Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 15 "Friedberg - Ost / Hofberg - Nord" - Reisbach

Inhalt

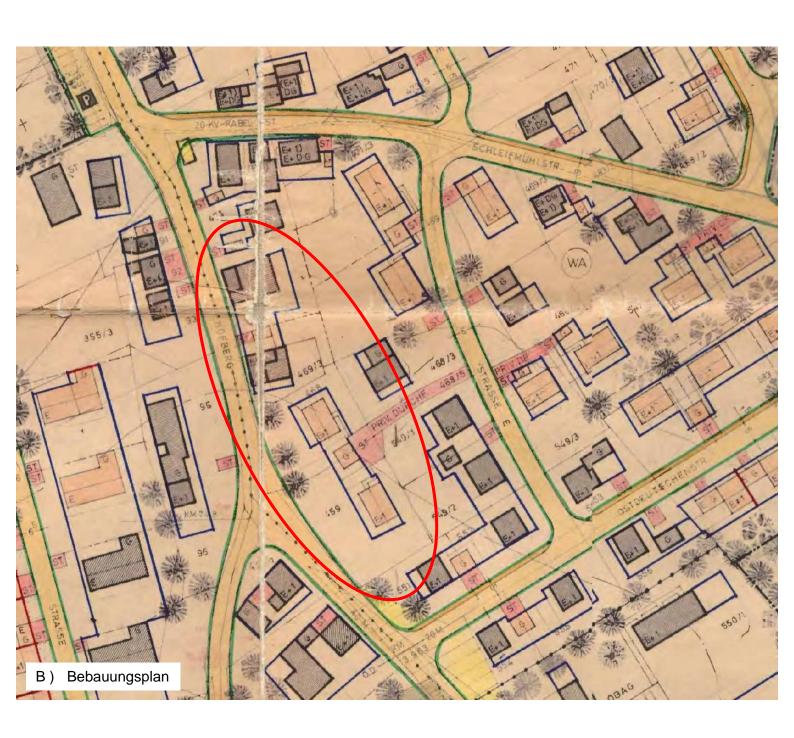
- A) Luftbild
- B) Bebauungsplan
- C 1) Festsetzungen durch Zeichen
- C 2) Festsetzungen durch Text
- D) Begründung
- E) Lageplan mit Legende



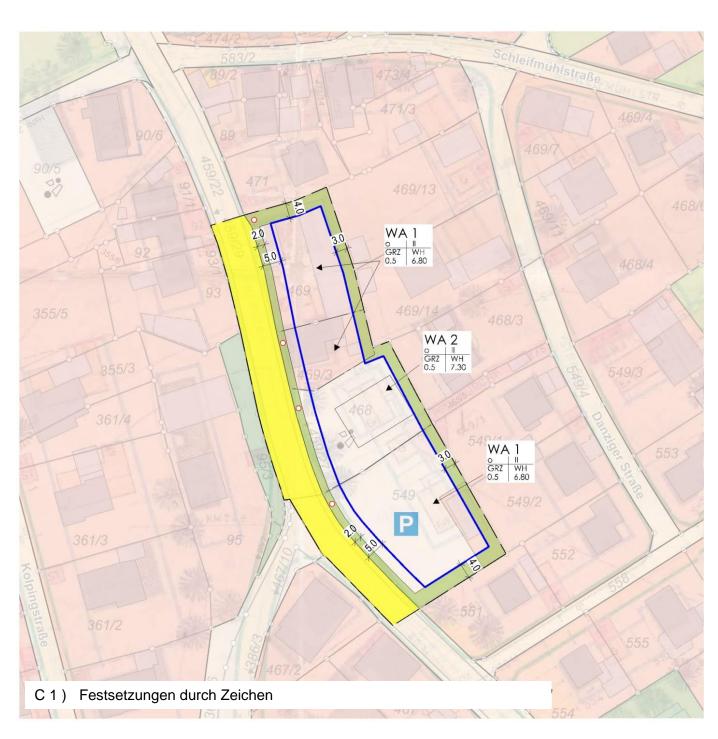
Gefertigt: 27.7.2021

Geändert am:

Markt Reisbach Landauer Straße 18 94419 Reisbach Tel. 08734-4927 Fax. 08734-4950 Mail markt@reisbach.de







C 2) Festsetzungen durch Text

1.13 Wohnbauflächen

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nun 2 Vollgeschosse gem. Art 2 Abs. 5 BayBO 1998

3.4 Bauweise

Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO.

