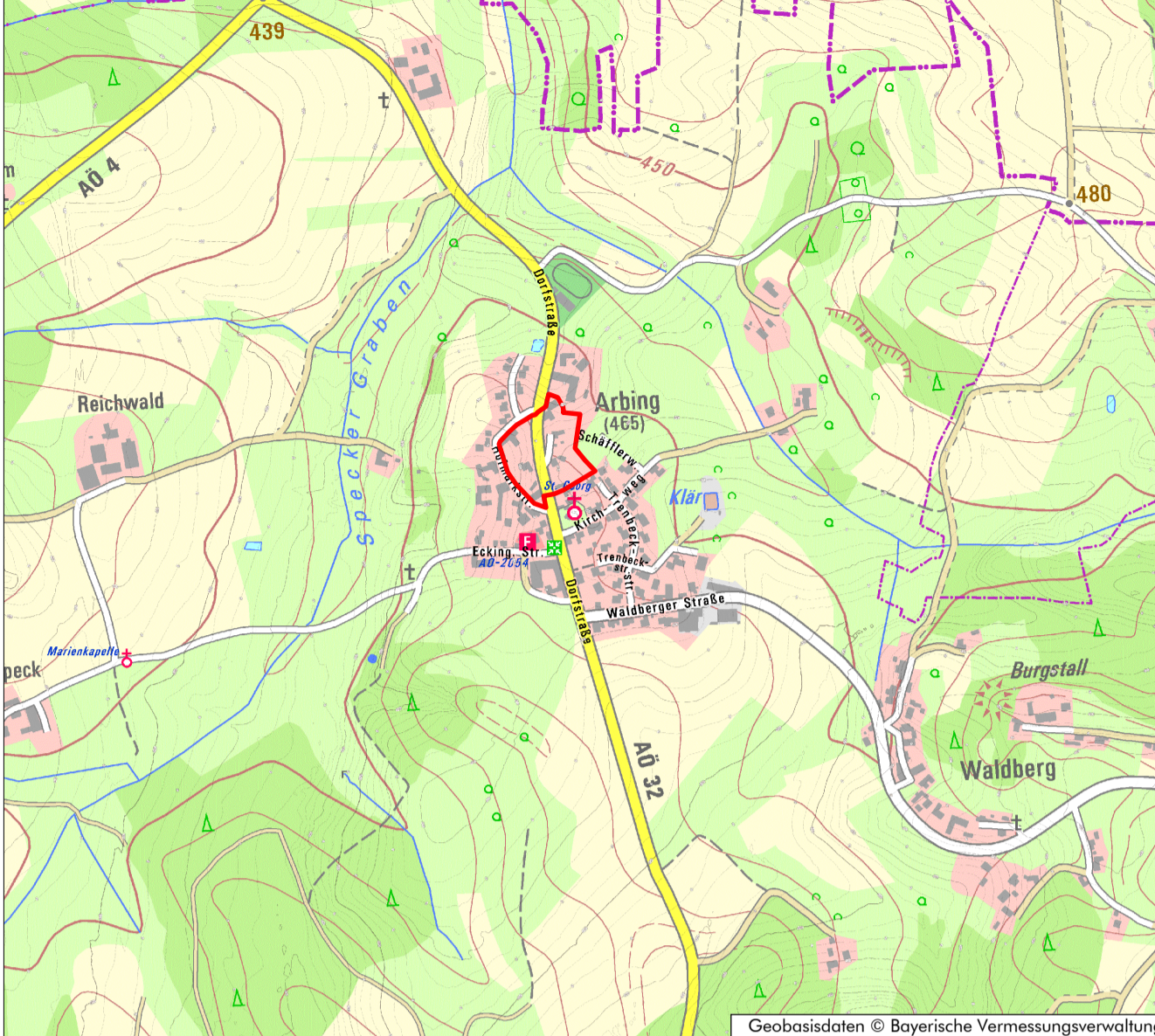


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
4. Sonstige Planzeichen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)
1.1. Art der baulichen Nutzung
1.2. Maß der baulichen Nutzung
Wandhöhe:
Bauweise:
Abstandsflächen:
2. Bauliche Gestaltung
Dachform-, neigung, -deckung:
Fassaden:
3. Stellplätze und Garagenzufahrten
Einfamilienhäuser freistehend oder als Teil eines Doppel- und Reihenhauses:
Mehrfamilienhäuser oder andere Gebäude mit Wohnungen:
4. Einfriedigungen
5. Ausschüttungen und Abgrabungen
6. Stützmauern
7. Wasserwirtschaft
Niederschlagswasser:
Regenwasserkanal:

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORGNUNG

1. Naturschutz und Landschaftspflege
2. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
3. Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3.1. Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
3.2. Zu verwendende Gehölze
Bäume I. Ordnung
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus laevis
Bäume II./III. Ordnung
Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Obstbäume
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis
Sträucher
Berberis vulgaris
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus ssp.
Euonymus europ.
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Berberitze
Kornelkirsche
Hasel
Weißdorn
Gemeines Pfaffenhücheln
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball
Alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten
In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Grenzabstände
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
2. Denkmalschutz
2.1. Baudenkmal
Auf der Flurstücknummer 1491 befindet sich das Baudenkmal D-1-71-129-12 (Hohenhof, sog. Binderhäusl; Wohnstallhaus mit Blockbau-Obergeschöß, östlich Wirtschaftsteil, 2. Hälfte 18. Jh.; Stadel mit Gitterbündwerk, 1. Hälfte 19. Jh.).
Sofern an dem Baudenkmal oder in ihrem Nähebereich ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DStGH notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2.2. Bodendenkmäler
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
3. Altlasten
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, ist auf eine Altlast o.ä. hinzuweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Alttötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
4. Baumaterialien
Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).
5. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
6. Solarenergie
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
7. Schutz der heimischen Insekten
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (z.B. Natriumdampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.
8. 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.
9. Perfluorocarbonsäure (PFOA):
Auch wenn das Planungsgebiet 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 Alttötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN Arbing Nr. 5 "Dorfmitte Arbing"



BEBAUUNGSPLAN ARBING NR. 5 "DORFMITTE ARBING"
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 a BauGB
GEMEINDE: REISCHACH
LANDKREIS: ALTTÖTTING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN
Verfahrensvermerk Bebauungsplan
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.02.2024 / 30.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Arbing Nr. 5 "Dorfmitte Arbing" nach § 13a BauGB beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 13a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans nach § 13a BauGB in der Fassung vom 30.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Arbing Nr. 5 "Dorfmitte Arbing" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Reischach, den
Alfred Stockner, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan nach § 13a BauGB wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.
Reischach, den
Alfred Stockner, Erster Bürgermeister
PLANSTAND:
Entwurf: 30.01.2025
Satzungsbeschluss:
Ausfertigung:

Land Schaffl Raay
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Innsstraße 77, 84513 Töging am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafflraum.de
Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin, Inge Gockner, Techn. Zeichnerin