



GEMEINDE REISCHACH

Landkreis
Altötting

Reg. Bezirk
Oberbayern

1. BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG

- GENEHMIGUNGSFASSUNG -

Gewerbegebiet “Fuchshub”

Rechtliche Bestandteile des Planes:

- Teil A: Planliche Festsetzungen
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Verfahrensvermerke
- Teil D: Begründung
- Teil E: Ausgleichsflächen

Reischach, den 03.03.2011

Planungsbüro
Martina König
Bautechnikerin
Schönbichler Str. 17
84571 Reischach

Tel. 08670/1498

E-Mail: koenig-martina.de@gmx.de

1. BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG

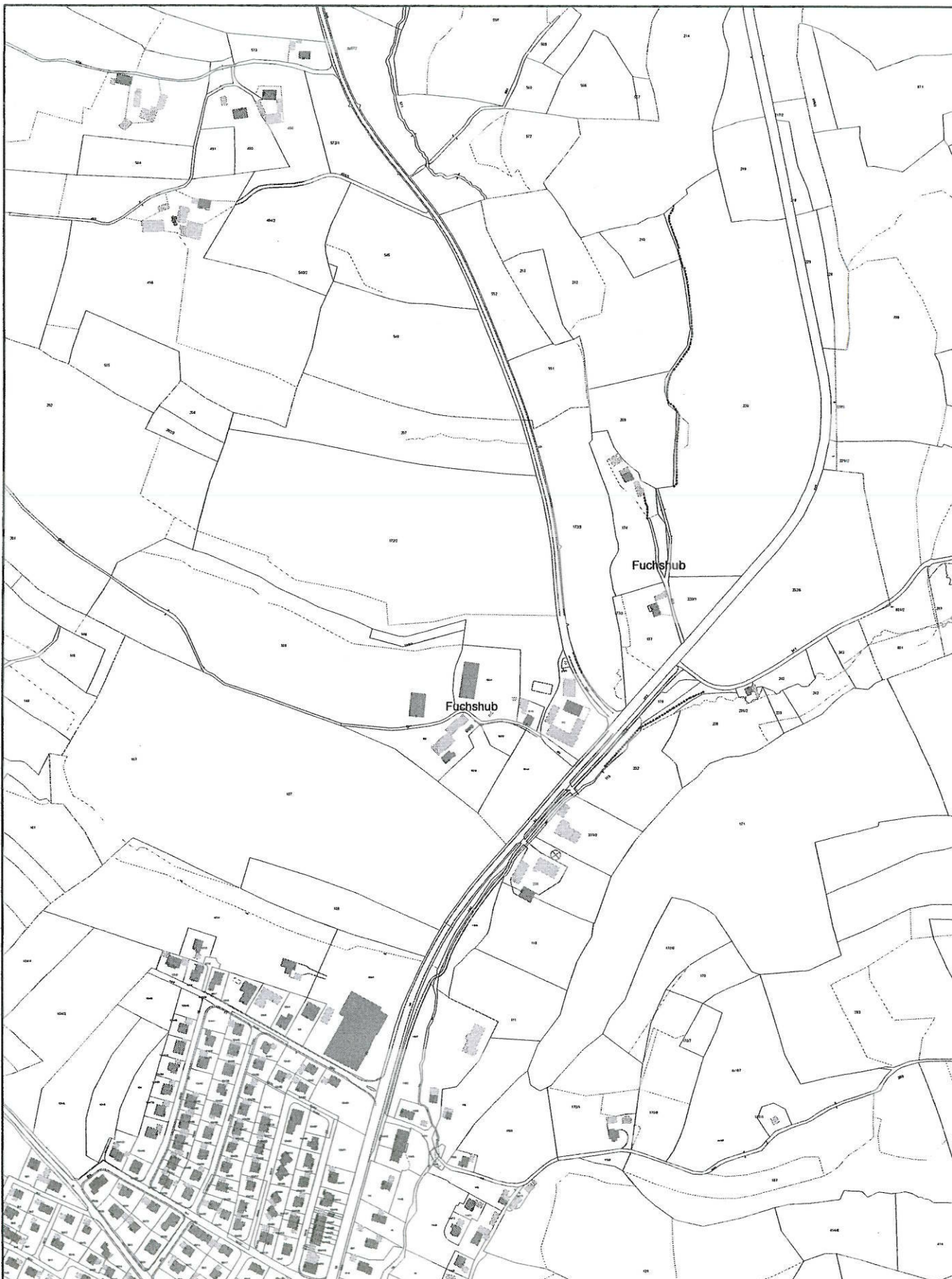
„FUCHSHUB“ NR. 13

mit grünordnerischen Mindestaussagen

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Verwaltungsgemeinschaft: Reischach	Maßstab: 1:1000
Gemeindebereich: Reischach	
Landkreis: Altötting	
Regierungsbezirk: Oberbayern	

