M = NORD

BEBAUUNGSPLAN
1:1000
UBERSICHTSLAGEPLAN
1:5000

BEBAUUNGSPLAN
OBERHAUSEN WEST II

MARKT: REISBACH
LANDKREIS: DINGOLFING - LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1 AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 BauG von 31.03.1983 bis 02.05.1983 im Rathaus öffentlich ausgelegt
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 23.03.83 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht

Reisbach, dem 14.07.1983

1. Bürgermeister

2 SATZUNG

Der Markt Reisbach hat mit Beschluß des Markt-Gemeinderates vom 05.07.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 107 Abs. 4 Bayr. Bauordnung als Satzung beschlossen

Reisbach, den 14.07.1983

1. Bürgermeister

3 GENEHMIGUNG

~~Die Regierung~~ Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat den Bebauungsplan mit Bescheid von 17.01.1984 Nr. 301-601-1.41 gemäß § 11 BBauG genehmigt

Dingolfing

den 17.01.1984

Karl
Reg. Rat

4 INKRAFTTRETEN

Der Markt Reisbach hat am 20.01.1984 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich

Reisbach, den 23.01.1984

1. Bürgermeister

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im M = 1:1000
Nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000 Zur Höhenentnahme für ingeneurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet
Die Ergänzung des Baubestandes erfolgt am (keine amtl. Vermessungsgenauigkeit)

- ORIGINAL FÜR MARKT REISBACH -

GEZ	REISCHL	
GEAND	ANLASS	VON
5.7.1983		RE. J

LANDAU A.D. ISAR DEN 17.3.1983
PLANUNG:
DIPL. ING. (FH) FRANZ SCHOSNER, ARCHITEKT BDB
838 LANDAU A.D. ISAR JANUSSTRASSE 16
TELEFON 09951 / 8925

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Fur das allgemeine Wohngebiet

0 1 BAUWEISE

0 1 1 offen

0 2 MNDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTUCKE

0 2 1 Bei geplanten Einzelhausgrundstucken = 600 qm

0 3 FIRSTRICHTUNG

0 3 1 Die Firstrichtung soll den jeweiligen Gelandeverhaltnissen angepaßt werden und kann frei gewahlt werden

0 4 EINFRIEDUNGEN

0 4 11 Einfriedungen fur die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2 1 1

Art und Ausfuhrung	Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichelzaun Oberflachenbehandlung mit braunem Holzimpragnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend Pfeiler fur Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
Hohe des Zaunes	uber Straßen- bzw Gehsteigoberkante hochstens 1,00 m
Sockelhohe	uber Straßen- bzw Gehsteigoberkante hochstens 0,15 m
Vorgarten	Die Vorgarten sind gartnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten

0 5 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0 5 3 Garagen und Nebengebaude sind dem Hauptgebaude anzupassen Traufhohe nicht uber 2,75 m

0 5 4 Bei geeigneter Gelandesituatin ist es moglich daß das Hauptdach uber die Garage gezogen wird
Die Traufhohe an der Straße bzw Grundstucksgrenze darf dabei nicht hoher als 2,75 m im Mittel sein.

0 5 10 Zwischen Garagentor und offentlicher Verkehrsflache muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden

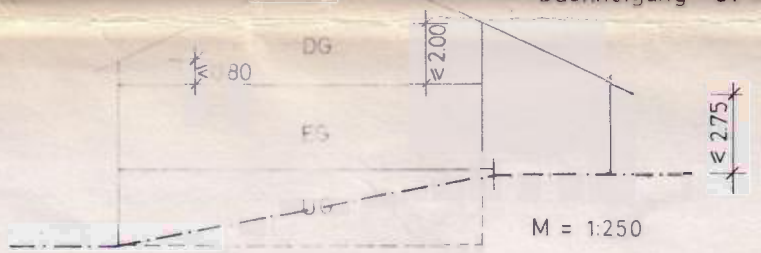
0 5 15 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Hohe mit der Nachbargarage abzustimmen Dachform und Dachneigung mussen einheitlich ausgebildet werden

0 6 GEBAUDE

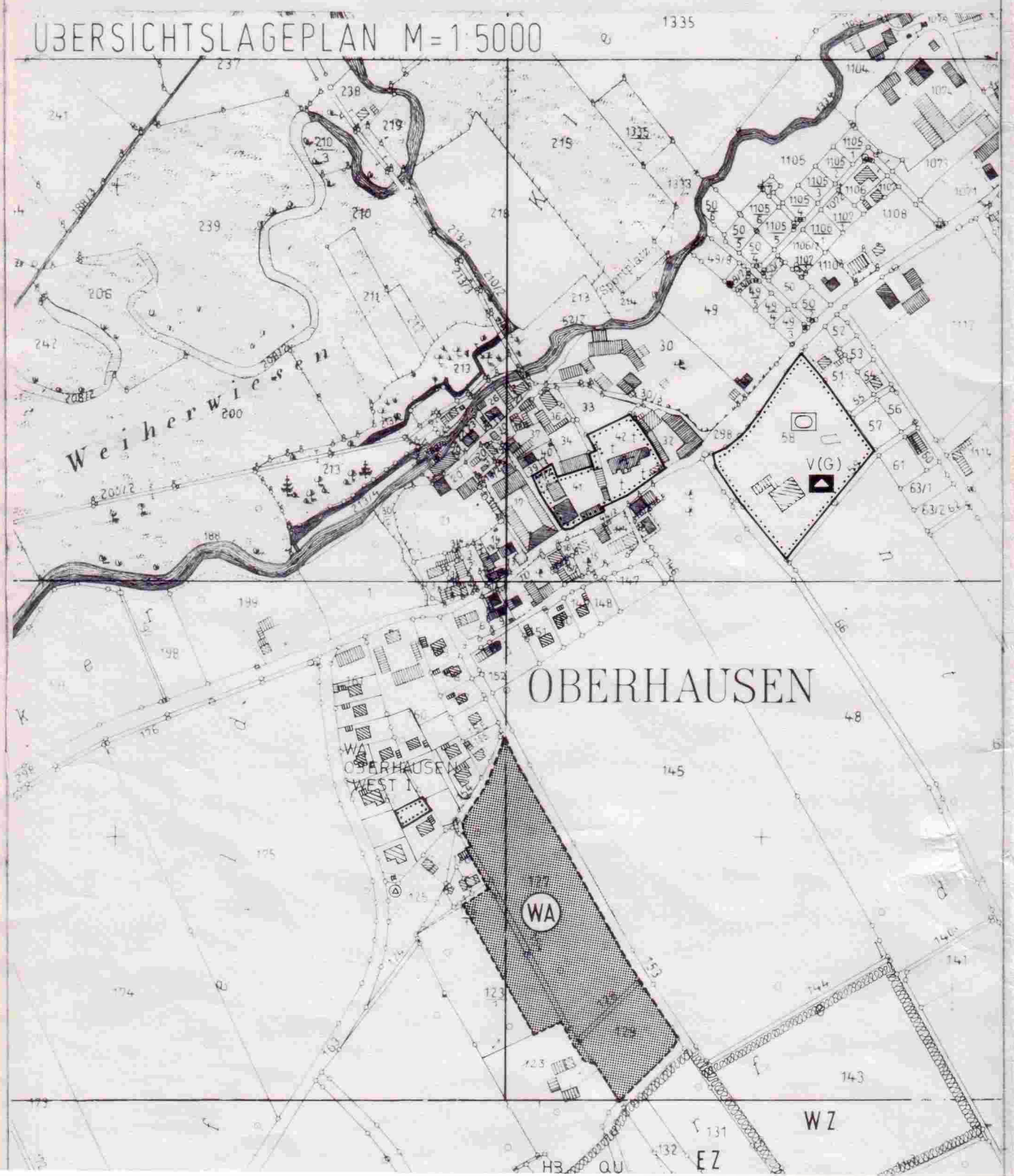
0 6 1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1

Dachform	bei E + I Satteldach 24 - 30°
Dachdeckung	Pfannen, naturrot
Dachgaupen	unzulassig
Kniestock	bei E + I unzulässig bei E + D bis 0,80 m zulässig wird das Dach über die Garage mit einer max. Traufhohe von 2,75 m abgeschleppt, ist ein maximaler Kniestock von 2,00m zulässig (nur bei E+D) siehe Zeichnung

Dachneigung 24 - 30 °



Sockelhöhe	sichtbar nicht über 0.50 m
Ortgang	Überstand mindestens 0.50m nicht über 1.00 m
Traufe	Überstand mindestens 0.60m nicht über 1.00 m
Traufhöhe	bei F+I talseitig nicht über 6.30m ab natürlicher Geländeoberfläche bei E+D talseitig nicht über 6.00m ab natürlicher Geländeoberfläche



