



# Markt Reisbach

## Deckblatt Nr. 4

Änderung zum Bebauungsplan „Brunnleiten III“ in  
Reisbach

**ENTWURF**

**Stand: 10.12.2024**

**Geändert:**

---

**Markt Reisbach  
Landauer Straße 18  
94419 Reisbach**

**Tel. 08734-490  
Fax. 08734-4950  
Mail [markt@reisbach.de](mailto:markt@reisbach.de)**

**Planung:  
Dipl.-Ing. (FH) Norbert Eichner  
Herrenfeld 1  
84152 Mengkofen**

**Tel. 08774-571  
Mob. 0160 911 500 38  
Mail [norbert.eichner@arcor.de](mailto:norbert.eichner@arcor.de)**

## Luftbild aus 2022



### Folgende Textliche Festsetzungen werden geändert:

#### 3.2.1 Hauptgebäude

##### 3.2.1.1 Dach:

Dachneigung Satteldach:

18° bis 32°

Dachdeckung:

Pfannendeckung, Farbe rot oder anthrazit

Verhältnis:

H : B = 1,2 : 1,0

##### 3.2.1.2 Baukörper:

Wandhöhe II :

max. 6,50 m, bezogen auf OK. Straße in der Achse der Zufahrt.

#### 3.2.2 Nebengebäude:

Gebäudehöhe:

Die Festsetzung einer eigenen Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen wird aufgegeben. Für Grenzgaragen und grenznahen Garagen gilt die BayBO zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Deckblattes

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter.

Folgende planliche Festsetzungen werden geändert:



- Anpassung der Baugrenzen
- Änderung der Bauweise von I+D zur Bauweise II
- Lage Hauptgebäude
- Lage Garage mit Angabe der Zufahrt

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter.

Bebauungsplan Bestand:



M 1:1000

## Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnleiten“ befindet sich im nord-westlichen Teil von Reisbach. Im betreffenden Baugebiet sind einige Bauparzellen noch unbebaut. Das Gelände im Baugebiet ist leicht hanglagig.

Auf bereits ausgewiesenen und erschlossenen Baugrundstücken unterstützt der Markt Reisbach die Realisierung von Bauvorhaben. Ziel des Marktes ist es, in bestehenden Baugebieten Nachverdichtung in vertretbaren Rahmen zu ermöglichen und damit einer stärkeren Ausdehnung in der Fläche mit erhöhtem Landverbrauch zu verhindern. Dadurch wird der Landverbrauch für neue Bauflächen so gering wie möglich gehalten. Die strenge ortsplanerische Grundaussage des zugrundeliegenden Baukonzeptes soll dabei bewusst abgemildert werden. Deswegen soll die Festsetzungen zur Wandhöhe, Dachneigung und Dachfarbe aufgelockert und der aktuellen Bauweise angepasst werden. Die Festsetzung zur Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude sind über die aktuellen Abstandsflächenvorschrift der Bayerischen Bauordnung bereits in genügendem Maße geregelt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Bauparzelle besitzt eine Fläche von 868 m<sup>2</sup> und wäre mit E+D bebaubar. Die niedrige zulässige Gebäudehöhe wurde ursprünglichen mit der Ortsrandlage der Bauparzelle begründet. Mittlerweile ist ein weiteres Baugebiet westlich des „Baugebiet Brunnleiten III“ entstanden. Die Grundstücke sind größtenteils bereits bebaut, wodurch sich die Bauparzelle 33 (Flurnr. 308/20) nun inmitten von teils zweigeschossiger Bebauung befindet

Die Baugrenzen waren bisher schematisch und ohne Betrachtung bzw. Bewertung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück festgelegt. Durch die Überplanung können das jeweilige Gebäude sowie die Zufahrt günstiger angeordnet werden. Die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche soll und wird sich hierbei nicht erhöhen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen, und damit der Versiegelungsgrad, werden nicht verändert.

Aufgrund der topographischen Lage, die westlich angrenzende Bebauung und des baulichen Charakters der möglichen Bebauung, ist die Änderung ortsplanerisch vertretbar, da sich die Änderung an den rechtsgültigen Bebauungsplan orientiert. Betroffen von der Änderung ist nur ein Grundstück im Geltungsbereich des Baugebietes, somit bleibt die Grundkonzeption des Baugebietes trotz der beabsichtigten Änderung im Wesentlichen bestehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anpassung vollzieht sich nur auf einem Grundstück, bezieht sich auf in der Nachbarschaft bereits vorhandene Elemente, ohne dabei die Gestalt des Baugebietes nachträglich zu verändern.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Die Änderungen durch das Deckblatt hat weder auf den Naturhaushalt Einfluss noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Es sind daher weder zusätzliche Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht erforderlich.

Reisbach, den  
Markt Reisbach

Holzleitner

## 1. Bürgermeister

**Verfahrenshinweise****1. Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2024 die Änderung des Bebauungsplanes Brunnleiten III in Reisbach mittels Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

**3. Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes Brunnleiten III gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

**4. Genehmigung**

Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

**5. Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister