

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

Flurstücknummer

Bestehende Grundstücksgrenze

Höhenschichtlinien

Maßzahl (z.B. 3,0 m)

Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke

Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag

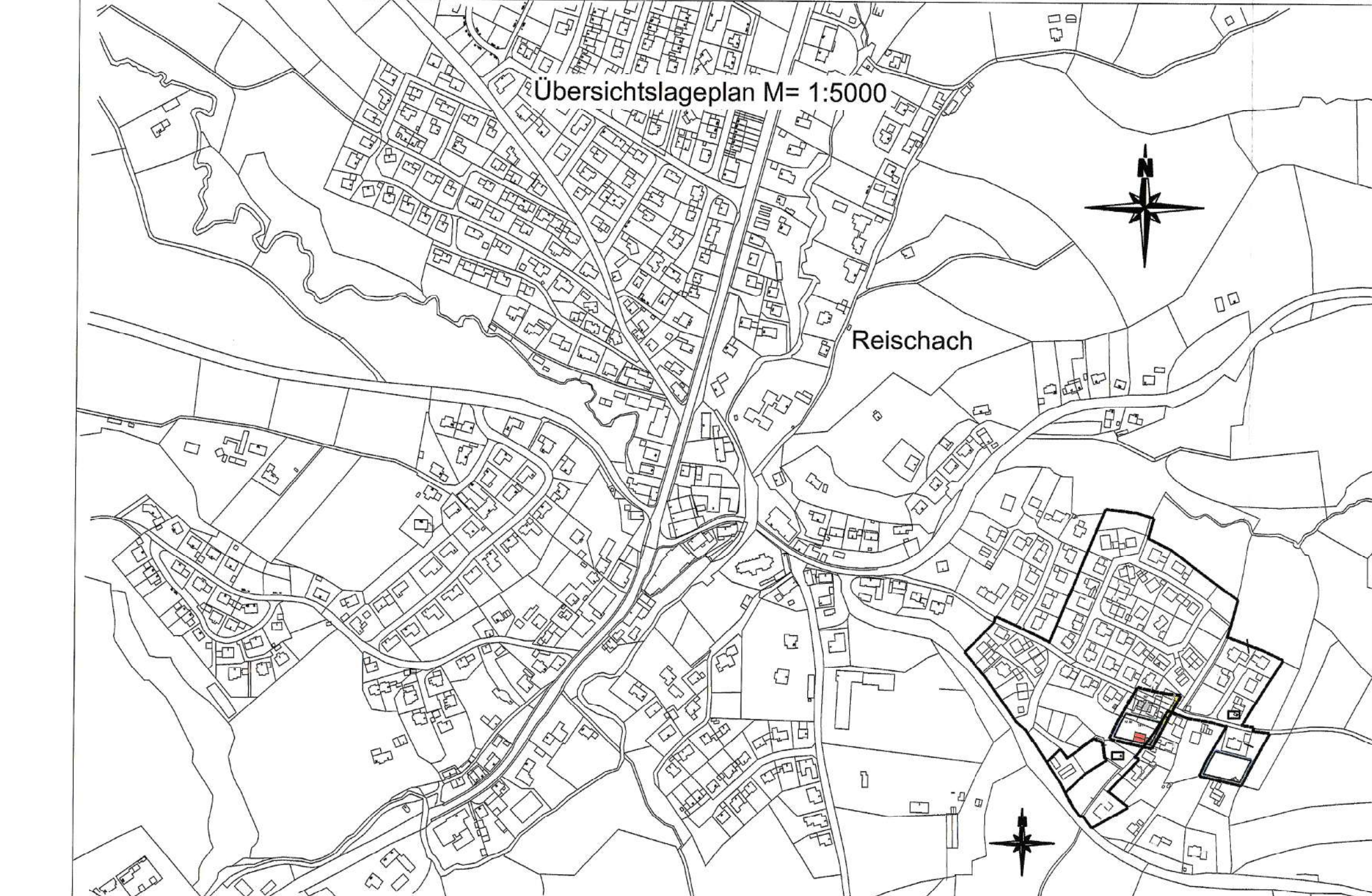
vorgeschlagene Bebauung

Zu erhaltendes Gehölz: Das Gehölz südöstlich der Parzelle 68 muss erhalten bleiben. Die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten

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

WA	ED
GRZ 0,40	GFZ 0,70
O	SD

WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
ED = Einzel- und Doppelhäuser
GRZ 0,40 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0,70 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
O = 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 mit Inkrafttreten am 11.08.1993 Punkt 2.4.0 Stellplätze: ein Stellplatz pro WE)

Nicht zugelassen sind Bauvorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO, diese sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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.