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 1 WOHNBAUFLÄCHEN

1 1 3  Allgemeine Wohngebete §4 BauNVO

1 2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
entfällt

1 3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
entfällt

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl

2 1 1 

als Höchstgrenze Erdgeschoß und Obergeschoß oder sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)
Ein Ausbau des Dachgeschoßes mit Einzelzimmer ist zulässig (jedoch keine vollständige Wohnung)
Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

3 BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

3 5 Baugrenze

4 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
entfällt

5 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAPTVERKEHRSZÜGE
entfällt

6 VERKEHRSFLÄCHEN

6 1 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6 1 1 Gehweg

6 3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

7 4  Umformerstation

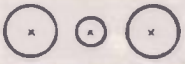
ERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

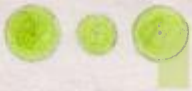
8 FUHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

entfällt

9 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

9 7 öffentliche Grünflächen sowie Ortsrandeingrünung

9 13  Bestehende Bäume

9 22  Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (Privatflächen)

10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

entfällt

11 FLÄCHEN FÜR DIE AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

entfällt

12 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

LWSL GEN FL entfällt

13 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

13 1.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

13 1 5  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13 6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C Grünordnerische Festsetzungen

0 7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

0 7 1 Die privaten Vorflächen sowie die sonstigen privaten Freiflächen (Art5 BayBO) sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenbereiche sind als Grünflächen besonders sorgfältig zu gestalten. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung der §§ 36 bis 63 Art 71 - 74 beliebig, jedoch ist mindestens 1 Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

0 7 2 Für abschirmende Gehölzpflanzungen über 2 m Wuchshöhe ist bei Pflanzung ein Grenzabstand zum Nachbargrundstück von mindestens 2 m einzuhalten.

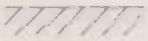
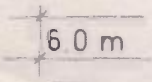
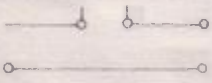
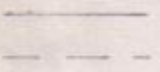
0 8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

0 8 1 Der öffentliche Grünstreifen am nördlichen Baugebietsrand ist mit kleinkronigen, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

0 8 2 Der Siedlungsrand entlang der Straße an Ost- und Südseite, ist durch abschirmende Gehölzpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern dicht abzupflanzen.

Bodenständige Laubbäume	Bodenständige Sträucher
Eiche	Haselnuß
Hainbuche	Roter Hartriegel
Winterlinde	Weißdorn
Esche	Feldahorn
Eberesche	Liguster
Birke	Wolliger Schneeball

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1412 2		Durchgang, Durchfahrt, überd Sitzplatz
14 12 4		anbaufreie Zone
14 14 8		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
14151	 6.0 m	Maßzahl
14 16 1	 13	Grundstücksnummerierung
15	HINWEISE	entfallt
16	KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYRISCHEN FLURKARTEN	
16 1	FESTPUNKTE	entfallt
16 2	GRENZPUNKTE UND GRENZEN	
16 2 1		Grenzstein
16 2 4		Flurstücksgrenze, Uferlinie
16 2 5		Nutzungsartengrenze
16 3	BAUWERKE	
16 3 1		Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
16 3 2		Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
16 3 6		Böschung
16 4	STRASSEN UND WEGE	
16 4 1		abgemarkter Weg
16 5	GEWÄSSER	entfallt
16 6	NUTZUNGSARTEN	entfallt
16 7	TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE	entfallt
16 8	VERSCHIEDENES	
16 8 1	 10 m 5 m	Höhenlinien
16 8 2	127	Flurstücksnummern

158
157
160
157/1
156
160/5
155
395
160/6
160/8
traße
162/7
160/7
162/6
160/9
160/11
162/9
162/11
126
162/10
125
126/1
145
400
405
153
410
154
415
123/1
123
420
112
130
EZ
131
WA
E+I
G1a
St
18.0 m
4.75 m
3.5m
6.0 m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

OBERHAUSEN WEST II

M a r k t : Reisbach

L a n d k r e i s : Dingolfing-Landau

R e g . - B e z i r k : Niederbayern

I. LAGE:

Der Markt Reisbach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau.

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist der Markt Reisbach der Region 13 zugeteilt und als Kleinzentrum eingestuft.

