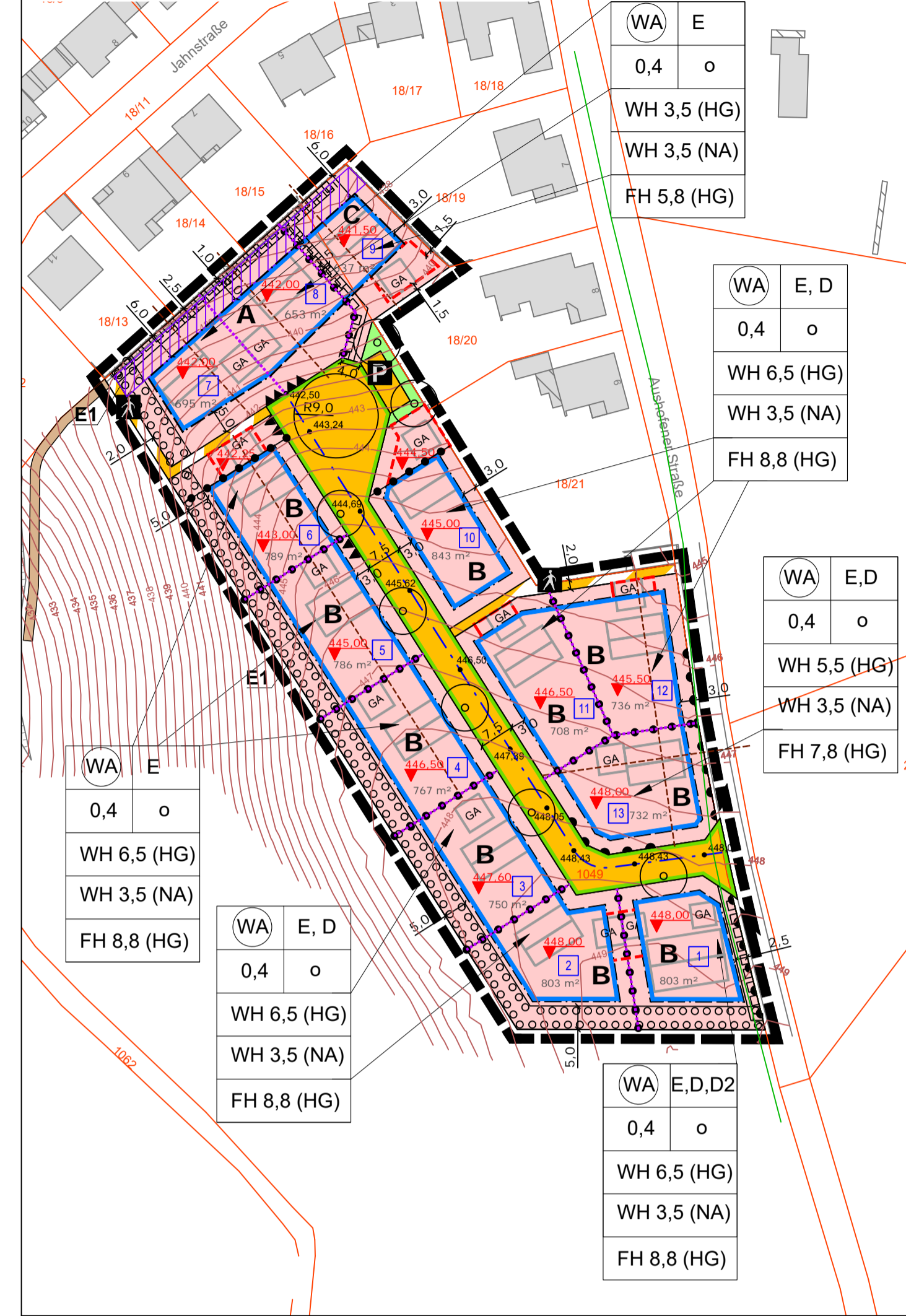


I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Reischach im Landkreis Altötting erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) ...

