

MARKT REISBACH



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„AM GRIES II“

VERFAHRENSSTAND	SATZUNG
DATUM	15.06.2021

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl | Landschaftsarchitekt | Stadtplaner

Industriestraße 1 | 94419 Reisbach

t. 08734 - 93 91 396

mail. info@breinl-planung.de

PRÄAMBEL

Der Markt Reisbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 | 1728, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise
- Teil D: Begründung

Anlagen:

- Schnitte
- 3D Darstellung
- Grundflächenberechnungen

E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„AM GRIES II“

MARKT REISBACH



ORTSTEIL ENGLMANNNSBERG

LANDKREIS DINGOLFING_LANDAU

Datum: 15.06.2021

Stand: SATZUNG

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Lage und Anbindung	3
1.2	Infrastruktur	3
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.3.1	Aussagen des LEP (vom 01.03.2018).....	4
1.3.2	Aussagen des Regionalplanes Region 13 Landshut (Stand 03.02.2017).....	4
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.	Angaben zum Planungsgebiet	5
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung	5
2.2	Verkehrsanbindung	6
2.3	Stromversorgung.....	6
2.4	Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	6
2.5	Fernmeldewesen	6
2.6	Löschwasserversorgung.....	6
2.7	Schutzgebiete.....	6
2.8	Altlasten.....	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
4.	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	7
5.	Städtebauliche Begründung/Entwurf	7
6.	Festsetzungen und Planinhalt	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Bauweise und überbaubare Grundfläche	9
6.3	Bauliche Gestalt	9
6.4	Verkehrsflächen.....	9
6.5	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen.....	10
6.6	Flächen und Anzahl der Stellplätze	10
6.7	Grünordnung	10
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
8.	Umweltprüfung	11
9.	Spezieller Artenschutz	11
10.	Denkmalschutz	11
11.	Immissionsschutz	11
12.	Flächenbilanz	12

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Am Gries II“ behandelt den Bauabschnitt II des Baugebietes „Am Gries“ im Ortsteil Englmannsborg, des Marktes Reisbach.

Es schließt an ein am westlichen Ortsrand von Englmannsborg gelegenes, bestehendes Wohngebiet an und liegt in der Gemarkung Englmannsborg, Markt Reisbach. Der Markt Reisbach liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, südöstlich von Dingolfing und südwestlich von Landau a.d.Isar, auf einer Höhe von ca. 460m ü. NHN. Der Hauptort Reisbach liegt in einer Entfernung von ca. 2km. Englmannsborg liegt nördlich des Vilstales sowie östlich der Staatsstraße ST 2327.



Luftbildausschnitt von Reisbach aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

Der Markt Reisbach hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind im Markt vorhanden: Kindergarten St. Wolfsindis und St. Michael, Kinderkrippe „Haus der kleinen Freunde“, Grundschule und Mittelschule und eine Bücherei.

Zum Bereich Gesundheitswesen zählen zwei Allgemeinärzte, Zahnärzte, zwei Apotheken und ein Tierarzt. Es gibt kirchliche Einrichtungen der katholischen und evangelisch-lutherischen Kirche. Reisbach verfügt über ein intaktes Vereinsleben, Freiwillige Feuerwehren sowie einige Sport- und Freizeitangebote (Hallenbad, Sportplätze, Freizeitpark, etc.).

Reisbach bietet neben dem historischen Marktplatz zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie z.B. Pfarrkirche St. Michael mit dem romanischen Turm, dem ältesten Teil der Kirche, der Rest der Kirche stammt aus dem 14./15. Jahrhundert, um 1400 gebaute Wallfahrtskirche St. Salvator (gotisch) mit reichhaltiger Rokokoausstattung, die neu erbaute Kapelle (im romanischen Stil)

in der Jägerstraße, die Platz für 16 Besucher bietet, der Bayern-Park im Ortsteil Fellbach, die Kapelle der heiligen Wolfsindis († 7. Jahrhundert) am östlichen Ortsrand von Reisbach 1993 wurde ein 5 m hoher, tonnenschwerer Granit zu Ehren von Franz Josef Strauß aufgestellt, das einzige Nibelungengrab in Süddeutschland, westlich des Ortes befindet sich das Naherholungsgebiet Vilsstausee.

