

**I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 3. ÄNDERUNG**

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

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

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.1 Baugrenzen

**5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes (nur zeichnerische Änderung)

5.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.  
Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlich maximal zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand

5.7 Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes (nur zeichnerische Änderung), farblich dargestellt

**9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2 Flurstücksnummer

9.9 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke

9.16 aufzulösende Grundstücksgrenze

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 3. ÄNDERUNG**

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform: symmetrische Dächer als Satteldach, Zelt- oder Walmdach mit durchgehender Trauf- und Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite;  
Firstrichtung parallel oder senkrecht zur angrenzenden Erschließungsstraße.  
Versatz innerhalb der Dachfläche nicht zulässig.

2.2 Dachneigung: 20° - 32°

2.3 Dachdeckung: Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen, Titanzink

2.4 Wandhöhe: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ab Oberkante des natürlichen Geländes (= WH) Parzellen 11 - 12: 7,40 m Parzellen 1 - 10, 13 - 15, 23, 24 - 28: 7,20 m Parzellen 16, 20 - 22, 29 - 32: 7,00 m Parzellen 17 - 19: 6,80 m  
Sofern Geländeänderungen unmittelbar am Gebäude vorgenommen werden, darf auch die tatsächliche traufseitige Wandhöhe über der neuen Geländeoberkante die vorgenannten für die jeweiligen Parzellen angegebenen Maße nicht überschreiten.

2.5 Fassadengestaltung: grelle und auffällige Farben sind nicht zulässig.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Wandhöhen: Für Garagen, deren Urgelände unterhalb der Erschließungsstraße liegen gilt folgende Regel:  
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 Grundstücksgrenze einschließlich deren Nebenräume maximal 4,0 m betragen.

3.2 Für Dachformen und Dachneigungen, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog zum Hauptgebäude, siehe 2.0.

3.3 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

3.4 Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.

3.5 Für die Parzellen 14 - 15 und 18 - 19 gilt: Die Garagen sind im Norden des Wohngebäudes anzuordnen.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLATZÉ (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Art: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist ein Stauraum vom min. 5,00 m Länge vorzusehen.  
Die der Erschließungsstraße zugewandte Gebäudeseite der Garage darf maximal 6,0 m von der der Garage zugewandten Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,50 m sind zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Dies gilt jedoch nicht im Bereich von Garagenzufahrten. Hier sind Stützwände an der Grundstücksgrenze in einer Höhe von max. 80 cm ausschließlich als Trockenmauerwerk zulässig.

6.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist nur in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

**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.

**Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeinde Reischach hat am 02. Dezember 2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, "Reischach - Nord" beschlossen. Die Entwurfsfassung vom 18. November 2015 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 02. Dezember 2015 gebilligt.

Reischach, den ..... Siegel ..... Herbert Vilismaier, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 23. Dezember 2015 bis 29. Januar 2016 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14. Dezember 2015 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefestplatte bekannt gemacht.

Reischach, den ..... Siegel ..... Herbert Vilismaier, 1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03. Februar 2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reischach, den ..... Siegel ..... Herbert Vilismaier, 1. Bürgermeister

4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom ..... zur Kenntnis genommen worden.

