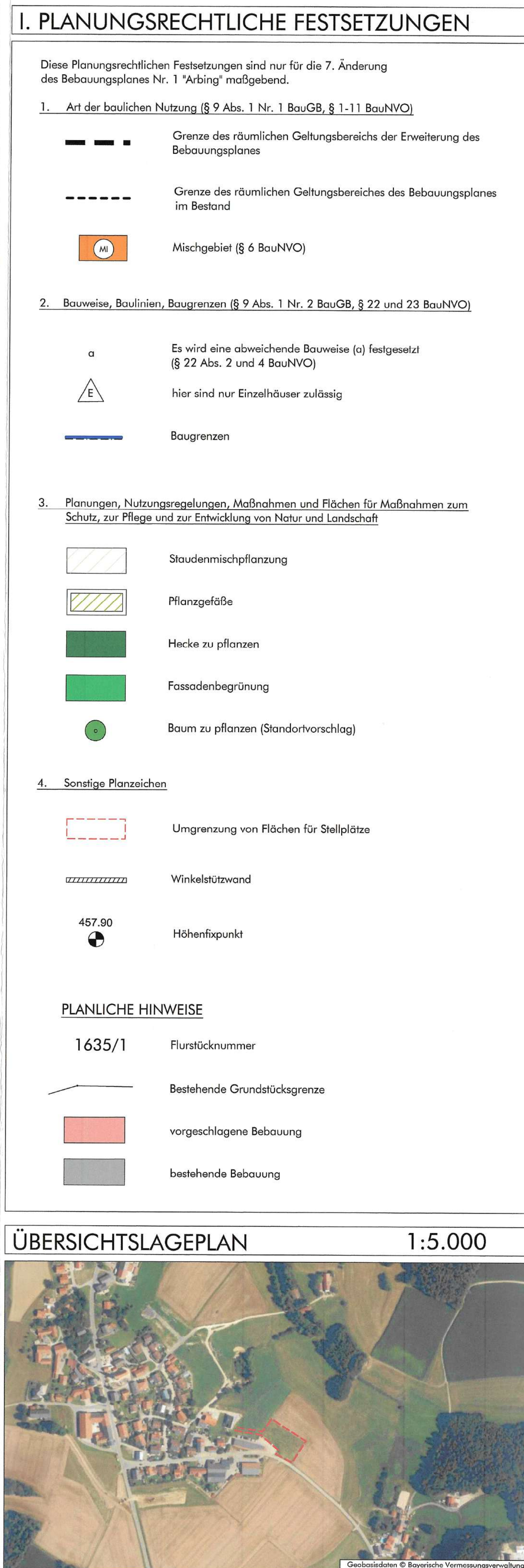




- ## II. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
- bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen demnach einen Grenzabstand von 2 m einhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 4 m. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinsäbäume gilt.
- 6.3 Je 600 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen. Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadeligen 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. Koppsschnitte 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
Sträucher v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100cm
- 6.6 Pflanzliste
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Baum- und Strauchhecken | |
| Bäume I. Ordnung: | Bäume II. Ordnung: |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Sträucher: | |
| Crataegus spp. | Weißdorn |
| Cornus mas | Kornkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hahrieigel |
| Corylus avellana | Hasselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
7. Hinweise und Empfehlungen
- 7.1 Hinweis zur Denkmalpflege
Bei historischen Bodendenkmalen ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altditzing und der Ortsheimatpfleger zu verständigen. Seit einiger Zeit möchte das Bay. Landesamt für Denkmalpflege das die Art. Im BP aufgeführt sind.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmälern auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an der Anzeige teil, so wird er von der Anzeige befreit, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 7.2 Altflössen
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altflößung o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altditzing und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
- 7.3 Immissionen
Da der Ortsteil Arbing ländlich geprägt ist, muss mit Lärmbeeinträchtigungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angränzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterungen, Insektenzungen, Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung 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.
- 7.3.3 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 "Markblatt über Baumstandorte und unterirdische für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.
- 7.5 Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollen möglichst versickert und die Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen muss wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rastlöchern, Schotterrasen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser "TRENGW (A1MBI. Nr.3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich die Flächenversickerung über Rigenen oder Sickerrohre anzustreben ist.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
- Bei der geplanten Einleitung bzw. Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser in

- ### III. TEXTLICHE HINWEISE
1. **Bayerwerk Netz GmbH**
- Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar Gas und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnäheweise sind vorzulegen. Der Schutzanlagenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Mini-bagger, möglich sind.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befestigung 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 Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Pläne für Bau- und Befestigungsarbeiten jeder Art sind der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Das "Merktblatt über Maße, 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 "Merktblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
- Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" ist zu beachten
2. **Lufthärmepumpen**
- Bei der Errichtung von Lufthärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bepflanzung erforderlich:
- | Schalleistungspegel der Wärmepumpe LpA in dB(A) | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter bzw. benachteiligter anwohner schutzbedürftige Bepflanzung in Meter in einem | | | |
|---|--|------------------------|-------------------------------|-------------|
| | Binnen Freigebiet | Allgemeines Freigebiet | Misch-Gezöbgebiet, Wohngebiet | Gezöbgebiet |
| 45 | 7 | 7 | 4 | 1 |
| 50 | 13 | 7 | 4 | 2 |
| 55 | 23 | 13 | 7 | 4 |
| 60 | 32 | 23 | 13 | 7 |
| 65 | 42 | 32 | 23 | 13 |
| 70 | 55 | 42 | 32 | 23 |
| 75 | 73 | 55 | 42 | 32 |
- 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 Bauvertrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.
- Auf den aktualisierten Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Lärmausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (<http://wppvp.webyte.de/#/einfuehrung>) wird verwiesen.
- 

N


- BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"ARBING" 7. ÄNDERUNG**

GEMEINDE: REICHSCHACH
LANDKREIS: ALTÖTTING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN
- Verfahrensmerkmal Bebauungsplan Nr. 1 mit integriertem Grünordnungsplan
- Der Gemeinderat von Reichschach hat in der Sitzung vom 03.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Arbing" beschlossen. Der Aufstellungsschluss wurde am 23.03.2023 verbindlich bekannt gegeben.
 - Die inhaltliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentscheid des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Vorentscheid des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.
 - 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 15.06.2023 bis 17.07.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 17.07.2023 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Reichschach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Arbing" beschlossen. Der BauGB in der Fassung vom 27.07.2023 in Sitzung beschlossen.
- Reichschach, den 09. AUG. 2023
- Alfred Stöckner, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Reichschach, den 09. AUG. 2023
- Alfred Stöckner, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan vom 02.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB verbindlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und jeder Einsicht gleich in Vertreten Absicht gegeben. Der Einsicht bereitgehalten ist damit in Kraft getreten. Auf die Bechtelungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Reichschach, den 09. AUG. 2023
- Alfred Stöckner, Erster Bürgermeister
- PLANSTAND:
- Vorentschrift: 07.02.2023
17.05.2023
Satzungsbeschluss: 27.07.2023
Endbeschluss: 27.07.2023
Ausfertigung:
- Äußere Neumarkter Str. 80,
80, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: 08631-302 845 0
Email: info@landschaftsplanung.com