Es finden außerdem zahlreiche kulturelle Veranstaltungen wie Feste und Märkte statt. In Östlich von Reisbach ist ein Gewerbegebiet angesiedelt, angrenzend befindet sich auch die örtliche Nahversorgung. Es sind einige klein- und mittelständische Firmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung ansässig.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)

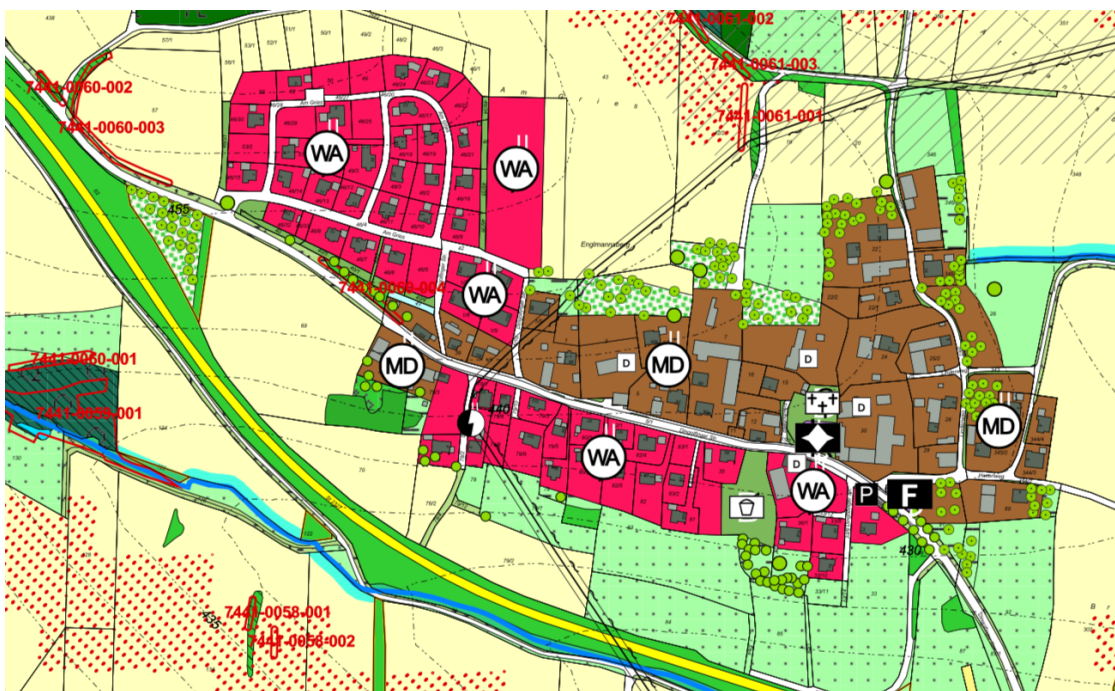
Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d.Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 13 Landshut (Stand 03.02.2017)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes ist Reisbach Unterzentrum und als „bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet. Reisbach liegt im Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Dingolfing. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Reisbach im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teilweise befinden sich Biotope in diesem Bereich, östlich angrenzend befindet sich eine naturnahe Hecke. Südlich davon sind artenarme Krautfluren auf Ranken verzeichnet. Östlich des Planungsgebietes ist ein Wohngebiet, nördlich davon liegen Waldflächen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Am Gries II“ liegen nicht vor. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erstellt wird ist der Flächennutzungsplan nur im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

1.4.2 Landschaftsplan

Der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde im Flächennutzungsplan integriert und zeitgleich von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt. Einschränkende Aussagen im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

1.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung / Verfahrenswahl

Die Durchführung einer UVP ist für den vorliegenden Bebauungsplan und im entsprechenden Planungsgebiet nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden, außerdem wird das Verfahren gemäß § 13 b durchgeführt. Gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und anstelle des o.g. Umweltberichts wird in der vorliegenden Unterlage vertiefende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.4.4 Sonstige Planungen

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Am Gries I“ zu berücksichtigen. Ansonsten gibt es für die vorliegenden Fläche keine planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Englmannsberg 2km nördlich des Hauptortes Reisbach, Gemarkung Englmannsberg. Reisbach gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 57 und 57/1 schließt eine Fläche von 1,38 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und einen Feldweg
- im Osten durch ein bestehendes Wohngebiet
- im Süden durch „Dingolfinger Straße“
- im Westen durch einen Feldweg bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen

2.2 Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt direkt von der Ortsstraße „Dingolfinger Straße“ welche wiederum an die Staatsstraße St 2327 angebunden ist. Die Erschließung ist als Ringschluss geplant und soll verkehrsberuhigt angelegt werden. Es wurde in der Planung eine mögliche Erweiterung in Richtung Westen vorgesehen.

2.3 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Wasserversorgung Mittleres Vilstal angeschlossen. Das Schmutzwasser und Regenwasser der Straßenflächen wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse versickert werden. Es wird ein zentrales Versickerungsbecken für die privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeleitet.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

2.7 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld befindet sich eine Biotop, angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich in nordwestlicher Richtung, Waldflächen. Es ist eine Schutzzone für umstürzende Bäume einzuhalten. Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete im Geltungsbereich der Planung.

2.8 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder dem Markt noch den zuständigen Fachbehörden bekannt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für Einzelhäuser schaffen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum für Familien im Ortsteil Englmannsberg bzw. Reisbach zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Es sind überwiegend Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von 620qm bis 960qm geplant. Die Wohnform ist hauptsächlich für junge Familien interessant und wird überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Das Wohngebiet soll am westlichen Ortsrand von Englmannsberg, Gemarkung Englmannsberg, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt im Ortsteil Englmannsberg im Moment nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts Reisbach nicht entgegen.

4. Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Reisbach verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Im Ortsteil Englmannsberg gibt es derzeit nur noch vier freie Bauparzellen, welche jedoch bebaut werden sollen. Diese freien Grundstücke stehen dem Markt Reisbach außerdem nicht zur Verfügung, daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Der kurzfristige Bedarf an Bauland im Ortsteil Englmannsberg wird seitens des Marktes mit ca. 15 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keine Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

5. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Westen aus und wird durch eine neugeplante Ringstraße an die bestehende Ortsstraße „Dingolfinger Straße“ angeschlossen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 15 m auf. Der Hang fällt von Nord nach Süd ab.

Im bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich folgenden Biotop: Biotop 7441-1031-002 und 7441-1031-002 Hecken nordwestlich von Englmannsberg. Dabei handelt es sich um naturnahe Heckenbestände. Südlich angrenzend befindet sich außerdem noch das Biotop 7441-1032-001 Sandmagerrasen-Rest an der ST2327 nordwestlich von Englmannsberg. Ansonsten wird der größte Teil der Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt (derzeit Wildacker) und ein Teilbereich im Westen wird als Fichtenforst (junge Ausprägung) genutzt. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für maximal 16 Gebäude mit bis zu 32 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 16 Einzelhäusern vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Mit der geplanten Gebäudesituierung in erster Baureihe (im Süden) sollen außerdem noch die Lärmimmissionen aus der südlich gelegenen Staatsstraße minimiert werden. Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem südexponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden wurden für die Hauptgebäude nur klassische Satteldächer und Walmdächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich dem Wohnen, vorbehalten bleibt, es sind jedoch auch nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen und einer maximalen Obergrenze von 140 qm für den Hauptbaukörper und bis zu 65qm für Garagen, Carports und Nebengebäude definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf durch Nebenanlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für den Hauptbaukörper mit min 5,5 bis max. 6,6 m bei zweigeschossigen bzw. min 4,7 bis max. 5,0 m bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0 m gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt.

Die Außenwandhöhe der wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Durch die

Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,20 m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind nur an den straßenabgewandten Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, in einem Bereich von 5,0 m gemessen vom Straßenrand sind Höhensprünge als Böschung auszubilden, ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Zufahrten, hier sind auch Stützmauern zulässig.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Insbesondere an diesem südexponierten und gut einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

6.3 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper Satteldächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 18-25° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach ist eine Dachneigung von 26-35° vorgesehen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab 28° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen zulässig. Zwerchgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in rot oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

6.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Bauabschnitts „Am Gries II“ erfolgt direkt von der Ortsstraße „Dingolfinger Straße“ und ist als Ringstraße geplant. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die neugeplante Straße ist in einer Straßenraumbreite mit 5,0m vorgesehen.

Fußläufig ist keine Erschließung erforderlich, da in westlicher und nördlicher Richtung keine weitere Bebauung geplant ist. Der bestehende Wald dient als natürliche Begrenzung.

6.5 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Für Parzellen 14 und 16 sind Alternativstandorte festgesetzt. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verkehrsfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei empfohlen wird, dass nur ein verkehrsfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird. Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

6.6 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 6,0 m vor den Garagen einzuhalten.

6.7 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bei der Planung berücksichtigt. Der Bebauung werden lediglich die naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen, wie hier z.B. eine Ackerfläche, zugeführt. Die Fläche ist aufgrund Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Westlich, teils innerhalb, teils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, befinden sich die amtlich kartierten Biotop Biotop 7441-1031-002 und 7441-1031-002 Hecken nordwestlich von Englmannsberg, dabei handelt es sich um naturnahe Heckenbestände. Südlich angrenzend befindet sich außerdem noch das Biotop 7441-1032-001 Sandmagerrasen-Rest an der ST2327 nordwestlich von Englmannsberg, hierbei handelt es sich um magere Grasbestände auf einer Straßenböschung. In diesem Bereich wurde auch die Pechnelke kartiert, deswegen wurden hier Festsetzungen getroffen um deren Erhalt sicherzustellen.

Im Wesentlichen sind sämtliche Eingriffe in den Böschungsbereich unzulässig durch welche der Bestand der Pechnelke geschwächt werden kann, dies sind z.B. die Unzulässigkeit von Geländemodellierung, unsachgemäße Pflege (Mahd), die Lagerung von Produkten oder ähnlichen Handlungen die zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen, dies trifft auch für beispielweise vorübergehende Lagerungen zu.

Nennenswert sind außerdem die in der Umgebung befindlichen Waldflächen, eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Grünland südlich des Planungsgebietes.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Englmannsberg sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

Zu den biotopkartierten Flächen werden ausreichende Schutzabstände eingehalten, so dass eine Beeinträchtigung dieser Flächen unterbleibt.

