

BEBAUUNGSPLAN „GRIESBACH – OST II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

STAND: 10.12.2019

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Rolf Holzleitner
Erster Bürgermeister
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Erschließung**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

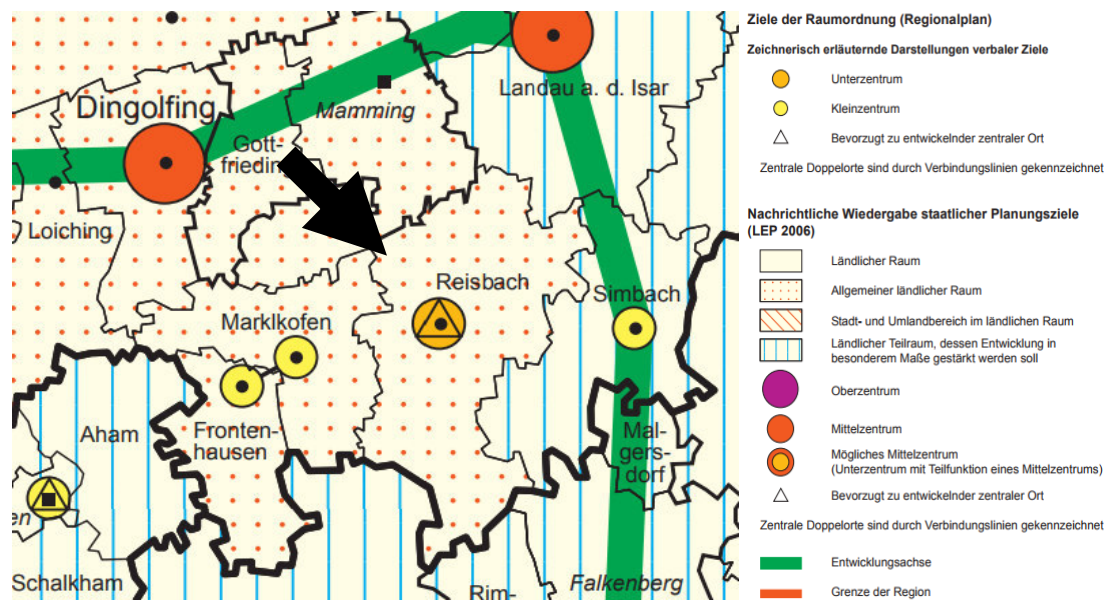
1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzter Bereich (Außenbereich) dargestellt und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an.

Das Verfahren soll nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt werden, da die überbaubare Grundfläche unter 1 ha liegt und die Fläche an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt der Markt Reisbach als Unterzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort im so genannten Allgemeinen ländlichen Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.



B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Der Standort des geplanten Wohngebietes liegt im Norden-Westen der Markt Reisbach im Ortsteil Griesbach am östlichen Ortsrand. Im Süden grenzt die Reibacherstraße mit Anschluss an die Staatsstraße St 2073 an. Im Westen befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Im Osten und Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Folgende Grundstücke sind Bestand des Geltungsbereichs:

Gemarkung Griesbach
Fl. Nr. 787

Das Planungsgebiet steigt von ca. 450 m üNN im Süden auf ca. 468 m üNN im Norden an und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 0,81 ha.

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Gelände steigt von ca. 450 m üNN im Süden auf ca. 468 m üNN im Norden an.

C) Geplante bauliche Nutzung

Für das gesamte Wohngebiet wird eine Gliederung in einzelne Bauräume vorgenommen. Daraus ergeben sich insgesamt 11 Baugrundstücke unterschiedlicher Größenordnung (von ca. 570 m² bis ca. 1.000 m²), die für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Durch die geplante Nutzungsänderung stehen die Flächen der Landwirtschaft dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Eine Untersuchung im Gemeindegebiet hat ergeben, dass keine anderen geeigneten Flächen für die notwendige und gewünschte bauliche Entwicklung der Markt Reisbach zur Verfügung stehen. Bei dem geplanten Vorhaben wurde der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB entsprechend beachtet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine sinnvolle Dimensionierung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der jeweiligen Anlieger Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 8.147 m²,
davon:

- WA (11 Parzellen)	ca. 7.270 m ² x 0,35 (GRZ) = 2.545 m ²
- Straßen	ca. 588 m ²
- temporäre Grünfläche	ca. 289 m ²

ca. 8.147 m²

E) Erschließung/Sonstiges

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet im Westen an und ist direkt an die Reisbacher Straße angebunden. Über die Reisbacher Straße ist die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neu geplante Erschließungsstraße, von der 3 Stichstraßen in östliche Richtung abgehen.

1. Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, da lärm- bzw. geruchsintensive Nutzung in der näheren Umgebung fehlen.

2. Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Mittlere Vils.
- b) Oberflächenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll in den Untergrund versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhalt versickert werden. Der Überlauf ist ein bestehendes Grabensystem entlang der Reisbacher Straße.
- c) Abwasserbeseitigung
Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz. Die Abwasserentsorgung kann als gesichert betrachtet werden.
- d) Oberflächengewässer
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3. Sonstiges

- e) Altlasten
Dem Markt Reisbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

- f) Denkmalpflege

Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7341-0426 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- g) Die Müllbeseitigung durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn ist als gesichert zu betrachten.
- h) Energieversorgung
Die elektrische Versorgung erfolgt über die Fa. Bayernwerk AG. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.
- i) Biotopflächen
Im Süden des Planungsgebietes grenzt das Biotop 7341-0196-001 (Hecken östlich von Griesbach) an. Die Hecke liegt an einer südexponierten Straßenböschung. Im Westteil besteht sie aus einem dichten Schlehengebüsch, im Ostteil v.a. aus jüngeren Stieleichen und einigen Strauchgruppen mit weitgehend eutrophierter Krautschicht. Das Biotop ist durch die Planung nicht betroffen.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen.

Reisbach, den

gebilligt lt. Gemeinderatssitzung
vom

Reisbach, den

.....
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Griesbach-Ost II“ mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkung Griesbach

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-

in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253),
zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), mit W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung -BauNVO-

neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) m. W. v. 13.05.2017

Bayerische Bauordnung -BayBO-

neu gefasst am 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung -PlanzVO-

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-

in der Fassung vom 1.1.2000 (GVBl. S. 30 BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch Verordnung
zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert
am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724), m. W. v. 01.12.2019

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U),
zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVBl. S. 686)

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten (2 WE) inklusive Einliegerwohnung zulässig.

4.2 Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFT): 0,7

Vollgeschosse: II

6. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	max. 45°
Walmdach	WD	max. 24°
Pultdach	PD	max. 18°

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe SD + WD: max. 9,50 m, Firsthöhe PD: max. 8,0 m

Wandhöhe (Definition):

Unterer Bezugspunkt Wandhöhe:

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe wird pro Grundstück festgelegt und ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle:

Nummerierung des Grundstücks	Unterer Höhenbezugspunkt in m ü NN
1	468,20
2	468,20
3	466,40
4	464,20
5	465,20
6	462,20
7	460,60
8	456,70
9	456,20
10	452,20
11	452,50

oberer Bezugspunkt Wandhöhe:

analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung

Garagen

Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebengebäude

Nebengebäude bis 75 m³ sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Aufschüttung und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1:1,5 zu verziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m Meter zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

8. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind zu den öffentlichen Flächen Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Ansonsten gilt die BayBO.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

9. STELLPLÄTZE

Nachzuweisen sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE).

10. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standongerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume

Gehölzgröße: sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Artenliste (Gehölze)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

11. SONSTIGES

Oberflächenwasser:

Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Entwässerungsplan:

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

12. HINWEISE

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets liegen folgende Bodendenkmäler:
D-2-7341-0426 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Brandschutz

Zufahrten:

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind dabei einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung:

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 100 m zu den geplanten Gebäuden zu erreichen sein.

Immissionen aus der Landwirtschaft

In der Umgebung des Baugebiets liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches

die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 1971 muss gegeben sein.

