

Bebauungsplan Nr.: 4
 " Am Bräuberg
 und Schönbichler Straße "
 2. Änderung und Erweiterung
 vom 05.05.1994

Bebauungsplan Nr.: 4
 " Am Bräuberg
 und Schönbichler Straße "
 3. Erweiterung

Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 63/5
 Eingriffszuordnung: BP Nr.: 4, " Am Bräuberg
 und Schönbichler Straße "
 3. Erweiterung






Ausgleichsfläche: 300 qm
 Bestand der Ausgleichsfläche =
 intensiv genutzte Wiese

Entwicklungsziel = magere Mähwiese
 Erreichung des Entwicklungszieles:
 - Einbringung des autochthonem Saatgut
 - Mähzeitpunkte zum 01. Juli bzw. 15. September
 mit Entsorgung des Mähgutes

Bebauungsplan Nr.: 4
 " Am Bräuberg und
 Schönbichler Straße "
 vom 29.01.1976

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB






1. Art der baulichen Nutzung

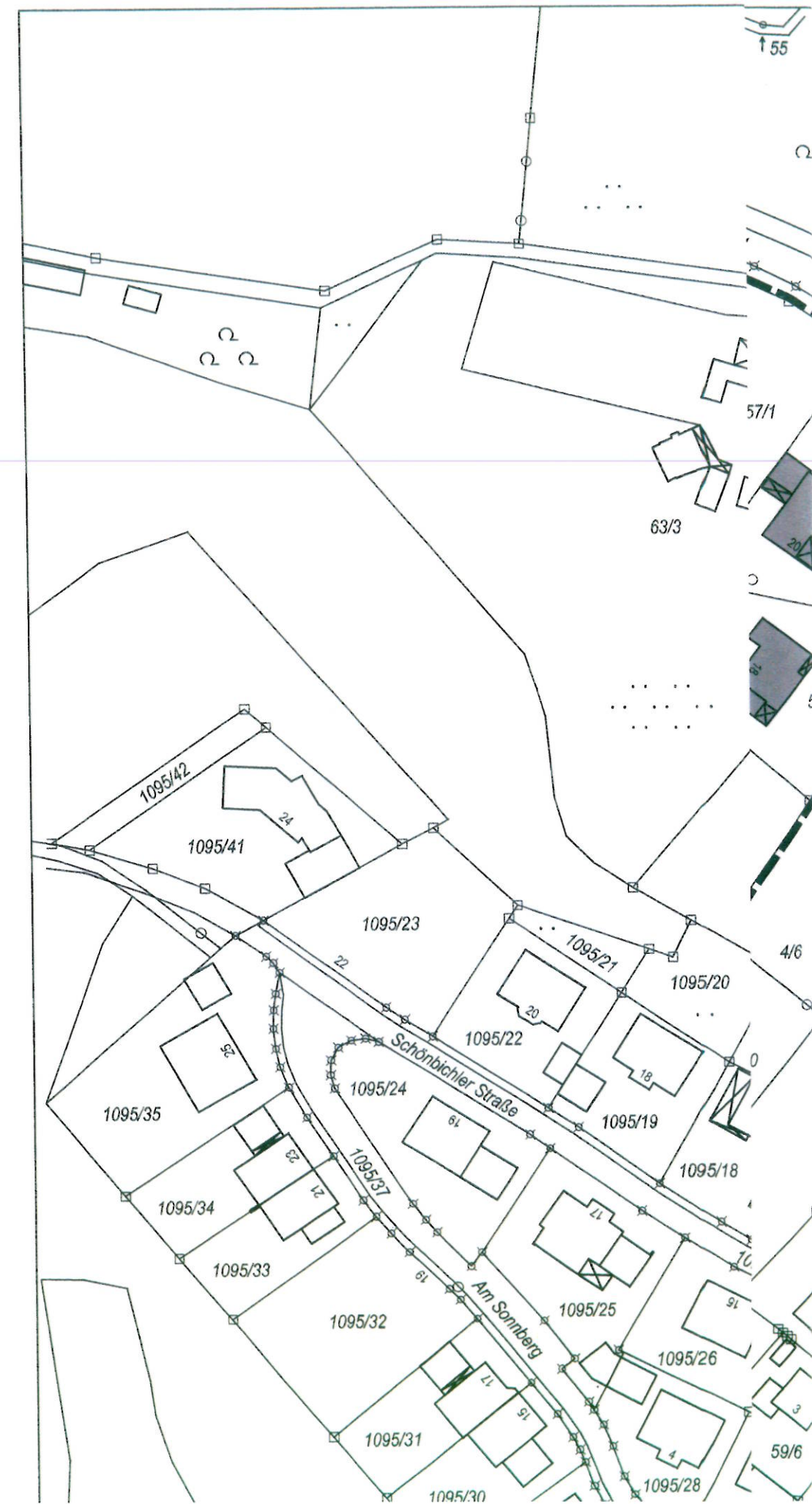
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand
-  Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 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
- FH 8,75 Firsthöhe als Höchstmaß bei SD, WD
(OK = 8,75 m über FFB EG)
- WH 6,40 Wandhöhe als Höchstmaß
(OK = 6,40 m über FFB EG)
- WH 3,00 Wandhöhe als Höchstmaß bei Garagen
(OK = 3,00 m über FFB Garage bis OK Decke)
- DN 22°- 28° Dachneigung als Mindestmaß (22°)
Dachneigung als Höchstmaß (28°)
- SD Satteldach
- WD Walmdach

3. Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  Baugrenzen
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete)
-  nur Einzelhäuser zulässig





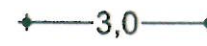



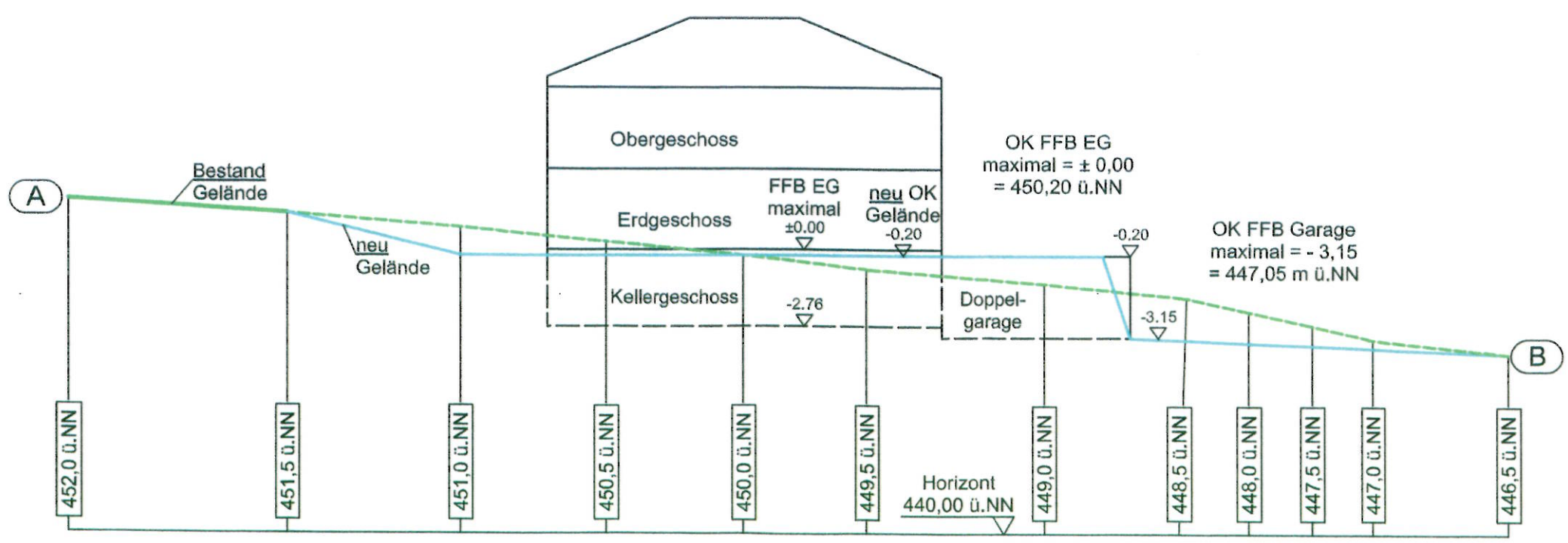
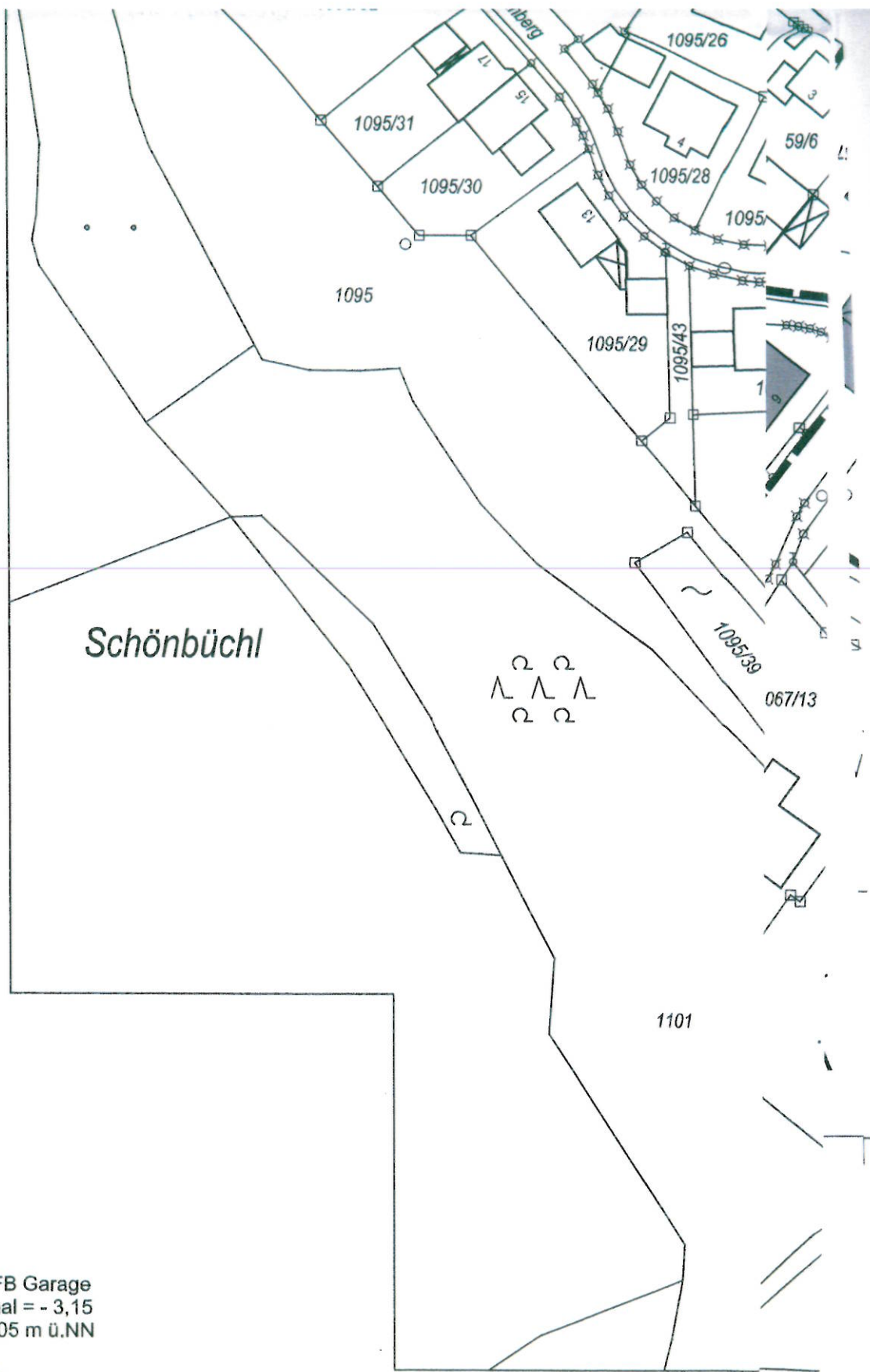
-  für Garagen/Carports
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete)
-  nur Einzelhäuser zulässig

