

## Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ 0,40) als Höchstmaß. Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
  - GFZ 0,70 Geschossflächenzahl (GFZ 0,70) als Höchstmaß. Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
  - II (E + U) 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (Erdgeschoss + Untergeschoss)
  - SD Satteldach
- Bauweise, Baugrenzen**
- offene Bauweise
  - Baugrenzen
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
- Sonstige Planzeichen**
- 141 Flurstücknummer
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorschlag für Teilung des Grundstückes
  - Höhenschichtlinien
  - Maßzahl (z.B. 3,0 m)
  - Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
  - Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
  - vorgeschlagene Bebauung

## 1) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Je Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig (siehe Bebauungsplan August 1999 Punkt 2.4.0 Stellplätze: ein Stellplatz pro WE) Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser sind ausgeschlossen.

## 2) FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

### 2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

#### Balkone:

Balkone sind bis zu einer Auskragungsweite von 1,50 m zulässig.

#### Solaranlagen:

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 30 cm, gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage, errichtet werden.

#### Dachgauben:

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Es sind entweder zwei Gauben mit jeweils max. Breite von 1,50 m oder eine Gaube mit max. Breite von 4,0 m je Dachfläche zulässig. Für Zwerchgiebel wird eine Breite von max. 1/3 der Fassadenlänge, max. jedoch 4,0 m festgelegt. Der Abstand einer Gaube oder eines Zwerchgiebels von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen.

#### Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist, die Firstrichtung muss ungefähr in Richtung der Höhenschichtlinien laufen.

### 2.2.4 Gebäudeform und Bauhöhe für die Parzellen 47 und 48

Gebäude mit Dachform:	Erdgeschoss und Untergeschoss Satteldach
Dachneigung:	32° ± 4°
Traufüberstand:	0,50 - 0,80 m, maximal 1,20 m
Wandhöhe traufseitig:	max. 6,80 m, als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von OK Gelände bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante Dachhaut).
Ortgang:	0,50 - 0,80 m, maximal 1,20 m

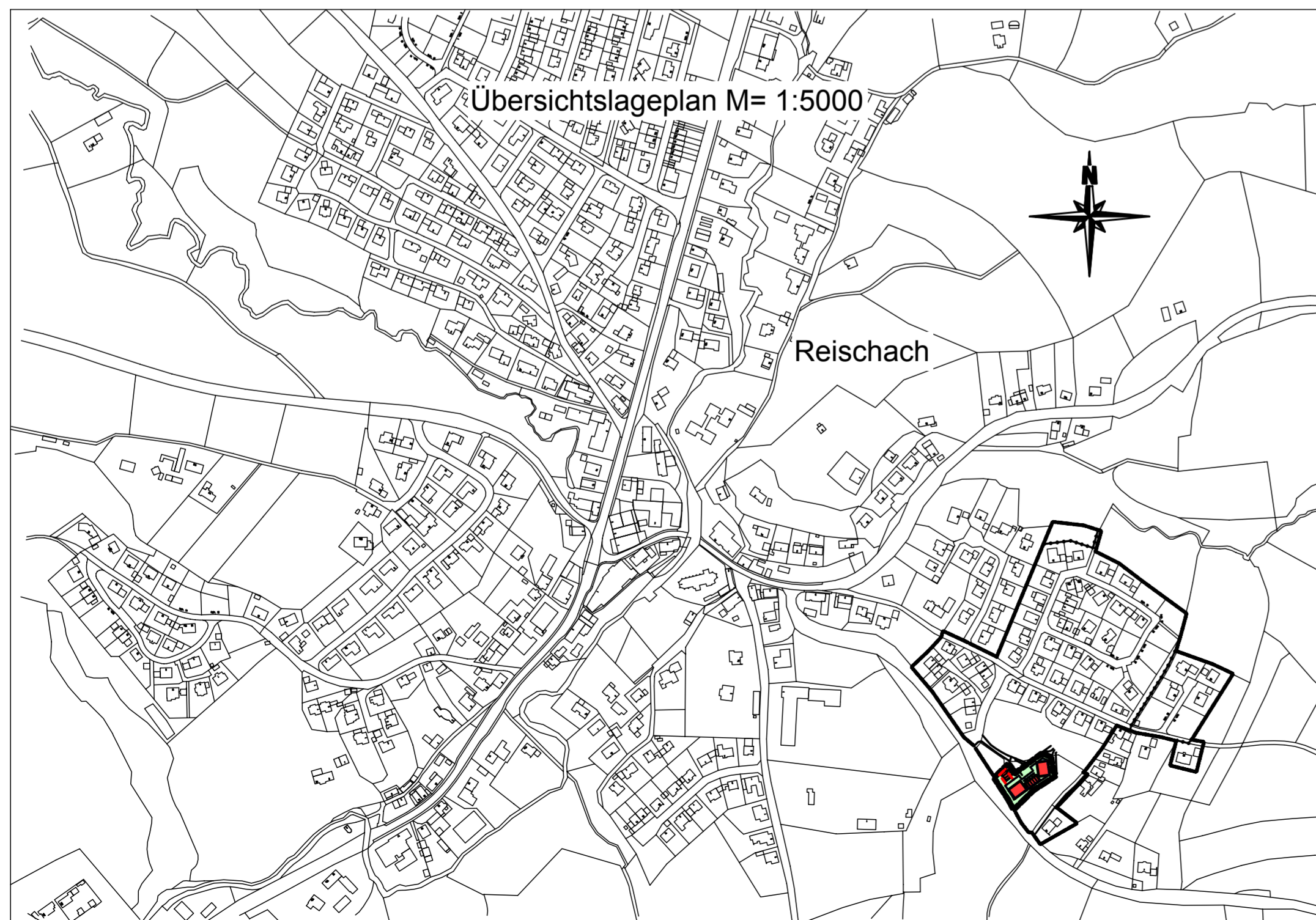
#### 2.2.4.1 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Untergeschoßfußbodenhöhe der Gebäude, mit Ausnahme der Garagen, darf bei Parzelle 47 nicht mehr als 3,0 m und bei Parzelle 48 nicht mehr als 1,50 m über dem Rand des Wendepunktes und zugleich nicht mehr als 30 cm über OK Urgelände liegen.