Für die Bebauung muss im westlichen Bereich eine bestehende Waldfläche gerodet werden. Die Kompensation des Verlustes dieser Waldfläche findet auf einer Fläche mit Flurnummer 133 Gemarkung Niederreisbach statt. Ziel der geplanten Ersatzaufforstung ist die Anlage eines standortgerechten Laubmischwaldes.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ entfällt jedoch die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und anstelle eines Umweltberichts werden nur kurze Erläuterungen und Aussagen zur Grünordnung getroffen. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden nicht vertiefend geprüft. Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden nicht getroffen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht daher kein Ausgleichsbedarf.

8. Umweltprüfung

Die UP – Umweltprüfung entfällt aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB (s. o.).

9. Spezieller Artenschutz

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der einbezogenen Waldfläche (hier junger Fichtenforst) und angrenzenden Biotope derzeit intensiv genutzt. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung auszuschließen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler vor. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

11. Immissionsschutz

Die vorliegende Planung stellt den Neubau eines allgemeinen Wohngebietes dar. Die Fläche selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, östlich angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet und südlich des Planungsgebietes befinden sich die

Gemeindestraße „Dingolfinger Straße“ und die Staatsstraße St 2327 von denen Lärm-Emissionen ausgehen.

Durch die derzeit landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche des Planungsgebietes gehen ortsübliche Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm aus.

In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden gewerblichen Nutzungen.

Durch die Planung rückt schutzbedürftige Wohnbebauung näher an diese Lärmquelle. Derzeit wird davon ausgegangen, dass ein passiver Schallschutz wie z.B. eine „lärmoptimierten Grundrissgestaltung“ ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Im Rahmen dieser Annahme wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wohnungsgrundrisse von Neu- bzw. Ersatzbauten so zu organisieren sind, dass an den straßenzugewanten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