9.4 Grünflächen

Private Grünflächen.

Die Bepflanzung richtet sich nach den Vorgaben zu heimischen Gehölzarten. Für die Zufahrt des Grundstückes kann die Grünfläche unterbrochen werden.

0.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Bereich WA1 sind maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Im Bereich WA2 sind maximal fünf Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

0.2 Maß der baulichen Nutzung

WA 1 - bei 2 Vollgeschossen 0.5 GRZ 1.2 GFZ WA 2 - bei 2 Vollgeschossen 0.5 GRZ 1.2 GFZ

0.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird freigestellt. Eine energetisch sinnvolle Anordnung wird empfohlen.

0.61 Gestaltung der baulichen Anlagen des Deckblattes

WA 1

Dachform: Satteldach (18-35°), Pultdach (4-10°) und Flachdächer

Dachdeckung: Ziegel-, Blechdeckung

Dachgauben: zulässig

Ortgang: höchstens 0.50 m Überstand Traufe: höchstens 0.50 m Überstand

Traufhöhe: höchstens 6.80 m ab OK gewachsener Boden talseitig gemessen an der für

die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle.

WA2

Dachform: Satteldach (18-35°), Pultdach (4-10°) und Flachdächer

Dachdeckung: Ziegel-, Blechdeckung

Dachgauben: zulässig

Ortgang: höchstens 0.50 m Überstand Traufe: höchstens 0.50 m Überstand

Traufhöhe: höchstens 7.30 m ab OK gewachsener Boden talseitig gemessen an der für

die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle.

0.63 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sollen an das Hauptgebäude angepasst werden.

0.643 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen

Ergänzend sind Stabmattenzäune mit Hinterpflanzung möglich.

0.645 Fassadengestaltung

Ergänzend ist eine Bekleidung der Außenwände mit Plattenwerkstoffen und Holzschalung jeglicher Art möglich.

0.646 Stützwände

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1.20 m umsetzbar. Die Höhe ist ab gewachsenem Boden zu messen und planlich aufzuzeigen.

0.67 Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden keine von der Bayerischen Bauordnung abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Hinweis: Die gesetzlich definierten Abstandsflächen sind einzuhalten und in den Bauantragsunterlagen aufzuzeigen.

0.7 Stellplätze

Im Bereich WA1 sind 2 und im WA2 mindestens 1,5 selbstständig nutzbare Stellplätze je abgeschlossene Wohneinheit in der Bauvorlage vorzusehen.

Diese sind spätestens bis Fertigstellung des Wohngebäudes anzulegen und zu unterhalten. Die Herstellung ist dem Markt Reisbach schriftlich anzuzeigen.

0.8 Entwässerung Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem bestehenden Regenwasser-Kanalsystem der Gemeinde zugeführt.

Wenn die maximale Kapazität des Kanalysystems erreicht ist, müssen

Versickerungsmaßnahmen (z.B. Erstellen eines Sickersachtes entsprechend den einschlägigen Regelungen o. ä.) auf dem jeweiligen Grundstück erstellt werden.

Die Ausführung und Dimensionierung der Oberflächenwasser-Entwässerung ist vor Baubeginn rechnerisch zu belegen und überprüfen.

Die Lage der Versickerungsmaßnahmen kann entwurfsspezifisch abweichen.

Einschätzung zur Dimensionierung und Durchführbarkeit der Versickerungsmaßnahmen sh. Begründung.

