

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (12. Änderung)

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für das Flurstück-Nr. 104/71

3.1.0. GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

- Dachdeckung:** Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen, Titanzink.
- Dachgauben/Quergiebel:** Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Pro Dachfläche dürfen max. zwei Dachgauben (Einzelbreite max. 1,50 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m) und drei Zwerchgiebel (Breite max. 12,00 m) platziert werden.
- Wintergärten, überdachte Terrasse:** Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 3/4 der Hauslänge und einer Tiefe von max. 3,50 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.
- Firstrichtung:** Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- Fassadengestaltung:** -Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind grelle und aufdringliche Farbtöne untersagt.
-Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 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.
- Stellplätze:** Auf dem Grundstück sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für den Geschäftsbereich sind mind. 19 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Gewerbefläche:** Die Gewerbefläche im Kellergeschoss auf der Eggenfeldener Straße zugewandten Seite ist mit ruhigen, nicht wesentlichen störenden Lärmschallständen bzw. sozialen Einrichtungen (z.B. BRK-Stützpunkt) auszustatten.

Wärmepumpen:
Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemäß dem Infoblat „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sind bei der Errichtung von Luftwärmepumpen folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich: (LWA) = Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)
Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter (m) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

(LWA)	(WA)	(MI)
45 dB(A)	4 m	2 m
50 dB(A)	7 m	4 m
55 dB(A)	13 m	7 m
60 dB(A)	23 m	13 m
65 dB(A)	32 m	23 m
70 dB(A)	49 m	32 m
75 dB(A)	80 m	49 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichterhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ 0,6) als Höchstmaß. Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
 - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) als Höchstmaß. Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
 - 8 WE Maximale Anzahl der Wohneinheiten (8 WE), sind insgesamt im Erd- bzw. Obergeschoss auf der Sedlmaierstraße zugewandten Seite zugelassen.
- Wandhöhe (WH)**
- Die Traufwandhöhe zur Sedlmaierstraße zugewandten Seite ist als Höchstmaß mit OK= 7,00 m über OK Sedlmaierstraße (an der südlichen Grundstücksgrenze) festgelegt.
 - Die Traufwandhöhe zur Eggenfeldener Straße (B588) zugewandten Seite ist als Höchstmaß mit OK= 9,50 m über OK Bundesstraße (an der südlichen Grundstücksgrenze) festgelegt.
- SD Satteldach**
DN 20°- 25° Dachneigung als Mindestmaß (20°)
Dachneigung als Höchstmaß (25°)
- WD Walmdach**
DN 20°- 25° Dachneigung als Mindestmaß (20°)
Dachneigung als Höchstmaß (25°)
- FD Flachdach**
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- O offene Bauweise
 - Baugrenzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet)
 - E nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
- Sichtdreiecke
- 5. Sonstige Planzeichen**
- 107/17 Flurstücksnummer
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan
 - vorgeschlagene Bebauung

3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

- Dachform und -neigung:** -Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25°, Walmdächer von 20° bis 25°, Flachdächer -Flachdächer mit extensiver Begrünung zu versehen wird empfohlen.
- Wandhöhe (WH):** -Die Traufwandhöhe zur Sedlmaierstraße zugewandten Seite ist als Höchstmaß mit OK= 7,00 m über OK Sedlmaierstraße (an der südlichen Grundstücksgrenze) festgelegt.
-Die Traufwandhöhe zur Eggenfeldener Straße (B588) zugewandten Seite ist als Höchstmaß mit OK= 9,00 m über OK Bundesstraße (an der südlichen Grundstücksgrenze) festgelegt.

4.1.1 STÜTZMAUERN

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

4.1.2 FREIHALTUNG VON SICHTFLÄCHEN

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4.3.0 AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- Aufschüttungen:** Auffüllungen sind bis 2,0 m zulässig.
- Abgrabungen:** Abgrabungen sind bis 2,0 m zulässig

4.4.0 ZUFABRT B 588

- Zufahrt B 588:** Die Zufahrt ist auf einer Länge von mind. 10 m und auf einer Breite von mind. 4,50 m ausreichend mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen und muss bei Bauabnahme des Wohn- und Geschäftshauses hergestellt sein.