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 18 "WA Aushofener Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 30.08.2018 maßgebend.

§2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 18 "WA Aushofener Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 30.08.2018 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 30.08.2018

Gemeinde Reischach, den 30.08.2018
Alfred Stockner, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

Table with columns for building types (WA, E, D, D2) and their respective height (WH) and floor height (FH) limits.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1 Pflanzung von 2-3-reihigen (d. 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Grenzlänge bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.2.2 und 3.3 zu erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
8.1 Flurstücksgrenze
8.2 Flurstücksnummer
8.3 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 50 cm)
8.4 Straßenplanung gemäß Fachplanung Tiefbau, Stand 27.03.2018
8.5 bestehende Telekommunikationslinie der Telekom

9.0 HINWEISE

9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
9.2 Bemaßung
9.3 Parzellennummer
9.4 Vorschlag Wohngebäude
9.5 Vorschlag Garage
9.6 geplante Fußwegeanbindung (außerhalb Geltungsbereich)
9.7 Schnittlinie

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Es sind Einzel-, Doppelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus pro Wohngebäude max. zwei Wohnheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist die Doppelhaushälfte eine Wohnheit zulässig. Bei dem Doppelhaus Typ D2 sind ausnahmsweise je Doppelhaushälfte zwei Wohnheiten zulässig.

1.2.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugsgröße (vgl. Punkt II, 5.5) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Die Firsthöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum First.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH, HG) ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Ebenso ist die Firsthöhe (FH) der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.3 Bauweise

Für das Baugebiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.4 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für Garagen in den Bereichen A und C wird eine abweichende Abstandsregelung festgesetzt. So bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen werden.

1.5 Nebenanlagen

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, Punkt II 3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II, 3.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: - Sattel- / Walmdach (= SD / WD) 20° - 30°

2.2 Dachdeckung

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

2.3 Dachgauben, Quergiebel und Dachüberstand

Dachgauben sind unzulässig. Zulässig sind maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst sein.

2.4 Doppelhaus

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender First und Dachneigung - und Materialverwendung auszubilden.

2.5 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.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Grenzgaragen und -nebengebäude

Sofern Grenzgaragen gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhengleich 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.

Generell sind Garagen entweder an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze zu setzen. Der Bau von Grenzgaragen ist in den Bereichen, in denen Doppelhäuser zulässig sind, nicht erlaubt, außer dort, wo ausdrücklich Baugrenzen für Nebenanlagen (siehe Planliche Festsetzungen Punkt II, 3.2) planlich festgesetzt wurden.

3.2 Wandhöhe

Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III, 1.2.2. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH, NA) ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3.3 Dachform, -neigung, -deckung

Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0. Zusätzlich werden Flachdach mit und ohne Begrünung zugelassen.

3.4 Garagenlänge

Garagen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II, 3.1 und 3.2 max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdrughaltigen Belägen auszubilden (bitumenöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Stellplatzanzahl

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

5.0 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Art und Höhe der Einfriedung

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

5.2 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.

5.3 Zaunsockel

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

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Ausschüttungen und Abgrabungen

Bereich A: Im Bereich A sind Aufschüttungen von max. 3,0 m und Abgrabungen von max. 1,0 m auf den Baugrundstücken ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. (Ausnahme vgl. Punkt II, 5.7.)

Bereich B: Im Bereich B sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen von max. 1,5 m auf den Baugrundstücken ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

Bereich C: Im Bereich C sind Aufschüttungen von max. 3,5 m und Abgrabungen von max. 1,0 m auf den Baugrundstücken ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. (Ausnahme vgl. Punkt II, 5.7.)

Allgemein sind in einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzt, sowie zu bestehenden Wohnparzellen im Osten und Nordosten keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Zudem dürfen zu den nördlich bestehenden Wohnparzellen in einem Streifen von 1,0 m Breite, gemessen ab der Geltungsbereichsgrenze, keine Geländeveränderungen vorgenommen werden.

