

innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde

.....84571 Reischach....., den ...25.07.95.....
(Gemeinde)

Gemeinde Reischach


Ertl 1. Bürgermeister

(Bürgermeister)



GEMEINDE REISCHACH

GEMARKUNG REISCHACH

LANDKREIS ALTÖTTING

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEN
MINDESTAUSSAGEN**

-GENEHMIGUNGSFASSUNG-

**"REISCHACH NR. 11 - WOHNBEBAUUNG AM JOSEF -
STRAUBINGER WEG"**

Flurstücke Nr. 114/3, 115, Teilbereich 166

Maßstab: 1 : 1000

Rechtliche Bestandteile des Planes:

Teil A: Planliche Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen (Geheft)

Teil C: Verfahrensvermerke (Geheft)

Teil D: Begründung (Geheft)

Stand: 01. 02. 1995

Planung: Birgit Obereisenbuchner
Dipl.Ing. / Bauingenieur VDI
Schöffenweg 71, 84571 Reischach
Tel.: 08670/1457
Fax.: 08670/5167



gez.: Obereisenbuchner

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 Bau GB und Bau NVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 Bau GB und §§ 1 - 15 Bau NVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Abs.1 und 2 Bau NVO;

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 Bau GB und §§ 16 - 21 Bau NVO)

Die höchst zulässige Geschoßfläche (GFZ), die höchst zulässige Grundfläche (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind in Teil A festgesetzt.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)

o: offene Bauweise § 22 Abs. 2 Bau NVO

1.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan als Baufenster dargestellt, das durch die blaue Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) markiert ist.

----- Baugrenze § 23 Abs. 3 Bau NVO

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist durch Planzeichen zwingend festgelegt. Abweichende Firstrichtungen sind in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

1.3 Nebenanlagen/Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB zulässig.

1.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf Erschließungs- und Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.12,13 BauGB)

1.4.1 Stromversorgung

Das Siedlungsgebiet wird über die Trafostation Reischach Nr. 2 versorgt.

Das in nordwestlicher Richtung verlaufende 20-kV-Mittelspannungs-Erdkabel wurde in den Plan aufgenommen und darf entsprechend nicht überbaut werden

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 der OBAG-Bezirksstelle Reischach, Öttinger Straße 16, Tel.-Nr. (08670) 6 42.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

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

1.4.2 Abwasserbeseitigung

Abwässer sind über den das Baugebiet querenden örtlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Die bestehende Kanaltrasse darf nicht überbaut werden.

1.4.3 Regenwasser, Oberflächenwasser

Anfallendes Dachwasser und Oberflächenwässer sind soweit nicht durch Zisternen genutzt ebenfalls über den Mischwasserkanal zu entsorgen.

1.4.4 Hochwasserschutz

Anböschungen und Bauten im Bereich der Flutmulde des Reischacher Baches sind nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform/Dachgestaltung

2.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 28°- 36°. Bei Gründächern sind Neigungen von 22° mit Abweichungen von 4° zulässig.

2.1.2 Die Kniestockhöhe beträgt:
bei E + U oder II max. 0,30 m
bei E + D 1,40m bis max. 1,80m

2.1.3 Dachausschnitte sind unzulässig.

2.1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mindestens 32° zulässig. Pro Dachfläche jeweils max. 2 Dachgauben, (Einzelbreite max. 1,20 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00m) und 1 Zwerchgiebel mit Breite max. 3,00 m.

2.1.5 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,25 x 0,90 m zulässig.

2.1.6 Dachdeckung: Die Wahl der Dacheindeckung muß sich in die Umgebung der gewachsenen Weilersiedlung einpassen. Gründächer sind zulässig.

2.1.7 Folgende Dachüberstände sind zulässig:
Traufüberstand: max. 1,00 m, max. 1,60 m bei Balkonüberdachung
Ortgang: max. 1,00 m

2.1.8 Wintergärten und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie der Dimension des Gebäudes angepaßt sind und die Baugrenze nicht mehr als 2,00 m überschreiten.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei II und bei E+U 5,90 m ab gewachsenem Gelände talseitig; bei E + D beträgt diese 4,80 m.

2.3 Außenwände

2.3.1 Die Außenwände sind durch ruhig gestaltete Putzarten mit dezentem Farbanstrich oder durch Holzverschalungen in die Umgebung einzupassen.

2.4. Garagen und Nebengebäude

2.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie sind in Satteldachbauweise auszuführen. Ausnahmsweise sind begrünte Flachdächer zulässig.

2.4.2 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.

2.5 Stellplätze

2.5.1 Auf dem Grundstück muß mindestens 1 zusätzlicher Stellplatz außerhalb des Garagengebäudes mit einer Mindestgröße von 2,5 x 5,0m nachgewiesen werden. Pro weiterer Wohneinheit ist je ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück einzurichten.

2.5.2 Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (evtl. dazwischenliegende Baumpflanzung oder Pflanzinseln.)