HINWEISE

5.1.0 OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GRUNDWASSER:

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 ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Alt-ötung 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 "Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen zu treffen.

5.4.0 HISTORISCHE BODENFÜNDE

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.5.0 IMMISSIONEN

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

Straßenemissionen Bundesstraße B 588:

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr muss gerechnet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß Ziffer VI/15 (2) der Verkehrslärmschutz - Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Bestehende Gewerbebetriebe: Die im Norden bestehenden Gewerbebetriebe dürfen in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften nicht eingeschränkt oder gefährdet werden. Die von diesen Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich dem dazugehörigen Betriebsverkehr sind entschädigungslos zu dulden.

5.6.0 SCHALLSCHUTZ

Zur Tagzeit wird an der Ostfassade der Orientierungswert der DIN 18005 flächendeckend überschritten. In Teilbereichen der Süd- und Nordfassade treten ebenfalls Überschreitungen auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB (A) kann an allen Fassaden eingehalten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 an der Ostfassade deutlich überschritten. An der Süd- und Nordfassade treten ebenfalls Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB (A) wird an der Ostfassade flächendeckend und in Teilbereichen der Süd- und Nordfassade überschritten.

- a) Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzuordnen, dass die Schlaf- und Ruheräume nicht nach Osten orientiert sind.
- b) Sollten schutzbedürftige Räume nur zu lärmzugewandten Seiten hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.
- c) Generell werden für die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 (Wohnräume, Wohnhöfen, Wohnküchen, Büroräume, Schlafräume) Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