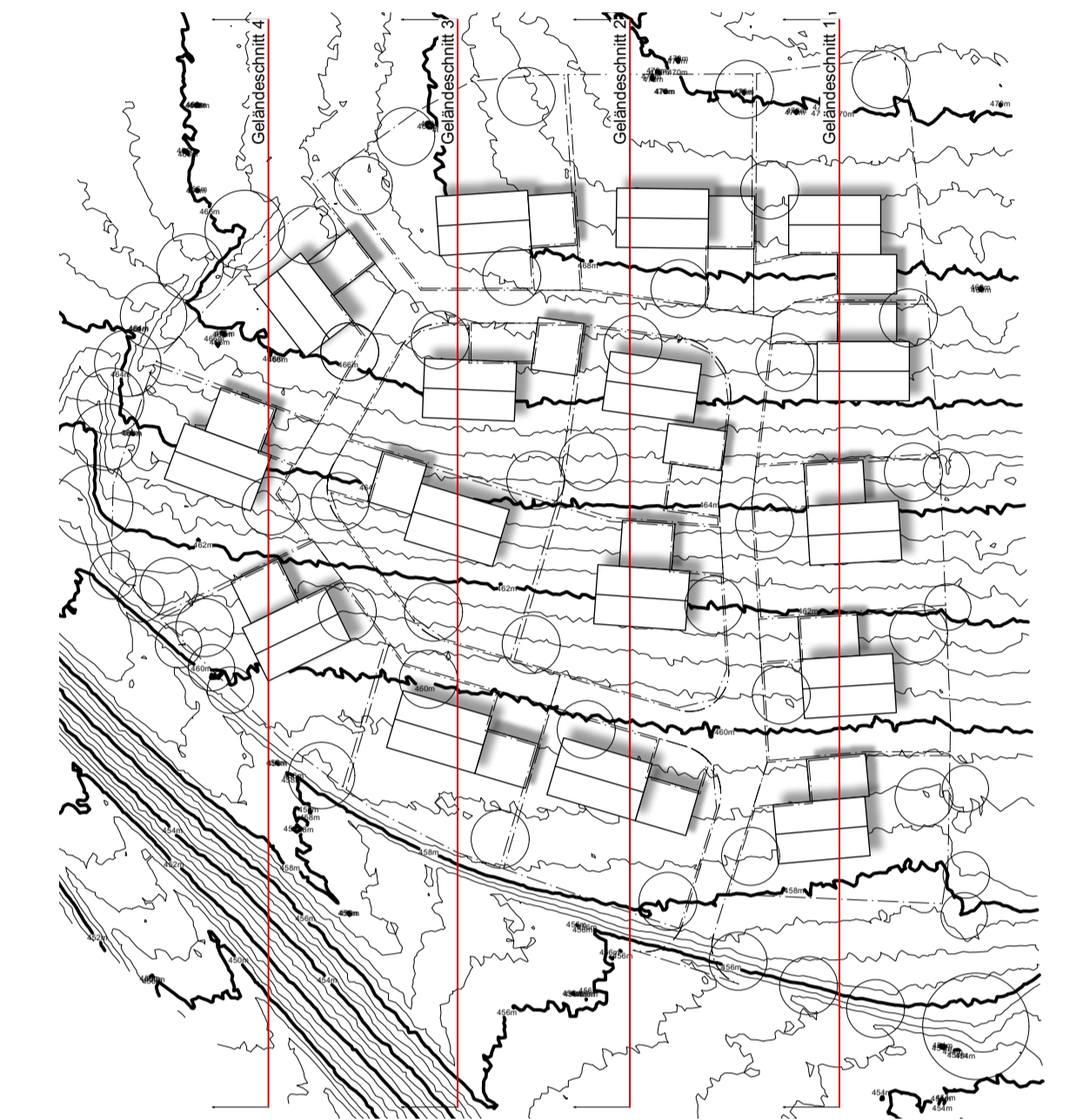
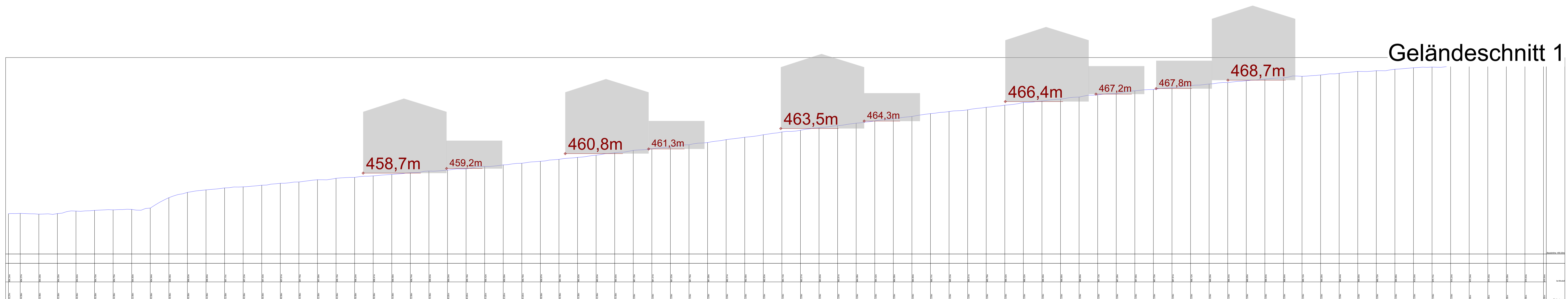
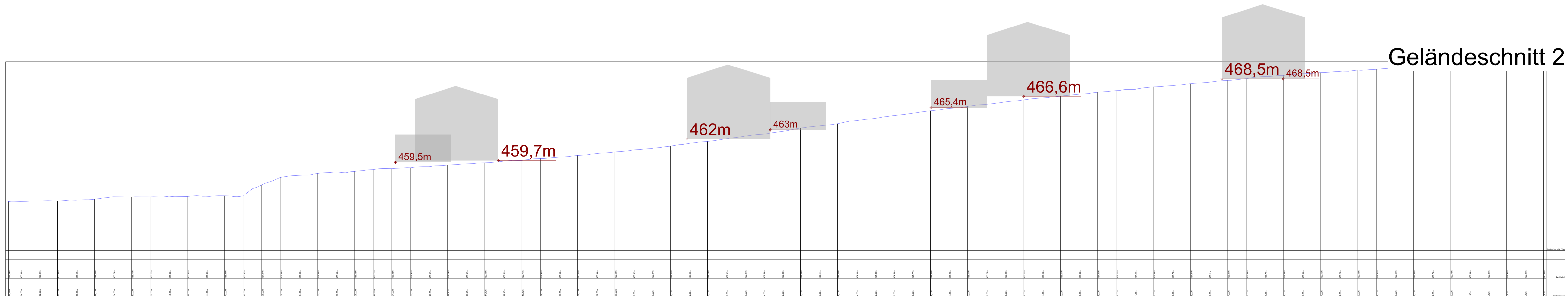
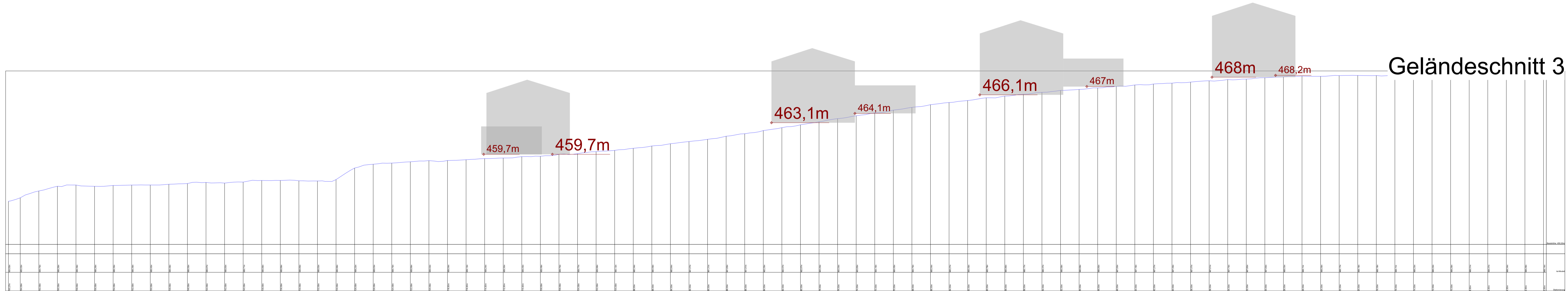
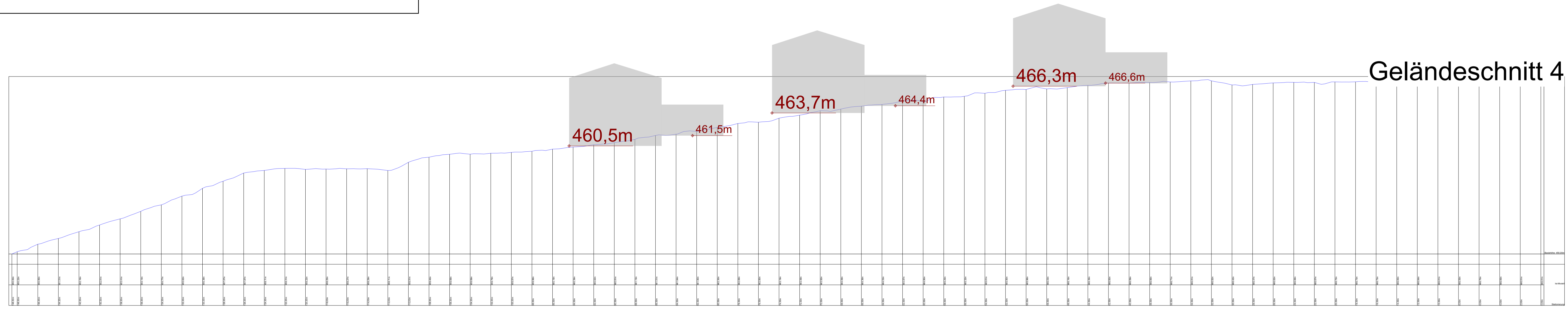
Die betroffenen Fassaden wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Gutachten des Büros Hoock & Partner mbH festgesetzt.