In dem daran anschließenden 5m-Streifen bis zur Baugrenze müssen die Auffüllungen auf max. 1,5 m begrenzt werden. (vgl. Punkt II, 5.7)

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen generell maximal mit einer Böschungneigung von 1:2 erfolgen.

6.2 Stützmauern

Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwässer) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken westlich des Geltungsbereiches und dann dem Vorflur zu zuführen.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

1.1 Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm oder Heister, 2xv., 150-200 cm oder Heister, 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Auswahlliste Straßeneibäume

3.1.1 Bäume I. Ordnung: Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten; Ulmus x hollandica 'Lobbe' - Schmalblättrige Stadulme; Tilia cordata - Vogel-Kirsche; Quercus robur - Amerikanische Stadelme

3.1.2 Bäume II. Ordnung

Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche in Sorten; Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'

3.2 Auswahlliste allgemein

3.2.1 Bäume I. Ordnung: Acer platanoides - Spitz-Ahorn; Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn; Fraxinus excelsior - Esche; Tilia cordata - Winter-Linde; Quercus robur - Stiel-Eiche

3.2.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Crataegus carrierei - Wild-Dorn; Malus domestica - Apfel; Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten; Prunus padus - Trauben-Kirsche; Sorbus aucuparia - Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm) Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten; Walnuss: als Sämling

3.3 Auswahlliste heimische Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel; Cornus albanica - Hasel; Cornus mas - Kornelkirsche; Ligustrum vulgare - Liguster; Prunus spinosa - Schlehe; Rosa canina - Hunds-Rose; Salix caprea - Sal-Weide; Sambucus nigra - Holunder; Viburnum opulus - Ceylaner Schneeball; Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadeloberfläche wie Edeltannen oder Edelkitzen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängebäume (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachwurzende Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumplanungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen zu gewährleisten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

8.0 GELÄNDESCHNITTE

Mit den Bauvorlagen ist eine Vorlage von entlang der Außenwände des Baukörpers geführten und durch das gesamte Baugrundstück gelegten Geländeschritten mit Eintragung des bestehenden und künftigen Geländes, des/der jeweiligen Baukörper und des jeweiligen Anschlusses an die benachbarten Grundstücke (Niveau / Anschnitt des Nachbargrundstücks) einzureichen.

V. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES: Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm; Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm; Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm; Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

BODENDEKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baubetriebes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche aufrethaltenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

SÜDWESTLICH DES PLANUNGSGEBIETES IM ORTSTEIL RAUSCHECK BEFINDET SICH EIN SCHWEINEMASTBETRIEB.

Zudem ist im Ortsteil Lanzenberg ein betriebfremder Rinderhaltungsbetrieb vorhanden. Im Rahmen der Erweiterung des Schweinemastbetriebes in Rauscheck wurde im Jahr 2013 durch das Büro hook fark ingenieur ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Die Begutachtung zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde dabei nach den Vorgaben der TA Luft 2002/3 durchgeführt. Hierbei wurde ein Beurteilungspunkt in die Fläche des geplanten WA "Aushofener Straße" gelegt. An dieser Stelle kann der Emissionsgrenzwert für ein Wohngebiet gemäß GfRL eingehalten werden. Diese günstige Prognose ist im Wesentlichen auf die Lage des Ortes außerhalb der Hauptwindrichtung zurückzuführen.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED-Lampen) verwendet werden.

HANGBEBAUUNG

Für die Bereiche A und C wird der Bau eines Hanghauses empfohlen. Ein Hanghaus meint in diesem Zusammenhang einen Haustypen, bei dem das Erdgeschoss als Vollgeschoss und sinnvoll für Wohnräume genutzt werden kann und bei dem im Untergeschoss die Schlafräume nach Norden ausgerichtet werden sollten.

