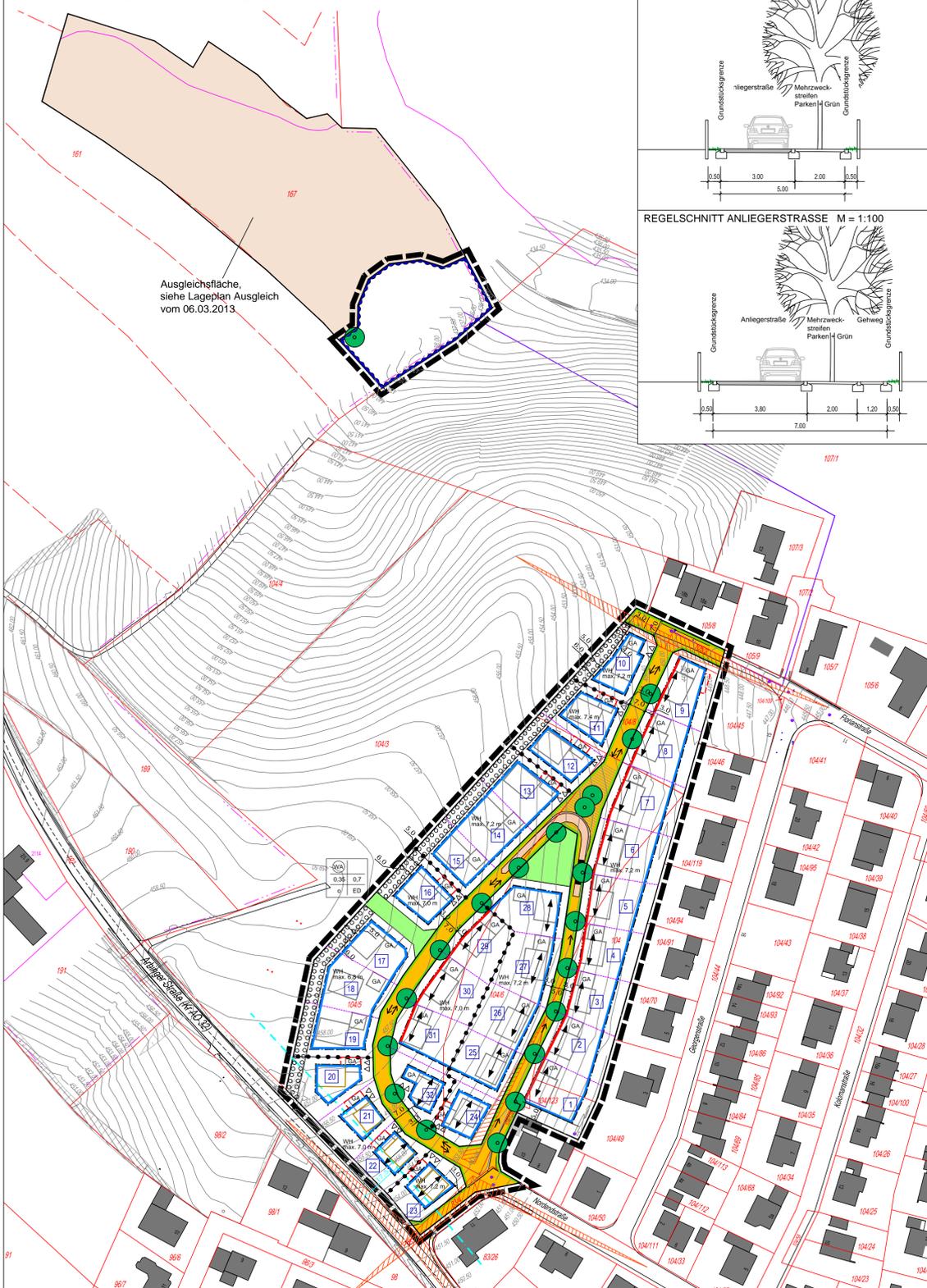
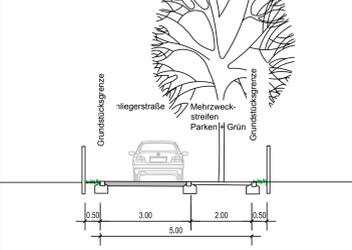


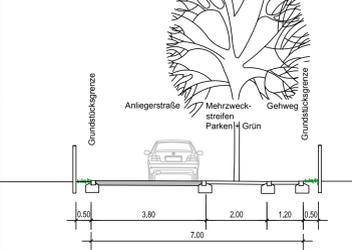
Rechtskräftiger Bebauungsplan M = 1:1.000



