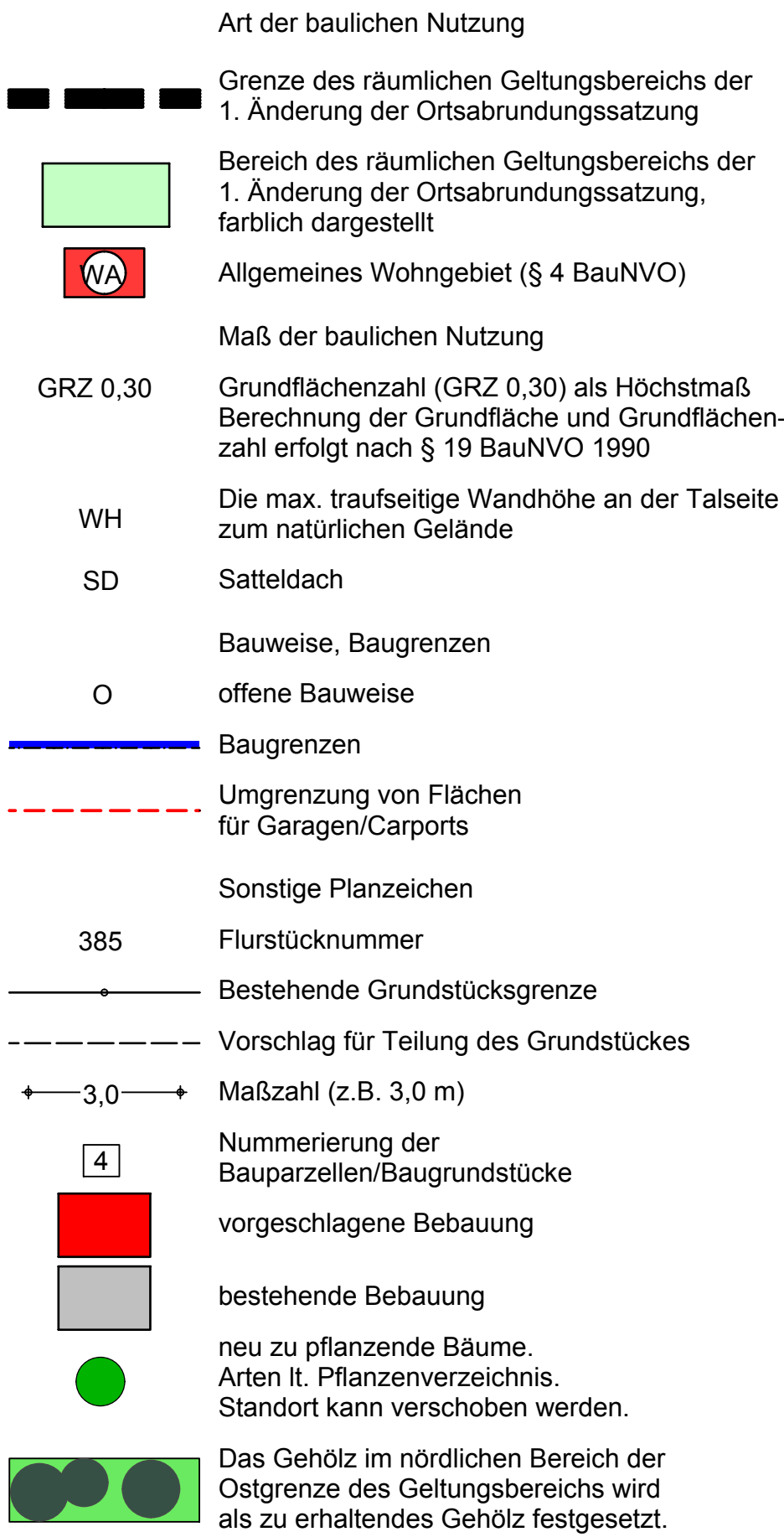


Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB



Gemeinde Reischach

Landkreis Altötting

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 3 und Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO), beabsichtigt die Gemeinde Reischach folgende Satzung zu erlassen:

SATZUNG

Zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Reischach - Webersiedlung“ (Ortsabrundungssatzung):

