

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

3. Verkehrsflächen

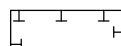
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauB)



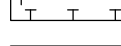
Grundstückszufahrt

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



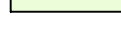
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Grünfläche (Planung)



rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche



Baum zu pflanzen (Standortvorschlag innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche)



Baum zu erhalten (mit Nr.)



Baum zu versetzen (mit Nr.)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gebäude Bestand



Gebäude Planung (Vorschlag)



Flurstücksgrenze mit Flurnummer



Parzellen-Nr.



Grundstücksgrenze



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gebäude Bestand



Gebäude Planung (Vorschlag)



Flurstücksgrenze mit Flurnummer



Parzellen-Nr.



Grundstücksgrenze



Sonstige Planzeichen

Die Gemeinde Reischach erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeförderung (GO) folgende Satzung:

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

"Reischach - Webersiedlung"

2. Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Reischach - Webersiedlung" umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 146 (TF) und 1042/7 (TF), Gemarkung Reischach.

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung "Reischach-Webersiedlung", 2. Änderung, wie im Lageplan M 1:1000 dargestellt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und den nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,30
max. traufseitige Wandhöhe an der Talseite zum natürlichen Gelände:
Parzelle 2: max. 6,50 m
Parzelle 15: max. 4,75 m

Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Unzulässig sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen. Doppelhäuser sind auch dann nicht zugelassen, wenn sie nicht durch eine Grundstücksgrenze getrennt sind.

Für das Satzungsgebiet gilt offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der Fassung vom 08.07.2025 sind einzuhalten. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Für die Wohnheit ist mindestens ein Garagen- oder Carportstellplatz nachzuweisen. Auf dem Grundstück muss mindestens ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des Garagengebäudes mit einer Mindestgröße von 2,50 x 5,00 m nachgewiesen werden.
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Freiflächen, die nicht der Zufahrt, dem Zugang oder als Pkw-Stellfläche dienen, sind als Vegetationsfläche anzulegen.
Die Zufahrt für Parzelle 2 erfolgt aus nördlicher Richtung über Fl.-Nr. 146.
Die Zufahrt für Parzelle 15 erfolgt aus südlicher Richtung über Fl.-Nr. 1041 und 1042/7.

4. Bauliche Gestaltung

Für die Dachform sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
Die Dachdeckung aller Gebäude hat mit Dachziegeln oder Pfannen in der Farbgebung mit Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.
Die Außenwände sind geputzt oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Ornamentputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Die Gebäude sind in einem ortsbundenen ländlichen Baustil zu errichten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holz- (Staketten, Hanichell), Metall- oder Maschendrahtzäune (mit lockeren freiwachsenden Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt) bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig. Alle Einfriedungen sind mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Geländegestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen des Grundstücks bis max. 2,0 m zum Ursprungsgelände zulässig. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen oder Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind mit Naturstein auszubilden.

7. Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleichsbedarf, der durch die Ausweisung der Parzelle 15 entsteht, beträgt 2.410 Wertpunkte und wird auf dem Ökotopte der Gemeinde Reischach auf den Fl.-Nr. 178 und 119/16 der Gemarkung Reischach auf einer Fläche von 409 m² erbracht. Darüber hinaus sind fünf Obstbäume auf die Ökotoptefläche zu versetzen.

Die Vergrößerung des Baufeldes auf Parzelle 2 erzeugt keinen zusätzlichen Ausgleich, da die GRZ von 0,3 weiterhin einzuhalten ist und der Ausgleichsbedarf für diese Bauparzelle bereits mit Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung "Reischach - Webersiedlung" am 04.02.2002 berücksichtigt wurde. Da aber die Erweiterung der Baugrenze in die festgesetzte Ausgleichsfläche zwischen den Parzellen 2 und 15 ragt, wird der Teil der Grünfläche, der nicht umgesetzt werden kann (etwa 236 m²), ebenfalls auf der Ökotoptefläche erbracht. Zusätzlich sind die zwei zu pflanzenden Bäume auf der Ökotoptefläche zu erbringen.