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

Sicherung des Grundstücks FINr. 390/1 gegen Abrutschen:
Im Bereich der Zufahrt zu Parzelle 68 und bei Abgrabungen entlang dem Grundstück FINr. 390/1, ist das Grundstück FINr. 390/1 mittels einer Stützmauer zu sichern, so dass ein Abrutschen des Geländes verhindert wird und das Grundstück FINr. 390/1 weiterhin mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät bewirtschaftet werden kann.

2.2.4 Gebäudeform und Bauhöhe

Dachform: Satteldach
Flachdach nur für Garagen+Nebengebäude
32° ± 4°

Dachneigung: 32° ± 4°

Traufüberstand: 0,50 - 0,80 m, maximal 1,20 m

Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m an der Talseite und 4,75 m an der Bergseite jeweils zum natürlichen Gelände, als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von OK natürliches Gelände bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante Dachhaut).

Organg: 0,50 - 0,80 m, maximal 1,20 m

Wintergärten, überdachte Terrassen, Eingangsüberdachung:

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen und Eingangsüberdachungen sind zulässig. Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Dachneigung ist bei diesen Anbauten von 5° bis 20° Grad festgesetzt. Diese Anbauten sind auch als Pultdach und transparenter Dacheindeckung zulässig.

2.10.0 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m zulässig, jedoch darf auf einem 0,50 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze das Gelände nicht verändert werden.

5) HINWEISE UND PLANZEICHEN

Immissionen:

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

Altlasten:

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

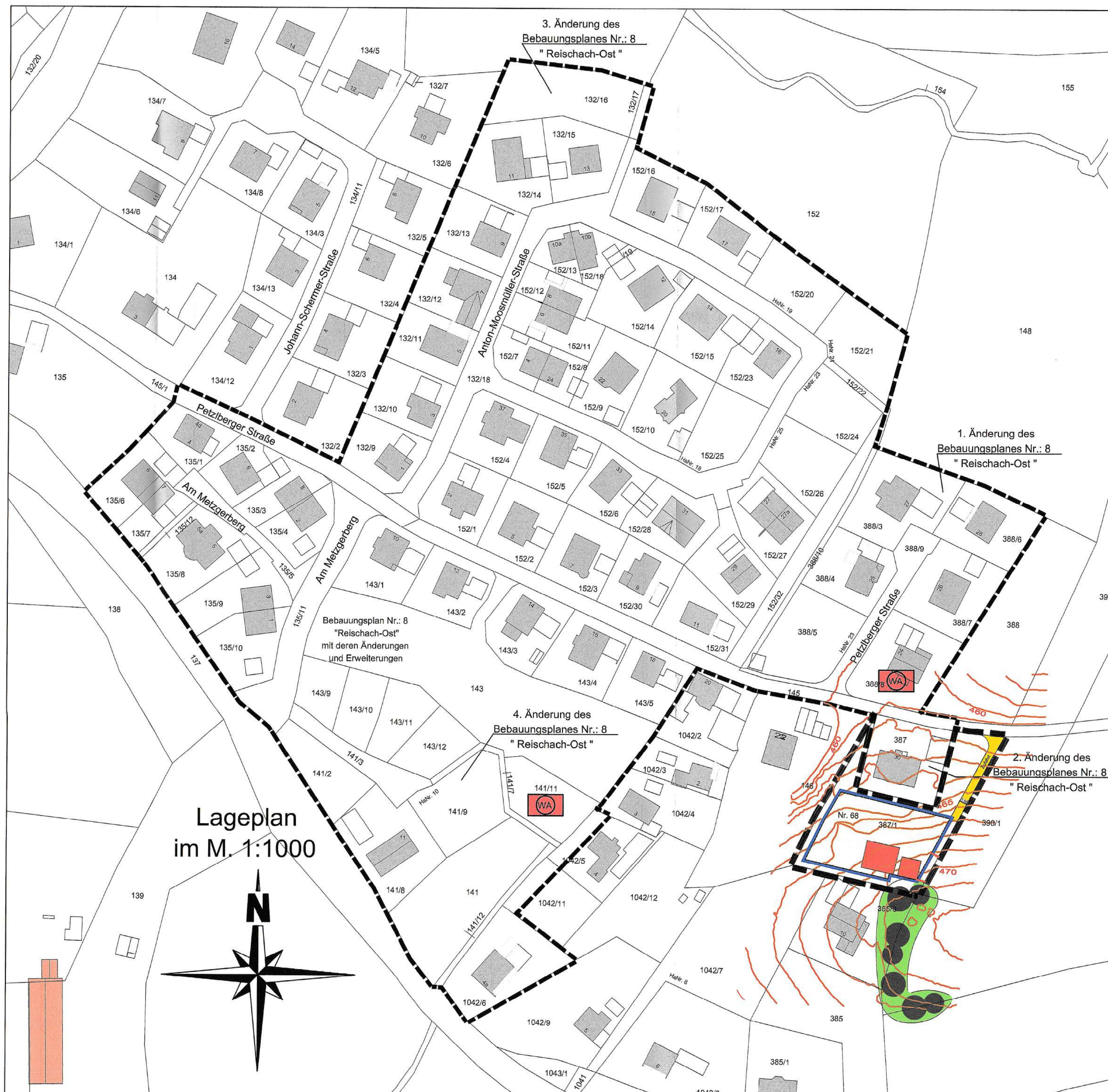
Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler 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 den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund 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.

