

Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
- Zufahrt neu
- 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
- SD Satteldach
- Bauweise, Baugrenzen
- offene Bauweise
- Baugrenzen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
- Sonstige Planzeichen
- 141 Flurstücknummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung des Grundstückes
- 445 Höhenschichtlinien
- 3,0 Maßzahl (z.B. 3,0 m)
- 50 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
- ▼ Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
- vorgeschlagene Bebauung

Schema der Nutzungsschablone für die 5. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 8 "Reischach Ost"

Nutzungsschablone		WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
WA	E,D	E,D = Einzel- und Doppelhäuser
GRZ 0,40	GFZ 0,70	GRZ 0,40 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
○	SD	GFZ 0,70 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
		○ = Bauweise, O = offene Bauweise
		SD = Dachform, SD = Satteldach

1) PLANLICHE FESTSETZUNGEN
Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für die Parzelle 68

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)"

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:
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.

Wärmepumpen:
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)	(MI)
45 dB(A)	4 m	2 m
50 dB(A)	7 m	4 m
55 dB(A)	13 m	7 m
60 dB(A)	23 m	13 m
65 dB(A)	32 m	23 m
70 dB(A)	49 m	32 m
75 dB(A)	80 m	49 m

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

2.2.4 Gebäudeform und Bauhöhe

- Dachform: Satteldach
Flachdach nur für Garagen+Nebengebäude
- Dachneigung: 32° ± 4°
- Traufüberstand: 0,50 - 0,80 m, maximal 1,20 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m, als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von OK natürliches Gelände bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante Dachhaut).
- Ortgang: 0,50 - 0,80 m, maximal 1,20 m"

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 Lärmbelastungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

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 "Merblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

Oberflächen- und Schichtwasser:

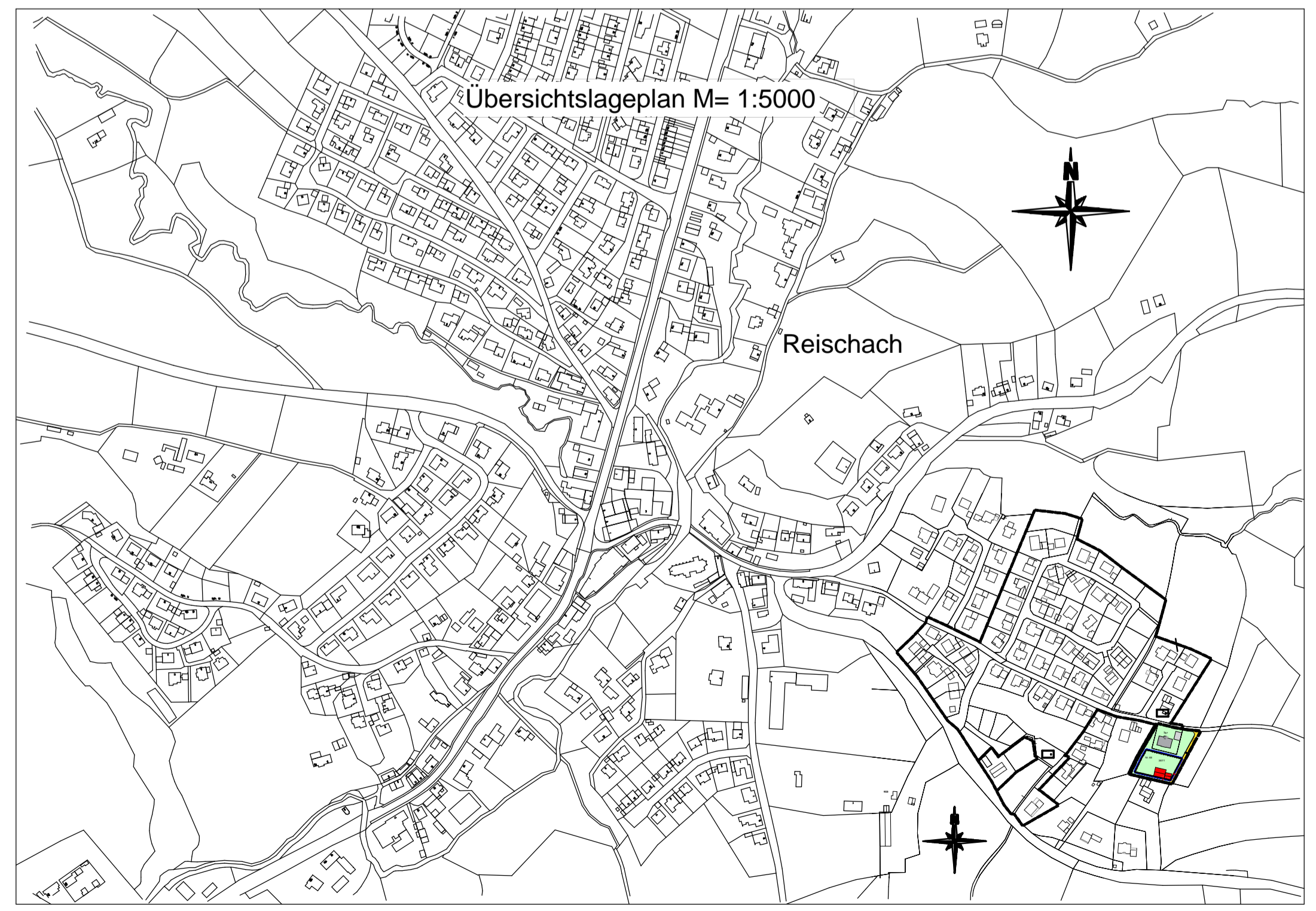
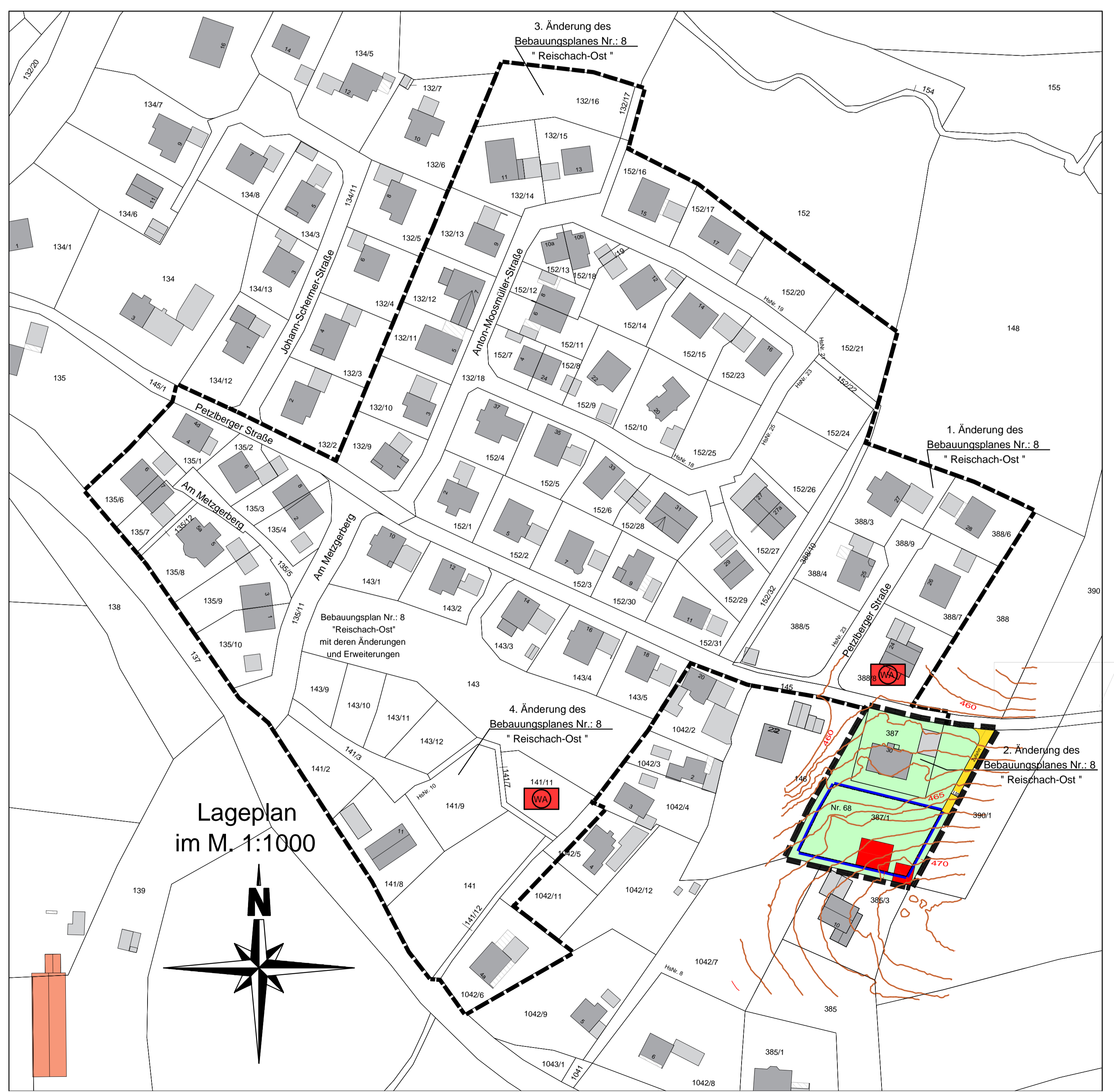
Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss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

Altlasten:

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

Bayernwerk:

Zu Beachten sind die Hinweise im „Merblatt 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

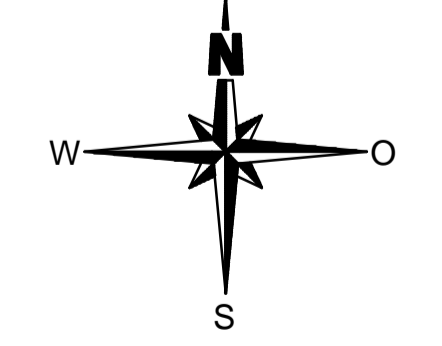
1. Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 5. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung des Entwurfes wurde am durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht.
4. Der Gemeinderat von Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Reischach, den
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister
5. Die als Satzung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" ist damit in Kraft getreten Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Reischach, den
Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

5. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 8 "Reischach-Ost"
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB der Gemeinde und Gemarkung Reischach

1. Änderung vom 16. Juni 1997
2. Änderung vom 11. Mai 2000
3. Änderung vom 20. Mai 2003
4. Änderung vom 2. Dezember 2015



Entwurf



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 24. Oktober 2022

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