§ 1 Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Satzungsgebietes erfolgt:
Im Norden: durch die Fl. Nr. 145 (Straßenfläche), 387/1
Im Osten: durch die Fl. Nr. 377, 384, 387/1 und 390/1
Im Süden: durch die Fl. Nr. 137 und 372 (Straßenflächen)
Im Westen: durch die Fl. Nr. 141/10, 141/11, 141/12, 143, 143/5 und 1042/6
- Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes liegen folgende Grundstücke:
143, 385, 385/1, 1041, 1041/2, 1042/2, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/7, 1042/8, 1043/1 und 1043/2.
Das Wohngebiet weist eine ausschließliche Wohnbebauung auf und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **Reischach - Webersiedlung** werden gemäß der im beiliegenden Lageplan (M 1 : 1000 und M 1 : 5000) ersichtlichen Darstellung festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- Abstandsflächen**
Die durch Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.
Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.

§ 2 Festlegungen und Hinweise

1. Festlegungen:

- Max. traufseitige Wandhöhe an der Talseite zum natürlichen Gelände:
Parzellen 3, 8 und 9: max. 4,75 m
Parzellen 4, 5, 6, 7, 13 und 14: max. 6,20 m
Parzellen 1, 2, 10, 11 und 12: max. 6,50 m

Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl: GRZ 0,30

Nicht zugelassen sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen. Doppelhäuser sind auch dann nicht zugelassen, wenn sie nicht durch eine Grundstücksgrenze getrennt sind.

Bauvorhaben sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Für die Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Carportstellplatz nachzuweisen. Auf dem Grundstück muss mindestens ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des Garagengebäudes mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 5,00 m nachgewiesen werden.
- Bei den Parzellen 1, 4, 5, 6 und 7 sind nach Süden und Westen in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II und lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Auf die Lärmbeeinträchtigung durch die Kreisstraße AO 8 und das Sportgelände wird hingewiesen.
- Die Gebäude sind in einem ortsbundenen ländlichen Baustil zu errichten. Dabei darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen sind auf einen Meter begrenzt.
- 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 Rote- oder Brauntönen zu erfolgen.
- Die Außenwände sollen geputzt oder mit senkrechter Holzverschalung versehen werden. Ornamentputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Freiflächen, die nicht der Zufahrt, dem Zugang oder als Pkw-Stellflächen dienen, sind als Vegetationsfläche anzulegen.
- Die Zufahrt für die Parzelle 7 hat über die Fl.Nrn. 1041 und 1042/9 zu erfolgen.
- Die Zufahrt für die Parzellen 8 und 9 hat über die Fl.Nrn. 1041/2 und 385/1 zu erfolgen. Das notwendige Geh- und Fahrtriet über Fl.Nr. 385/1 zugunsten der Flurnummer 385 sind durch den Grundstückseigentümer im Grundbuch zu sichern, da zusätzliche Grundstückszufahrten von der Kreisstraße AO 8 im Falle einer Grundstücksteilung durch das Landratsamt nicht genehmigt werden.
- Die Grundstückszufahrten sind durch die Grundstückseigentümer selbst zu bauen.
- Einfriedungen sind nur als Holz- (Staketen, Haniche), Metall- oder Maschen drahtzäune (mit lockeren freiwachsenden Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanz) bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig.
- 10 Obstbäume auf Fl. Nr. 1042/5 außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

- Am Ortsrand ist eine 2-3-reihige Strauchpflanzung gem. Pflanzliste (1 Stück pro 1,50 m²) in Verbindung mit verschiedenen Obstbäumen in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm oder Halbstamm, mindestens 3mal verpfanz, mit Drahtballen. Baumpflanzungen müssen mindestens 7,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße AO 8 entfernt sein.

Ausgleichsflächenregelung
Einordnungsverordnung: Ortsabrundungssatzung Webersiedlung (1. Änderung)

Die bestehenden Bauparzellen Nr. 1, 2 und 3 mit Altbestand (Parzellen-Nr.: 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 und 14) wurden bereits mit Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung Webersiedlung am 04.02.2002 mit folgender Ausgleichsmaßnahme genehmigt:

- Die vorhandenen Obstwiese im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 1042/7 muss erhalten werden.
- Der vorgeschriebene Grüngürtel als Ortsrandabschluss bei Parzelle-Nr. 4 (Fl.Nr. 385/1) ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche.

Für die vorgenannten Parzellen ist somit keine neue Oekoausgleichsfläche erforderlich mit einer Ausnahme in Bezug auf die Parzelle Nr. 4: Der Grüngürtel der Parzelle Nr. 4 (Fl.Nr. 385/1) wurde überbaut und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erfolgt.