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 Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.



Bayernwerk:

Das Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten. Ebenso sind das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist über eine belebte Oberbodenschicht breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so besteht auch die Möglichkeit zur Realisierung einer linienförmigen Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFröV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Es wird empfohlen Flachdächer zu begründen.

Oberflächen- und Schichtwasser:

Aufgrund von Starkniederschlägen können im Planungsgebiet bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Der Bauherr / Bauträger wird hiermit auf diese Gefahr hingewiesen und muss in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vornehmen bzw. eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Der § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist daher zu beachten.

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.

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) = Schallleistungspegel 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)	48 m	32 m
75 dB(A)	80 m	49 m

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

Ansonsten gelten für die nicht erwähnten Festsetzungen die rechtskräftigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" mit Inkrafttreten am 11.08.1993

Verfahrensvermerke

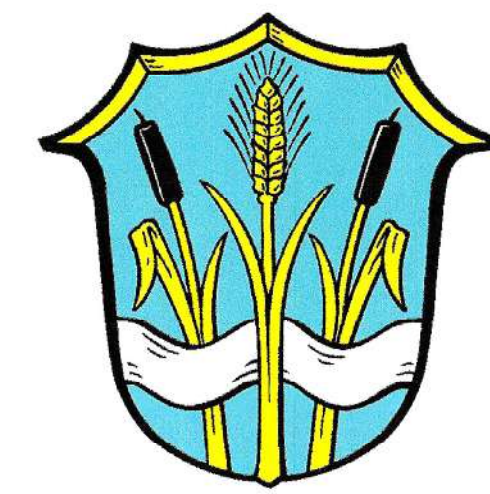
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 23.03.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 23.03.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2023 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
6. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Reischach-Ost" wurde am 22. Juni 2023 gemäß § 19 Abs. 3 HS 1 BauGB / der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22. Juni 2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach
Gemeinde
Bürgermeister

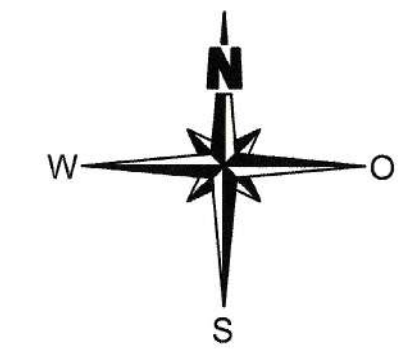
22. JUNI 2023

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



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 27.04.2023

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