5. Grünflächen

-  Zu pflanzende Bäume; Standort kann verschoben werden.
-  Ausgleichsfläche

6. Sonstige Planzeichen

- 63 Flurstücknummer (z.B. 63)
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzulösende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für Teilung des Grundstückes
- 450  Höhenschichtlinien
-  Maßzahl (z.B. 3,0 m)
-  vorgeschlagene Bebauung



Gelände - Höhenschnitt (A) - (B) im M. 1:200

B. Festsetzungen durch Text

7. Für das Wohngebäude sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.
Die Dachneigung beträgt 22° bis 28°.
14. Die Wandhöhe traufseitig wird mit einer maximalen Wandhöhe von 6,40 m festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude/Garagen wird mit 3,00 m festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Garage bis Oberkante Garagendecke.
15. Als maximale Firsthöhe wird 8,75 m festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut am First.
16. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.
17. Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):
Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 festgesetzt.
18. Solaranlagen auf Dächern sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 30 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - anzubringen.
19. Denkmalschutz:
Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.
20. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
21. Oberflächen- und Sickerwasser:
Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Sickerwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen.
Der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 ist dabei entsprechend zu beachten.
22. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
23. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.
Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu treffen.
24. Auswahlliste der zulässigen Bäume:
Stiel-Eiche, Berg-/Spitz-Ahorn, Sommer-/Winter-Linde, Walnuss, Vogel-Kirsche, Esche bzw. Obstbaumhochstämme.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Reischach hat am 01. Februar 2012 die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Am Bräubergerg und Schönbichler Straße" beschlossen.

Reischach, den 24. JULI 2012

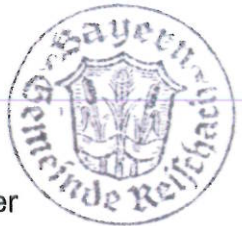
Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 23. April 2012 bis 25. Mai 2012 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11. April 2012 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Reischach, den 24. JULI 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04. Juli 2012 die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reischach, den 24. JULI 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



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

Reischach, den 24. JULI 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 24. JULI 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den 24. JULI 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



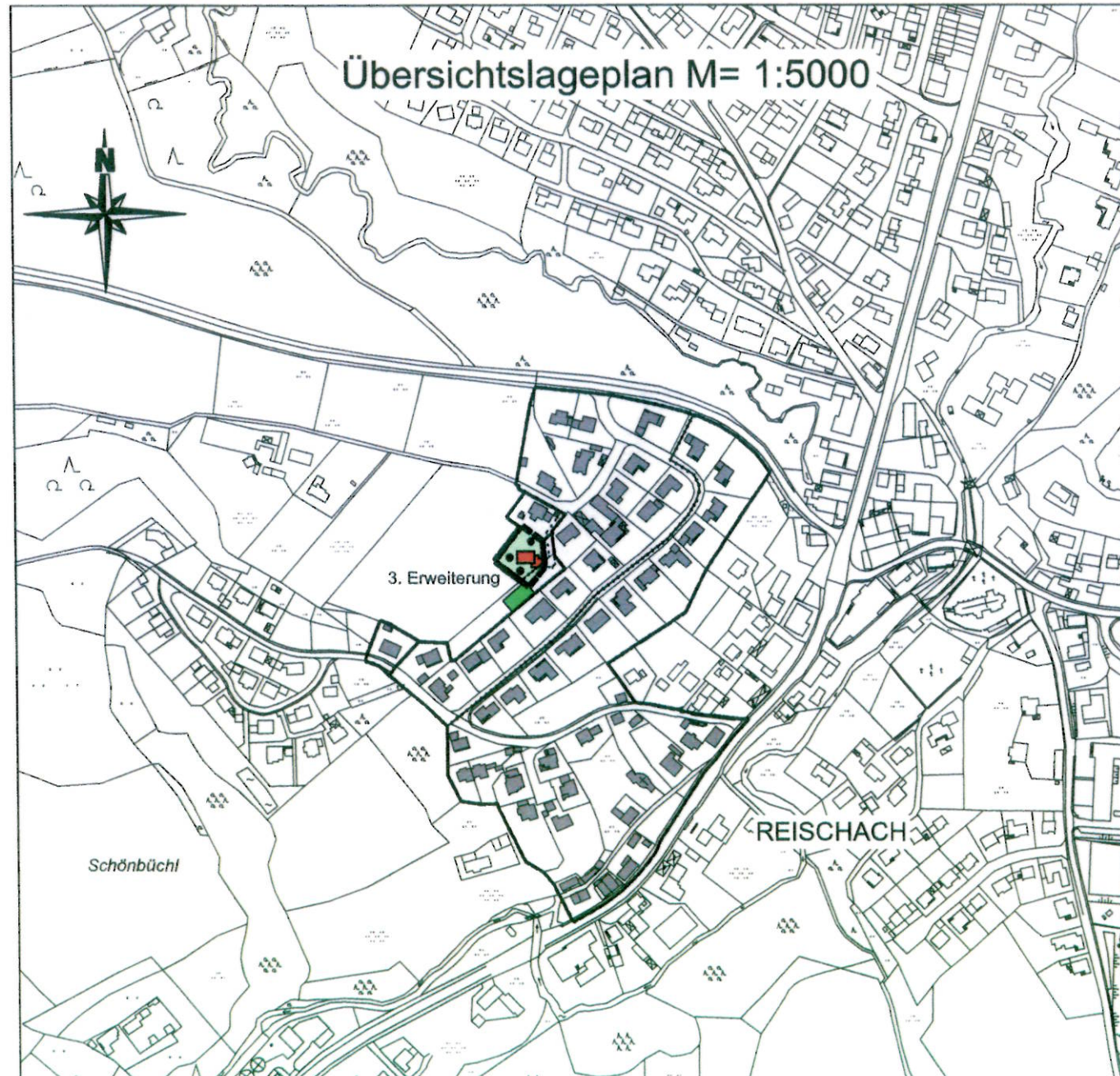
Ster-Eiche, Berg-/Spitz-Ahorn, Sommer-/Winter-Linde, Weibull, Vogel-Kirsche, Esche bzw. Obstbaumhochstämme.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes.

Schema der Nutzungsschablone für die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes - Nr. 4 "Am Bräuberg und Schönbüchler Straße"

| Nutzungsschablone | |
|-------------------|-------------------|
| WA | E |
| O | E |
| GRZ 0,35 | GFZ 0,70 |
| WH max. 6,40 m | FH max. 8,75 m |
| SD, WD | DN 22°-28° |

WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
O = Bauweise, O = offene Bauweise
 GRZ 0,35 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,35
 GFZ 0,70 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 0,70
 FH max. 8,75 = max. zulässige Firsthöhe in Meter, 8,75 m
 WH max. 6,40 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,40 m
 SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
 DN 22°-28° = Dachneigung in Grad von - bis, 22° bis 28°



3. Erweiterung des Bebauungsplanes - Nr. 4 "Am Bräuberg und Schönbüchler Straße" der Gemeinde und Gemarkung Reischach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 4. Juli 2012

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