

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (11. Änderung)

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für die Flurstück-Nr. 107/17 und 107/18.

3.1.0. GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

- Dachdeckung:** Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen, Titanzink.
- Dachgauben/Quergiebel:** Dachgauben und Zwerchiegel sind zulässig. Pro Dachfläche dürfen max. zwei Dachgauben (Einzelbreite max. 1,50 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m) und ein Zwerchiegel (Breite max. 5,00 m) platziert werden.
- Wintergärten, überdachte Terrasse:** Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 2/3 der Hauslänge und einer Tiefe von max. 8,50 m zulässig. Die Mindestdachneigung ist bei diesen Anbauten auf 15° festgesetzt. Bei diesen Anbauten ist eine Dacheindeckung in Glasausführung möglich. Diese Anbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten. Ein Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist jedoch einzuhalten.
- Solaranlagen:** Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage errichtet werden.
- Firstichtung:** Die Firstichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- Fassadengestaltung:** Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind grelle und aufdringliche Farbtöne untersagt.
- Einfriedigungen:** Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und auch als Metallzäune zulässig. Zäune mit durchlaufenden Fundamenten sind unzulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen um den Kleintierwechsel zu ermöglichen.
- Garagenzufahrten:** Garagenzufahrten sind auch breiter als die Garage selbst zulässig.

3.2.0. GEBÄUDEFORM, BAUHOHEN

- Dachform und -neigung:** Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 32° Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° Flachdächer, nur für Nebengebäude
- Gesamthöhe (GH):** bei Flur Nr. 107/17 ist die Gesamthöhe als Höchstmaß mit OK = 7,70 m.
- Wandhöhe (WH):** bei Flur Nr. 107/17 ist die Traufwandhöhe als Höchstmaß mit OK = 5,00 m über nordöstlicher Ecke Wendehammer festgelegt.

4.1.1. STÜTZMAUERN

- Stützmauern:** Stützmauern sind mit einer Höhe von 2m ab fertigm Gelände zulässig. Die Stützmauern sind jedoch zu begrünen.

4.3.0. AUFSCHÜTTUNGEN

- Aufschüttungen:** Südlich der nördlichen Grundstücksgrenze sind in einem 7 m breiten Streifen Auffüllungen von 2,0 m zulässig, im übrigen Bereich bis zu 1,50 m.

HINWEISE

5.1.0. OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GRÜNDWASSER:

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten."

5.2.0. ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDÄCHTIGKEITEN

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauflagen angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

5.3.0. SCHUTZMASSNAHMEN BEI BAUMPFLANZUNGEN

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 unterirdische Versorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