Vorhabensträger: Reischach, den ^{23. MRZ. 2011}  Herbert Vilsmaier, Bürgermeister	Planungsbüro Martina König Bautechnikerin Schönbichler Str. 17 84571 Reischach Tel. 08670/1498 E-Mail: koenig-martina.de@gmx.de  Reischach, den 03.03.2011
---	--



Verwaltungsgemeinschaft Reischach

Blatt 1 von 1



Maßstab: 1:6.307
 Erstellt: Fr. Nischler
 Datum: 3.1.2011



VG Reischach
 Eggenfelder Str. 9
 84571 Reischach
 Tel: 08670/9986-0



GEMEINDE REISCHACH

Landkreis
Altötting

Reg. Bezirk
Oberbayern

Anlage zur

**1. BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG
mit grünordnerischen Mindestaussagen**

- F E S T S E T Z U N G E N -

Gewerbegebiet "Fuchshub"

Reischach, den 03.03.2011

Planungsbüro
Martina König
Bautechnikerin
Schönbichler Str. 17
84571 Reischach

Tel. 08670/1498
E-Mail: koenig-martina.de@gmx.de

1. BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG „FUCHSHUB“ DER GEMEINDE REISCHACH (Teil A u. Teil B)

Grünordnung:

Die umfassende Vermeidung in der Ausgleichsbilanzierung wird wie folgt konkretisiert: Auf dem Baugrundstück sind für je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum, jedoch mindestens 10 Bäume der 1. oder 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Immissionen:

Im Bebauungsplanbereich wird ein Flächenbezogener Schalleistungspegel ✓ von maximal tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² festgesetzt.

Ansonsten gelten für die Bebauungsplanerweiterung die „Festsetzungen“ und „Hinweise und Empfehlungen“ des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 13 in der Fassung vom 03.11.2004 (in Kraft treten vom 17.01.2005).

Teil C Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Reischach hat am 12. Januar 2011 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fuchshub“ beschlossen.


Reischach, den 12.01.2010


.....
Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanerweiterung wurde mit Begründung gemäß § 3 und § 9 BauGB vom 24. Januar 2011 bis 28. Februar 2011 in der Gemeinde Reischach öffentlich ausgelegt.
Zeit und Ort der Auslegung wurde am 13. Januar 2011 ortsüblich durch einen Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.


Reischach, den 23. MRZ. 2011


.....
Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reischach, den 23. MRZ. 2011

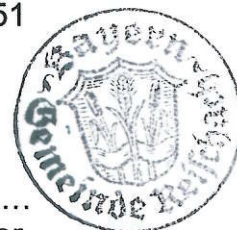

.....
Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



4. Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting SG 51 mit Schreiben vom 14. MRZ. 2011 zur Kenntnis genommen worden.


Reischach, den 23. MRZ. 2011


.....
Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 23. MRZ. 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Datum zur Einsicht jeden Bürgers bereitgehalten. Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3, 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den 23. MRZ. 2011


.....
Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister





TEIL D

GEMEINDE REISCHACH

Landkreis
Altötting

Reg. Bezirk
Oberbayern

1. BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG mit grünordnerischen Mindestaussagen

- BEGRÜNDUNG -

Gewerbegebiet "Fuchshub" Nr. 13

Reischach, den 03.03.2011

Planungsbüro
Martina König
Bautechnikerin
Schönbichler Str. 17
84571 Reischach

Tel. 08670/1498
E-Mail: koenig-martina.de@gmx.de

1. Planungsabsicht

Der Gemeinderat Reischach hat die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fuchshub“ in der Sitzung vom 12.01.2011 nachfolgend beschlossen:

Das bestehende Gewerbegebiet soll um eine Parzelle Richtung Süden erweitert werden. Es umfasst die Flur-Nummern 182/2 und 182/3 (Teilfläche).

Dies ist erforderlich, da sich der bestehende Pflasterbaubetrieb um ein Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung erweitern möchte. Die bestehenden Hallen des Betriebes befinden sich ebenfalls im Baugebiet „Fuchshub“ Flur-Nr. 182/1.

Außerdem sind im Ort keine weiteren Gewerbegebiete verfügbar.

2. Erläuterungsbericht

2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes lt. Bescheid vom 04.01.2005, ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt nördlich des Ortskerns Reischach.