12. Flächenbilanz



<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	<u>13.805 qm</u>
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	<u>1.515 qm</u>
öffentliche Straße	ca.	1.390 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	125 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	<u>11.750 qm</u>
davon Versiegelte Flächen	ca.	5.875 qm
davon Freifläche	ca.	5.875 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	<u>540 qm</u>
davon öffentliche Grünfläche	ca.	245 qm
davon sonstige Grünfläche (Versickerungsbecken)	ca.	295 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>		keine da § 13 b BauGB
 <u>Geltungsbereich Nr. 2 (Waldausgleich)</u>	ca.	 <u>1.603 qm</u>

.....
 Erster Bürgermeister
 Rolf-Peter Holzleitner

.....
 Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
 Florian Breinl



PLANINHALT
Baugebiet "Am Gries II" Schnitte

VORHABENSTRÄGER Markt Reisbach Landauer Straße 18 94419 Reisbach			
PLAN 1 Projektnummer 593	PLANNUMMER 01 MASSSTAB 1:200	DATUM GEZ 25.1.21	
GEZEICHNET fb	GEPRÜFT fb	DATUM DRUCK 25.1.21	 Planstand 25.01.2021
DATEINAME 993-20-2021-01-15-tp1-AM-GRIES-II-plan-SCHNITTE.lvx	PLANGRÖSSE 1,06/0,7	DATUM GEPR 25.1.21	

