

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 ("ARBING" 7. ÄNDERUNG)

M 1:1000



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Planungsrechtlichen Festsetzungen sind nur für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Arbing' maßgebend.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. 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)
E hier sind nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenzen

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Staudenmischpflanzung
Pflanzgefäße
Hecke zu pflanzen
Fassadenbegrünung
Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)

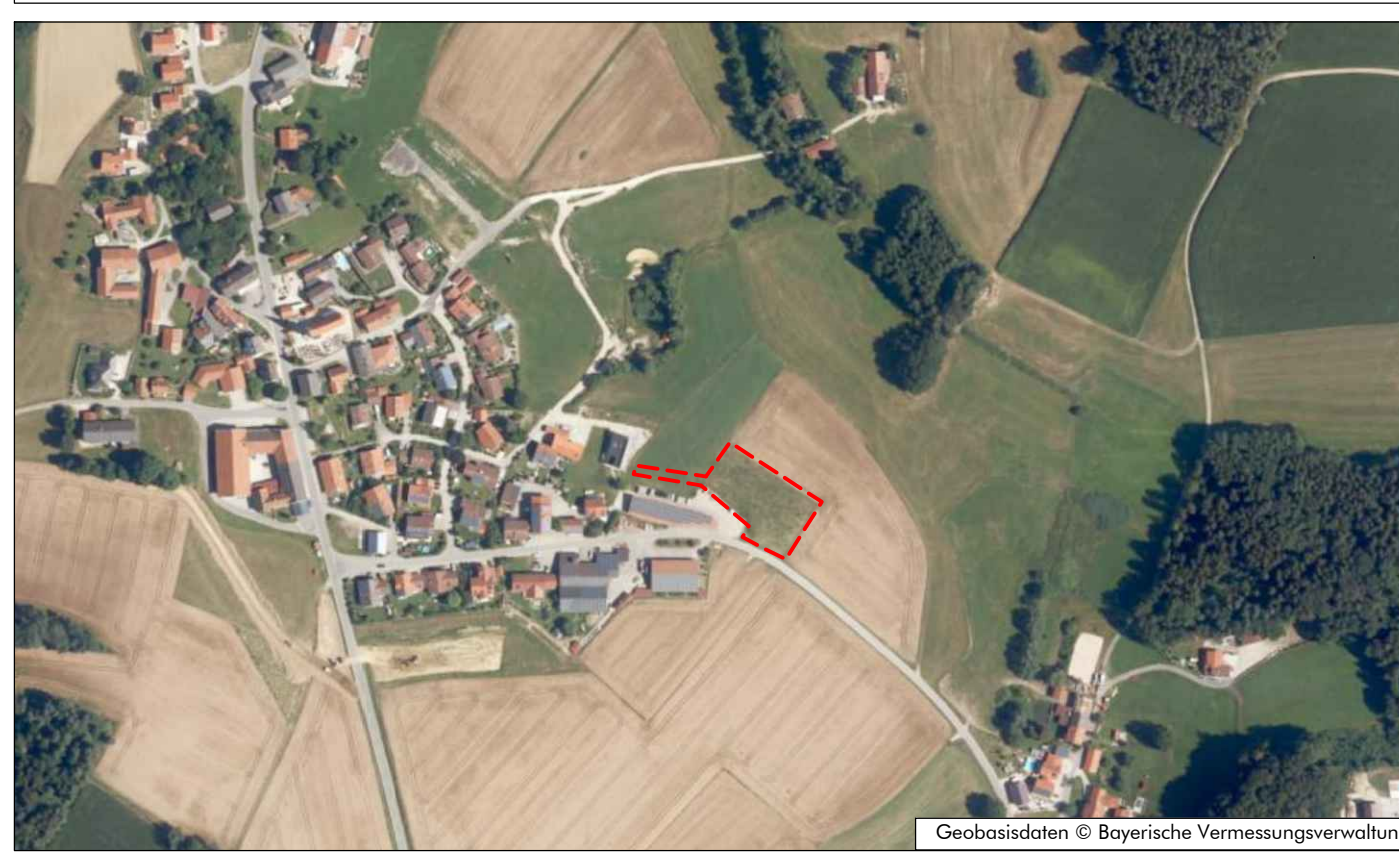
4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Winkelstützwand
Höhenfixpunkt

PLANLICHE HINWEISE

- 1635/1 Flurstücknummer
Bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Bebauung
bestehende Bebauung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet nach § 6 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl, Baugrenzen und max. Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe max. 10,50 m Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenfixpunkt und wird gemessen ab dem Höhenfixpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

2.2 Dachform für Hauptgebäude Als Dachform sind zugelassen: Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 20° und Flachdächer 1° - 5°

2.3 Dacheindeckung für Hauptgebäude Bei allen geeigneten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen, Blecheindeckungen oder Dachpaneele in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grünen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

2.4 Firstrichtung Die Firstrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

2.5 Dachüberstände Dachüberstände sind zulässig.

2.6 Solar-, Photovoltaikanlagen Solar-, Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm von OK Dachfläche bis OK Solarmodul angeordnet werden.

