



**Gemeinde  
Reischach**

Landkreis Altötting  
Reg.-bezirk Oberbayern

**11.Änderung des Bebauungsplan-Nr. 5**  
**„Reischach Nord“**

**BEGRÜNDUNG**

Perach, den 27.02.2020

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

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht	3
2.	Lage	4
3.	Bauweise	5
4.	Erschließung	
	a) Verkehr	5
	b) Wasserversorgung	5
	c) Abwasserbeseitigung	6
	d) Niederschlagswasserbeseitigung	6
	e) Stromversorgung	6
	f) Abfallentsorgung	6
5.	Lärmschutz	6

FLURNUMMERN IM ÄNDERUNGSBEREICH: 105/7, 105/9, 107/1, 107/2, 107/3, 107/17  
und 107/18

## 1. Planungsabsicht

Der Gemeinderat Reischach hat die 11.Änderung des Bebauungsplan-Nr. 5 „Reischach Nord“ in der Sitzung vom 29.05.2019 wie folgt beschlossen:

- im Bereich der FlNrn. 107/2, 107/3, 107/17, 105/7 und 105/9 der Gemarkung Reischach werden die Grundstücke von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet.
- Umwidmung des Grundstückes mit der FlNr. 107/1T der Gemarkung Reischach von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet.
- Änderung der Baugrenzen auf den FlNrn. 107/17 und 107/18 der Gemarkung Reischach so, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur in immissionsschutztechnisch unbedenklichen Bereichen liegen.
- Überarbeitung der Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude auf den noch unbebauten Grundstücken.

Um den aktuell bestehenden Bedarf nach Baugrundstücken decken zu können, hat sich die Gemeinde Reischach dazu entschlossen, ein unbebautes Grundstück in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Bei der bereits bestehenden Bebauung auf den FlNrn. 105/7, 105/9, 107/1T und 107/3 wird die Art der baulichen Nutzung geändert, um den tatsächlich gewachsenen Verhältnissen Rechnung zu tragen.

