

MARKT REISBACH



DECKBLATT NR. 1

BPL „Am Straßäcker“

Übersichtsplan

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reibach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de

PRÄAMBEL

Der Markt Reisbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

, Art. 81 der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

und Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist diese Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g.

Die Satzung besteht aus

- **Teil A:** bisherige Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil B:** geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil C:** geänderte Festsetzungen durch Text
- **Teil D:** Begründung
- **Verfahrensvermerke**

- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft die Flurnummern 550, 550/7 und 550/9 der Gemarkung Reisbach
- II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 1 ersetzt
- III. Die nachfolgend geänderten Festsetzungen gelten nur für die Flurnummern 550, 550/7 und 550/9
- IV. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017

TEIL A) bisherige Festsetzungen durch Planzeichen
Siehe Plan

TEIL B) geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
Siehe Plan

TEIL C) geänderte Festsetzungen durch Text
Siehe Plan

TEIL D) Begründung

Der Bebauungsplan „Am Straßäcker“ wurde bisher einmal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden im Wesentlichen die Anzahl der zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden und die Baugrenzen der Garagen / Nebengebäude geringfügig geändert und an die geänderten Planungsbedürfnisse angepasst. Für die gewünschte Bebauung sind auch die bisher vorgeschlagenen und teils schon vermessenen Grundstücksgrenzen anzupassen. Um alle Innenverdichtungspotentiale zu nutzen ist zusätzlich auch die Überschreitungsregelung der GRZ auf Parzelle 8 anzupassen, hier sind statt der bisher zulässigen Überschreitung bis 0,525 nun Überschreitungen bis 0,65 erforderlich.

Die Marktgemeinde verfolgt weiterhin das Ziel der Innenentwicklung bzw. Nutzung von Nachverdichtungspotentialen. Die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen Rechnung tragen.

Nachbarliche Belange sind dadurch nicht wesentlich betroffen, die der Garagen /Carports (etc.) rücken zwar im Osten näher an die Grenze, hier besteht jedoch derzeit keine Bebauung. Die gesetzlichen Grenzabstände bzw. Vorgaben zur Grenzbebauung sind einzuhalten.

Naturschutzfachliche Belange:

Die geänderte Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Eingriffsschwere oder eingriffsrelevanten Änderungen, daher sind weitere Ausführungen zu diesem Belang entbehrlich.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BU ; 6)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 4.7.2023 die Deckblattänderung Nr.1 des Bebauungsplanes beschlossen.

Reisbach, den..... 21.11.2023

–Siegel–

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 22.6.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 4.9.2023..... bis einschließlich 5.10.2023..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.8.2023..... ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den..... 21.11.2023

–Siegel–

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.6.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.9.2023 bis einschließlich 5.10.2023 beteiligt.

Reisbach, den..... 21.11.2023

–Siegel–

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Marktrats vom 7.11.2023 die Deckblattänderung Nr.1 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reisbach, den..... 21.11.2023

–Siegel–

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

5. Ausgefertigt:

..... Reisbach, den 21.11.2023
Reisbach

– Siegel –

.....
Erster Bürgermeister, Rolf-Peter Holzleitner,

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Reisbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Reisbach, den.....

–Siegel–

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Am Strassäcker"

Teil A) bisherigen Festsetzungen durch Planzeichen



Teil B) Bebauungsplan 1. Änderung



Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
Geltungsbereich der räumlichen Änderung

4.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Zusätzliche Hinweise durch Planzeichen

C.1 Grundstücksgrenze aufzulösen

C.2 Grundstücksgrenze Vorschlag

C) Geänderte Festsetzungen durch Text

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
Geltungsbereich der räumlichen Änderung

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

WA1 2 Wohnungen je Wohngebäude (einschließlich Einliegerwohnung)
Auf Parzelle 6 und 9 sind abweichend hierzu 3 Wohnungen, auf Parzelle 8 sind 4 Wohnungen zulässig

5. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): WA 1: 0,35
Abweichend hierzu kann für Parzelle 8 die zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl hier bis zu einer GRZ von 0,65 ausgeschöpft werden.

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 4.7.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.8.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den 21.11.2023 –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 22.6.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 4.9.2023 bis einschließlich 5.10.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.8.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den 21.11.2023 –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.6.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.9.2023 bis einschließlich 5.10.2023 beteiligt.

Ort, den 21.11.2023 –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 7.11.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 7.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den 21.11.2023 –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Reisbach, den 21.11.2023 – Siegel –
Markt Reisbach

.....
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Bebauungsplan 1. Änderung

Stand Satzungsbeschluss vom 7.11.2023

VORHABENSTRÄGER

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLAN PLANNUMMER

1 01

Projektnummer MASSSTAB

792 1:1000

DATUM GEZ DATUM DRUCK DATUM GEPR

22.6.23

GEZEICHNET GEPRÜFT

fb fb

DATEINAME PLANGRÖSSE

792-22.2023.06.22.BPL.Strassäcker.DB.Nr._1.vwx 1,06/0,297

Planstand 22.06.2023

BREINL.

landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1 telefon 08734 9391396
94419 reisbach/obermünchs Dorf mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de