Perspektive von Südwesten



Perspektive 1



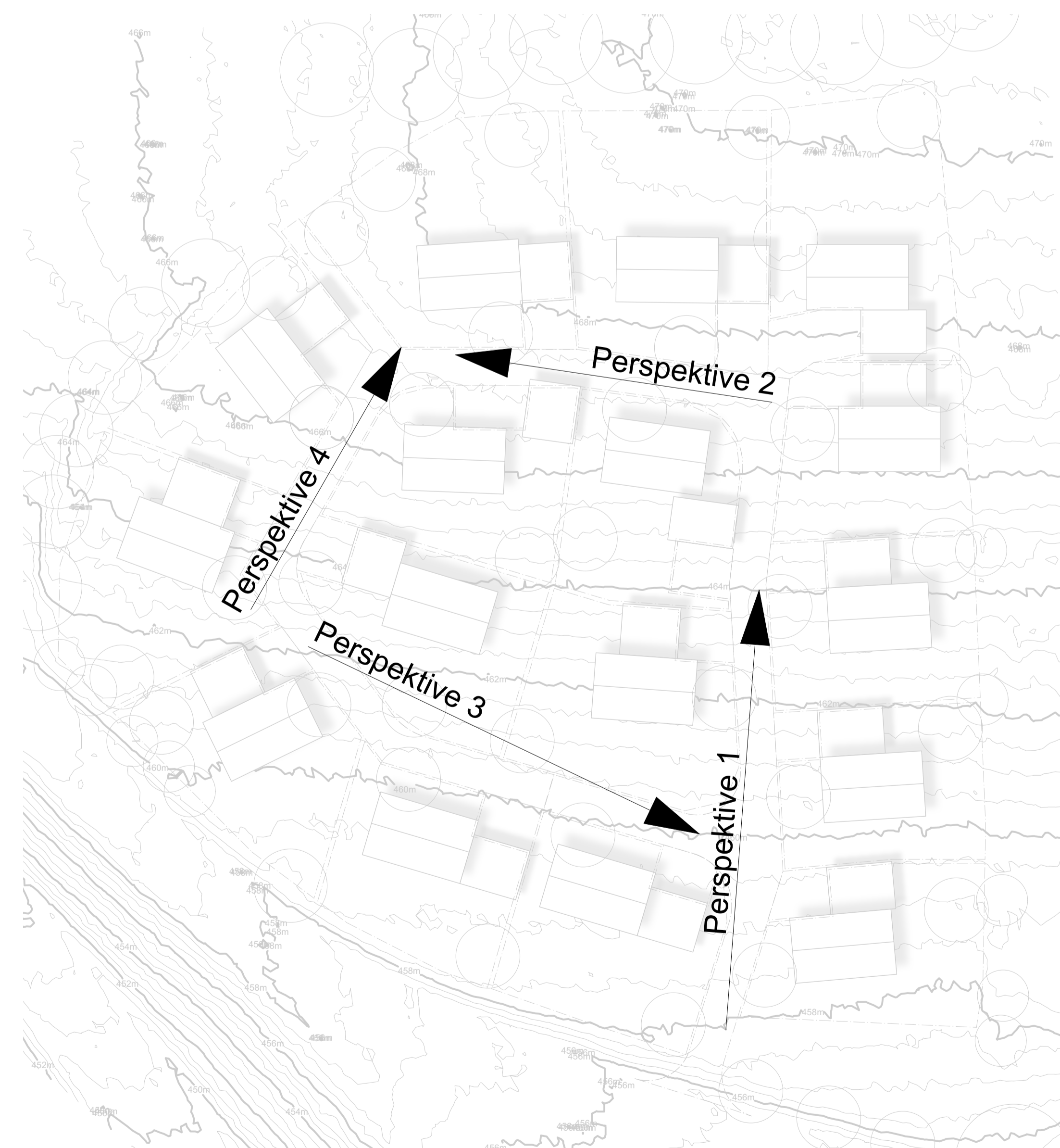
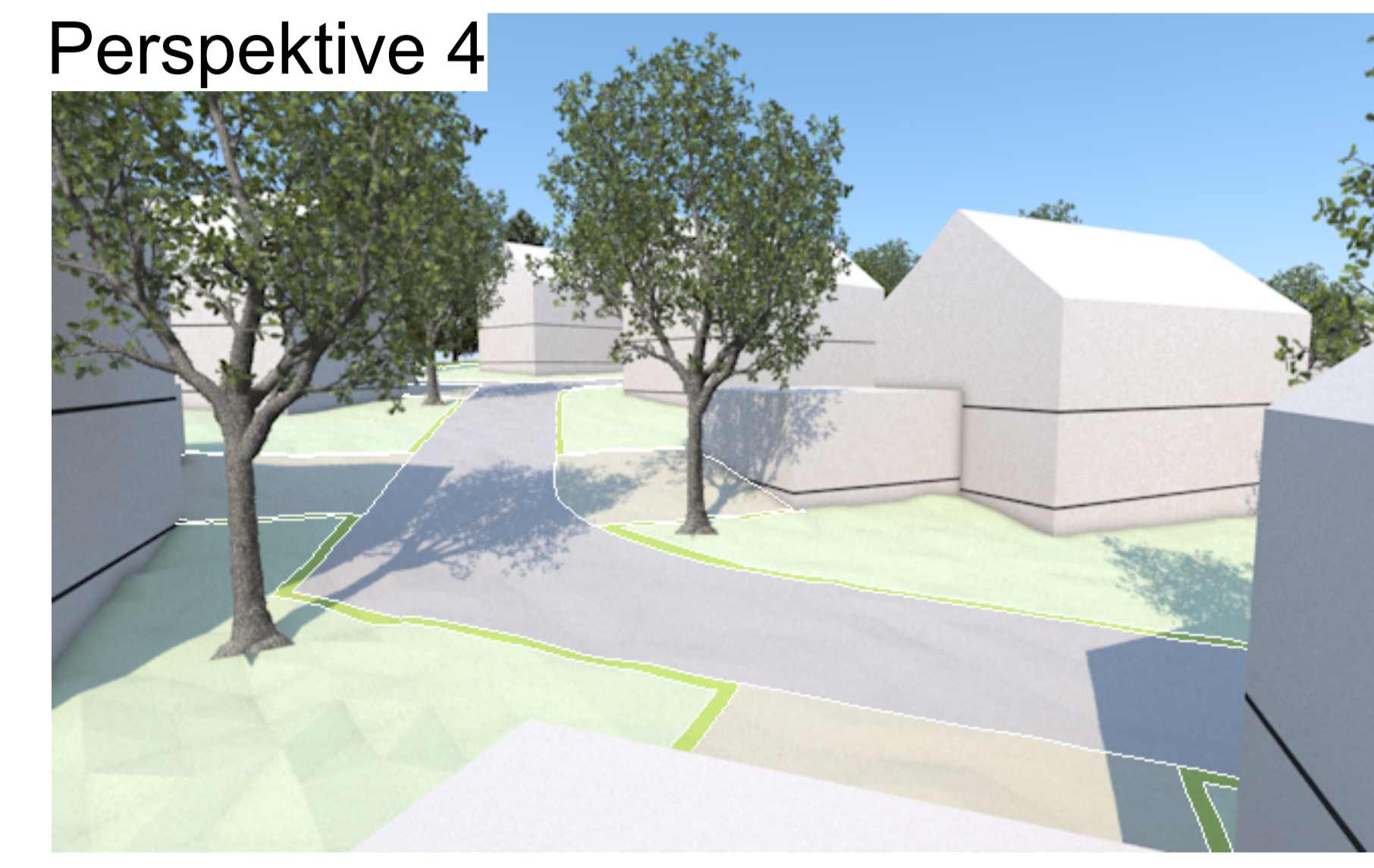
Perspektive 2