8. Pflanzliste

Bäume:

Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunum avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Bergahorn
Sondbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Stieleiche
Vogelbeere
Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Salix caprea

Kornelkirsche
Hasel
Weißdorn
Schlehe
Sal-Weide

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

Zur Durchgrünung der Grundstücke ist je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

9. Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm
Sträucher: v.Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

10. Unzulässige Pflanzarten

Landschaftsfremde Pflanzarten mit bizarren Wuchsförmungen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edeltannen und -fichten, Zypressen, Thuja usw. sowie Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

11. Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralen Düngemittel ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

12. Grundwasser

Im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

13. Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

14. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist zur Anreicherung des Grundwassers über eine belebte Oberbodenschicht breitflächig zur Versickerung zu bringen oder in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde oder in die Regenwasserableitung der Kreisstraße AÖ 8 einzuleiten. Bei Einleitung in die Regenwasserableitung der Kreisstraße AÖ 8 ist vorab beim Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 - Tiefbau die erforderliche Gestattung einzuholen.
Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden.
Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jedereit möglich sein.
Eine punktförmige Einleitung in den Untergrund z.B. über Sickerschächte oder die Ableitung in den Schmutzwasserkanal bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.
Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" - TRENGW, in der jeweils gültigen Fassung, sind einzuhalten.
Für genehmigungspflichtige Einleitungen sind zur Bewertung des Verschmutzungspotentials die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" des DWA-Merkblattes M 153 zu beachten und eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Altötting erforderlich.
Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

§ 3 Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting zu verständigen.

2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern
sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

3. Immissionen

Geruchs- und Lärmbelastungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, sind grundsätzlich hinzunehmen.
Im Süden des Satzungsgebietes verläuft die Kreisstraße AÖ 8. Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusatz, Steinschlag, usw.) muss gerechnet werden.
Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bzw. Forderungen auf Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Straßenbausträger übernommen bzw. können nicht beim Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien).
Die zukünftigen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke werden darauf hingewiesen, dass sie die Duldung aller Einwirkungen und den Verzicht auf Ersatzansprüche für eventuell auftretende Schäden, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, zu übernehmen haben.

4. Starkniederschläge und Oberflächenwasser

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion bei sog. Sturzfluten - dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen - gegeben ist, wird empfohlen.
Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei § 37 WHG zu beachten.

5. Altlasten

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

6. Versorgungsleitungen

Bayernwerk Netz AG:
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich bereits Anlagen der Bayernwerk AG vorhanden sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Mindest-Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Beginn aller Maßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk AG rechtzeitig zu melden.

Im Geltungsbereich befindet sich neben der Erdverkabelung auch noch eine Niederspannungs-Freileitung. Hier wird im Besonderen im Zusammenhang mit erforderlichen Mindestabständen auf die Sicherheitsbestimmungen der VDE 0105 bzw. der VBG 4 hingewiesen. Bei Rüst-, Kran- oder Baggerarbeiten könnte eine zu starke Annäherung an die Leiterseile erfolgen (Mindestabstand 1 m).

Telekommunikationslinien:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Baumpflanzungen:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich von Bestandsleitungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

7. Perfluorooctansäure (PFOA)

Auch wenn das Satzungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird hiermit darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Erdaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.
Die aktuellen Regelungen des Landkreises Altötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.

8. Luftwärmepumpen

Hinsichtlich etwaiger Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistenten zum Leitfaden (<http://lwapp.webbyte.de/#/einfuehrung>) in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