2.7 Nebenanlagen, Wärmepumpen Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe bis 2,50 m und Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

2.8 Auf- und Abgrabungen Auf- und Abgrabungen sind bis zu 2,50 m zugelassen, jedoch sind bis 50 cm zur Grenze keine Veränderungen zugelassen.

2.9 Einfriedungen Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und auch als Metallzäune zulässig. Durchlaufende Fundamente sind aufgrund der Hanglage zulässig.

2.10 Stellplätze Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswässern wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen 'sicherfähig' bzw. 'wasserdurchlässig' zu gestalten.

3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze (§§22, 23 BauNVO)

MI: abweichende Bauweise Die 'abweichende Bauweise' wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge von Gewerbebauten maximal 60 m betragen.

4. Lage und Gelände

4.1 Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. Freiflächen und Verkehrsflächen

5.1 Freiflächen Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.
5.2 Verkehrsflächen Asphaltierte Oberflächen sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und für befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind ausschließlich sicherfähige Beläge wie Pflastersteine, wassergeräuherte Decke zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Allgemein 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 Versorgungsträgern, gemäss dem 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische für Straßen- und Verkehrsweisen zu treffen.

6.2 Ortsrandeingerüstung mit einer Tiefe von 2 m Die Ortsrandeingerüstung ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus dem Pflanzenverzeichnis in einer mindestens zweireihigen Heckenstruktur, welche eine gestaffelte Höhenentwicklung aufweist, zu pflanzen. Eine Pflanzung als Formhecke ist unzulässig.

Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 AGBG und des bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m².

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

dennach 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.

6.3 Je 600 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen. Generell ist auch die Pflanzung von buntblaubigen und -nadigen Gehölzen mit extremen und streng geschnittenen Formhecken verboten. Niedrigwüchsige Bäume werden nur im Vorgartenbereich angerechnet.

6.4 Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege 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.

6.5 Pflanzqualitäten Obstbäume mind. Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm Bäume I. Ordnung mind. Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm Bäume II. Ordnung mind. Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister 2xv., 150-200 cm Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100cm Sträucher

Table with 3 columns: Baum- und Strauchhecken, Bäume II. Ordnung, and Field-Aborn. Lists various plant species like Acer pseudoplatanus, Juglans regia, Quercus robur, etc.

Table with 2 columns: Sträucher and Weißbarn. Lists species like Crataegus sp., Cornus mas, Cornus sanguinea, etc.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Hinweis zur Denkmalpflege Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Seit einiger Zeit möchte das Bay. Landesamt für Denkmalpflege das die Art. Im BP aufgeführt sind.

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

7.3 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.

7.3.1 Parkplatz im Bereich der Flurnummer 1633/2 Der Parkplatz darf aufgrund der Schallemissionen nur zur Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt werden. Die Nutzungsbegrenzung ist mit einer entsprechenden Beschilderung sicherzustellen.

7.3.2 Lichtimmission Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2021 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

7.4 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 Versorgungsträgern, gemäss dem 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische für Straßen- und Verkehrsweisen zu treffen.

7.5 Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollen möglichst versickert und die Oberflächenabflüsse von oberirdischen Stellplätzen muss wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rastfugen, Schotterrassen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die 'Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser' TRENGW (AImBl. Nr.3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten.

Bei der geplanten Einleitung bzw. Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Niederschlagswasserfristellungsverordnung (NWFrV) vom 01.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Januar 2000 zu beachten. Verschmutzte Niederschlagswässer dürfen jedoch nur nach Vorbehandlung entsprechend der 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' der Abwassertechnischen Vereinigung in den Untergrund eingeleitet werden, oder sind dem gemeindlichen Kanalsystem zuzuführen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 18 BayWG und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

7.6 Starkniederschläge, Oberflächenwasser Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

7.7 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.

7.8 Naturschutzfachlicher Ausgleich Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.459 Wertpunkten wird über 2 externen Flächen aus dem Ökotopte der Gemeinde Reischach abgebaut (FINR. 167, Gemarkung Arbing und FINR. 1383, Gemarkung Reischach).

7.9 Erneuerbare Energien Es ist verpflichtet, die Neubauten mit einer Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) auszustatten, um den Anforderungen des Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.459 Wertpunkten wird über 2 externen Flächen aus dem Ökotopte der Gemeinde Reischach abgebaut (FINR. 167, Gemarkung Arbing und FINR. 1383, Gemarkung Reischach).

Es ist verpflichtet, die Neubauten mit einer Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) auszustatten, um den Anforderungen des Klimaschutz Rechnung zu tragen.