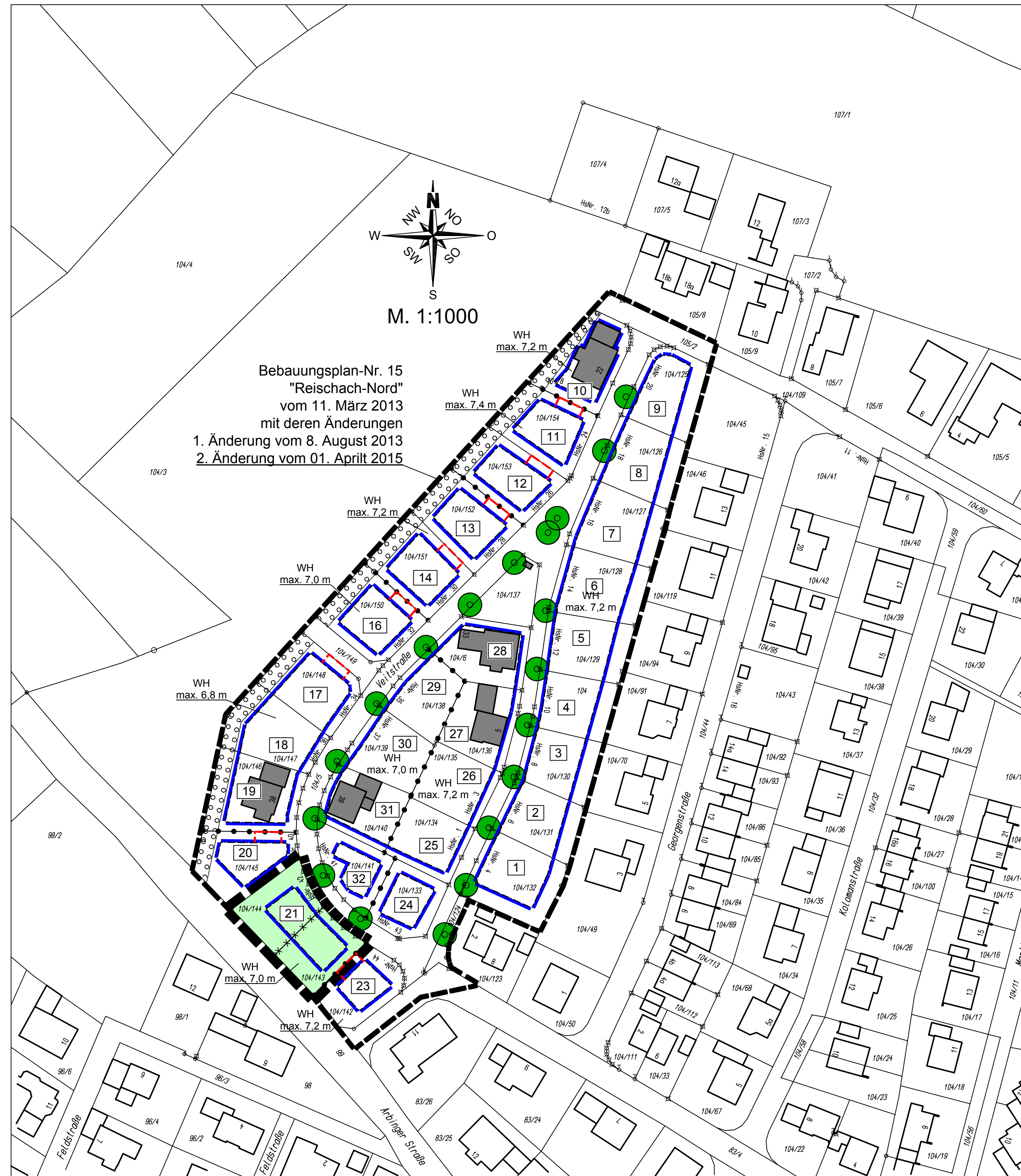
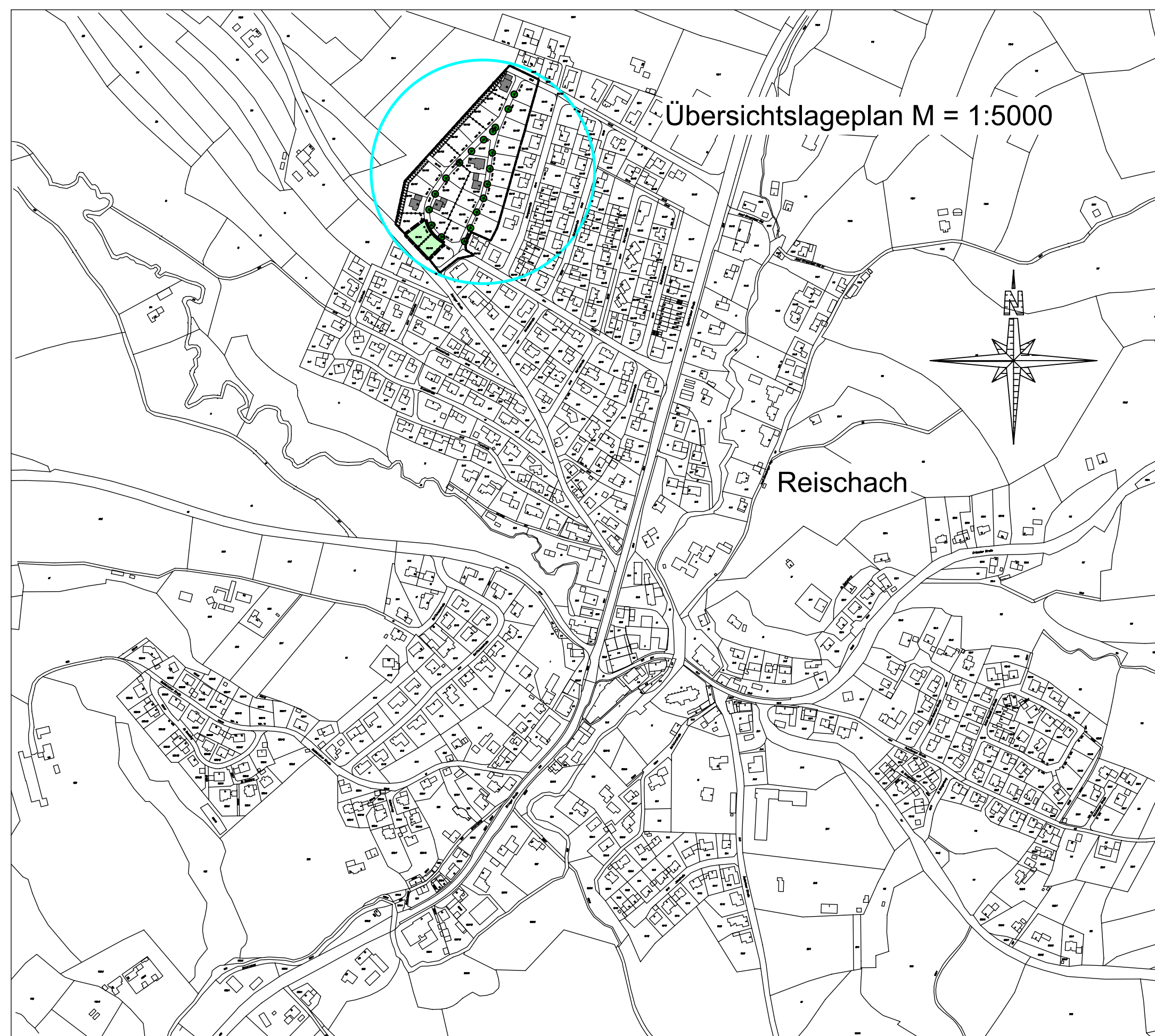
Reischach, den ..... Siegel ..... Herbert Vilismaier, 1. Bürgermeister