D) Begründung

Das Baugebiet "Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord" in Reisbach ist bis auf wenige Parzellen bebaut. Die Bebauung basiert auf den Vorgaben des Bebauungsplanes "Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord" aus dem Jahr 1977 und wurde für gewisse Teilbereiche durch die Deckblätter 1 – 14 ergänzt.

Speziell die Grundstücke mit den Flur-Nr. 469, 469/ 3, 468 und 549, Bereich "Hofberg – Eggenfeldener Straße – Kollbacher Straße", die an der Hauptzufahrtsstraße von Süden her liegen, sollen mit dem Deckblatt Nr. 15 überarbeitet, angepasst und städtebaulich neu geordnet werden.

Hierfür wird ein neuer einheitlicher Grenzabstand von 5 m, parallel zum Straßenverlauf, über alle Grundstücke im Geltungsbereich festgesetzt.

Dadurch soll der in Teilbereichen vorhandenen Bebauung direkt am Straßenkörper entgegen gewirkt und eine zurückgesetzte, einheitliche Gebäude-Silhouette ermöglicht werden. Der einzuhaltende Abstand zur Straße hin schafft auch schallschutztechnisch eine Steigerung der Wohnqualität.

Zusätzlich wird im o. g. Bereich ein 2 m breiter, parallel zur Straße verlaufender, bepflanzter privater Grünstreifen festgesetzt, der nur durch notwendige Zufahrten auf das Grundstück durchbrochen werden kann.

Der durchgehende Grünzug schafft eine attraktive Pufferzone, ein einheitliches Bild der städtebaulichen Neuordnung und einen wahrnehmbaren Mehrwert für Anlieger und Passanten. Gleichzeitig wird ein Ausgleich zur entstehenden Flächenversiegelung geschaffen. Die Bepflanzung richtet sich nach den Vorgaben zu heimischen Gehölzarten für die Gemeinde

Reisbach, wobei ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen erzielt werden soll.

Die Pflege der Grünflächen im privaten Bereich wird vom jeweiligen Grundstücksbesitzer, in angemessenen Abständen, veranlasst und/ oder durchgeführt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist entwurfsspezifisch zu prüfen.

Da die geplante Stichstraße zur Erschließung der Flur-Nr. 468 und 549 von der Danziger Straße aus nicht realisiert wurde, erfolgt die Erschließung der Grundstücke von den Straßen Hofberg und Eggenfeldener Straße aus.

Darüber hinaus zieht sich zusätzlich um die restlichen Grundstücksgrenzen, zur Nachbarbebauung nach Norden, Osten und Süden hin, ein privater bepflanzter Grünzug mit einer Breite von 3 – 4 m.

Dadurch kann zur bestehenden Bebauung eine angemessen breite Pufferzone geschaffen werden.

Dies führt zu einem attraktiven Mehrwert für die An- und Bewohner, sowie zu einer ganzheitlich bepflanzten Umschließung des möglichen Gebäudezuges (Geltungsbereich Deckblatt).

Sämtliche weitere Baugrenzen orientieren sich an der Innenkante der genannten privaten Grünflächen.

Die offen festgelegten Baugrenzen ermöglichen eine flexible, wirtschaftliche und evtl. auch grundstückverbindende Bebauung. Somit ist auch eine zeit- und ortsangemessene verdichtete Bebauung mit Berücksichtigung der Umgebung umsetzbar.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes wird für die Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten, sind die Grundstücke in zwei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete unterteilt worden: WA 1 und WA 2.

Der Unterschied der beiden o. g. Wohngebiete liegt in der Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe der Gebäude.

Da es sich im Bereich **WA 1** um weitestgehend ebene Grundstücke handelt, wird eine Wandhöhe von 6,80 m festgesetzt. Durch diese Wandhöhe ist eine zeitgemäße und gleichzeitig wirtschaftliche Bebauung, auch gemäß den Vorgaben der BayBO, möglich.

