

**BEBAUUNGSPLAN "REISCHACH - OST"**

**GENEHMIGUNGSFASSUNG**

MASSTAB  
**1:1000**

GEMEINDE : REISCHACH  
 LANDKREIS : ALTÖTTING  
 REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

1. ÄND.	23.06.1992
2. ÄND.	08.03.1993
3. ÄND.	22.06.1993

ENTW.	MÄRZ 92	SCHOSKE
GEZ.	MÄRZ 92	WIMMER

VORHABENSTRÄGER

Reischach, DEN 01.07.93  
 Gemeinde Reischach

Ertl 1. Bürgermeister

**ABTEILUNG ORTSPLANUNG**

INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
 DIPL.-ING. PETER KESSLER  
 8330 EGGENFELDEN, KARL-ROLLE-STRASSE 43  
 TEL. (08721) 705-100/FAX (08721) 705-105

EGGFELDEN, DEN 02.06.1993





# 1) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reischach - Ost",

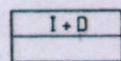
Gemeinde Reischach

als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 2.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser ausgeschlossen. Auf den geeigneten Grundstücksparzellen sind Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig, soweit die Lage der Garagen gegenüber der Eintragung im B-Plan nicht verändert wird.

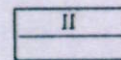
### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:

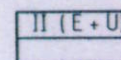


als Höchstmaß zulässige Nutzung:

2 Vollgeschosse  
(Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich)



2 Vollgeschosse



2 Vollgeschosse

## 1.2.0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (ERLÄUTERUNG)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

## 1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

1.3.1	MINDESTGRÖSSE	2 00 m <sup>2</sup> bei Doppelhausgrundstücken 4 50 m <sup>2</sup> bei Einzelhausgrundstücken
1.3.2	FIRSTRICHTUNG	Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

## 1.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.6.1



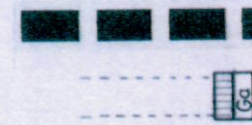
Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

1.6.2



Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung

1.6.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Begrünung der Garagenwände mit Kletterpflanzen

## 2) FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (Art. 91 BayBO)

### 2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Dächer

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nicht zulässig. Garagen sind nur mit Satteldächern zulässig. Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.

Fassadengliederung und Material:

Dachabdeckung: Ziegel- oder Dachpfannen naturrot. Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk oder mit überlugar Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und helle Farbtöne zulässig; die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller Lasur nachbehandelt werden.

Balkone

Unzulässig sind alle Arten von Verkleidung außer Holz. Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,20 m zulässig. Eckschnitte sind nicht möglich.

Kamine

Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Über-Kamine an der Außenwand sind unzulässig.

Sonnenkollektoren:

Die Kollektoren sind in die Dachfläche einzubauen und zu integrieren. Die Metallrahmen sind im Farbton anzupassen.

Dachgauben

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei E+D-Gebäuden und einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Max. 2 Gauben je Dachfläche, Fenstergröße max. 1,20 m<sup>2</sup>, mind. 2,00 m Abstand von der Giebelwand.

Dachflächenfenster:




Liegende Dachflächenfenster über 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche sind unzulässig.

Empfehlungen:

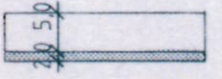
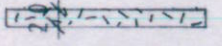
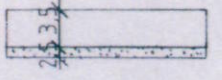

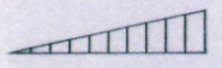
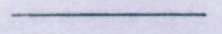
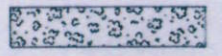

Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mind. 1,5 : 1,0 sein.  
Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.



1.4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§22 und 23 BauNVO)

- 1.4.1  offene Bauweise
- 1.4.2  Baugrenze
- 1.4.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 1.5.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg in Pflasterung
- 1.5.2  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite in Kiesbauweise
- 1.5.3  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbare Wohnstraße mit Begleitstreifen in wasserdurchlässiger Befestigung.
- 1.5.4  Aufpflasterung der Fahrbahn bzw. Pflaster auf Plätzen
- 1.5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
- 1.5.6  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 1.5.7  Öffentliche Grünfläche
- 1.5.8  Private Fläche mit intensiver Durchgrünung. Bepflanzung siehe Punkt 4.3.2.  
(mind. 30% der Fläche sollen mit Baum- und Strauchhecken bzw. Obstwiesen bepflanzt werden; ein Baum entspricht hierbei einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>.)

Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.

