

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erstellung des Bebauungsplanes
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß  
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) als Höchstmaß  
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
- 2 WE / 1 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE)  
Bei Einzelhäuser sind pro Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig.  
Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- SD, WD Satteldach, Walmdach, Dachneigung 20° bis 30°
- WH 6,50 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Satteldach und Walmdächer mit 6,50 m festgelegt.  
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Urgeländes bis Oberkante Dachhaut. Das Urgelände ist im Eingabeplan einzuzeichnen.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
Bauparzelle Nr. 1, 2, 6 - 10, hier sind nur Einzelhäuser zulässig.
- E Bauparzelle Nr. 3 - 5, hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenzen
- Ga Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag
- St Pkw-Stellplätze als Vorschlag

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Erschließungsstraße

### 5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
- Höhenschichtlinien
- Oberirdische Stromleitung

## II. Textliche Festsetzungen

### 6. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

#### 6.1 Dachform und Dachneigung

First parallel zur längeren Gebäudeseite, eine Verwinkelung des Firstes ist verboten.  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
Sattel- / Walmdach (= SD / WD) 20° bis 30°

#### 6.2 Dachdeckung

Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.

#### 6.3 Doppelhaus

Aneinandergebauete Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Materialverwendung auszubilden.

#### 6.4 Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachung:

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone sind zulässig. Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Dachneigung ist bei diesen Anbauten von 5° bis 20° Grad festgesetzt. Diese Anbauten sind auch als Pultdach und transparenter Dacheindeckung zulässig.

#### 6.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie a) in die Dachflächen integriert sind oder b) parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 25 cm (OK Dachfläche bis OK Sonnenenergieanlage) angeordnet werden.

#### 6.6 Nebenanlagen, Wärmepumpen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen zulässig.

Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.  
Gemäß dem Infoblatt „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) Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte 45 dB(A) 4 m Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).  
50 dB(A) 7 m Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.  
55 dB(A) 13 m Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim 60 dB(A) 23 m jeweiligen Hersteller zu erfragen.  
65 dB(A) 32 m Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.  
70 dB(A) 49 m Die Nichterhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbar-klagen führen.  
75 dB(A) 80 m

### 6.7 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten:

#### 6.7.1 Grenzgaragen und -nebengebäude

Sofern Grenzgaragen gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhenleich ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.  
Sofern die Garagen nicht zusammengebaut werden, ist bei dem Bau der zweiten Garage ein Grenzabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

#### 6.7.2 Wandhöhe

Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt I. - 2. Die maximale Wandhöhe auf der Traufseite wird mit 3,50 m festgesetzt..

#### 6.7.3 Dachform, -neigung, -deckung

Für Dachformen und Dachneigung (GRZ 0,4) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

#### 6.7.4 Stellplätze und Garagenzufahrten

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

#### 6.7.5 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

#### 6.8 Stützmauern

Stützmauern sind mit einer Höhe von 1,0 m ab fertigem Gelände zulässig. Die Stützmauern sind jedoch zu begrünen.

### 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m zulässig, jedoch darf auf einem 0,50 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze das Gelände nicht verändert werden.

### 8. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

#### 8.1 Art und Höhe der Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,20 m ab OK des fertigen Geländes.

#### 8.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

#### 8.3 Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschliesslich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

### 9. Grünordnerische Festsetzungen

#### 9.1 neu zu pflanzende Bäume. Arten lt. Pflanzenverzeichnis.

Standort kann verschoben werden.

#### 9.2 Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 2 m:

Diese muss mit einheimischen Sträuchern aus dem Pflanzenverzeichnis gepflanzt werden und darf nicht als Formhecke gepflanzt werden.

Pro Grundstückseite ist mindestens ein Baum aus dem Pflanzenverzeichnis mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten als Ortsrandeingrünung zu pflanzen bzw. anzupflanzen.  
Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 AGBGB und des bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen demnach einen Grenzabstand von 2 m einhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 4 m. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinobstbäume gilt.  
Der Pflanzabstand wird auf 1,50 m festgelegt.

9.3 Begrünung der Grundstücke (Bauparzellen): Die Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche kann mit einheimischen und nichteinheimischen Bäumen und Sträuchern aus dem Pflanzenverzeichnis bepflanzt werden.  
Je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen.

Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadelligen Gehölzen mit extremen Wuchsformen, Trauer- und Hängeformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten.  
Niedrigwüchsige Bäume im Vorgartenbereich werden nicht auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet. Bäume in der Ortsrandeingrünung werden auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet.

9.4 Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu sichern. Gehölzstrukturen sind durch eine Fachfirma oder von geschultem Personal zu pflegen. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

#### 9.5 Ausführungszeitraum

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezug bzw. Fertigstellung zu erstellen.