Im Bereich **WA 2** ist aufgrund der extremen Hanglange (Höhenversatz bis zu 5,00 m im Bestand) des Grundstücks (Flur-Nr. 468) die Wandhöhe differenziert zu betrachten.

Für diesen Bereich wird eine Wandhöhe von max. 7,30 m festgesetzt, um in der vorhandenen Topographie eine nutzbare und wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen.

Die Wandhöhe wird in beiden Fällen ab "OK-gewachsener Boden talseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle" bemessen.

Bei der Stellplatzanzahl je abgeschlossener Wohneinheit wird ebenfalls zwischen den beiden Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) unterschieden.

Im Bereich **WA 1** wird der von der Gemeinde gewünschte Stellplatzschlüssel von mindestens 2 selbstständig nutzbaren Stellplätzen je abgeschlossener Wohneinheit festgesetzt.

Da im Bereich **WA 2** die nutzbare Fläche des Grundstückes aufgrund der topographischen Gegebenheiten (extreme Hanglage wie oben beschrieben) eingeschränkt ist, wird hier ein abweichender Stellplatzschlüssel von mindestens 1,5 selbstständig nutzbaren Stellplätzen je abgeschlossener Wohneinheit festgesetzt.

Der bereits erarbeitete Vorentwurf für dieses Allgemeine Wohngebiet 2 sieht auch 1-Zimmer-Appartements vor - somit wird ein geringerer Bedarf an Stellplätzen im Bereich WA 2 vorhanden. Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sieht 1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern vor. Zusammen mit den Wünschen der Gemeinde bieten die für den Bereich WA 2 festgesetzten 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit einen sinnvollen und angemessenen Kompromiss.

Für den Bereich WA 1 und WA 2 ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschoßen, definiert nach Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998, vorgesehen. - Diese Festsetzung der Vollgeschoße orientiert sich am ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1977. – Mit der Festsetzung der 2 Vollgeschoße ist vor allem eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke möglich.

Des Weiteren sind die Werte für GRZ und GFZ, nach § 17 BauNVO, für WA 1 und WA2 angepasst worden.

Die GRZ betrug bisher 0,4 und wird mit Deckblatt auf eine GRZ von 0,5 geändert; die GFZ betrug bisher 0,8 und wird mit Deckblatt auf 1,2 geändert.

(It. aktueller BauNVO wird im Bereich "WA" eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 empfohlen – mit entsprechenden Variablen noch oben)

Der Grund für die Anpassung ist vor allem die Empfehlung des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr bzgl. "der Reduzierung des Flächenverbrauchs" und somit eine Anpassung von GRZ und GFZ.

Daneben können durch diese Anpassungen auch wirtschaftliche Interessen effizienter umgesetzt werden.

Aufgrund der durchaus vertretbaren Anhebung der Werte von GRZ und GFZ, liegen diese zwar über den Werten der Umgebungsbebauung, sind aber noch so gewählt, dass es eine angemessene Verdichtung des Deckblattbereiches ermöglicht.

Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Für Stellplatzflächen oder andere befestigte Flächen sind nur durchlässig Beläge wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke oder Schotterrasen vorgesehen.

Die Festlegungen bzgl. Dachform und Dachneigung wird aufgeweitet.

Neben den bisher erlaubten Satteldächern, dürfen künftig auch Pult- und Flachdächer verwendet werden.

Es sind hier Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 35 Grad, Pultdächer mit einer Dachneigung von

4 – 10 Grad, sowie Flachdächer vorgesehen.

Somit wird die Dachlandschaft variantenreicher und moderner gestaltet und den Ansprüchen der derzeitigen Baukultur gerecht.

Der Geltungsbereich hat den Anspruch modern und zeitgemäß zu wirken/ sein und sich gleichzeitig städtebaulich in die vorhandenen Strukturen nahtlos und angemessen einzufügen. Die Anpassungen sind Grundlage hierfür.