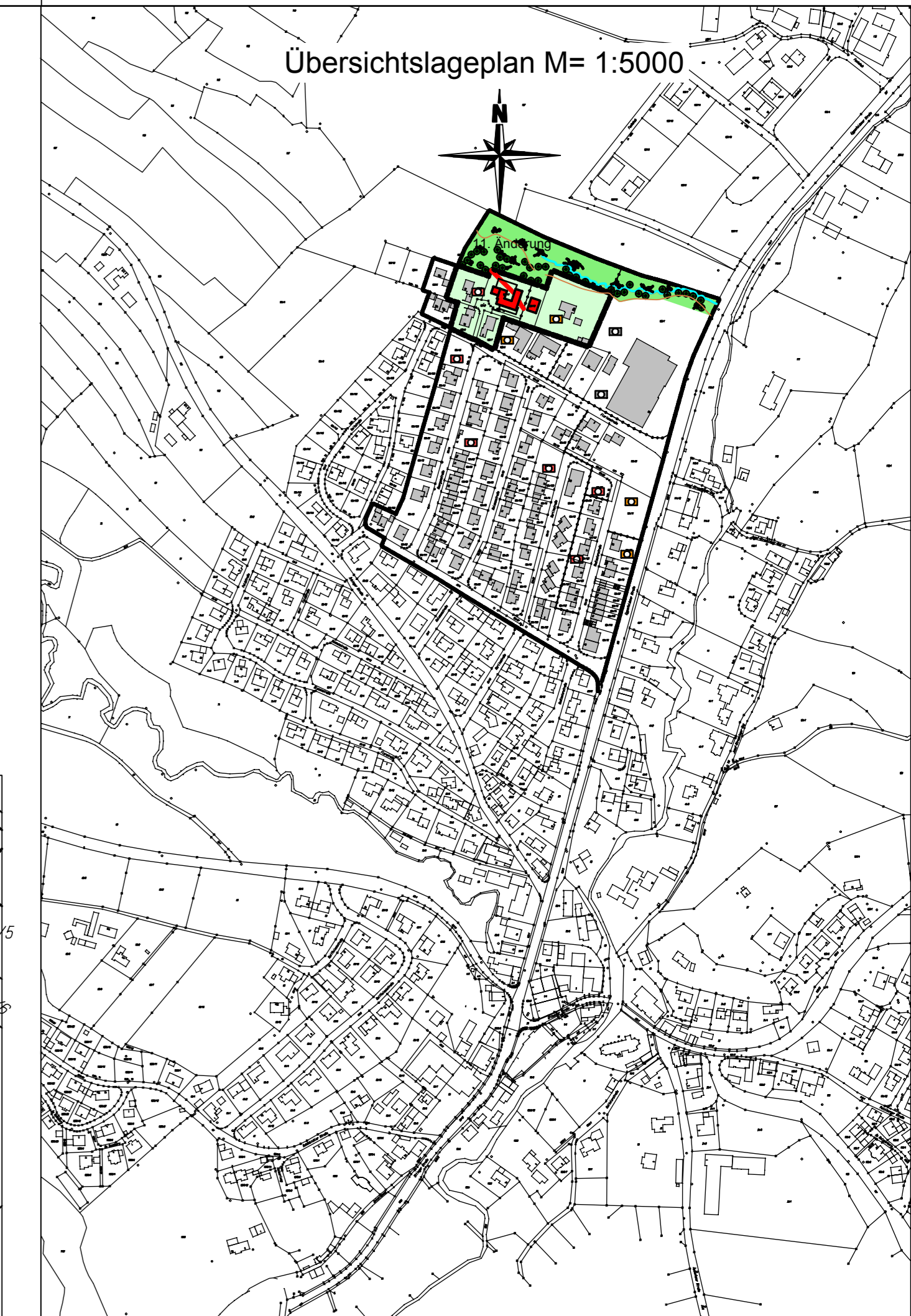
5.4.0. HISTORISCHE BODENFUNDE

Bei historischen Bodenfinden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

5.5.0. IMMISIONEN

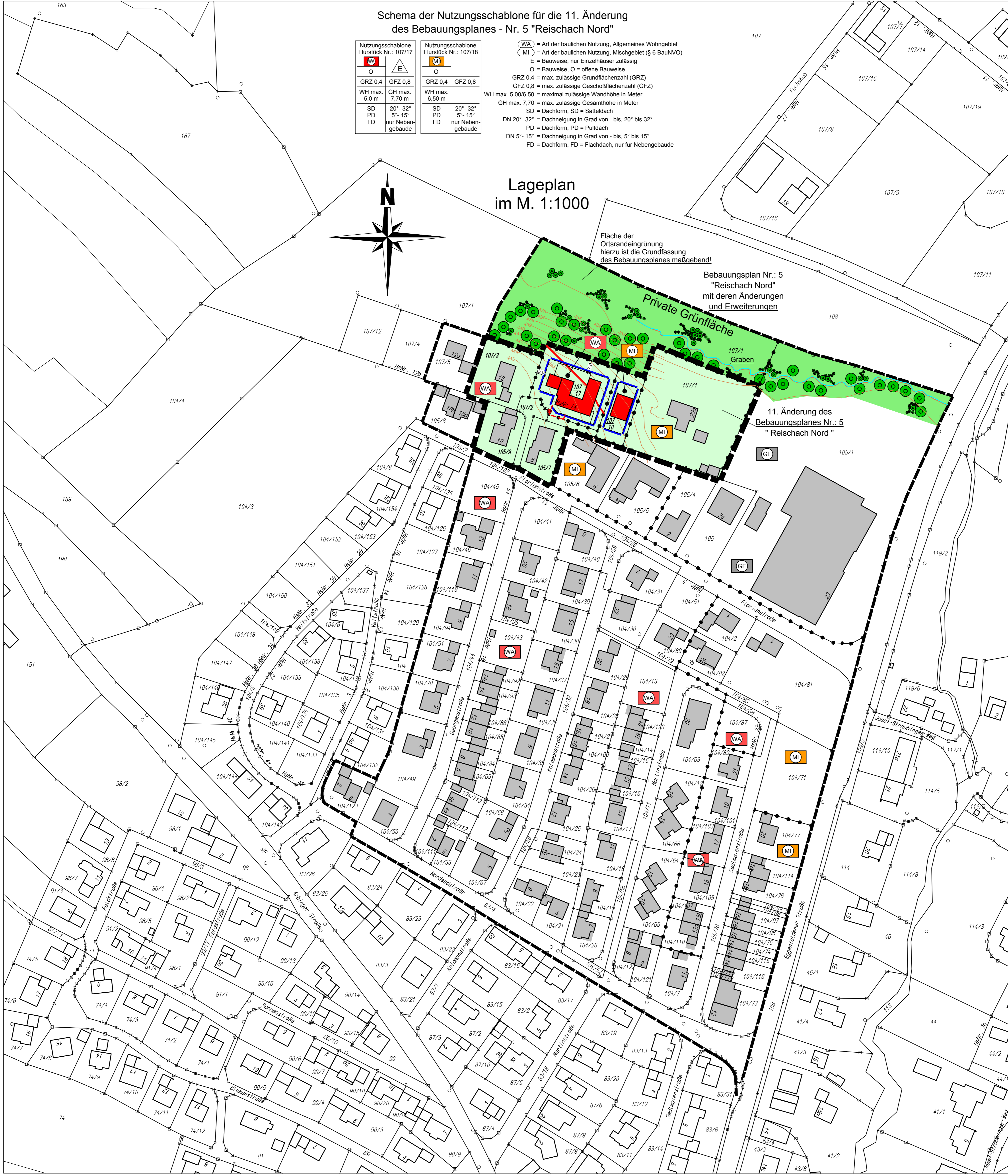
Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare, aber zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchseinwirkungen auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Auf Grund der Dauerverbelastung und Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen in der Regel hinzunehmen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes und deren Änderungen.



