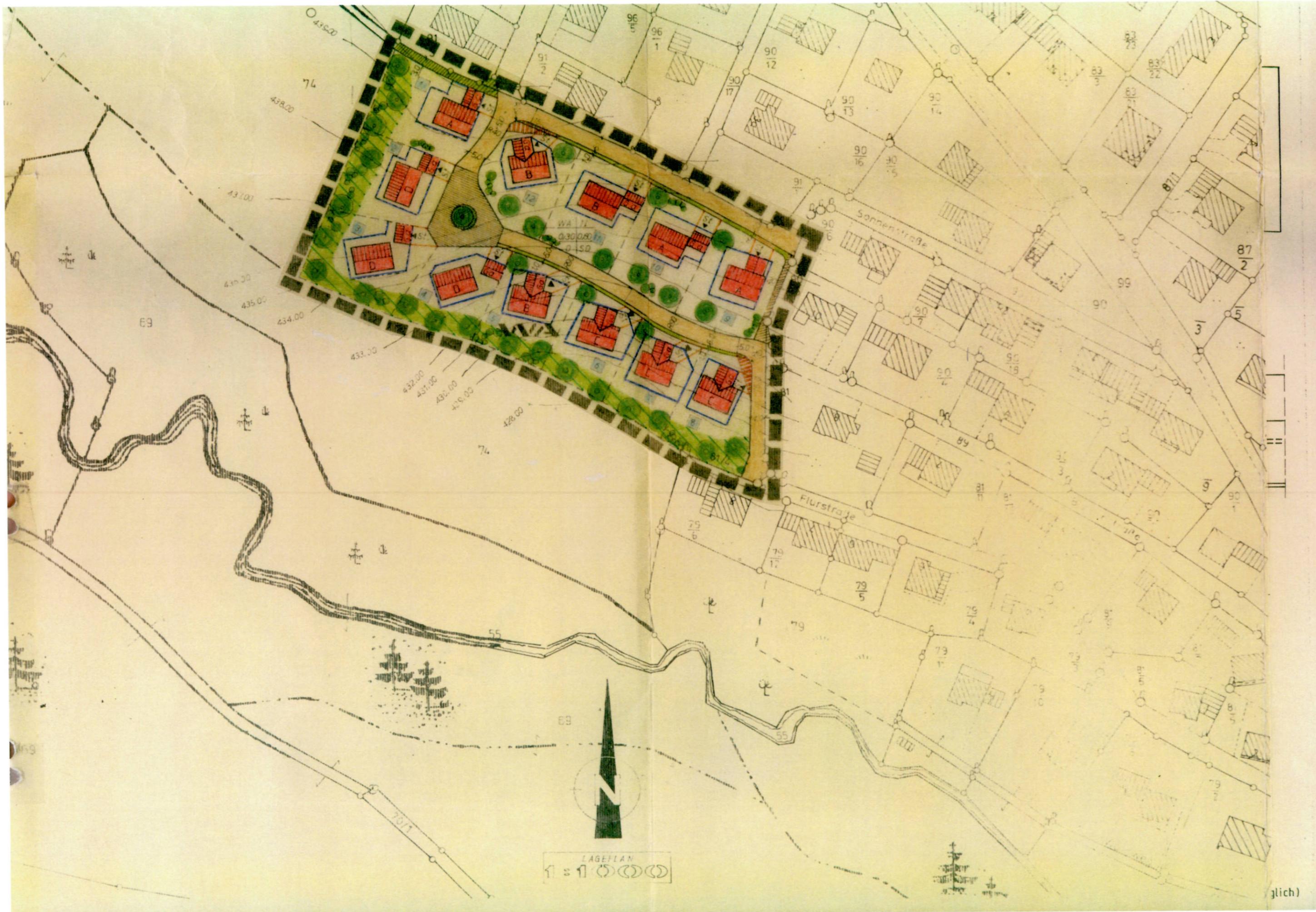


BEBAUUNGSPLAN NR. 9

**REISCHACH NR. 9
ERWEITERUNG FELDSTRASSE**

GEMEINDE: REISCHACH
 LANDKREIS: ALTÖTTING
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

GRÜNPLANUNG:			BEILAGE: BEGRÜNDUNG		
MASSTAB:	3. AND.		entw.	Febr. 88	Christa
	2. AND.		gez.	" 88	"
1:10000	1. AND.	Mai 88	gepr.	" 88	"
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT REISCHACH			REISCHACH DEN 17.02.1988		
SACHGEBIET BAU EGGENFELDENERSTRASSE 9 8261 REISCHACH			 BAUTECHNIKER P. CHRISTA		



glich)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde
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.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:

als Höchstmaß zulässige Nutzung:



2 Vollgeschosse mit Beschränkung

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 Bei allen geplanten Grundstücken:
680 m²
- 1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
- 1.3.3 BAUWEISE offen; Einzelhausbebauung

1.7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
- 1.7.2 Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

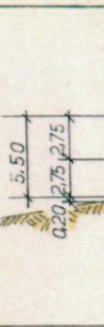
(Art. 91 BayBO)

2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

- Dächer:** Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.
Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.
Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot
- Fasadengliederung und Material:** Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, in Holzbauweise, oder mit überlugter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farböne zulässig; die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.
- Balkone:** Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckschnitte sind nicht möglich.
- Kamine:** Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren:** Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.
- Dachgauben:** Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,2 m sind zulässig.
- Dachflächenfenster:** Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 m² Fensterfläche sind zulässig.
- Kamine:** Bei den Parzellen 1 bis 8 sind zur Verhinderung von Funkenflug Prallbleche anzubringen.

Empfehlungen: Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 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.

2.2.3



2.2.4



2.3.0 G

2.4.0

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

- 1.4.1 o 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 Grünstreifen
- 1.5.2 Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1.5.3 für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1.5.4 Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 Wege und Plätze)
- 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

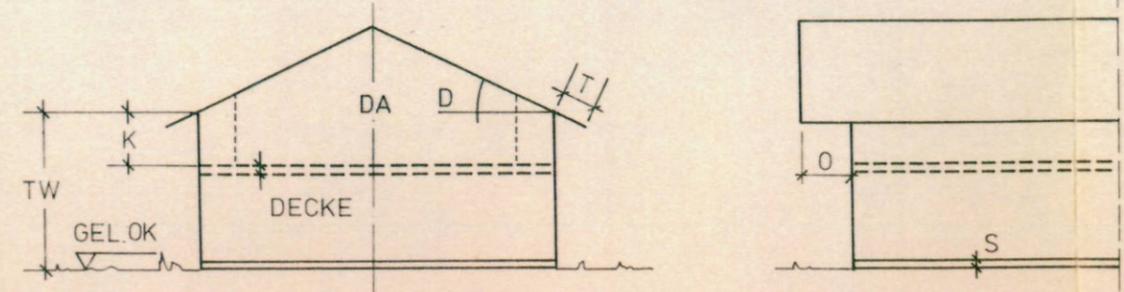
1.6.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

- 1.6.1 bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage
- 1.6.2 bestehende bzw. geplante Abwasserentsorgungsanlage

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

2.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

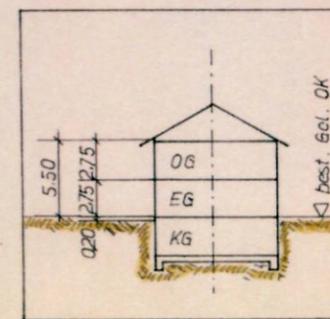
Schema mit Darstellung der Meßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:



- D = DACHNEIGUNG
- K = KNIESTOCK
- O = ORTGANG
- T = TRAUFBÜBERSTAND
- TW = WANDHÖHE TRAUFBÜBERSTAND
- OK = DACHHAUT
- S = SOCKEL
- DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE $\geq 2,00$ m)

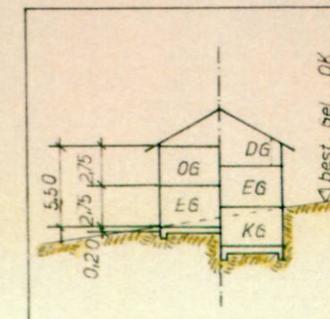
Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

2.2.1 Gebäudetyp A



- Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 28° - 35°
- Kniestock: über 1.0G nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 5,80 m best. Gel. OK (fals.)
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockel: Absatz max. 0,20 m

2.2.2 Gebäudetyp B



- Gebäude mit versetzten Wohnebenen (DG als Vollgeschoß möglich)
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 28° - 35°
- Kniestock: über 1.0G nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 5,80 m best. Gel. OK (fals.)
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockel: Absatz max. 0,20 m

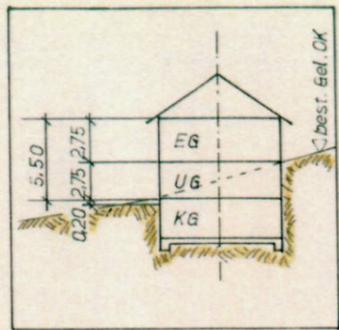
2.5.0

TEX

3.1.