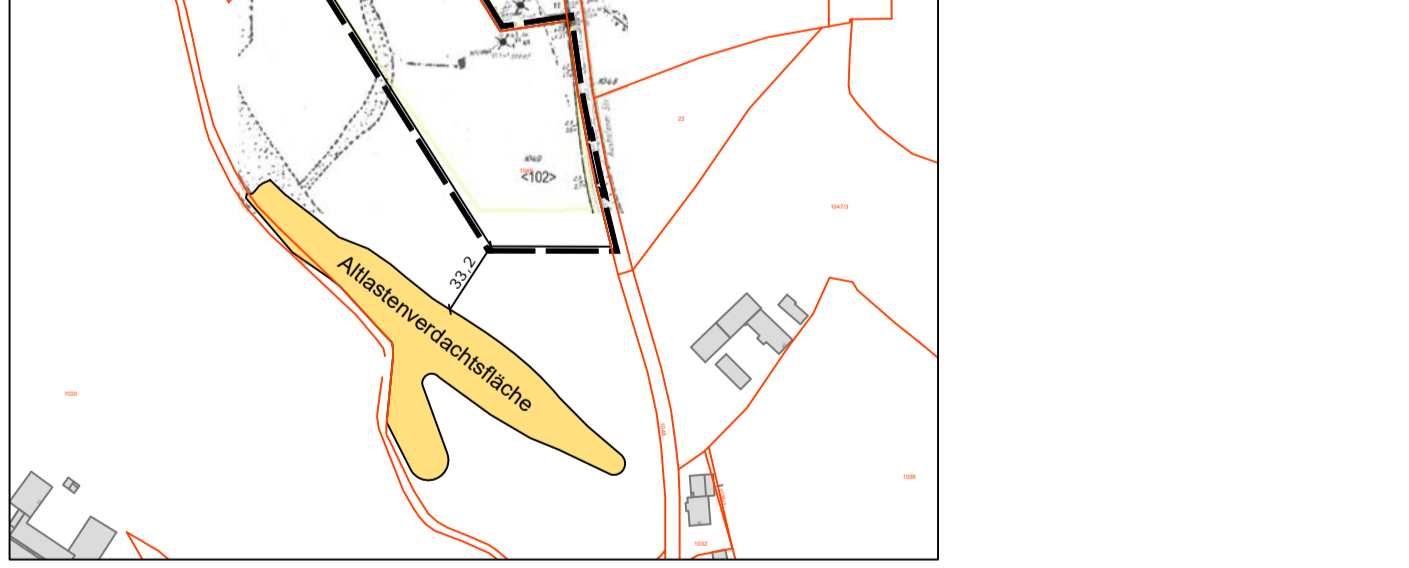
SPORTANLAGENLÄRM

Die Planungsfächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in geringem Umfang Sportanlagenlärm von dem im Osten befindlichen Sportreichtanlagen ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können eingehalten werden.

ALTLASTENVERDÄCHTSFLÄCHE

Im Südwesten des Baugebiets befindet sich in einem Abstand von mehr als 30m eine Altlastenverdachtsfläche mit abgelagerten Bodenaushub und Bauschutt. Es lässt sich keine Überschneidung der vorgenannten Flächen mit dem Baugebiet feststellen. Falls dennoch innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Ablagerungen angetroffen werden, ist ein Untersuchungs-/Entsorgungskonzept mit dem Landratsamt Altötting, Sz 22 - Bodenschutz, nach fachlicher Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein, abzustimmen.

Abbildung o. M.



GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Freiflächen, die nicht als Zuwegung oder Zufahrt dienen, sollen gärtnerisch gestaltet werden.