Das Planungsgebiet erstreckt sich südwestlich der Ortschaft Oberhausen; nördlich des Geltungsbereiches schließt das Bebauungsgebiet "Oberhausen West I" an; östlich und westlich des Geltungsbereiches liegt landwirtschaftliches Nutzgebiet. Südlich des Geltungsbereiches schließt das Wasserschutzgebiet für die zentrale Wasserversorgung des Ortes Oberhausen an.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Der Flächennutzungsplan des Marktes Reisbach ist von der Regierung von Niederbayern vom 29. 9. 1981, Nr. 420-1202/9-155 genehmigt worden. Das Baugebiet wurde mit Deckblatt Nr. 3 in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

Die Grundstücke sind nicht im Besitz des Marktes. Eine baldige Freigabe zur Bebauung ist jedoch gewährleistet.

Für die Bepflanzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen erlassen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Ortsgebiets sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.
Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Das Baugelände steigt von Norden nach Süden hin ca. 25 m an (siehe Höhenschichtlinien).

Die Höhenschichtlinien wurden der amtlichen bayerischen Flurkarte im Maßstab 1 : 5.000 entnommen und daraus vergrößert. Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Verlauf des Geländes sind möglich.

Der Untergrund besteht aus Humus und Lehm.

V. STRASSENBAU

Das Baugebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt.

VI. BAHNANLAGEN:

-.-.-.-.-.-.-.

VII. LUFTVERKEHR:

-.-.-.-.-.-.-.

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

a) Wasserversorgung:

Die Ortschaft Oberhausen wird durch die eigene "zentrale Wasserversorgung Oberhausen" versorgt. Die Versorgung des Baugebietes ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit über Drei-Kammer-Ausfaulgrube, über Mischkanal in den Vorfluter Vils.
Eine zentrale Abwasserbeseitigung wird baldmöglichst angestrebt.

c) Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr erfolgt zentral durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung Isar-Inn.

IX. NATURSCHUTZ:

-.-.-.-.-.-.-.

X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Ostbayerische Energieversorgung GmbH.

XI. LANDWIRTSCHAFT, FORSTWIRTSCHAFT:

-.-.-.-.-.-.-.-.-

XII. FESTSETZUNGEN:

(siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	26.259 qm
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	26.259 qm
abzüglich geplante Straßen und Grünglächen	=	5.019 qm
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	21.240 qm

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN (NEUPLANUNG):

27 Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß 27 Stück = 27 WE

27 WE x 3,0 = ca. 81 Einwohner.

Wohndichte:

$$\frac{\text{81 Einwohner}}{\text{2,12 ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. 38 Einwohner/ha.}$$

Im Geltungsbereich sind damit 27 WE (Wohneinheiten) geplant.
Es können somit etwa 81 Personen angesiedelt werden,
das sind ca. 38 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten DM	Gesamt DM	Fläche qm
2 x 3,5 m Wohnstraße + Insel	23 lfdm	500,—/lfdm	11.500,—	276
Wendeplatten 18 m	2 Stück	50,—/qm	25.500,—	510
6,00 m Wohnstraße	205 lfdm	300,—/lfdm	61.500,—	1230
4,75 m Wohnstraße	270 lfdm	250,—/lfdm	67.500,—	1283
öffentliche Grünflächen 4 m breit	1720 qm	17,—/qm	29.240,—	1720
		Gesamt:	195.240,—	5019

Grunderwerb: 5.019 qm x DM 23,— = DM 115.437,—

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten Grünflächen, Gehsteige und Straßen einschl. Entwässerung und Beleuchtung	=	DM 195.240,—
Grunderwerb (für Straße und öffentliche Flächen)	=	DM 115.437,—
Erschließungskosten insgesamt	=	DM 310.677,—
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	DM 31.068,—
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	DM 279.609,—

$$\frac{\text{Beitragsfähige Erschließungskosten DM 279.609,—}}{\text{Nettobaufläche (Neuplanung) 21.502 qm}} = 13,— \text{ DM/qm}$$

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit DM 13,—.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten betragen nach Angaben des Marktes pro qm Geschoßfläche DM 4,50 und pro qm Grundstücksfläche DM 2,25.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERENTSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten richten sich nach der Abwassersatzung des Marktes Reisbach. Sie betragen derzeit DM 1,40 je qm Grundstücksfläche und DM 4,00 je qm Geschoßfläche.