Die Dachdeckung wird um Ziegel- und Blechdeckung erweitert, um die neu festgesetzten Dachneigungen technisch umsetzen zu können.

Die Firstrichtung ist zukünftig nicht mehr planlich festgeschrieben, sondern kann frei gewählt werden.

Dies ist aufgrund einer optimalen energetischen Gebäudeausrichtung notwendig – eine optimale Orientierung an den Himmelsrichtungen kann somit gewährleistet werden.

Garagen/ Nebengebäude sind an Hauptbaukörper anzupassen, um eine optische Einheit der Baukörper zueinander umzusetzen.

Die generelle Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das vorhandene Regenwasser-Kanalsystem der Gemeinde vor Ort.

Sollte nach rechnerischer Überprüfung die maximale Kapazität des Regenwasser-Kanalsystems entwurfsspezifisch erreicht sein, so muss die Entwässerung über Versickerungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Um die Dimensionierung und Durchführbarkeit der Versickerungsmaßnahmen grob einschätzen zu können, wurde die Situation des ursprünglichen Bebauungsplanes, mit dem Deckblatt 15 verglichen, und eine überschlägige Dimensionierung vorgenommen.

Flurnummern:	Baugrenzen urspr. Bebauungsplan	Baugrenzen Deckblatt 15	Differenz
549	337.84 m²	834.68 m²	496.84 m²
468	296.86 m²	577.58 m ²	280.72 m ²
469/3	163.05 m ²	241.08 m ²	78.03 m ²
469	546.03 m ²	421.19 m²	- 124.84 m²

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben, sowie der örtlichen Gegebenheiten, wird ein Wert von ca. 35 % für die prozentuale Bebauung des Baufeldes mit baulichen Anlagen angenommen.

Die aus der zuvor angeführten Tabelle zu sehende Differenz bzgl. Baugrenzen (Baufeld), stellt eine mögliche Mehrung der Baufläche dar.

Angenommen, 35 % des Differenzbetrages (Baufeld) würde bebaut werden (+Sicherheitsfaktor von 25 % der Summe für versickerungsunfähige Oberflächen),dann könnten baulichen Anlagen mit folgenden Grundflächen entstehen:

Flurnummer:	Differenz Bau	ufeld	Davon 35%	zzgl. 25% Sicherheit
549	496.84 m²		279.00 m²	349.00 m ²
468	280.72 m²		98.00 m²	123.00 m ²
469/3	78.03 m ²		27.00 m ²	34.00 m²
469	- 124.84 m²	Baufeld wird	kleiner – keine zus. M	aßnahmen erforderlich!

Bei einer groben Rechnung bzgl. der Dimensionierung eines beispielhaften Sickerschachtes (d=1.20m)ergeben sich unter Berücksichtigung der zusätzlich angeschlossenen Fläche, einem Durchlässigkeitsbeiwert von 0.001 m/s und dem Sicherheitsfaktor von 1,2 folgende Ergebnisse:

Flurnummer:	Mehrung Bebauung	Speichervolumen
549	496.84 m²	2.75 m³
468	280.72 m²	0.83 m³
469/ 3	78.03 m²	0.11 m³

Die mögliche Mehrung des Oberflächenwassers, bezogen auf die Erweiterung der Baugrenzen, ist, wie oben im Maximalfall untersucht, durch Versickerungsmaßnahmen (beispielhaft mit einem Sickerschacht) kompensierbar.

Als mögliche Lage für die Versickerungsmaßnahmen werden die Grünflächen vorgeschlagen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren angestrebt.