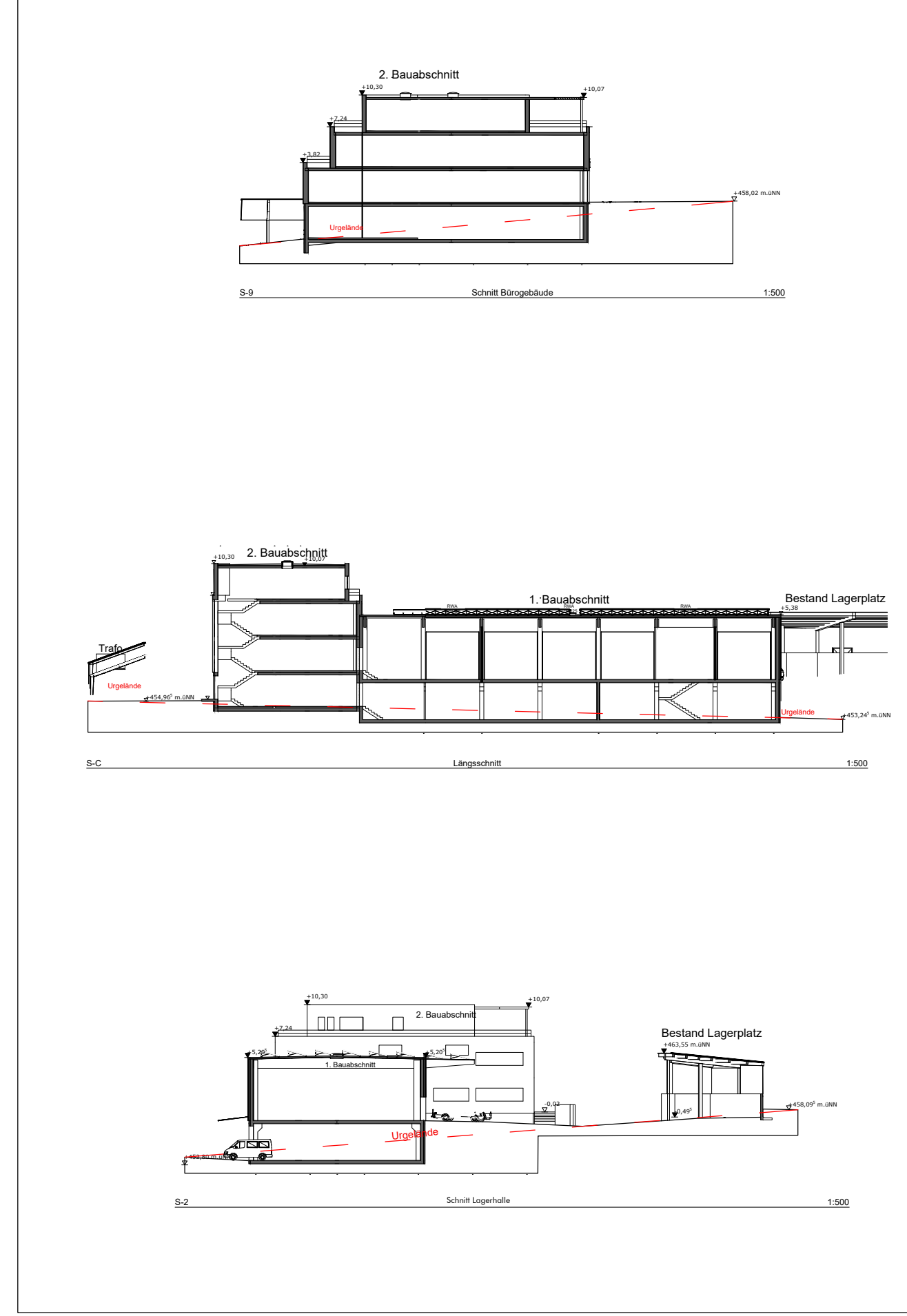
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.459 Wertpunkten wird über 2 externen Flächen aus dem Ökotopte der Gemeinde Reischach abgebaut (FINR. 167, Gemarkung Arbing und FINR. 1383, Gemarkung Reischach).

Es ist verpflichtet, die Neubauten mit einer Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) auszustatten, um den Anforderungen des Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Es ist verpflichtet, die Neubauten mit einer Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) auszustatten, um den Anforderungen des Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Es ist verpflichtet, die Neubauten mit einer Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) auszustatten, um den Anforderungen des Klimaschutz Rechnung zu tragen.

SCHEMASCHNITTE 1:500



III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bayernwerk Netz GmbH

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

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befahrung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das 'Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle', Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten. Das 'Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen' ist zu beachten. Die 'Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen' sind zu beachten.

2. Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Table showing minimum distances between heating pumps and neighboring buildings. Columns include building type, general height, and specific height.

Der Schallemissionspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höherem Schallemissionspegel sind nicht zulässig. Die Schallemissionspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauvertrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarlagen führen.

Auf den aktualisierten Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Länderaussschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 sowie auf den Online-Assistenten zum Leitfaden (http://lv.papp.wppbty.de/#/einfahrung) wird verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ARBING" 7. ÄNDERUNG



Verfahrensvermerk Bebauungsplan Nr. 1 mit integrierter Grünordnung

1. Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom 23.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 'Arbing' beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.

6. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 1 'Arbing' gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgelegt: Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)

Reischach, den..... (Siegel)