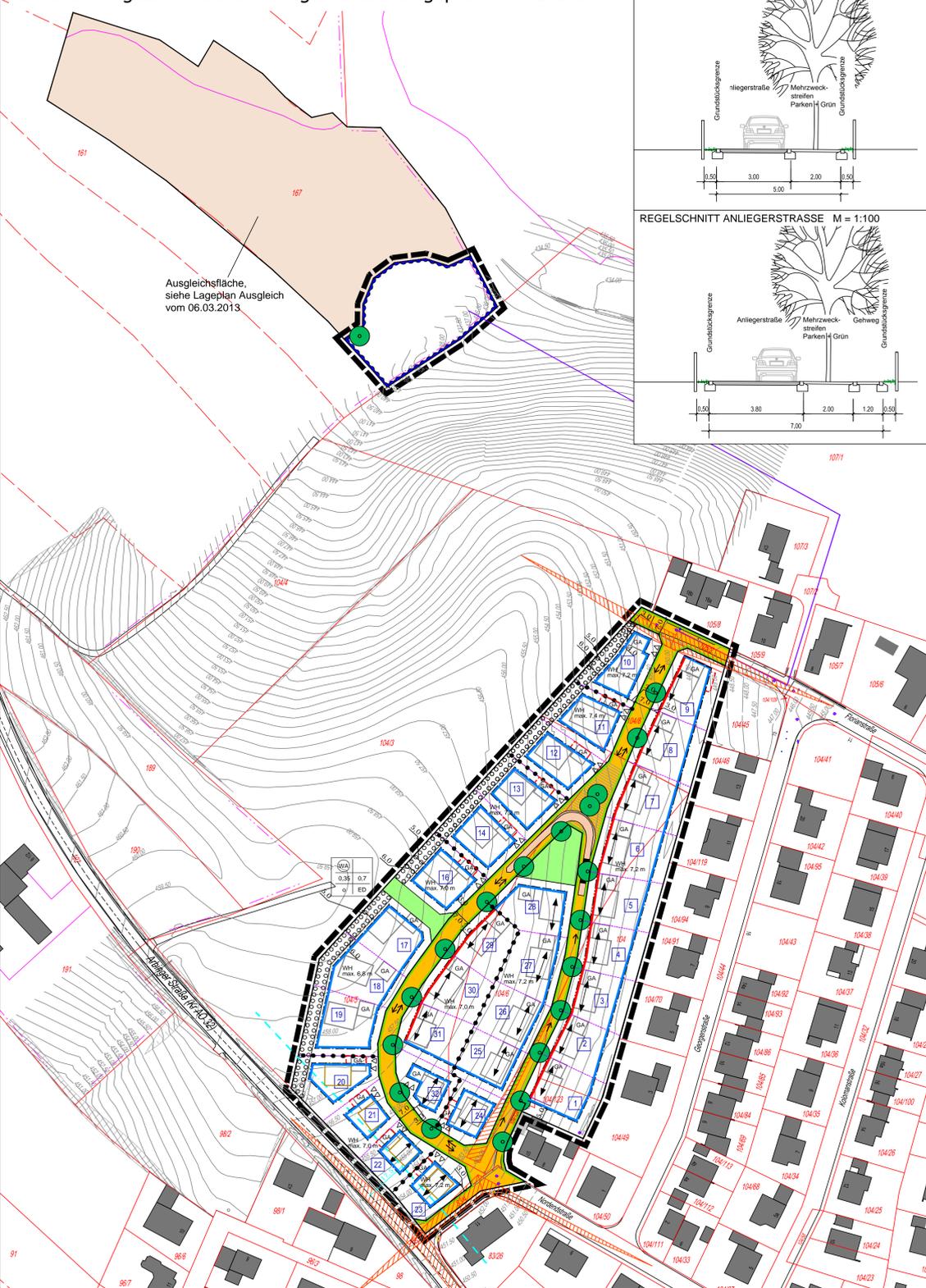
REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



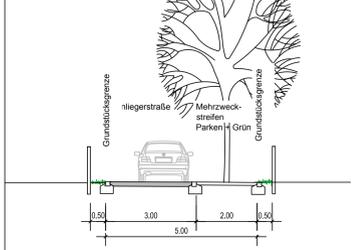
REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