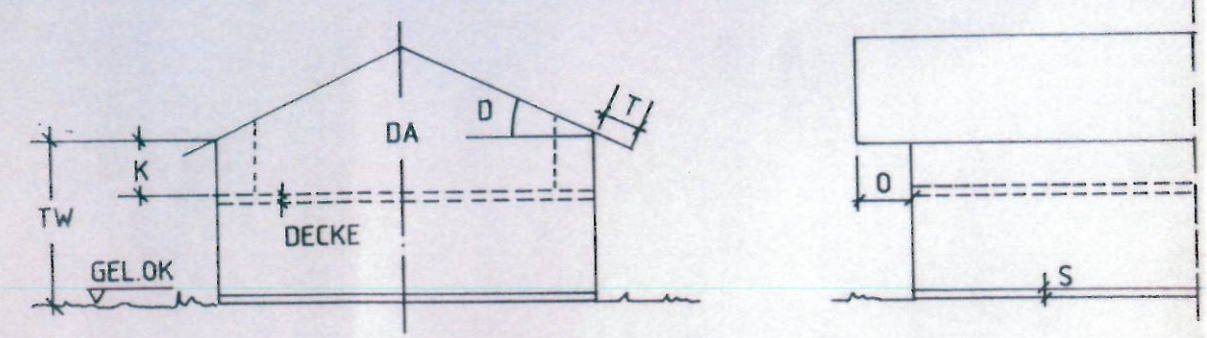
Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

2.6.0

2.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

2.7.0

Schema mit Darstellung der Meßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:



- D = DACHNEIGUNG
- K = KNIESTOCK = OK-ROHDECKE BIS OK-FUSSPFETTE
- O = ORTGANG
- T = TRAUFBÜBERSTAND
- TW = WANDHÖHE TRAUFEITIG
- S = SOCKEL
- DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≥ 2,00m)

2.8.0

Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

2.2.1	E + D	Gebäude mit Dachform: Dachneigung: Kniestock: Traufüberstand: Wandhöhe traufseitig: Ortgang: Sockel:	Erdgeschoss und ausgeb. Dachgeschoss (E+D) Satteldach 32° Abweichungen ± 4° zulässig über EG max. 1,50 m 0,50 - 0,80 m , maximal 1,20 m max. 4,70 m bis Gelände; Anböschung bis 0,50 m zul. 0,50 - 0,80 m , maximal 1,20 m max. 0,20 m	2.9.0
2.2.2	II	Gebäude mit Dachform: Dachneigung: Kniestock: Traufüberstand: Wandhöhe traufseitig: Ortgang: Sockel:	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (II) Satteldach 32° ± 4° über 1. OG max. 0,40 m 0,50 - 0,80 m , maximal 1,20 m max. 6,10 m bis Gelände; Anböschung bis 0,50 m zul. 0,50 - 0,80 m , maximal 1,20 m max. 0,20 m	



2.2.3 E+U

Gebäude mit	Erdgeschoss und Untergeschoss (E+U)
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	32° ± 4°
Kniestock:	über Erdgeschoss max. 0,40 m
Traufüberstand:	0,50 - 0,80 m , maximal 1,20 m
Wandhöhe traufseitig:	max. 6,10 m bis Gelände; Anböschung zul.
Ortgang:	0,50 - 0,80 m , maximal 1,20 m
Sockel:	max. 0,20 m

#### 2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garagenstellplatz nachzuweisen.

Wandhöhe traufseitig: Einfahrtsseitig nicht über 3,25 m.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.

Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Verschneidungen der Dachfläche mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

Soweit im Bebauungsplan am Nachbargrundstück keine Grenzbebauung vorgesehen ist, sind wegen der angestrebten Bebauungsdichte sogenannte grenznahe Garagen zulässig.

Art. 91 Abs.1 Nr.6 Art.7 (2) BayBO.

Als Begründung wird die mögliche Begründung der Garagenwände angeführt. (sh.Pkt. 1.6.4)

#### 2.4.0 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit ist min. 1 PKW-Stellplatz auf privater Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung, sowie 1.6.1 und 1.6.2 sonstige Festsetzungen).

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit:

- Rasenfugenpflaster (Natur- bzw. Betonstein)
- wassergebundene Decke oder Riesel auf Kies
- Schotterrasen

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern. Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begründung der Restfläche empfohlen.

#### 2.5.0 VORGÄRTEN

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum hin nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

## 4) GRÜNORDNUNG

### 4.1 Vorhandene Gehölzbestände, Pflanzgebot

Die Gehölzbestände sind im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind zu erhalten.

Vorhandene Bäume, die aufgrund geplanter Baumaßnahmen nicht am jetzigen Standort erhalten werden können, sind soweit möglich zu verpflanzen (bis ca. 90cm Stammumfang), oder sollten an anderer Stelle in einer Mindestgröße von St.U. 30 - 35cm, 4 x v. nachgepflanzt werden.

Bei dem im Plan mit "Pflanzgebot" bezeichneten Flächen besteht eine Verpflichtung diese Fläche gemäß der Pflanzlisten zu bepflanzen um eine geschlossene Randeingrünung des Bebauungsgebietes sicherzustellen.

### 4.2 Bepflanzung, Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.3 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zur Kreisstraße dürfen nur einheimische Arten nach Liste 4.3.2, bzw. Obstbäume (mindestens Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 250 qm Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 4.3.1 oder 4.3.2 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück.

Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind örtlich verschiebbar, die Anzahl gilt als verbindlich.

Für die Parzellen 36, 41 und 45 wird ein Pflanzgebot mit Obstbäumen festgesetzt.

### 4.3 Pflanzlisten

Je nach den verschiedenen Zonen im Bebauungsgebiet wie entlang von Verkehrswegen, auf Flächen zur inneren Gliederung und im Bereich geplanter Ortsränder werden unterschiedliche Gehölzarten festgesetzt.

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenaher Pflanzungen.



## 2.6.0 STÜTZMAUERN

Stützmauern bzw. Geländeabtreppungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde Reischach bzw. des LRA Altötting zulässig. Der natürliche Geländeverlauf darf nicht unterbrochen werden. Stützmauern dürfen maximal 15 cm über Gelände sichtbar bleiben.

## 2.7.0 MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE

Bei kurzen Wohnstraßenstichen, die nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgebaut sind, müssen die Mülltonnen auf geeigneten öffentlichen Flächen abgestellt werden. Betoneinfassungen, Blechkästen oder ähnliches sind unzulässig.

## 2.8.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,10 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzzaune mit senkrechten Latten auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.



Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

## 2.9.0 GELÄNDESCHNITTE

Die beiliegenden Geländeschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit verbindlich für die Einpassung der Gebäude ins gewachsene Gelände.

## 4.3.1 Straßenbegleitpflanzung

### Bäume:

		Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
		Acer campestre	-	Feld-Ahorn
		Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
		Carpinus betulus	-	Hainbuche
		Crataegus monogyna	-	Weißdorn
		Prunus avium	-	Vogelkirsche
		Quercus robur	-	Stiel-Eiche
		Tilia cordata	-	Winter-Linde



Hochstamm Obstbäume - alle Sorten

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a.e.w.St.  
St.U. 18 - 20 cm

Sträucher: siehe Punkt 4.3.2  
Unterpflanzung alternativ: Landschaftsrasen

## 4.3.2 Baum- und Strauchhecken in Siedlungsrandbereichen


### Bäume:

		Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
		Fraxinus excelsior	-	Esche
		Prunus avium	-	Vogelkirsche
		Quercus robur	-	Stiel-Eiche
		Tilia cordata	-	Winter-Linde

Obstbaumhalb- und Hochstämme

Mindestpflanzqualität: H. oder Hei., 3 x v., St.U. 14 - 16 cm

### Sträucher:

	Acer campestre	-	Feld-Ahorn
	Cornus sanguinea	-	Roter-Hartriegel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
	Ligustrum vulgare	-	Liguster*
	Prunus spinosa	-	Schlehdorn
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Sambucus nigra *	-	Schwarzer-Holunder
	Viburnum lantana	-	Wolliger-Schneeball*

\* Keine Pflanzung im Bereich von Kinderspielplätzen



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 10.07.92 bis 14.08.92 im Verwaltungsgebäude Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30.6.92 Ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.



Reischach den 01.07.93

Bürgermeister

Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.07.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Reischach den 08.07.93

Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.08.93 Nr. Sg. 710 gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.



Reischach den 11.08.93

i. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.08.93 gemäß § 6, 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs 1 Sätze 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

„Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Reischach den 11.08.93

Bürgermeister



### 4.3.3 Pflanzflächen zur inneren Gliederung

Bäume : Arten siehe Punkt 4.3.2

zudem:  
Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine-Heckenkirsche*
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubrifolia	-	Alpen-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger-Schneeball*

\* Keine Pflanzung im Bereich von Kinderspielplätzen

Mindestpflanzqualität: siehe Punkt 4.3.2 Sträucher

### 4.3.4 Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen) - Niedrige Strauchpflanzung

Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Zwerg-Liguster
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa Arvensis	-	Feld-Rose
Salix purpurea 'Nana'	-	Zwerg-Purpurweide

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

Empfehlungen:

Die Außenwände, v.a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumspalieren zu begrünen. Dies trifft v.a. für größere Wandflächen ohne Fensteröffnung zu.

Vorgärten sollten, um die Übergangszonen zwischen Straßenraum und privaten Bereichen großzügiger zu gestalten, nicht eingezäunt werden.

Diese grünordnerischen Festsetzungen müssen im formellen Bauantrag dargestellt werden. Die Abnahme erfolgt 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens.



## 5) HINWEISE UND PLANZEICHEN

- Gestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der orts-üblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme **beweglicher** Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.
- Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
- 3 Parzellen - Nummerierung
- Lärmentwicklung: Zur Lärmentwicklung auf dem Sportplatzgelände südlich der Kreisstrasse wurde beim Landratsamt Altötting eine Schalltechnische Beurteilung erstellt. Die darin enthaltenen Vorschläge zur Lärmabschirmung wurden vom Gemeinderat in der Sitzung vom 02.12.1992 zur Kenntnis genommen.

14 - 16 cm

egel

z\*

under  
eeeball\*

1