



Gemeinde  
**Reischach**

Landkreis Altötting  
Reg.-bezirk Oberbayern

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

**BEGRÜNDUNG**

Perach, den 29.09.2022

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

## 1. Planungsabsicht

Der Gemeinderat Reischach hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Reischach Nord“ wie folgt beschlossen:

Im Grundstück Sedlmaierstraße 22 soll der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht werden.

Um endlich die seit Jahrzehnten leerstehende Baulücke zwischen der Sedlmaierstraße und der B 588 füllen zu können, hat die Gemeinde Reischach von einer Bauherrengemeinschaft die Anregung aufgegriffen, an diesem Mischgebietsstandort ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen zu lassen.

Der geschäftliche Anteil mit ruhigen Ladengeschäften und einer BRK-Station im Kellergeschoss hat eine optimale Anbindung an die B 588. Der wohnliche Anteil im Erd- und Obergeschoss mit je 4 WE für Familien, Singlepaare oder auch den Gewerbebetreibenden mit Anbindung an die Sedlmaierstraße soll den Bedarf für die nach wie vor häufigen Anfragen an Wohnungen decken. Der Bau fügt sich somit optimal in das bestehende Mischgebiet ein.

## 2. Verfahrensart

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Reischach-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich mit der Schließung einer Baulücke im Innerortsbereich von Reischach mit Wohn- und Geschäftsräumen um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Nachverdichtung handelt.

### 3. Lage

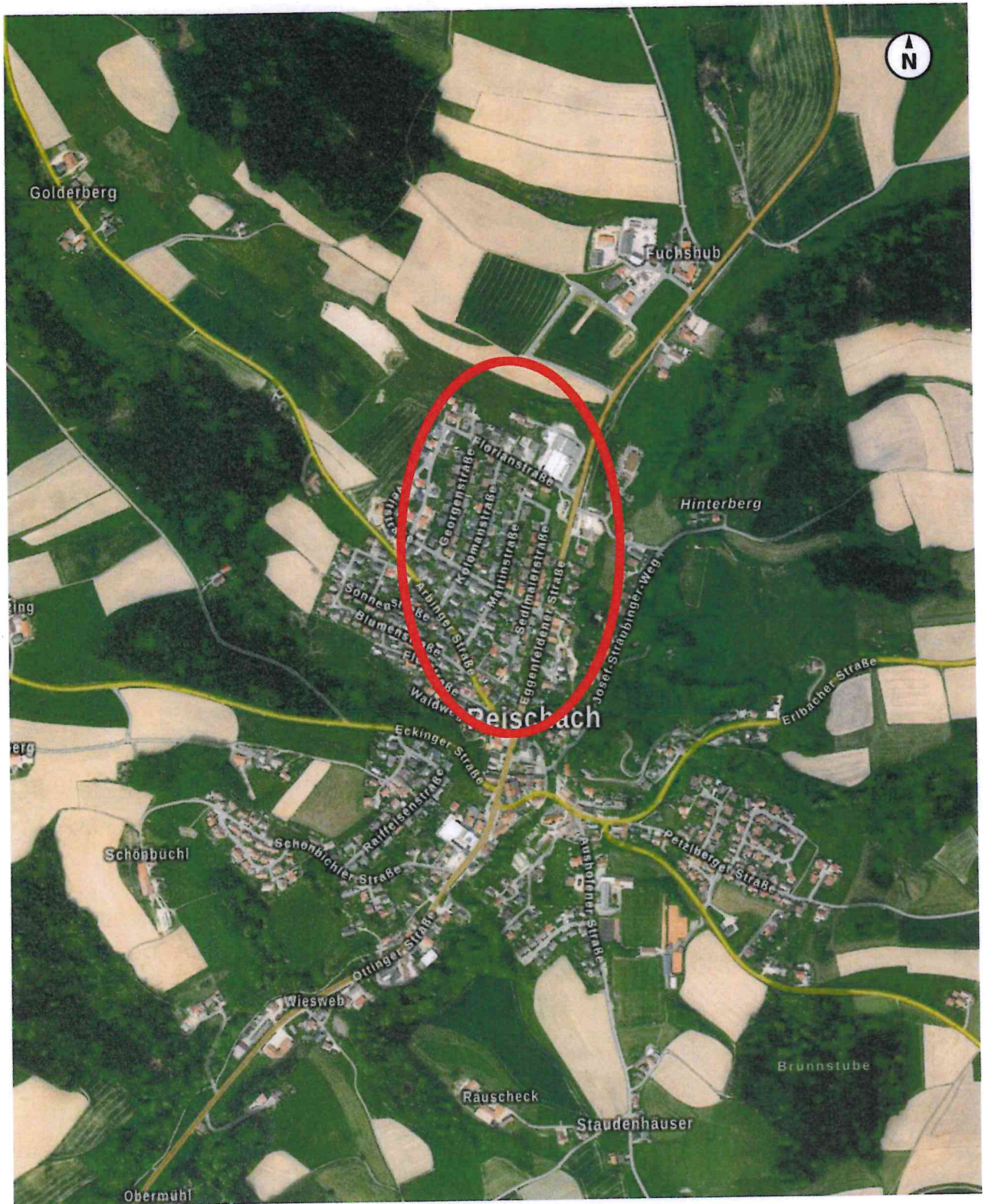


Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) im Maßstab 1:10.000 (aus BayernAtlas)

#### 4. Bauweise

Für die FINrn. 104/71 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: Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25°  
Flachdächer
- Gesamthöhe: bei FINr. 107/17 ist die Gesamthöhe als Höchstmaß mit OK = 7,70 m
- Wandhöhe: ist die Traufwandhöhe zur Sedlmaierstraße zugewandten Seite als Höchstmaß mit OK = 7,00 m über OK Sedlmaierstraße (an der südlichen Grundstücksgrenze) festgelegt.  
ist die Traufwandhöhe zur Eggenfeldener Straße (B 588) zugewandten Seite als Höchstmaß mit OK = 9,50 m über OK Bundesstraße (an der südlichen Grundstücksgrenze) festgelegt.

#### 5. Erschließung

##### a) Verkehr

Straßenanschluß über: die Bundesstraße B 588 bzw. Sedlmaierstraße

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.

6. Lärmschutz

Im Vorfeld zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach Nord" hat die Gemeinde Reischach das Sachverständigenbüro Hooock & 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.

Perach, den 29.09.2022

Reischach, den 22. DEZ. 2022

GEMEINDE REISCHACH



... Raiffeisenstraße 2 • 84567 Perach  
Tel. 09670/919926 • Fax 919927

Entwurfsverfasser

- Planung
- Bearbeitung
- Abrechnung

Gemeinde Reischach  
  
Bürgermeister

.....  
Bürgermeister