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 3. 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 ..... Siegel ..... Herbert Vilismaier, 1. Bürgermeister

**Schema der Nutzungsschablone für die 3. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 15 "Reischach Nord"**

Nutzungsschablone		WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA	ED	ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O		O = offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
GRZ 0,35	GFZ 0,70	GRZ 0,35 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
		GFZ 0,70 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
SD, ZD	DN	SD, ZD = Dachform, SD = Satteldach, ZD = Zelt- und Walmdach
WD	WD	WD = Walmdach
DN 20° - 32°		DN 20° - 32° = Dachneigung in Grad von - bis

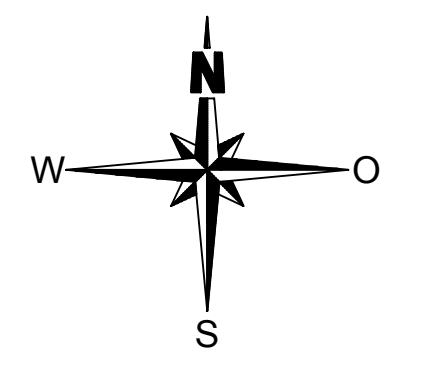


**3. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 15 "Reischach - Nord" der Gemeinde und Gemarkung Reischach Landkreis Altötting, Reg.-Bezirk Oberbayern**



Bebauungsplan-Nr. 15 "Reischach-Nord" vom 11. März 2013  
1. Änderung vom 8. August 2013  
2. Änderung vom 01. April 2015

**Genehmigungsfassung**



M = 1 : 1000  
gefertigt: Perach, den 04. Februar 2016

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