### Schema der Nutzungsschablone für die 4. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 8 "Reischach Ost"

Nutzungsschablone	
(WA)	II (E+U)
GRZ 0,40	GFZ 0,70
O	SD

(WA) = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet  
 II (E+U) = 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Untergeschoss)  
 GRZ 0,40 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 GFZ 0,70 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
 O = Bauweise, O = offene Bauweise  
 SD = Dachform, SD = Satteldach



## 5) HINWEISE UND PLANZEICHEN

### Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:

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

### Immissionen:

Geruchs- sowie Lärmbelastigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

Im Westen des Baugebietes verläuft die Kreisstraße AÖ 8. Die zukünftigen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke werden darauf hingewiesen, daß die Duldung aller Einwirkungen und den Verzicht auf Ersatzansprüche für eventuell auftretende Schäden, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, zu übernehmen haben.

### Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen:

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

### Oberflächen- und Schichtwasser:

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 8. April 2013 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

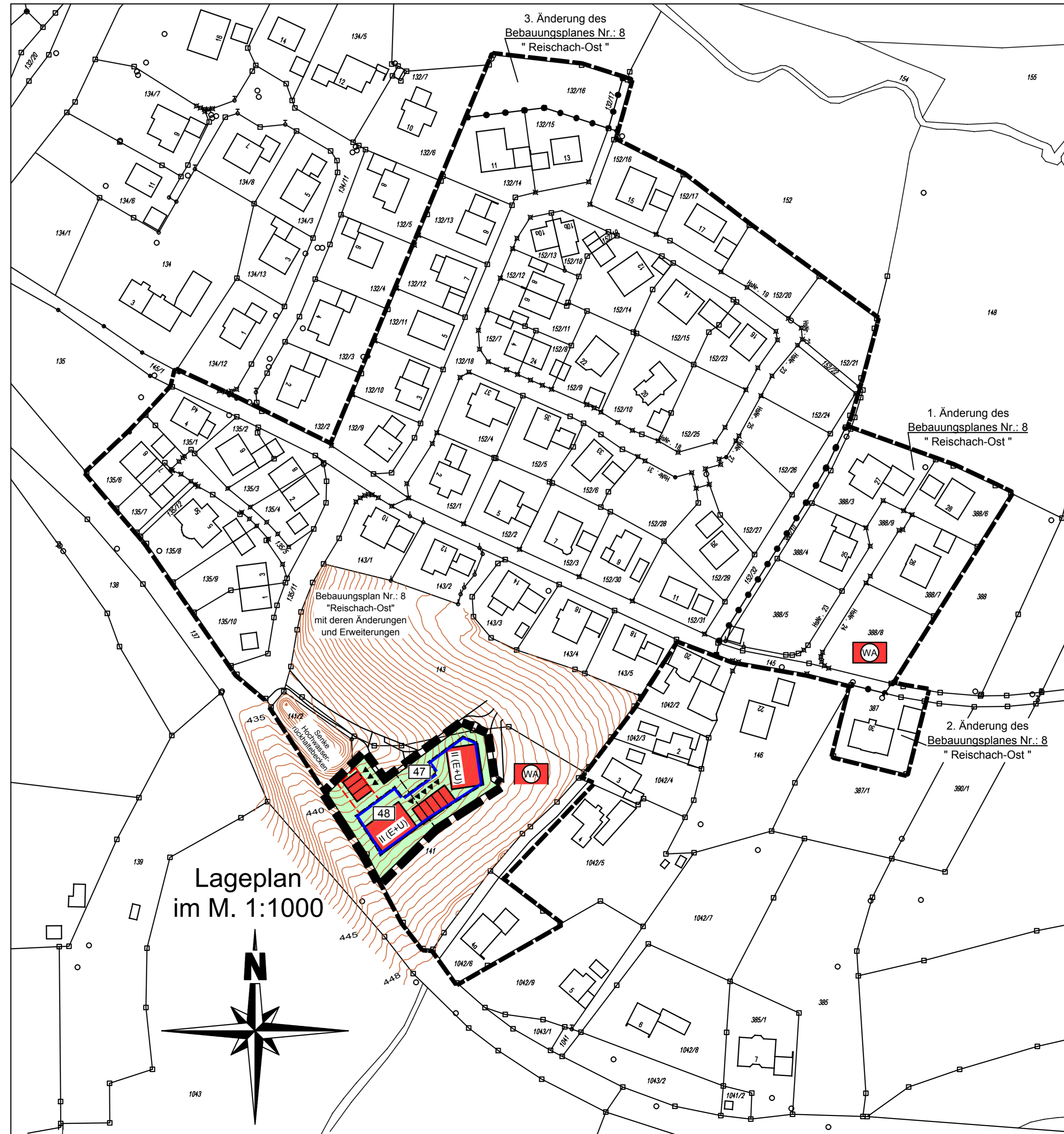
### Alltlasten:

Laut Auskunft des Landratsamtes Altötting ergab die Überprüfung im Alltlastenkataster (ABuDiS) für die Grundstücke Fl.Nrn. 141, 141/2 und 143 der Gemarkung Reischach keine Treffer. Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alltlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

### Bayernwerk:

Zu Beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes.



## Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Reischach hat am 05. August 2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" beschlossen.  
Reischach, den ..... Herbert Viltsmaier, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 17. August 2015 bis 18. September 2015 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07. August 2015 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefestplatte bekannt gemacht.  
Reischach, den ..... Herbert Viltsmaier, 1. Bürgermeister
- Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07. Oktober 2015 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.  
Reischach, den ..... Herbert Viltsmaier, 1. Bürgermeister
- Aufgrund der gravierenden Änderungen wurde die Entwurfsfassung vom 07. Oktober 2015 erneut vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2015 gebilligt.  
Reischach, den ..... Herbert Viltsmaier, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB erneut vom 19. Oktober 2015 bis 20. November 2015 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08. Oktober 2015 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefestplatte bekannt gemacht.  
Reischach, den ..... Herbert Viltsmaier, 1. Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Reischach, den ..... Herbert Viltsmaier, 1. Bürgermeister

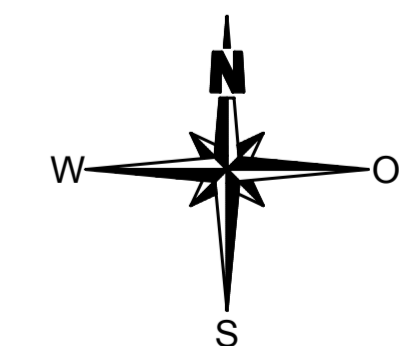
## 4. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 8 "Reischach-Ost" vom 11. August 1993 für die Parzellen 47 + 48

1. Änderung vom 16. Juni 1997
2. Änderung vom 11. Mai 2000
3. Änderung vom 20. Mai 2003

der Gemeinde und Gemarkung 84571 Reischach



## Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000  
 gefertigt: Perach, den 02. Dezember 2015

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spemann  
 Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn  
 Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27  
 E-Mail: info@ib-spermann.de