## 2. Lage

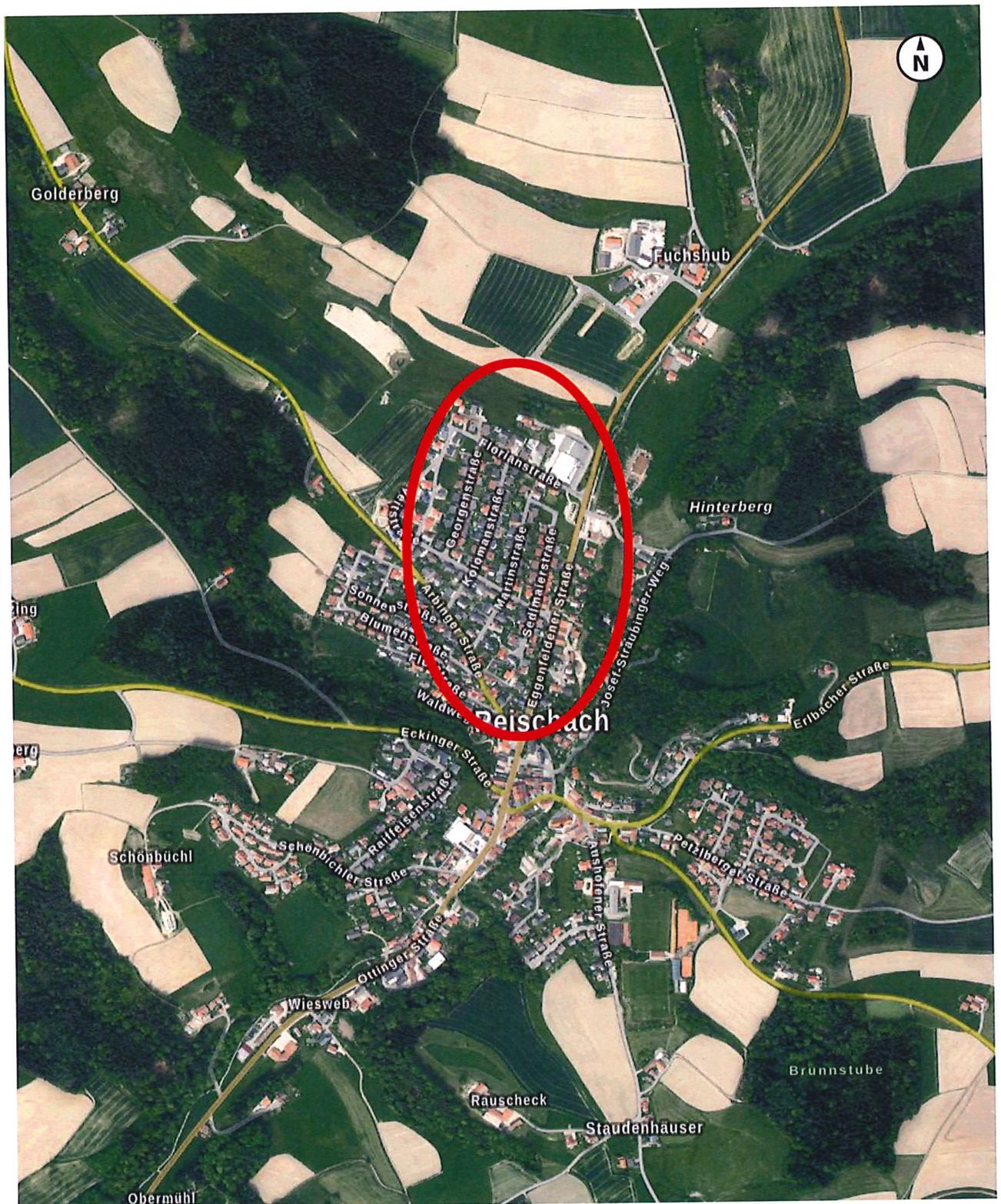


Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) im Maßstab 1:10.000 (aus BayernAtlas)

### 3. Bauweise

Für die FINrn. 107/17 und 107/18 der Gemarkung Reischach wurden folgende Festsetzungen bestimmt:

- Dachdeckung: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen, Titanzink.
- Dachform und -neigung: Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 32°  
Pulldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°  
Flachdächer nur für Nebengebäude
- Gesamthöhe: bei FINr. 107/17 ist die Gesamthöhe als Höchstmaß mit OK = 7,70 m
- Wandhöhe: bei FINr. 107/17 ist die Traufhöhe als Höchstmaß mit OK = 5,00 m über nordöstlicher Ecke Wendehammer festgelegt.
- bei FINr. 107/18 ist die Traufhöhe als Höchstmaß mit OK = 6,50 m im Mittel über dem geplanten Gelände festgelegt.

### 4. Erschließung

#### a) Verkehr

Straßenanschluß über: die Bundesstraße B 588 und anschließend die Florianstraße

Anschluss an öffentl. Verkehrsmittel: in Reischach-Ortsmitte

#### b) Wasserversorgung

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Reischach

Träger: Gemeinde Reischach

c) Abwasserbeseitigung

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Reischach

Typ der zentralen  
Kläranlage: Scheibentauchkörperanlage  
im Jahre 2010 ertüchtigt.

d) Niederschlagswasser

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Reischach

e) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

f) Abfallbeseitigung

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

## 5. Lärmschutz

Im Vorfeld zur 11.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach Nord" hat die Gemeinde Reischach das Sachverständigenbüro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB beauftragt ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch anlagenbedingten Lärm sowie öffentlichen Verkehrslärm durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass auf der Fl.Nr. 107/1T, das in ein Mischgebiet umgewidmet werden soll, die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden. Während dies tagsüber auch auf die Fl.Nrn. 105/7, 105/9, 107/3, 107/17 und 107/18 der Gemarkung Reischach gilt, muss nachts mit Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 3 dB(A) gerechnet werden (vgl. Plan 5, Plan 7 und Plan 9 in Kapitel 7 des Gutachtens). Nachdem der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von

öffentlichen Verkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den jeweils um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  und  $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) auftreten, und diese Grenzwerte auf den genannten Grundstücken tags wie auch nachts eingehalten werden, lösen die o.g. Orientierungswertüberschreitungen in der Nachtzeit kein zwingendes Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus. Das heißt, für diese Grundstücke sind keine Festsetzungen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm in der 11. Änderung des Bebauungsplan-Nr. 5 notwendig.

Perach, den 27.02.2020

Reischach, den

GEMEINDE REISCHACH



Raiffeisenstraße 2 · 84567 Perach  
Tel. 08670 / 919926 · Fax 919927

- Vermessung
- Planung
- Baubereitung
- Bauüberwachung

.....  
Entwurfsverfasser

.....  
Bürgermeister