2.2.3

Gebäudetyp C

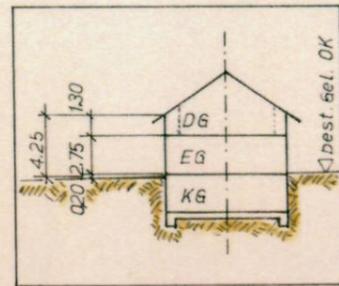


Gebäude mit Erdgeschoß und Untergeschoß (UG ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH)

- Dachform : Satteldach (SD)
- Dachneigung : 28°- 35°
- Kniestock : über EG nicht zulässig
- Traufüberstand : max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig : max. 5,80 m best. Gel. OK (fals.)
- Ortgang : max. 1,10 m
- Sockel : Absatz max. 0,20 m

2.2.4

Gebäudetyp D



Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH)

- Dachform : Satteldach (SD)
- Dachneigung : 28°- 35°
- Kniestock : max. 1,30 m
- Traufüberstand : max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig : max. 4,25 m best. Gel. OK (fals.)
- Ortgang : max. 1,10 m
- Sockel : Absatz max. 0,20 m

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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

Wandhöhe traufseitig : Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m.
Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.
Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

Die Errichtung von Kleintierställen und Hundezwingern ist generell unzulässig.

2.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m 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 :

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonverbundpflaster
- c) wassergebundener Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

Empfehlung : Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern.

3.2.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3.2.1 BEPFLANZUNG, EINGRÜNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.2.2 a) und 3.2.2 b) anzulegen und zu unterhalten.

Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten: je Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 3.2.2 a) zu pflanzen, mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück.



private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung

Empfehlung :

Pflanzvorschläge :



Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3.2.2 a) Bäume)



Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.2.2 b) Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

3.2.2 PFLANZLISTEN

(I als Festsetzung für die Pflanzzone)

a) Bäume

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer campestre	Feldahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Fagus sylvatica	Buche	I
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Carpinus betulus	Weißbuche	
Quercus robur	Eiche	I
Sorbus intermedia	Mehlbeere	

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

b) Sträucher

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen :

Rosa rugosa	Buschrose bodendeckend	
Rosa nitida	Buschrose niedrig	
Hypericum calycinum	Johanneskraut	
Coryllus avellana	Haselnuß	I
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	I
Ligustrum vulgare	Liguster	
Sambucus nigra	Holunder	I
Potentilla i. Arten	Fingerstrauch	
Cornus mas	Kornelkirsche	I

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

Die Garagenzufahrten sind von jedem Grundeigentümer ab Fahrbahnrand zu befestigen.

2.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen, öffentliche Flächen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonverbundpflaster
- c) wassergebundene Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.0 EINFRIEDUNGEN

—————
Zanuverlauf 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 Holzstaketen- oder waagrecht breiter Zaun 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.

Strenggeschnittene Hecken sind unzulässig.

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

Cornus mas	Kornelkirsche	I
Cornus sanguinea	Hartriegel	I
Crataegus carrierei	Weißdorn	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose bodendeckend	

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm gepflanzt werden.

HINWEISE

4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4.1.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.1.2		bestehendes Wohngebäude
4.1.3		bestehendes Nebengebäude
4.1.4		Böschung mit Ober- und Unterkante
4.1.5		abgemarkter Weg
4.1.6	111/3, 123	Flurstücksnummern
4.1.7		Freileitungsmast
4.1.8		Höhenschichtlinien

4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

Gestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit §12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen 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 Grundstückes 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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 15.02.88 bis 15.03.88 in der Geschäftsstelle der VGem Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.02.88 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.



Reischach, den 16.03.88

W. Müller
Bürgermeister

Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.05.88 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Reischach, den 31.05.88

W. Müller
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altötting zur Prüfung vorgelegt. Das Landratsamt Altötting hat mit Schreiben vom 18.07.88 Nr. 21 festgestellt, daß der Bebauungsplan den geltenden Rechtsvorschriften entsprechend aufgestellt und verfaßt wurde.

Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht (§ 11 Abs. 1 BauGB), nachdem die Gemeinde einen Flächennutzungsplan besitzt.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 29.08.88 in der Geschäftsstelle der VGem Reischach gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am 29.08.88 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 2 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches 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.



Reischach, 30.08.88

W. Müller
Bürgermeister