Perspektive 3



Perspektive 4



Ansicht von Osten



Perspektive von Südosten



Visualisierung

Stand: 25.01.2021
 Geländemodell: DGM 2 (2020 unverändert)
 Sonnenstand: 20. April 15 Uhr
 Gebäude: 2 Vollgeschosse a 3m
 Höheneinfügepunkt: 0,6m über Gelände
 = Sichtbare Wandhöhe 6,60m

PLANINHALT

Baugebiet "Am Gries II" Perspektiven

VORHABENSTRÄGER
 Markt Reisbach
 Landauer Straße 18
 94419 Reisbach



PLAN	PLANNUMMER	
1	Lay-1	
Projektnummer	MASSSTAB	
593		
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	25.1.21	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	
fb	fb	
DATENAME	PLANGRÖSSE	
98320-2021-01-15 lpa AM GRIES II plan 3D regional vwa	1,06/0,7	



Planstand 25.01.2021

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
 dipl.-ing. (fb) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl
 industriestraße 1 telefon 08734 9391396
 94419 reisbach/obermünchsdorf mobil 0151 10819824
 www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de

Projekt: BG Am Gries II 15.06.21

Parzellen Nr.	Grundstückgröße in qm	Haustyp	zulässige Wohnungen	GR_1 Haupt	GR_2 Neben	Summe GR 1 + GR2	GRZ	GRZ inkl. Überschreitung	Differenz = Rest für ST, Wege, etc.	Planung Zufahrt	Plan T ung	Terrassen G pauschal	Planung Summe	Differenz	Anmerkung	
1	656,4	a/b	2	140	60	200	0,30	0,50	328	128	60	30	0	30	120	8
2	630	a/b	2	140	60	200	0,32	0,50	315	115	60	30	0	30	120	-5
3	668	a/b	2	140	60	200	0,30	0,50	334	134	60	30	0	30	120	14
4	620	a/b	2	140	60	200	0,32	0,50	310	110	60	30	0	30	120	-10
5	980	a/b	2	140	60	200	0,20	0,50	490	290	60	30	0	30	120	170
6	869	a/b	2	140	60	200	0,23	0,50	435	235	60	30	0	30	120	115
7	969	a/b	2	140	60	200	0,21	0,50	485	285	60	30	0	30	120	165
8	659	a/b	2	140	60	200	0,30	0,50	330	130	60	30	0	30	120	10
9	823	a/b	2	140	60	200	0,24	0,50	412	212	60	30	0	30	120	92
10	676	a/b	2	140	60	200	0,30	0,50	338	138	60	30	0	30	120	18
11	643	a/b	2	140	60	200	0,31	0,50	322	122	60	30	0	30	120	2
12	754	a/b	2	140	60	200	0,27	0,50	377	177	60	30	0	30	120	57
13	764	a/b	2	140	60	200	0,26	0,50	382	182	60	30	0	30	120	62
14	657	a/b	2	140	60	200	0,30	0,50	329	129	60	30	0	30	120	9
15	686	a/b	2	140	60	200	0,29	0,50	343	143	60	30	0	30	120	23
16	695	a/b	2	140	60	200	0,29	0,50	348	148	60	30	0	30	120	28
			32	2240	960	3200				2674,7						

Summe Grundstücke	11749 qm
Straßenraum	1390 qm
Öffentl. Gehweg	125 qm
Öffentl. RRB	295 qm
Öffentl. Grünflächen	245 qm
Gesamtfläche	13804 qm

= noch zu klären