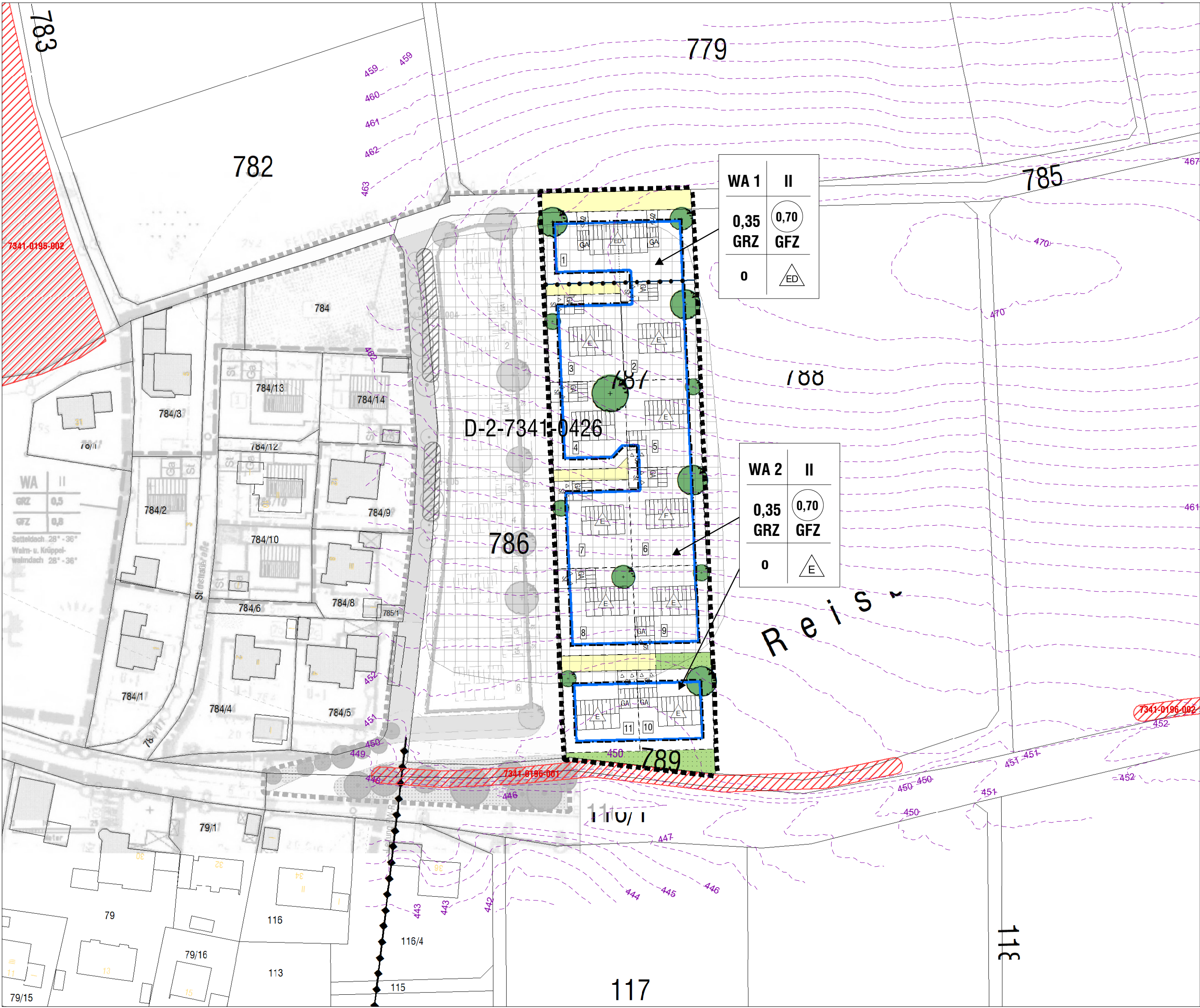
Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Abfallwirtschaft

Die drei Stichstraßen können mangels ausreichender Wendemöglichkeit mit den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Das bedeutet, dass bei den im Osten des Geltungsbereichs geplanten Parzellen die Abfallbehälter an der westlich angrenzenden Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Stand 10.12.2020

BEBAUUNGSPLAN "GRIESBACH-OST II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 3.1.

1	2	Nutzungsschablone
1	Art der baulichen Nutzung	2 Zahl der Vollgeschosse
3	4	GRZ Grundflächenzahl
5	6	Bauweise
3	4	GFZ Geschossflächenzahl
5	6	nur Einzelhäuser zulässig
4. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 4.1. Baugrenze
- 4.2. nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3. offene Bauweise
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1. Erschließungsstraße
- 5.2. Multifunktionsstreifen
6. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1. temporäre Grünfläche
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1. Planung
- 7.1.1. Einzelbaum zu pflanzen