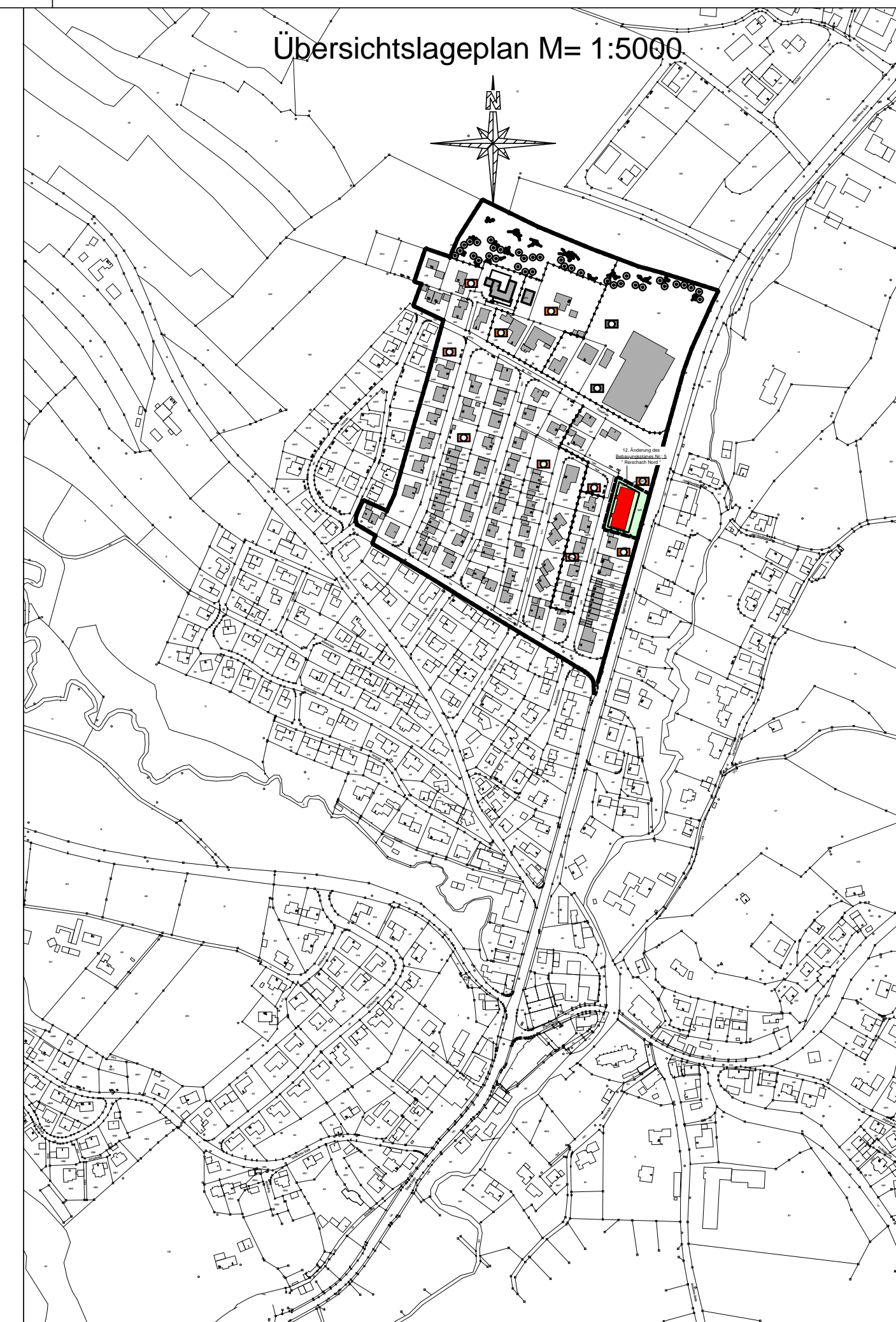
5.7.0 REGENWASSERNUTZUNG

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigen-gewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.8.0 STROMVERSORGUNG DER BAYERNWERK NETZ GMBH

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Anforderung vorzulegen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes und deren Änderungen.

