



Gemeinde
Reischach

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk
Oberbayern

Bebauungsplan-Nr. 19
„Josef-Straubinger-Weg Nord“

BEGRÜNDUNG

Perach, den 25.04.2019

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

gemäß § 13b BauGB

Vollzug des BauGB

Laut § 13b BauGB wird beim diesem beschleunigten Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Zum Bebauungsplan:	Nr. 19 „Josef-Straubinger-Weg Nord“
Gemeinde:	Reischach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat am 29.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Josef-Straubinger-Weg Nord“ beschlossen.

Durch diesen Bebauungsplan sollen vier Baugrundstücke für Einzelhäuser auf einer Teilfläche vom Grundstück FINr. 170/3 der Gemarkung Reischach geschaffen werden.

BEGRÜNDUNG

Um den aktuellen bestehenden Bedarf der Gemeinde Reischach nach Baugrundstücken decken zu können, sind neue Ausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich. Zwar wird zur Zeit das Baugebiet an der Aushofener Straße erschlossen, aber sind bereits mehr Bewerber als Grundstücke vorhanden.

Die dafür vorgesehene und auch verfügbare Fläche auf dem FINr. 170/3 der Gemarkung Reischach wird nun durch den Bebauungsplan-Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" entwickelt. Dadurch sollen nun vier Parzellen für Einzelhäuser entstehen.

LAGE

Das Planungsgebiet liegt Norden von Reischach, nördlich des Josef-Straubinger-Weges. An das geplante Wohngebiet grenzen im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden, Westen und Osten ist jeweils Wohnbebauung vorhanden.