Zur Oberflächenbefestigung sind folgende Materialien zulässig:

- a) Riesel oder wassergebundene Decke
- b) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- c) Rasenfugenpflaster
- d) Natursteinbeläge mit Fuge
- e) Betonsteinpflaster mit Fuge

2.6 Unterbrechungen im Fahrbahnbelag

Die gekennzeichneten Pflasterflächen sind in Natur- oder Betonsteinpflaster auszuführen.

2.7 Öffentliche Wege

Folgende Materialien zur Oberflächenbefestigung sind zulässig:

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

2.8 Einfriedungen

- 2.8.1 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Zulässig ist lediglich ein Niederbord von ca. 4 -6 cm Höhe.
- 2.8.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Sockel ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
- 2.8.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzstaketenzäune oder Zäune mit waagrechter Verlattung auszuführen. Bei einer evtl. Oberflächenbehandlung sollte ein hellbraunes, nicht deckendes Holzimprägnierungsmittel verwendet werden.
- 2.8.4 Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Maschendrahtzaun mit beidseitiger Hinterpflanzung herzustellen.
- 2.8.5 Öffentliche Verkehrsflächen
- 2.8.6 Die öffentliche Erschließung im Baugebiet ist verkehrsberuhigt auszubilden. Der Fahrverkehr hat größt mögliche Rücksicht auf die Fußgänger zu nehmen, da sich beide Verkehrsteilnehmer auf einer Straße bewegen.
- 2.8.7 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt in Verbindung mit Naturstein- bzw. Betonstein zulässig. Öffentliche straßenbegleitende Stellplätze bzw. Haltestreifen sind in den Belagsarten lt Punkt 2.5.2.(Textl.Fests.) auszuführen.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Bestand

Der im Geltungsbereich als erhaltenswert gekennzeichnete Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun, Wurzelschutz, etc.) während der Bauzeit zu schützen. Sonstige, zu beseitigende Gehölze werden durch festgesetzte Neuanpflanzungen kompensiert.

3.2 Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.3 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Ko-

niferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

3.3 Pflanzlisten

Folgende Pflanzenarten sind insbesondere für straßenbegleitende Grünflächen und Siedlungsränder zu verwenden.

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenahe Pflanzungen.

3.3.1 Baumarten

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus oxyacantha	- zweigriffliger Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Hochstamm Obstbäume	- alle Sorten

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a.e.w.St., St.U. 14 -16 cm

Unterpflanzung im Straßenrandbereich: Landschaftsrasen nach DIN 18917

3.3.2 Straucharten

Cornus sanguinea	- Roter-Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche*
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Feldrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	- Wasserschneeball*

Mindestpflanzqualität: 2 x v., 60 - 100 cm

* Giftgehölze, nicht im Kinderspielbereich zu pflanzen

3.3.3 zusätzliche Straucharten zur Gliederung im Siedlungsinnenbereich

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Buddleia alternifolia	- Sommerflieder
Buxus sempervirens	- Buchsbaum*
Cornus mas	- Kornelkirsche
Rosa hugonis	- Goldrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle-Rose
Rosa rubrifolia	- Alpen-Rose
Sambucus nigra	- Hollunder*
Syringa vulgaris	- Flieder

Mindestpflanzqualität: siehe Punkt 1.3.3.2 Sträucher

3.3.4 Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen) - Niedrige Strauchpflanzung

Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwerg-Liguster*
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis - Feld-Rose
Salix purpurea 'Nana' - Zwerg-Purpurweide

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

3.3.5 Freiflächenpläne, Eingrünungspläne

Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1 : 100 darzustellen. Wenn von den vorgesehenen Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter Eingrünungsplan beizufügen. Der Plan ist von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

EMPFEHLUNGEN

4. Energienutzung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind sinnvoll und erwünscht.

5. Garagenzufahrten

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

6. Einfriedung

Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte auf eine Einfriedung verzichtet werden und statt dessen ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sollte in einem separaten Gestaltungsplan festgesetzt werden.

8. Begrünung

Die Außenwände, v.a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumpalieren zu begrünen.
Dies trifft v.a. für größere Wandflächen ohne Fensteröffnung zu.

Vorgärten sollten, um die Übergangszonen zwischen Straßenraum und privaten Bereichen großzügiger zu gestalten, nicht eingezäunt werden.

TEIL C: VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ~~05.10.94~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes am ~~24.10.94~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~04.10.94~~ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~31.10.94~~ öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ~~.....24.10.94~~ ^{bis 12.12.94} ortsüblich hingewiesen.

Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ~~01.02.95~~ als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Altötting hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom ~~18.07.95~~ Nr. ~~5971~~..... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ~~25.07.95~~..... gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 der 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 der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde
84571 Reischach, den 25. Juli 1995
....., den
(Gemeinde)
Gemeinde Reischach

Erlf 1. Bürgermeister
.....
(Bürgermeister)