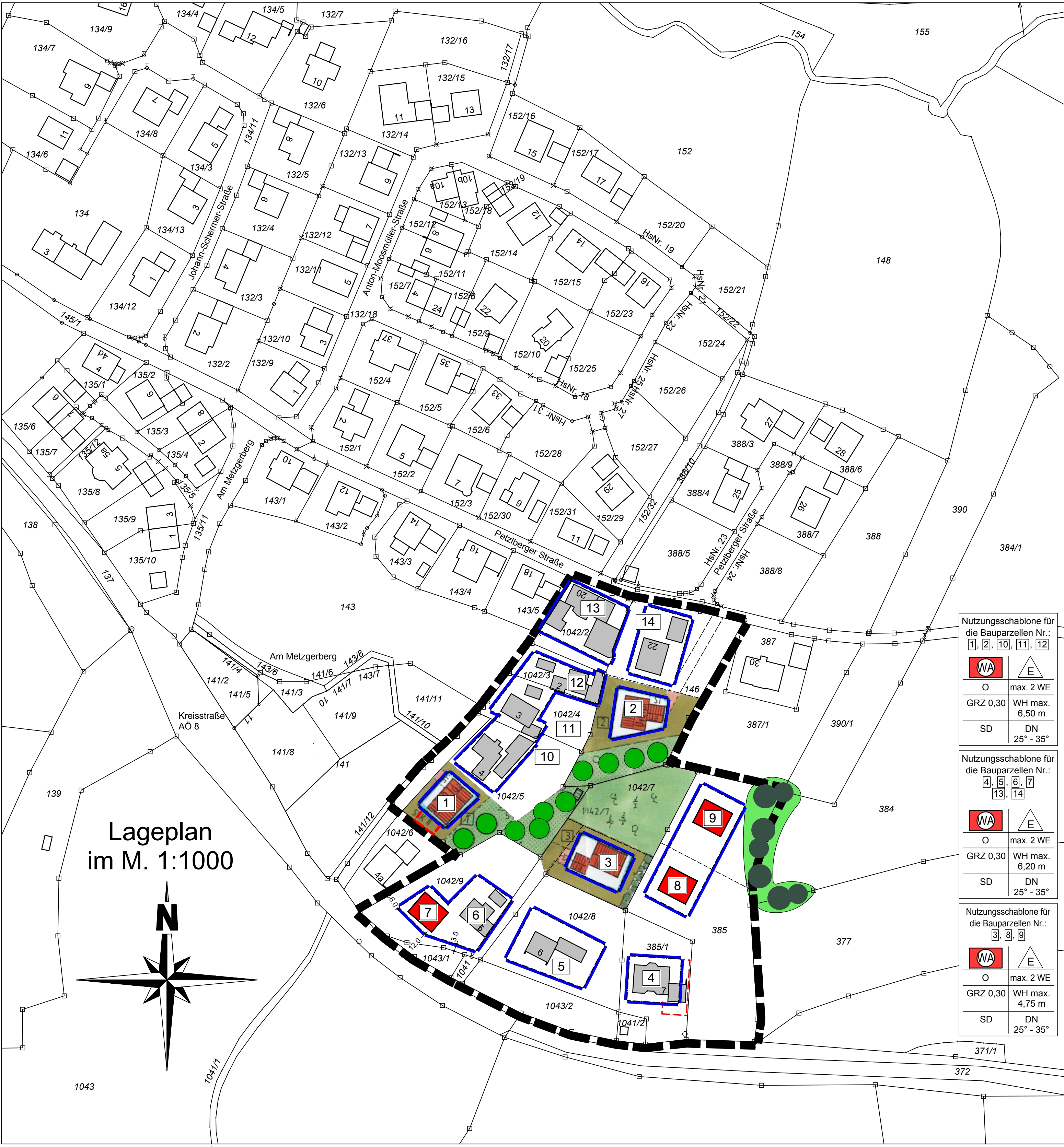
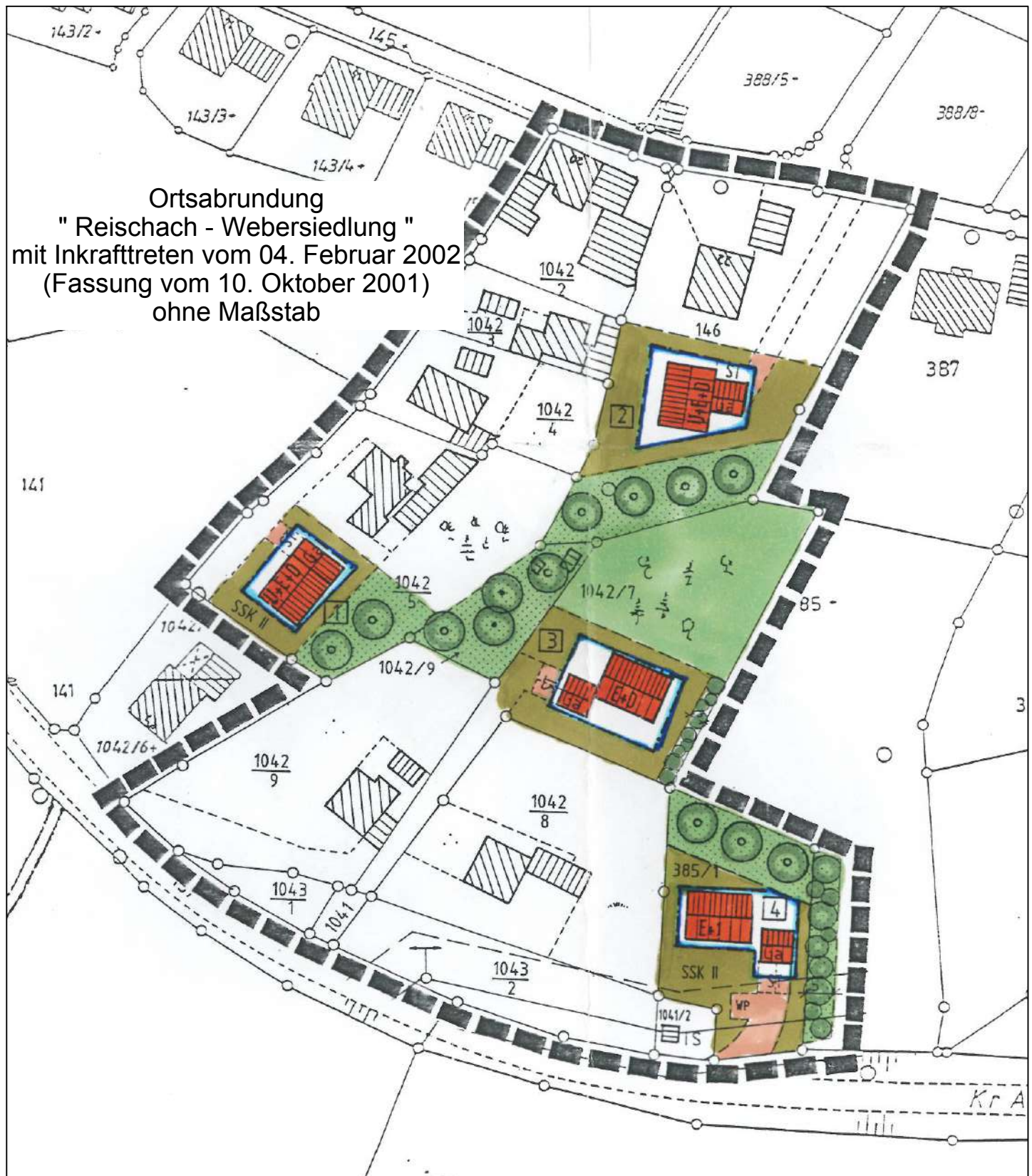
Für die drei neu geschaffenen Bauparzellen-Nr. 7, 8 und 9 und für den alten Altbestand mit der Parzellen-Nr. 4 wird folgender Oekoausgleich aus dem anerkannten Ökokoonto der Gemeinde Reischach auf der Fl.Nr. 167, Gemarkung Arbing bereitgestellt:

Die gesamte verfügbare Ökokoontofläche beträgt: 1.847 m²
Abbuchung für diese 1. Änderung der OAS: - 984 m²
Verbleibende Ökokoontofläche: 863 m²

Die Aufteilung der Oekoausgleichsfläche auf die Bauparzellen-Nr. 7, 8 und 9 mit Altbestand Parzelle Nr. 4 gestaltet sich wie folgt:

Ausgleichsfläche 1 für Parzelle 7: 120 m²
Ausgleichsfläche 2 für Parzelle 8 + 9: 540 m²
Ausgleichsfläche 3 für Parzelle 4 (Altbestand): 324 m²
984 m²

Erhaltung des Entwicklungsziels: magere Mahwiese (Die Ökokoontofläche ist hergestellt. Die Baum- und Strauchpflanzung sowie die Ausbringung des autochthonen Saatgutes ist erfolgt.)
- Mahlzepunkte zum 01. Juli bzw. 15. September
- Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Entfernung des Mahlgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Pflege der Bäume und Sträucher



Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

- Bäume:

Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Obstbäume nach eigener Wahl

- Bergahorn
- Sandbirke
- Hainbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Vogelbeere
- Winterlinde

- Sträucher:

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Salix caprea
Salix purpurea

- Kornelkirsche
- Hasel
- Weißdorn
- Traubenkirsche
- Schlehe
- Salweide
- Purpurweide

Je 250 m² unbebauter Grundstücksfäche ist ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

1.12 Grundwasserstände:

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.

1.13 Abwasserentsorgung:

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers hat in das vorhandene Trennsystem (Schmutzwasserkanal/Regenwasserkanal) zu erfolgen.

1.14 Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist zur Anreicherung des Grundwassers über eine belebte Oberbodenschicht breitflächig zu Versickerung zu bringen oder in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde oder in die Regenwasserableitung der KfzStr. AO 8 einzuleiten. Bei Einleitung in die Regenwasserableitung der KfzStr. AO 8 ist vorab beim Landratsamt Altötting, Sg 52 - Tiefbau die erforderliche Gestaltung einzuholen. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit 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 sind einzuhalten. Auf den jeweils aktuellen Stand wird verwiesen.

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.

2. Hinweise

2.1 Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:

Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortshauptmänner zu verständigen.

2.2 Immissionen:

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

Im Süden des Satzungsgebietes verläuft die Kreisstraße AO 8, mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bzw. Forderungen auf Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Straßenbausträger übernommen bzw. können nicht beim Straßenbausträger bzw. bei der Gemeinde Reischach geltend gemacht werden (Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstellungsrichtlinien). 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.

2.3 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.

2.4 Altlasten:

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

2.5 Versorgungsleitungen:

- Versorgungsleitungen der Bayernwerk 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 Eigentümern freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und leifurzelnde 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 (vormals E.ON Bayern AG) geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, 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 VGB 4 hingewiesen. Bei Rüst-, Kran- oder Baggarbeiten 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 Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen:
Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der genehmigten Ortsabrundungssatzung „Reischach-Webersiedlung“ in der Fassung vom 10. Oktober 2001.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgebung in Kraft.

Reischach, den

Gemeinde Reischach

(Stockner Alfred)

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Reischach hat am 07.12.2017 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Reischach-Webersiedlung“ beschlossen.

Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung mit Fassung vom 08.08.2017 wurde am 07.12.2017 durch den Gemeinderat gebilligt.

Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2018 bis 20.02.2018 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.01.2018 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

- Die im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 05.04.2018 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, den Entwurf, nach Einarbeitung der vorgetragenen Anregungen aus der 1. Beteiligung, erneut öffentlich auszulegen und erneut die Träger öffentlicher Belange zu hören.

Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung mit Fassung vom 06.04.2018 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.04.2018 bis 16.05.2018 erneut in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.04.2018 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 05.07.2018 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Reischach-Webersiedlung“ gemäß § 34 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

- Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Reischach-Webersiedlung“ kann gemäß § 34 Abs. 6 ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln ist am erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Reischach-Webersiedlung in Kraft. Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Reischach-Webersiedlung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsnachfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

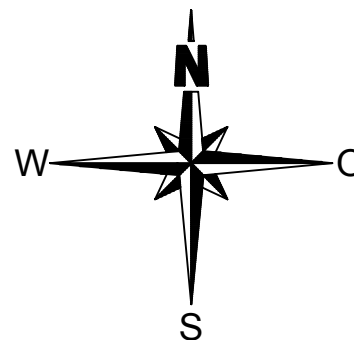
Reischach, den

Stockner Alfred, 1. Bürgermeister

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung
"Reischach - Webersiedlung"
mit Inkrafttreten vom 04. Februar 2002
(Fassung vom 10. Oktober 2001)
der Gemeinde und Gemarkung 84571 Reischach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 06. Juli 2018

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-sperrmann.de