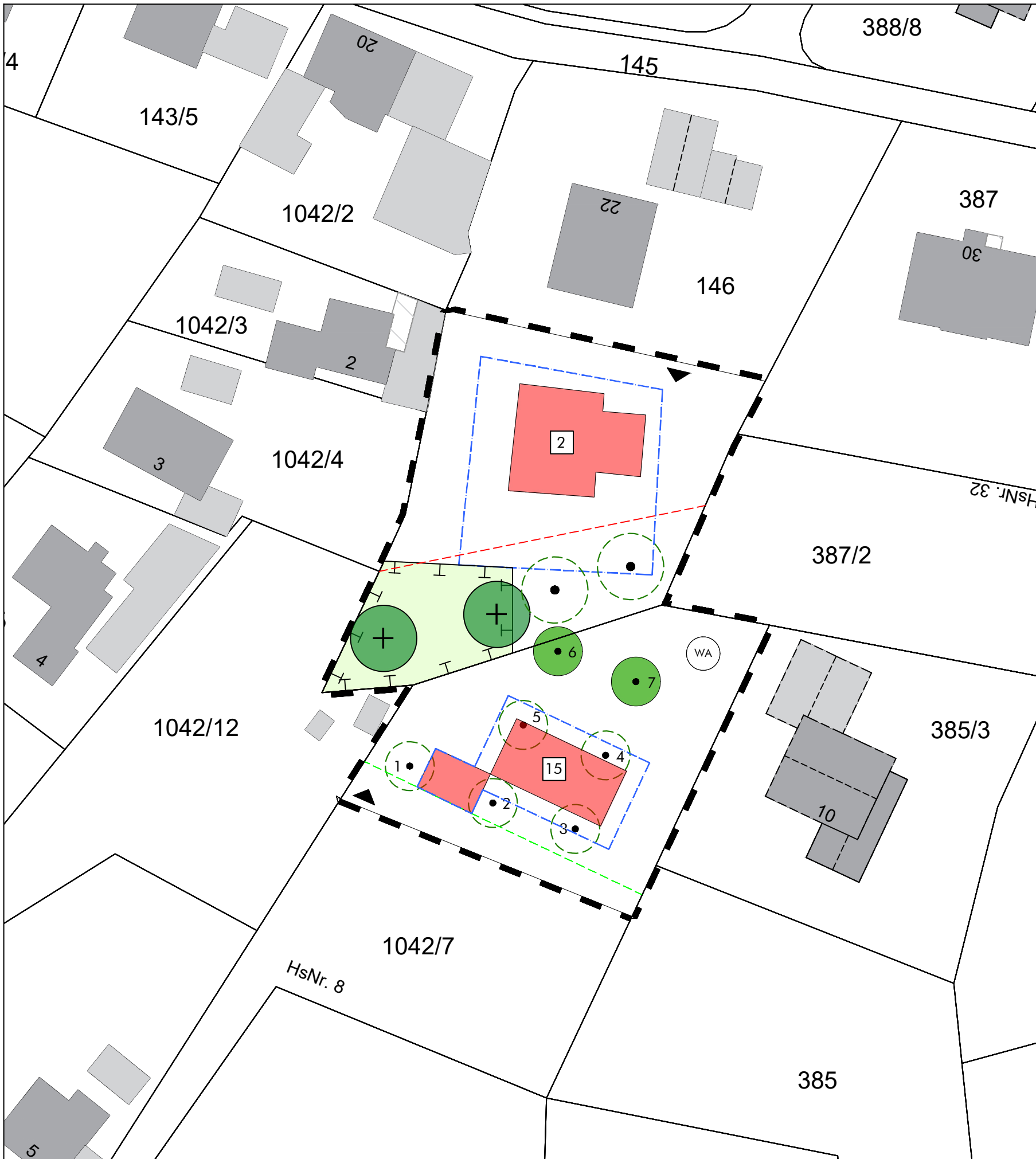
§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgebung in Kraft.

Reischach, den

Alfred Stockner, 1. Bürgermeister

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "REISCHACH - WEBERSIEDLUNG", 2. ÄNDERUNG M 1:500



ÖKOKONTO REISCHACH, FL.-NR. 178 + 119/16 M 1:1000



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

"REISCHACH - WEBERSIEDLUNG"

2. ÄNDERUNG



GEMEINDE: REISCHACH
LANDKREIS: ALTÖTTING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Verfahrensvermerk zur Ortsabrundungssatzung

1. Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Reischach - Webersiedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom bis Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer wurden vom Gemeinderat in der Sitzung vom abgewogen.

4. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Reischach - Webersiedlung" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Reischach, den.....

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

5. Die Satzung wurde am ausgefertigt und der Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung 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. Die Satzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den.....

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:

Entwurf: 30.10.2025
Satzungsbeschluss:
Ausfertigung:



Innstraße 77, 84513 Töging am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaffttraum.de
Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin, Laura Eberl, B. Sc. Geographie