FASSADENGESTALTUNG

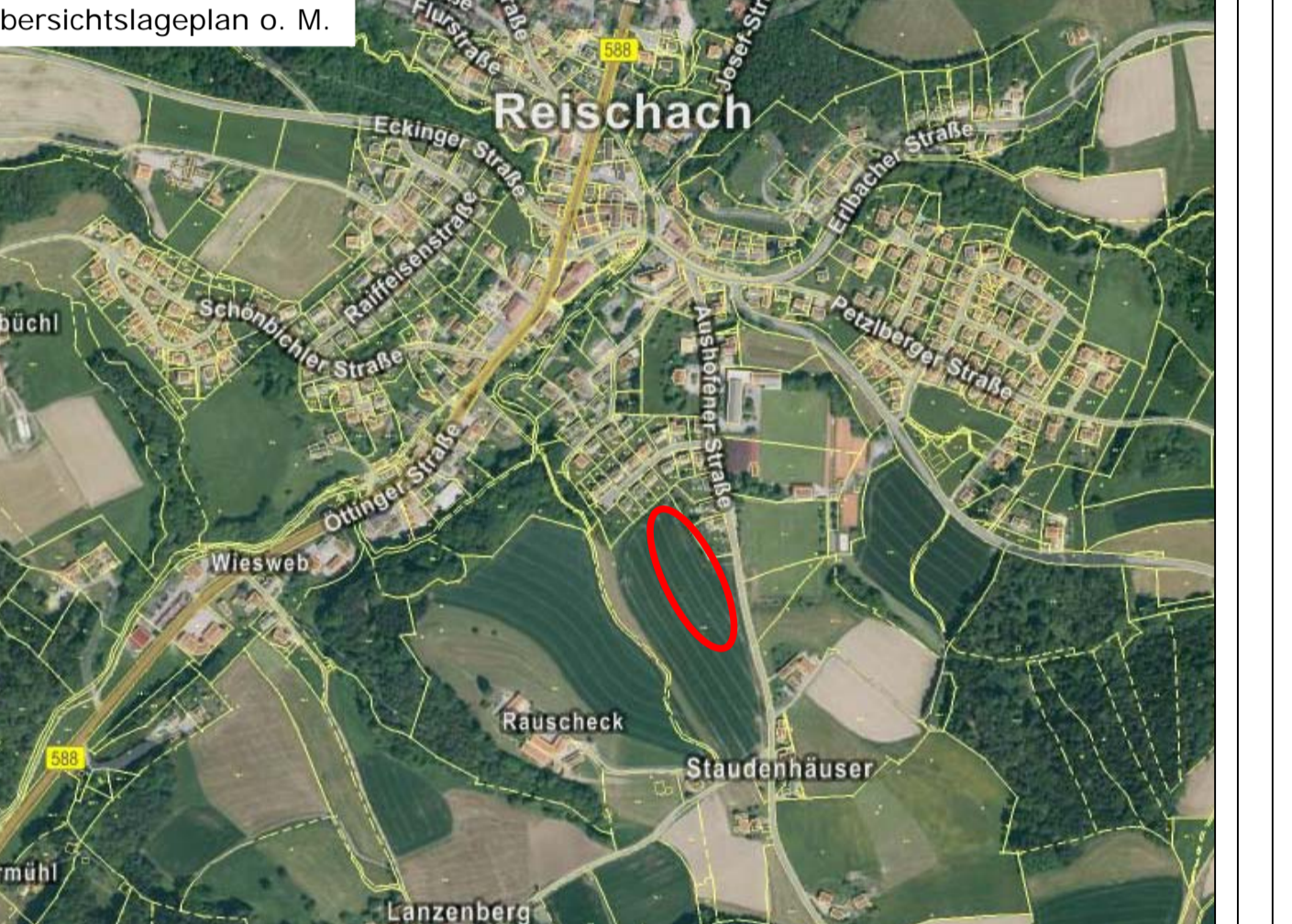
Bei der Gestaltung der Baukörper sollte auf eine aufdringliche Farbgebung verzichtet werden.

PFLANZUNG IM BEREICH VON LEITUNGEN UND KANÄLEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 ist zu beachten.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinem planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Header information for the planning document, including title 'Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 18 "WA Aushofener Straße"', author 'Gemeinde Reischach', and location 'Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern'.

Verfahrensvermerke: 1. Aufstellungsbeschluss (Sz 01 Abs. 1 BauGB) ... 2. Billigung und Auslegungsbekanntmachung ... 3. Öffentliche Auslegung