Die Eingriffsregelung nach § 13 BauGB findet in Zusammenhang mit Deckblatt Nr. 15 keine Anwendung.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d.lsar

Marienplatz 5a 94405 Landau a.d.Isar

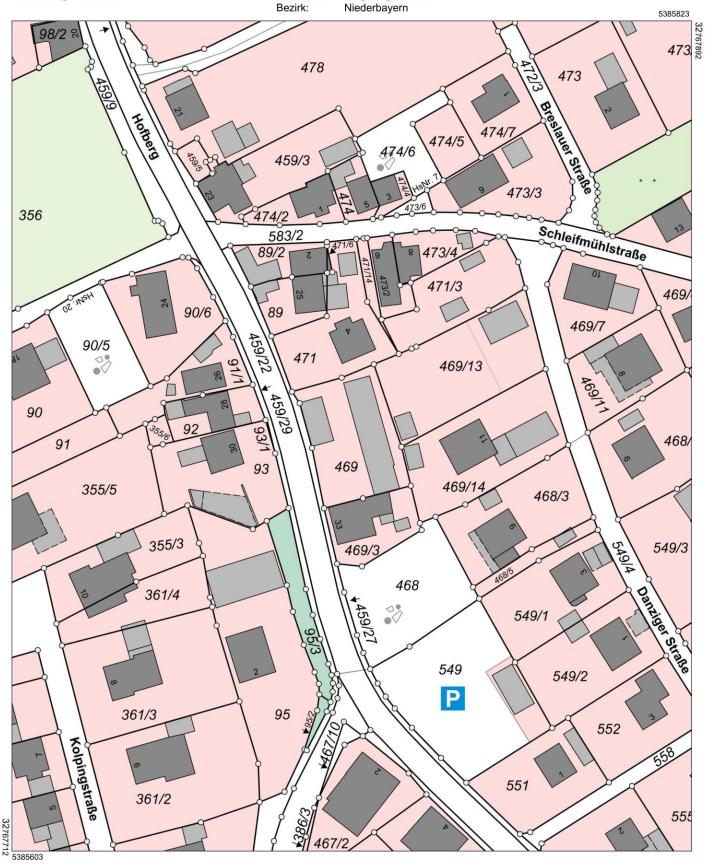
Flurstück: 469 Gemarkung: Reisbach Gemeinde: Landkreis:

Markt Reisbach
Dingolfing-Landau
Niederbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 11.08.2021



E) Lageplan mit Legende

Maßstab 1:1000

0 10

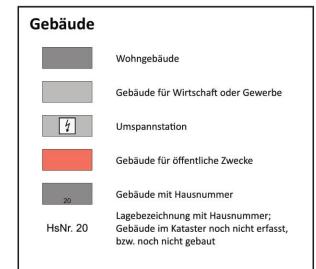
Meter

Legende zur Flurkarte

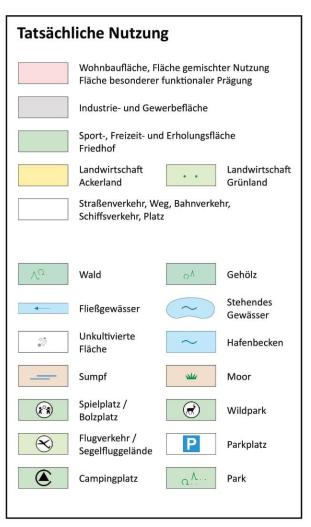


Flurstück Flurstücksgrenze 3285 Flurstücksnummer Zusammengehörende Flurstücksteile Nicht festgestellte Flurstücksgrenze Abgemarkter Grenzpunkt Grenzpunkt ohne Abmarkung Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung Bodenordnungsverfahren



Gebietsgrenze Grenze der Gemarkung Grenze der Gemeinde Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt



Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender

Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der

Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Verfahrenshinweise

 Änderungsbeschluss Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 15 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1BauGB amortsüblich bekannt gemacht.
Reisbach, den
Holzleitner, 1. Bürgermeister
2. Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Holzleitner, 1. Bürgermeister
3 Satzungsbeschluss Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.
Reisbach, den
Holzleitner, 1. Bürgermeister
4 Genehmigung Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.
Reisbach, den
Holzleitner, 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
Holzleitner, 1. Bürgermeister