Landau, den 17.3.1983
geändert am 5. 7. 1983

FRANZ SCHOBNER
ARCHITEKT BDB
JANUSSTR. 16 - TEL 09951/892
8380 LANDAU a.d. ISAR

gebilligt laut Gemeinderatsbeschluß
vom 05. Juli 1983
Reisbach, den 14. Juli 1983

1. Bürgermeister

MARKT REISBACH

MARKT
REISBACH

DECKBLATT NR. 1

BPL „Oberhausen West II“

DATUM 12.12.2023

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

PRÄAMBEL

Der Markt Reisbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
diese Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g.

Die Satzung besteht aus

- **Teil A:** bisherige Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil B:** geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil C:** geänderte Festsetzungen durch Text
- **Teil D:** Begründung
- **Verfahrensvermerke**

I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft im Bereich der **geänderten Planzeichnung** und **textlicher Festsetzung 0.6.1 Traufhöhe** die Flurnummer(n) 123/1(Teil) der Gemarkung Oberhausen und für die **geänderten textlichen Festsetzungen (0.6.1 Dachform)** den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 1 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt

III. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der am 05.07.1983 gebilligten Fassung.

TEIL A) bisherige Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe Plan

TEIL B) geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe Plan

TEIL C) geänderte Festsetzungen durch Text

Siehe Plan

TEIL D) Begründung

Der Bebauungsplan „Oberhausen West II“ wurde bisher nicht geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden im Wesentlichen die die Wandhöhe, Dachneigung und die Baugrenzen verändert und an die geänderten Planungsbedürfnisse angepasst. Ziel ist es neben einem Wohngebäude auch ein größeres Nebengebäude u.a. zur Unterbringung eines Wohnmobiles errichten zu können. Im Rahmen dieses Bauwunsches ist auch die Lage der Garage und Zufahrten anzupassen.

Spezifische Änderungen:

1.) Änderung der Baugrenze (zur Unterbringung der gewünschten Lage der Gebäude) und Anordnung des Art. 6 Bayerische Bauordnung (um nachbarliche Belange zu wahren).
2.) Änderung der talseitigen Wandhöhe (bisher 6,30m neu 6,80m)
3.) Geänderte Lage der Zufahrt (Stellplätze) und Lage der Garage)

Allgemeine Änderungen:

1.) Änderung der Dachneigung (bisher 24°- 30° neu 20°- 30° im gesamten Geltungsbereich).

Die Marktgemeinde verfolgt weiterhin das Ziel der Innenentwicklung bzw. Nutzung von Nachverdichtungspotentialen. Sofern sich Bauvorhaben städtebaulich sinnvoll in die Umgebung einpassen und einem Flächenverbrauch durch zusätzliche Gebäude

an anderer (ggf. noch unbeplanter) Stelle reduzieren verfolgt die Gemeinde das Ziel einer konsequenten Nachverdichtung und städtebaulichen Optimierung innerörtlicher Bebauung. Die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen Rechnung tragen.

Nachbarliche Belange sind dadurch nicht wesentlich betroffen. Die Bebauung rückt zwar im Süden weiter an die Grundstücksgrenze, hier ist jedoch die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet. Ebenso rückt die Bebauung in Richtung Westen,
hier sind ebenfalls keine nachbarlichen Belange betroffen, da sich das Grundstück im Besitz des Antragstellers befindet.

Naturschutzfachliche Belange:
Die geänderte Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Eingriffsschwere oder eingriffsrelevanten Änderungen, daher sind weitere Ausführungen zu diesem Belang entbehrlich.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2023 die Deckblattänderung Nr.1 des Bebauungsplanes beschlossen.

Reisbach, den 29.4.2024 –Siegel– .....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.12.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 2.2.2024 bis einschließlich 4.3.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.1.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 29.4.2024 –Siegel– .....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.2.204 bis einschließlich 4.3.2024 beteiligt.

Reisbach, den 29.4.2024 –Siegel– .....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Marktrats vom 19.3.2024 die Deckblattänderung Nr.1 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 29.4.2024 –Siegel– .....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