#### 9.6 Mindestpflanzgröße und -qualität: H 3xv STU 12-14, bei Obst STU 8-10

Bäume:	deutscher Name	Sträucher:	deutscher Name
Art/Sorte		Art/Sorte	
Carpinus betulus	Hainbuche	Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Ampelopsis germanica	Haspel	Felsenbirne	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Buddleia davidii-Hybriden	Schmetterlingstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Kolkwitzie	Kolkwitzie
Acer campestre	Feldahorn	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Salix alba	Silber-Weide	Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannisbeere
Salix fragilis	Bruch-Weide	Rosa rugosa	Apfelrose
Ulmus glabra	Bergulme	Spiraea * vanhouttei	Prachtspiere
alle Obstarten	alle Obstarten	Weigela Hybriden in Sorten	Weigelia
Sträucher:		Syringa in Sorten	Flieder
Art/Sorte	deutscher Name	Crataegus i. Arten	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus in Sorten	Brom-Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Sambucus nigra	Holunder	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Rosa canina	Wildrose	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 9.7 Klimaschutz

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sogenannte Kiesgärten) sind unzulässig.

### 10. Hinweise und Empfehlungen

#### 10.1 Hinweis zur Denkmalpflege

Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und das Ortsamtsplaner zu verständigen.

#### 10.2 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

#### 10.3 Immissionen

Da der Ortsteil Arbing ländlich geprägt ist, muss mit Lärmbelastungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Insektenzufuß, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.  
Durch die nahegelegene Kläranlage sind Lärm- und Geruchsmissionen nicht auszuschließen, diese sind zu dulden.  
Im Nähebereich befindet sich ein Lohnunternehmer. Mit eventuellen Lärmbelastungen zu unüblichen Zeiten muss gerechnet werden. Diese sind entschädigungslos zu dulden.  
In einer Entfernung von ca. 175 m befindet sich eine Stockschützenhalle. Mit eventuellen Lärmbelastungen durch Sportanlagenlärm (Stockschießen) muss gerechnet werden. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Schema der Nutzungsschablone ist für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meßner Wiese" maßgebend.

Nutzungsschablone Bauparzellen Nr.: 1, 2, 6 - 10		Nutzungsschablone Bauparzellen Nr.: 3, 4, 5	
WA	E	WA	E
O	ED	O	ED
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8
WH max. 6,50		WH max. 6,50	
E max. 2 WE		E max. 2 WE	
SD,WD DN 20° - 30°		D = DH 1 WE/DHH	
		SD,WD DN 20° - 30°	

## Übersichtslageplan M= 1:5000



### 10.4 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungs-trägern, gemäß dem "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

### 10.5 Oberflächen- und Schichtwasser

Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

### 10.6 Regenwassernutzung

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

### 10.7 Bayernwerk Netz GmbH

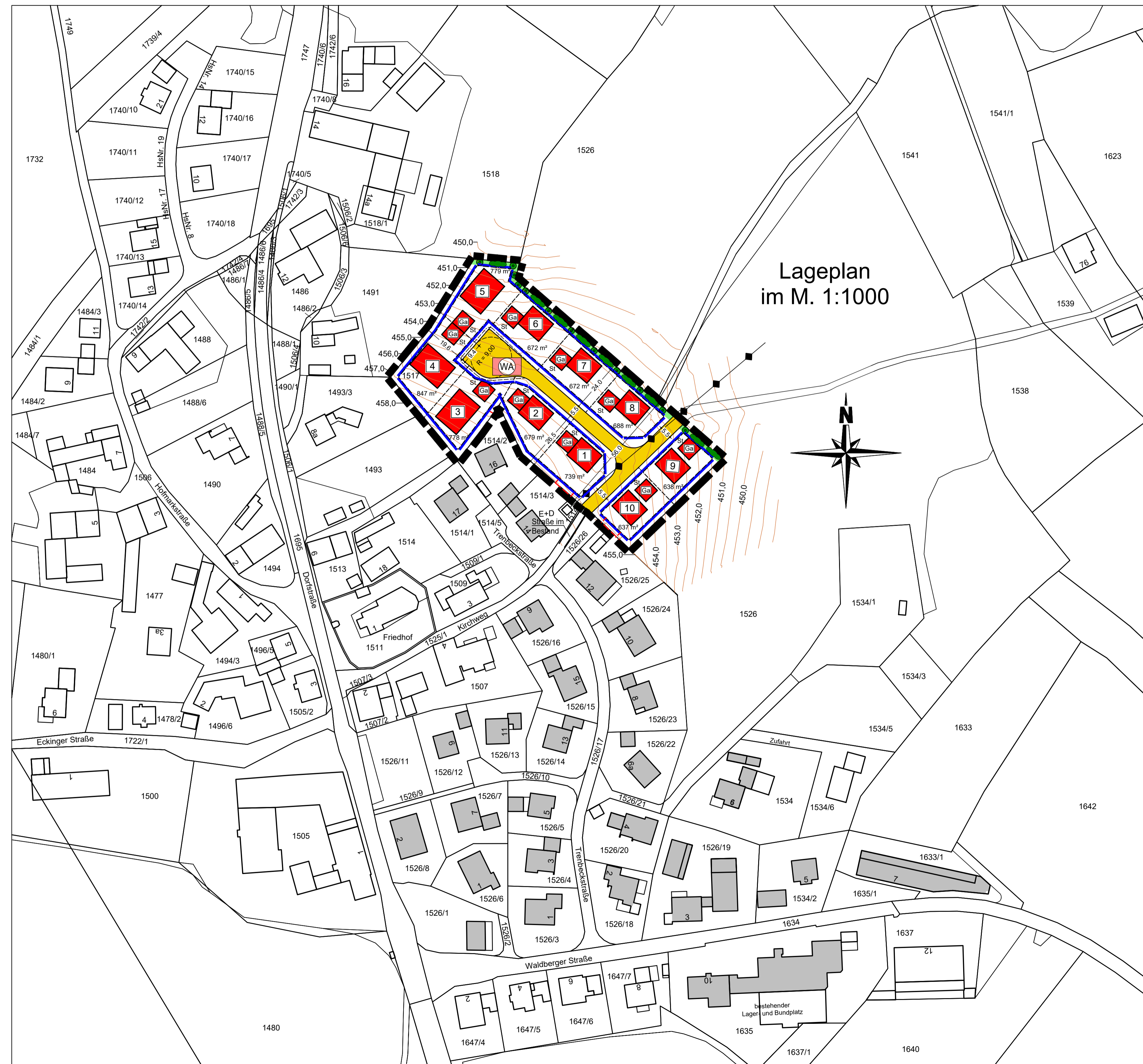
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Der Schutzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### 10.8 Kellerentwässerung:

Der Keller kann im Freispiegel nicht entwässert werden. (Hebeanlage)

## III. Planliche Hinweise

- 1 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
- 352/4 Flurstücknummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Bebauung
- Vorschlag für Teilung des Grundstückes
- Maßzahl (z.B. 3,0 m)
- bestehende Bebauung
- Ortsrandeingrünung



## Verfahrensvermerke

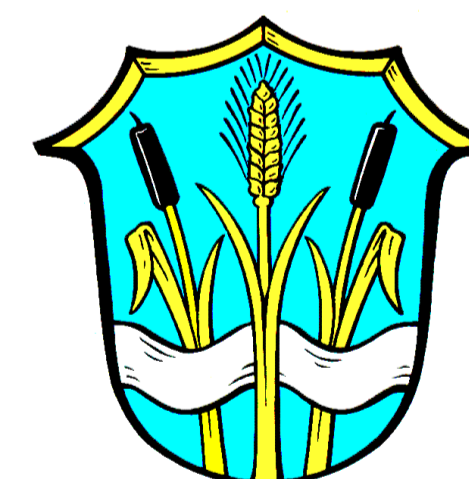
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung am **28.11.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.12.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Der Gemeinderat von Reischach hat mit Beschluss vom **24.09.2020** den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. d. F. vom **07.09.2020** gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Die öffentliche Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom **07.09.2020** erfolgte in der Zeit vom **05.11.2020** bis einschließlich **07.12.2020** Ort und Zeit der Auslegung wurden am **26.10.2020** ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefel bekannt gemacht.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Zu dem Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom **07.09.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.11.2020** bis einschließlich **07.12.2020** beteiligt.  
Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **14.01.2021** behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
- Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.01.2021** den Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom **14.01.2021** als Satzung beschlossen.

Reischach, den ..... Alfred Stockner , 1. Bürgermeister

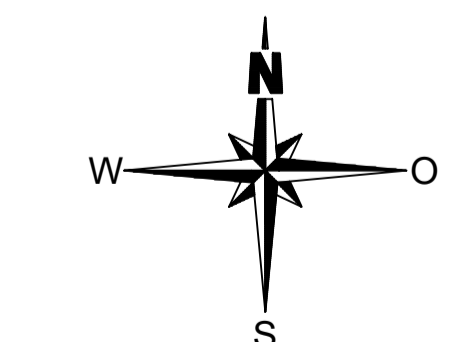
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden im Gemeindehaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Meßner Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist damit rechtskräftig.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den ..... Alfred Stockner , 1. Bürgermeister

## Aufstellung des Bebauungsplanes BP-Arbing-Nr. 4 "Meßner Wiese" der Gemeinde 84571 Reischach, Ortsteil Arbing Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



## Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000  
gefertigt: Perach, den 14. Januar 2021

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-spermann.de