PLANLICHE HINWEISE

8. **Sonstige Planzeichen**
- 8.1. -450- Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
9. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- 9.1. Biotopflächen erhalten
- 9.2. Biotopflächen wurden in Grünfläche umgewandelt
10. **Kennzeichnungen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**
- 10.1. Flurstücksnummer
- 10.2. Grenzstein
- 10.3. Flurstücksgrenze
- 10.4. Wohngebäude mit Hausnummer
- 10.5. Nebengebäude
11. **Verschiedenes**
- 11.1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 11.2. Nummerierung der Grundstücke
- 11.3. Firstichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- 11.4. Bodendenkmal
12. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- 12.1. Garage, Zufahrt in Pfeiltrichtung
- 12.2. Stellplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauungsplan „Griesbach-Ost II“ mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkung Griesbach
1. **RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch -BauGB-
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253),
zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), mit W. v. 29.07.2017
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) m. W. v. 13.05.2017
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019
Planzeichenverordnung -PlanZVO-
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000 (GVBl. S. 30 BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch Verordnung
zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert
am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724), m. W. v. 01.12.2019
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U),
zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVBl. S. 686)
2. **GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
siehe Planeintrag
3. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 3.1. **ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 4.1. Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten (2 WE) inklusive Einliegerwohnung zulässig.
- 4.2. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.
5. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
Vollgeschosse: II
5. **GEBÄUDE**
Fassadengestaltung:
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
Dachformen und -neigungen:
Zulässig sind:
Satteldach SD max. 45°
Walmdach WD max. 24°
Puttdach PD max. 18°
Dachdeckmaterial:
Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech
Ausführung sowie Dachbegrünungen
Höhe baulicher Anlagen:
Wandhöhe: max. 6,50 m
Firsthöhe SD+WD: max. 9,50 m, Firsthöhe PD: max. 8,0 m
Wandhöhe (Definition):
Unterer Bezugspunkt Wandhöhe:
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe wird pro Grundstück festgelegt und ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:
Tabelle:

Numerierung des Grundstücks	Unterer Höhenbezugspunkt in m ü NN
1	468,20
2	468,20
3	466,40
4	464,20
5	465,20
6	462,20
7	460,60
8	456,70
9	456,20
10	452,20
11	452,50

oberer Bezugspunkt Wandhöhe:
analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung

- Garagen**
Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Nebengebäude**
Nebengebäude bis 75 m² sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.
7. **GELÄNDEGESTALTUNG**
Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Aufschüttung und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1:1,5 zu verziehen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m Meter zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.
8. **EINFRIEDUNGEN**
Zulässig sind zu den öffentlichen Flächen Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Ansonsten gilt die BayBO.
Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.
9. **STELLPLÄTZE**
Nachzuweisen sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE).
10. **GRÜNORDNUNG**
Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.
- Grünflächen**
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebaudehnen Grünflächen sind zudem standongerechte Ziergehölze zulässig.
- Einzelbäume**
Gehölzgröße: sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

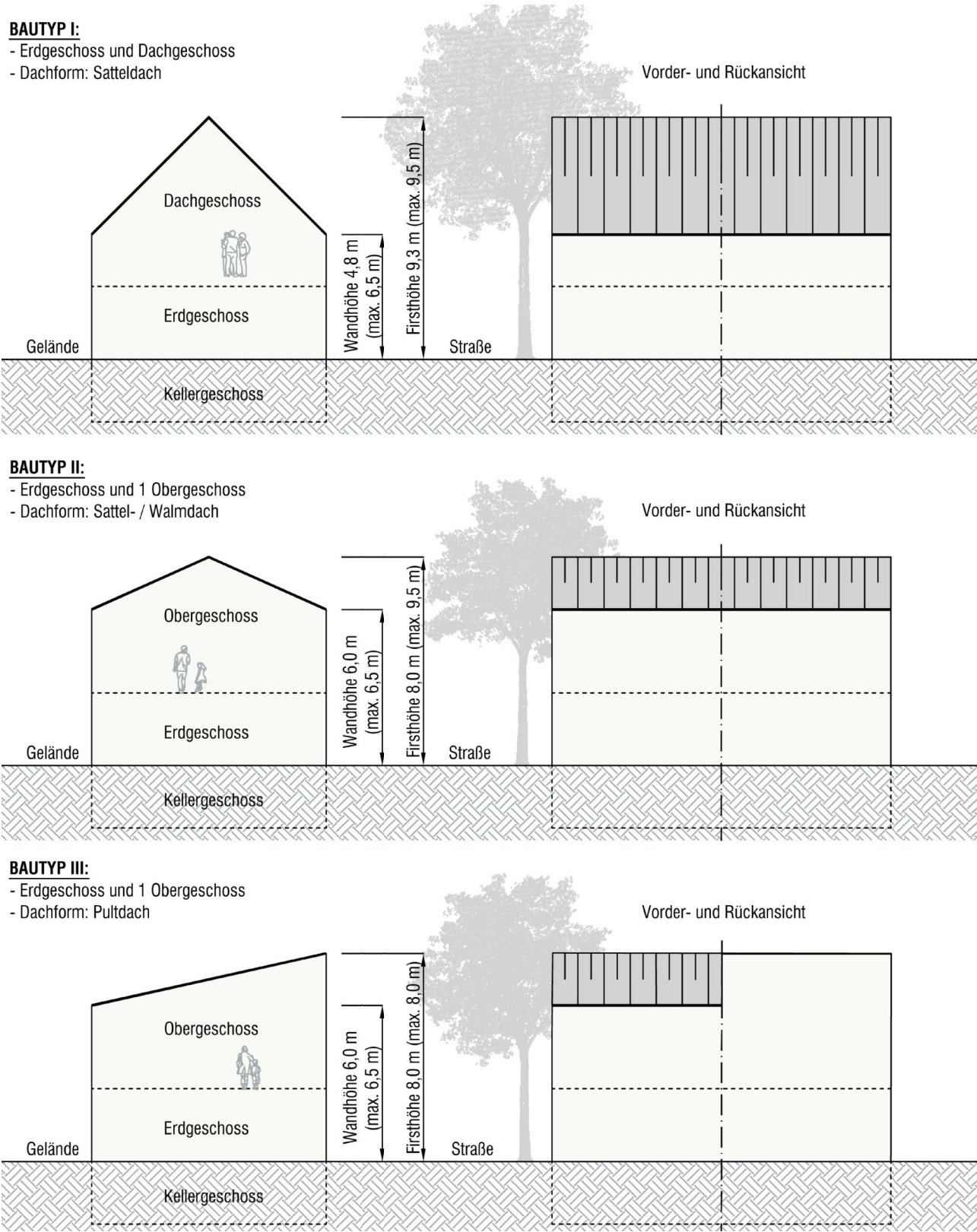
Artenliste (Gehölze)