5. Ausgefertigt:

Reisbach, den 29.4.2024 – Siegel –
Reisbach

.....
Erster Bürgermeister, Rolf-Peter Holzleitner,

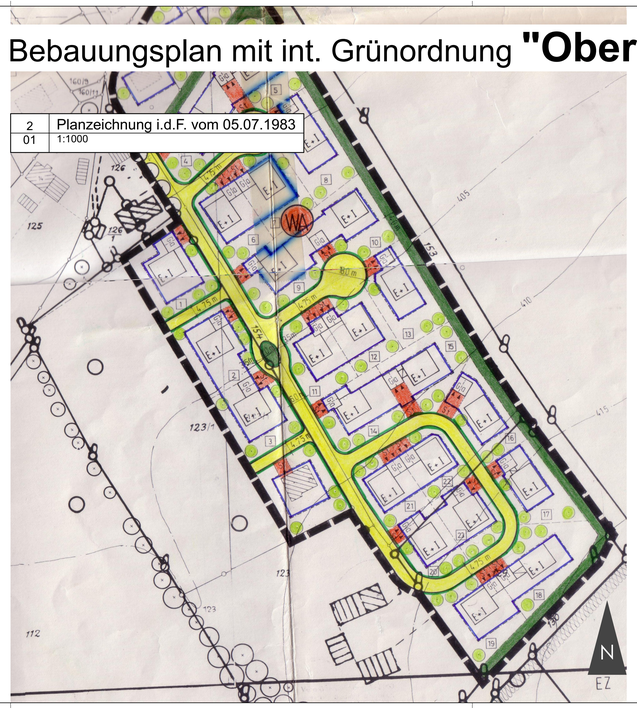
6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Reisbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

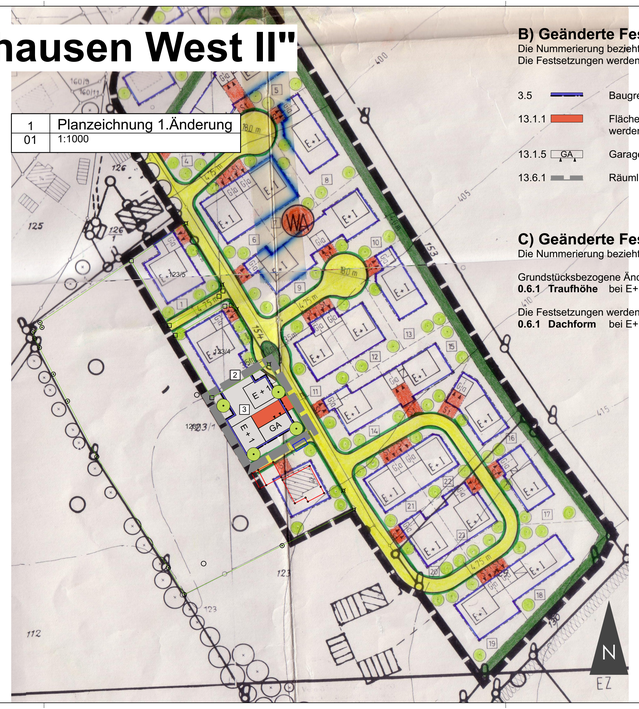
Reisbach, den ..... –Siegel– .....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner,

Bebauungsplan mit int. Grünordnung **"Oberhausen West II"**

2	Planzeichnung i.d.F. vom 05.07.1983
01	1:1000



1	Planzeichnung 1.Änderung
01	1:1000



B) Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
Die Festsetzungen werden nur im räumlichen Geltungsbereich der 1.Änderung geändert.

3.5		Baugrenze, es gilt Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung
13.1.1		Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen (geändert)
13.1.5	GA	Garagen, Zufahrten in Pfeilrichtung
13.6.1		Räumlicher Geltungsbereich der geänderten Planzeichnung - 1.Änderung

C) Geänderte Festsetzungen durch Text

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Grundstücksbezogene Änderung betrifft nur Flurnummer 123/1
0.6.1 Traufhöhe bei E+I talseitig nicht 6,80m ab natürlicher Geländeoberfläche

Die Festsetzungen werden für das ganze Planungsgebiet geändert.
0.6.1 Dachform bei E+I Satteldach 20° - 30°

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die 1.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Ort, den..... –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den..... –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

……, den …… – Siegel –
Markt Reisbach

……
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... –Siegel– Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Bebauungsplan "Oberhausen West II" 1.Änderung

VORHABENSTRÄGER
Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

PLAN	**PLANNUMMER**
1	01
Projektnummer	**MASSSTAB**
	1:1000
DATUM GEZ / **DATUM DRUCK**	**DATUM GEPR**
18.01.24	
GEZEICHNET	**GEPRÜFT**
fb	fb
DATEINAME	**PLANGRÖSSE**
889-23 2023.12.11 BPL Oberhausen West DB Nr_1 01_Plantell v2024 vwx	1,060 / 0,297

Planstand 12.12.2023

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de