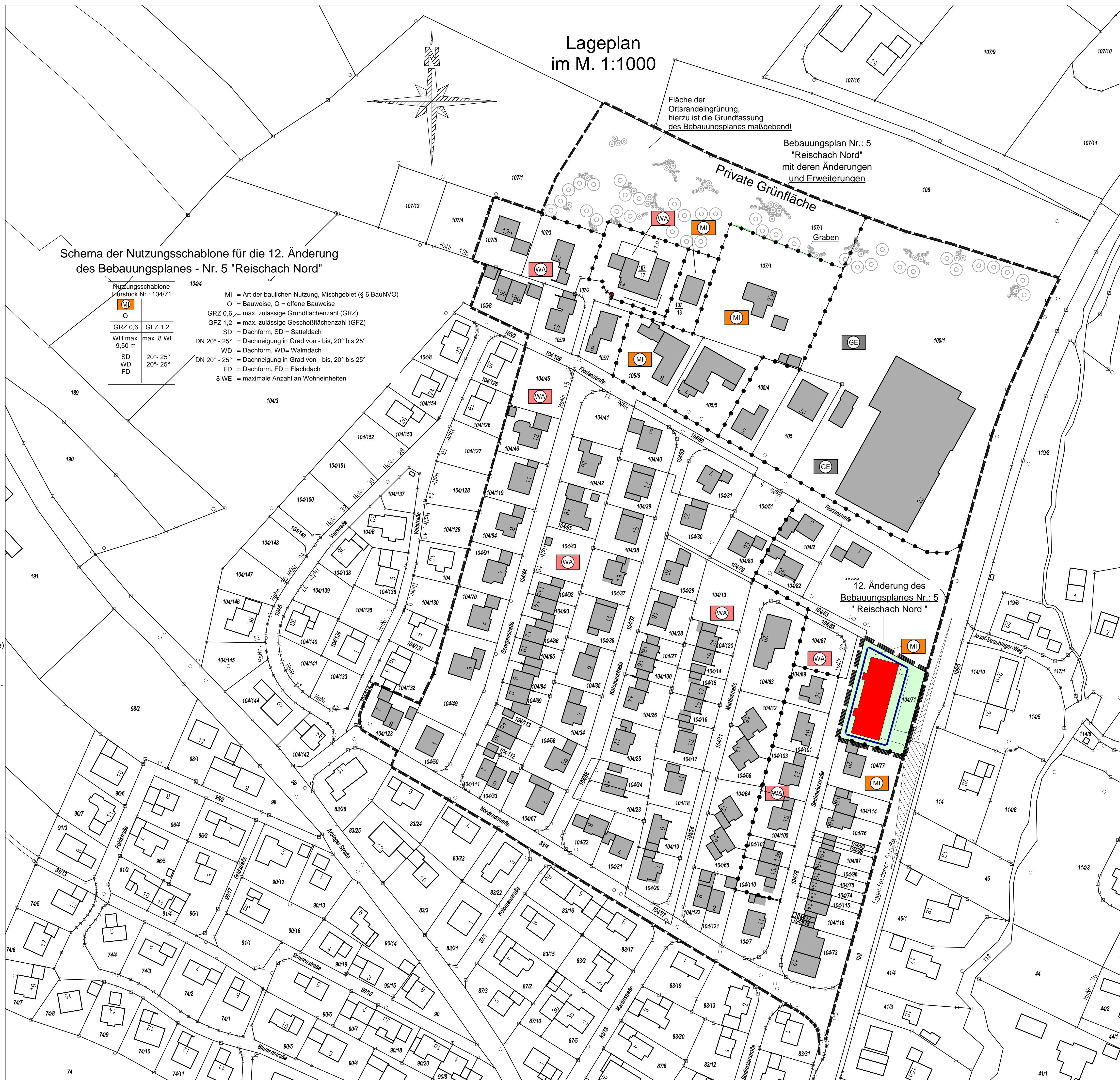


Verfahrensvermerke

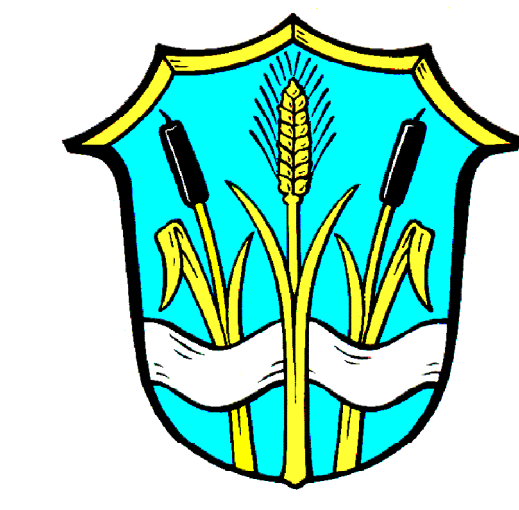
- Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung am 28.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 12. Änderung in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung des Entwurfes wurde am 15.07.2022 durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat von Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2022 die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2022 als Satzung beschlossen.

Reischach, den Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

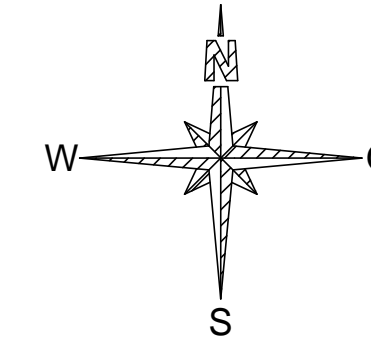
Reischach, den Stockner Alfred, 1. Bürgermeister



12. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 5 "Reischach Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB der Gemeinde und Gemarkung Reischach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 29.09.2022

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