasen

12.3 Öffentliche Straßen, Plätze und Wege sind gemäß DIN 18024 behindertengerecht zu planen.

12.4 Die geplanten Wohnstraßen des Geltungsbereiches sind nach Fertigstellung mit einem Straßennamen zu versehen.

## 13. Historische Bodenfunde

Bei historischen Bodenfunden ist sofort der Kreisheimatpfleger zu verständigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind den folgend aufgeführten Rechtsnormen zugrundegelegt:  
BauGB in der Fassung vom 27.08.1997  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990  
PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990  
BayBO in der Fassung vom 04.08.1997

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Emissionen  
Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare aber zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchseinwirkungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung und



(Bürgermeister)

(Siegel)

# Bebauungsplan Reischach „Schönbichl“ NR. 10

mit grünordnerischer Mindestaussage

## Genehmigungsfassung

1 Änderung

Datum:

Beauftragter:



12. **Belagsarten für öffentliche und private Erschließungsflächen**
- 12.1 Für die öffentlichen Straßen sind unruhige und übertrieben farbige Beläge unzulässig.
- 12.2 Im Bereich der öffentlichen Gehwege und Parkstreifen sind folgende Beläge zulässig:
- a) Beton-, Klinker- oder Natursteinpflaster
  - b) Rasenfugenpflaster
  - c) Riesel oder wassergebundene Decke
  - d) Schotterrasen
- 12.3 Öffentliche Straßen, Plätze und Wege sind gemäß DIN 18024 behindertengerecht zu planen.
- 12.4 Die geplanten Wohnstraßen des Geltungsbereiches sind nach Fertigstellung mit einem Straßennamen zu versehen.

13. **Historische Bodenfunde**

Bei historischen Bodenfunden ist sofort der Kreisheimatpfleger zu verständigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind den folgend aufgeführten Rechtsnormen zugrundegelegt:  
 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997  
 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990  
 PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990  
 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- ♦ **Emissionen**  
Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare aber zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchseinwirkungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung und Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen in der Regel hinzunehmen.
- ♦ **Gestaltung von Gebäuden**  
Bei der Architektur von Haupt- und Nebengebäuden sollte zusätzlich zu den festgesetzten Gestaltungskriterien auf eine möglichst ruhige, in den Ortskern und das Siedlungsgefüge eingehende, Gestaltung geachtet werden. Die Vielzahl an Gestaltungselementen wie Mauern, Fenster, Tore, Türen, Dach, Geländer, Zäune, Beläge, etc. reicht auch bei ruhiger architektonischer Gestaltung aus, ein durch die Gesamtheit abwechslungsreiches harmonisches Siedlungsbild zu erzeugen. Die Hausproportionen sollten nicht mehr als 20 % von einem Verhältnis von 1,5 : 1,0 (Hauslänge zu Hausbreite) abweichen.
- ♦ **Energienutzung**  
Die Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen wie z.B. Solarkollektoren wird empfohlen. Sichtbare Dacheinbauten sollten harmonisch in die Dachhaut eingefügt werden.
- ♦ **Antennen**  
Antennenanlagen sind soweit möglich gemeinschaftlich zu nutzen. Die Einpassung in die Gebäude sollte möglichst unauffällig erfolgen.
- ♦ **Oberflächenwasser**  
Eine Regenwassernutzung für Garten und sonstige Belange wird empfohlen.
- ♦ **Sickeranlagen**  
Sickeranlagen zur Versickerung gering belasteten Niederschlagswassers des Daches und der Hofflächen sind zulässig. Zur Genehmigung ist ein geeignetes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

**Bebauungsplan Reischach „Schönbichl“  
NR. 10**

mit grünordnerischer Mindestaussage

**Genehmigungsfassung**

1. Änderung	Datum:	Bearbeiter:
2. Änderung	Datum:	Bearbeiter:
3. Änderung	Datum:	Bearbeiter:

Verwaltungsgemeinschaft:	Reischach	<b>Maßstab: 1 : 1000</b>
Gemeindebereich:	Reischach	
Landkreis:	Altötting	
Regierungsbezirk:	Oberbayern	

Vorhabensträger:  Reischach, den .....  ..... (Bürgermeister)	<b>BIRGIT OBEREISENBUCHNER</b> Dipl.-Ing. FH Bauingenieur Beratende Ingenieurin Schöffberg 71 84571 Reischach Tel. 0 86 70 / 14 57 Fax 0 87 60 / 51 67    Reischach, den 05.05.1999
--	--