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

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - M = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß
 - GFZ 0,8 = Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) als Höchstmaß
 - GH 7,70 = Flur Nr. 107/17, Gesamthöhe als Höchstmaß (OK = 7,70 m)
 - WH 5,0 = Flur Nr. 107/17, Traufwandhöhe als Höchstmaß (OK = 5,00 m über nordöstlicher Ecke Wendehammer)
 - WH 6,50 = Flur Nr. 107/18, Traufwandhöhe als Höchstmaß (OK = 6,50 m im Mittel über geplanter Gelände)
 - WH 3,50 = Wandhöhe als Höchstmaß bei Garagen (OK = 3,50 m im Mittel über geplanter Gelände)
 - SD = Satteldach
 - DN 20° - 32° = Dachneigung als Mindestmaß (20°) Dachneigung als Höchstmaß (32°)
 - PD = Pultdach
 - DN 5° - 15° = Dachneigung als Mindestmaß (5°) Dachneigung als Höchstmaß (15°)
 - FD = Flachdach, nur für Nebengebäude
- Bauweise, Baugrenzen**
 - O = offene Bauweise
 - Baugrenzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet)
 - Einzelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen**
 - 107/17 = Flurstücksnummer
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Maßzahl (z.B. 7,0 m)
 - Höhenschichtlinien bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan
 - vorgeschlagene Bebauung
 - Höhenbezugspunkt für Flur Nr. 107/17
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
 - Private Grünfläche, Ortsrandeinguß, hierzu ist die Grundfassung des Bebauungsplanes maßgebend
 - Rote Linie, nur bei Flur Nr. 107/17 maßgebend. Nördlich der roten Linie dürfen keine schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräume liegen bzw. in Fassaden keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu liegen kommen. (siehe schalltechnisches Gutachten von der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 08.07.2019).



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom 29.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 11. Änderung der Fassung vom 13.08.2019 hat in der Zeit vom 18.09.2019 bis 21.10.2019 stattgefunden. Die Auslegung des Vorentwurfes wurde am 09.09.2019 durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Änderung in der Fassung vom 13.08.2019 hat in der Zeit vom 18.09.2019 bis 21.10.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der 11. Änderung in der Fassung vom 28.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung des Entwurfes wurde am 08.01.2020 durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat von Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2020 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2020 als Sitzung beschlossen.

Reischach, den Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

Reischach, den Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

Reischach, den Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

11. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 5 "Reischach Nord" der Gemeinde und Gemarkung Reischach



Genehmigungsfassung

M = 1 : 1000
 gefertigt: Perach, den 27. Februar 2020

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