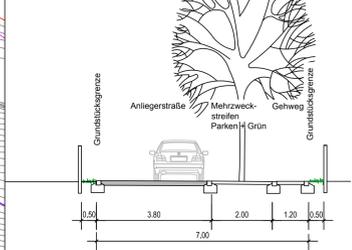
1. Änderung zum Rechtskräftigen Bebauungsplan M = 1:1.000



REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 (WA)
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!
- | Art der baulichen Nutzung | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|---------------------------|---------------------------|
| WA | 0,35 |
| o | 0,7 |
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| WA | 0,35 | 0,7 |
| o | 0,35 | 0,7 |
- 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baulinie
- 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Sichtdreieck 3,0/70 m
- 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
- 5.2 nicht eingezäunte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5.4 Firstrichtung der Hauptbaukörper und Garagen zwingend festgesetzt.
- 5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlich maximal zulässige Wandhöhen
- 6.0 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 öffentliche Grünfläche

- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume**
- Laubbaum I. Ordnung bzw. II. Ordnung
- 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung von 2-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf ca. 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität Halbstamm). Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzentabelle Punkt III 3.3 zu erfolgen. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten, siehe auch Hinweise Abschnitt IV.
- 8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
- 9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 9.2 Flurstücksnummer
- 9.3 Vorschlag Parzellengrenzen
- 9.4 Bemaßung
- 9.5 Vorschlag Platzgestaltung durch Aufpflasterung
- 9.6 Schleppkurve Müllfahrzeug, 3-achsig, zügige Fahrweise
- 9.7 Gegenverkehr / Einbahnstrasse
- 9.8 Oberflächenwasserkanal
- 9.9 Parzellenummer
- 9.10 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 50 cm)
- 9.11 "Richtwertlinie" 17,5 m von der Fahrbahnmittle der Arberger Straße (bei einem Abstand von 17,5 m zur Straßennitte können für Wohnräume die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden)
- 9.12 Nachweis einer möglichen Bebauung außerhalb der "Richtwertlinie"
- 9.13 Vorschlag Wohngebäude

- 9.14 (GA) Vorschlag Garage
- 9.15 Ausgleichsfläche, siehe Lageplan Ausgleich, M 1 : 1.000, vom 06.03.2013

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

- 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE** (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 2.4 Wandhöhe: maximal zulässige straßenseitige Wandhöhe ab Oberkante des natürlichen Geländes (= WH)
- Parzellen 11 - 12: 7,40 m
 Parzellen 1 - 10, 13 - 14, 23, 24 - 28: 7,20 m
 Parzellen 16 - 20, 22, 29 - 32: 7,00 m
 Parzellen 17 - 19: 6,80 m
- 3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE** (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 3.5 Für die Parzelle 18 - 19 gilt: Die Garagen sind im Norden des Wohngebäudes anzuordnen.
- ALLGEMEINE HINWEISE**
- Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen "Bebauungsplanes Nr. 15, Reischach Nord" haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen der Änderungsplanung aufgehoben werden.
- Präambel**
- Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 21020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) hat die Gemeinde Reischach in ihrer Sitzung vom ...2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord" als Satzung beschlossen.
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist der Lageplan M 1:1.000 vom ...2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Bestandteile der Satzung**
- Die 1. Änderung zum Bebauungsplan besteht aus:
- 1) Lageplan (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ...2013
 und planlichen Festsetzungen
 2) Begründung vom ...2013
- § 3 Inkrafttreten**
- Diese 1. Änderung zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Gemeinde Reischach, den ... den ...
 Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister

1. Änderung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 "Bebauungsplan Nr. 15, Reischach - Nord"

Gemeinde Reischach
 Landkreis Altötting
 Regierungsbezirk Oberbayern

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2013 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. In der Sitzung am 08.05.2013 billigt der Gemeinderat den Entwurf i.d.F.v. 08.05.2013.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord" in der Fassung vom 08.05.2013 erfolgte in der Zeit vom ...2013 bis einschließlich ...2013.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord" in der Fassung vom 08.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ...2013 bis einschließlich ...2013 beteiligt.

5. Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Die Gemeinde hat mit Beschluss vom ...2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord" in der Fassung vom ...2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reischach, den ... den ...
 Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister

Untergrund:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urbereiche:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 08.05.2013
 ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM+KELLHUBER
 Landschaftsarchitektur
 Städtplanung

URSULA JOCHAM PETRA KELLHUBER
 Am Sportplatz 7 Kellhuber Strasse 12
 84534 Reischach 84534 Reischach
 Tel: 08922-23141-0 Fax: 08922-23141-20
 Fax: 08922-23141-20 Fax: 08922-23141-20