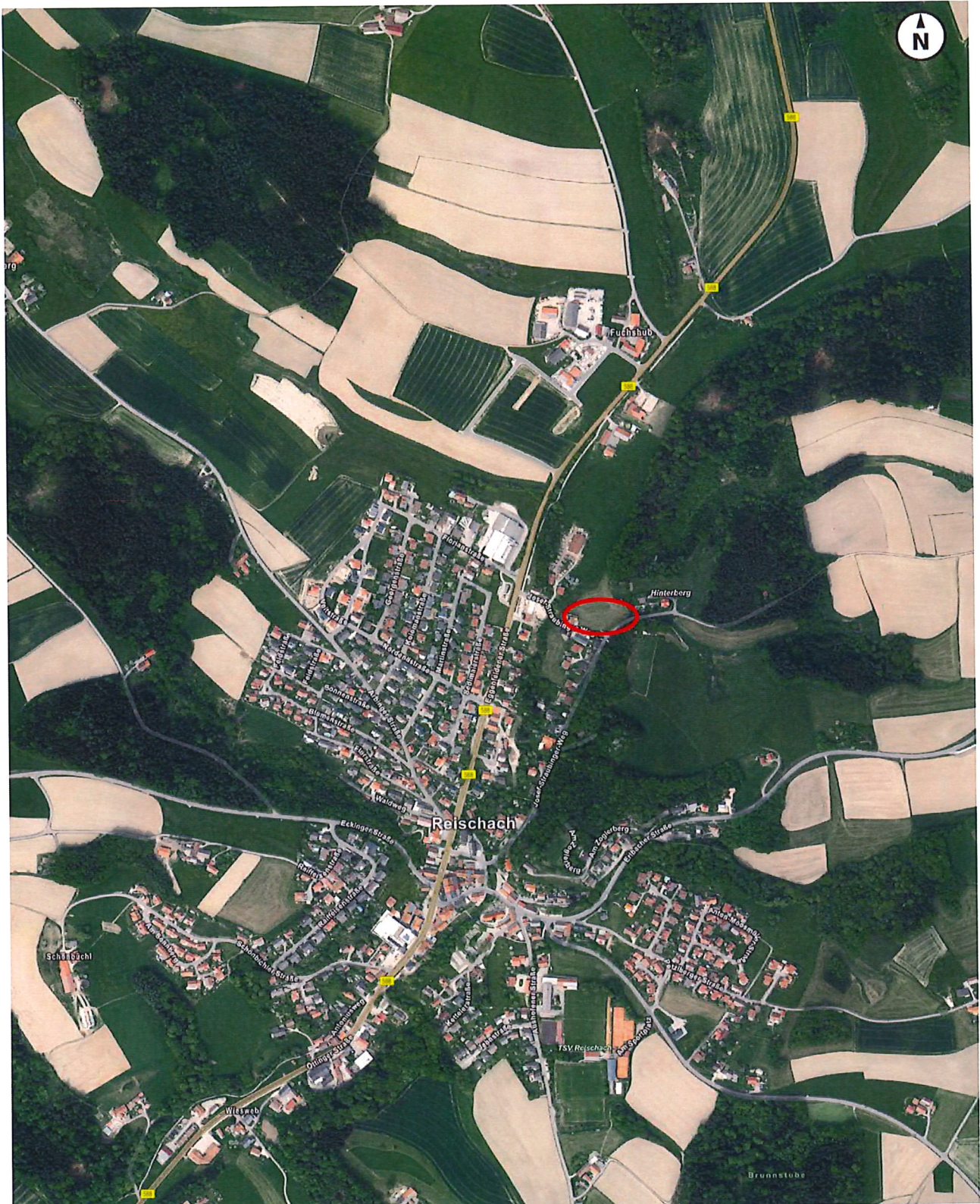


Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) im Maßstab 1:10.000 (aus BayernAtlas)

GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3.608 m², also ca. 0,36 ha. Es ist eine Teilfläche vom FINr. 170/3 der Gemarkung Reischach betroffen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,35
GFZ 0,70

BAULICHE GESTALTUNG

Dachform:	Sattel- und Walmdach	
Dachneigung:	20° bis 25°	
Wandhöhe traufseitig:	Hauptgebäude	max. 6,00 m bei Parzelle 1 und 2 max. 5,50 m bei Parzelle 3 max. 5,00 m bei Parzelle 4
	Nebengebäude	max. 3,00 m

als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes.

ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß und Erschließung erfolgt über: den vorhandenen Josef-Straubinger-Weg.

Anschluss an öffentl. Verkehrsmittel: in Reischach-Ortsmitte.

Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Reischach

Träger: Gemeinde Reischach

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Reischach
Typ der zentralen Kläranlage:	Scheibentauchkörperanlage im Jahre 2010 ertüchtigt

Niederschlagswasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation:	geplant
Träger:	Gemeinde Reischach

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist gesichert.

Abfallentsorgung:

Der Abfall wird durch den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, entsorgt.

LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" durch die Gemeinde Reischach wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure" aus Landshut mit Datum vom 24.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich durch das Sägewerk im Nordwesten des Plangebiets auf Fl.Nr. 111 der Gemarkung Reischach hervorgerufen werden (dürfen).

Die während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswert OWWA, Tag = 55 dB(A) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass der anzustrebende Orientierungswert selbst dann flächendeckend eingehalten bzw. sogar deutlich um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird, wenn in der Sägehalle ein achtstündiger Betrieb stattfindet und weiterhin der Stapler bzw. Lader fünf Stunden lang im Freien für die Be- bzw. Entladung der Lieferfahrzeuge sowie für innerbetriebliche Transporte eingesetzt wird. Ein derart umfangreicher Betriebsumfang entspricht dabei keinesfalls dem Regelbetrieb des Sägewerks, sondern bildet vielmehr den für die geplante schutzbedürftige Nachbarschaft ungünstigsten Fall ab. Nachts findet kein Betrieb statt.

Die geplante Ausweisung des Wohngebiets respektive das Heranrücken schutzbedürftiger Nachbarschaft an das Sägewerk geht gesichert mit keiner Gefährdung der praktizierten Betriebsabläufe oder des Bestandsschutzes des Sägewerks einher. Aufgrund der vollumfänglichen Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele sind keine Festsetzungen zum Schutz der geplanten Bebauung vor den anlagenbedingten Lärmimmissionen des Sägewerks im Bebauungsplan erforderlich.

Perach, den 25.04.2019

Reischach, den

GEMEINDE REISCHACH



Reiffeisenstraße 2 · 84567 Perach
Tel. 08670 / 9199 26 · Fax 9199 27

.....
Entwurfserfasser

- Vermessung
- Planung
- Bearbeitung
- Abrechnung

.....
Bürgermeister