- Bäume**
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme
- Sträucher**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera caerulea | Blaue Heckenkirsche |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
11. **SONSTIGES**

- Oberflächenwasser:**
Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
- Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen.
- Entwässerungsplan:**
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
12. **HINWEISE**

- Denkmalpflege**
Im Geltungsbereich des Planungsgebiets liegen folgende Bodendenkmäler:
D-2-7341-0426 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Brandschutz**
- Zufahrten:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.
Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind dabei einzuhalten.
- Löschwasserbereitstellung:
Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 100 m zu den geplanten Gebäuden zu erreichen sein.
- Immissionen aus der Landwirtschaft**
In der Umgebung des Baugebiets liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

- Bodenschutz**
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten.
Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.
Die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 1971 muss gegeben sein.
Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt unverzüglich zu informieren.
- Abfallwirtschaft**
Die drei Stichstraßen können mangels ausreichender Wendemöglichkeit mit den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Das bedeutet, dass bei den im Osten des Geltungsbereichs geplanten Parzellen die Abfallbehälter an der westlich angrenzenden Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Reisbach hat in der Sitzung vom 17.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Griesbach Ost II“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB vereinfacht durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gegeben.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 07.11.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 07.11.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.12.2019 den Bebauungsplan „Griesbach-Ost II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Markt Reisbach, den (Siegel)
-
Rolf Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Markt Reisbach, den (Siegel)
-
Rolf Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen
- Markt Reisbach, den (Siegel)
-
Rolf Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN “GRIESBACH-OST II” MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE: MARKT REISBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPLO.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 10.12.2019 P1114

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Reisbach hat in der Sitzung vom 17.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Griesbach Ost II“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB vereinfacht durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gegeben.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 07.11.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 07.11.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.12.2019 den Bebauungsplan „Griesbach-Ost II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Markt Reisbach, den 24/3/20



R. Holzleitner

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

7. Ausgefertigt

Markt Reisbach, den 24/3/20



R. Holzleitner

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

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Markt Reisbach, den



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



MARKT REISBACH

Bekanntmachung

Satzungsbeschluss Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Griesbach-Ost II"

I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in seiner Sitzung vom 17.9.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Griesbach-Ost II“ als Satzung beschlossen. Der Standort des geplanten Wohngebietes liegt am östlichen Ortsrand von Griesbach. Im Süden grenzt die Reisbacher Straße mit Anschluss an die weiter nördlich verlaufende Staatsstraße St 2073 an. Im Westen findet sich Wohnbebauung bzw. ist über den bestehenden Bebauungsplan Wohnnutzung geplant, im Osten und Norden weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen. Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung. Für die Planung kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a und § 13 b BauGB zur Anwendung. In diesem Verfahren ist keine Umweltprüfung vorgesehen und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

II.

Der Plan in der Fassung vom 10.12.2019 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 18 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.