2.3 Bebauung und Bauweise

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	5° - 30°
Dacheindeckung:	Dachziegel, ziegelrot, Betondachsteine oder Blecheindeckung in ähnlicher Farbgebung
Max. Wandhöhe:	7,50 m vom Gelände bis Aussenkante Traufwand mit Schnittpunkt Dachhaut

2.4 Grünordnung

Einzelbäume und Sträucher sollen das nach Südwesten und nach Südosten, die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen punktuell begrünen.

3. Erschließung

3.1 Lage:

Angrenzende Flurstücke: Nr. 182, 181/4 (181/3 u. 182/1)

Größe: 1631,22 m²

Gelände: leicht nach Süden abfallend

3.2 Verkehrserschließung:

Straßenanschluss über die Bundesstraße B 588 und einer bereits bestehenden Stichstraße.

Die Stichstraße soll auf einer Breite von 7,00 m ausgebaut werden einschl. die Grünstreifen von je 0,50 m.

3.3 Wasserversorgung:

Es soll an die zentrale, bereits vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen werden.

3.4 Abwasserbeseitigung:

Die Abwässer sind mittels einer bestehenden Druckleitung über die am nördlichen Ortsrand gelegene gemeindliche Abwasserleitung zu entsorgen.

3.5 Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung stehen Entnahmestellen am Reischacher Bach zur Verfügung.

3.6 Biotop

Im Geltungsbereich sind keine Biotop oder Grünstrukturen vorhanden.

4. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen siehe Maßnahmen Teil E.



TEIL E

GEMEINDE REISCHACH

Landkreis
Altötting

Reg. Bezirk
Oberbayern

1. BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG mit grünordnerischen Mindestaussagen

-AUSGLEICHSFLÄCHEN -

Gewerbegebiet “Fuchshub” Nr. 13

Reischach, den 03.03.2011

Planungsbüro
Martina König
Bautechnikerin
Schönbichler Str. 17
84571 Reischach

Tel. 08670/1498
E-Mail: koenig-martina.de@gmx.de

GRUNDLAGENERMITTLUNG

Die 1. Erweiterung des Gewerbegebietes „Fuchshub“ umfasst folgende Flächen:

Flur-Nr. 182/2, 182/3 T Gemarkung Reischach 1 508,71 m²

Das Grundstück Fl-Nr. 182/2 wird bis zum heutigen Tage als Lager- und Ausstellungsplatz genutzt.

Flur-Nr. 200/4 Gemarkung Reischach 122,51 m²

Es handelt sich dabei um die seit Jahren bestehende Zufahrtsstraße. Diese soll im Bereich der Erweiterung auf 7,00 m verbreitert werden.

BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Das gesamte Erweiterungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die Dach- und Oberflächenentwässerung erfolgt mit der bestehenden Regenwasserleitung.

ERFASSEN DES EINGRIFFS

Für den Erweiterungsbereich ist der Eingriffstyp A (GRZ über 0,35) anzusetzen. Die GRZ wird für diesen Bereich mit 0,8 festgesetzt.

ABLEITUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baugebiete GRZ >0,35 Sonstige Gebiete und Flächen: Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf über 1/3 der Grundfläche	Baugebiete GRZ bis 0,35 Sonstige Gebiete und Flächen: Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf bis zu 1/3 der Grundfläche
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung Ackerflächen regelmäßig gepflügt, Grünland, Grünflächen intensiv gepflegt verrohrte Gewässer Flächen weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	0,3 – 0,6 Umfassende Vermeidung: 1631 m ² * 0,35 = 571 m ²	0,2 – 0,5

Für die Erweiterung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 571 m².
Im Erweiterungsbereich wird kein Ausgleich angesetzt werden.

Folgende Öko-Ausgleichsfläche wird zur Kompensation herangezogen:

Flur-Nr. 1713/1 Gemarkung Arbing, Gemeinde Reischach

Die naturschutzrechtliche Anerkennung der Fläche für das Ökokonto erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2006 durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting.

Dieses Grundstück umfasst eine Fläche von 998 m². Es ergibt sich unter Berücksichtigung des Anrechnungswertes eine Fläche von 579 m², die aus diesem Schreiben hervorgeht.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Altötting wurde am 21.12.2010 vereinbart, dass die Öko-Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1713/1 für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Fuchshub“ angerechnet werden kann.

Reischach, den 03.03.2011

Planungsbüro
König Martina
Bautechnikerin
Schönfischer-Str. 17
84571 Reischach
Tel. 086 70/1498