B E G R O N D U N G

zum Aufhebungsplan
"FRIEDBERG-OST"
"HOFBERG-NORD"

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bachäcker" vom 1.7.1987 und Änderungsdatum vom 1.10.1987 werden wegen Überschneidung des Geltungsbereiches Teile des Bebauungsplanes "Hofberg Nord" und "Friedberg-Ost" mit Genehmigungsdatum vom 25.4.1972 aufgehoben.

Landshut, den 1.10.1987

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOIBL
STÄDTEBAULICHE PLANUNG
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
FISCHERGASSE 662 8300 LANDSHUT
TELEFON (0871) 23425

Gebilligt laut Gemeinderats-
beschluß vom 6.10.87

Reisbach, den 27.10.87

.....
1. Bürgermeister

BAYERN * REISBACH * MARKT

BEBAUUNGSPLAN

AUFHEBUNGSPLAN

FRIEDBERG OST-HOFBERG NORD

STADT/M./GEMEINDE.: REISBACH
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

PRÄAMBEL:
==========

Die Gemeinde/Markt/Stadt ..... Reisbach .....
erläßt gemäß § 2 Absatz 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBL I Seite 2191), Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 15.9.77 (BGBL I, Seite 1763) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG
==========

Planunterlagen
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000
Zwischen Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)
Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden
Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden
Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor
Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden

GEZ		
GEPR		
GEAND. AM	ANLASS	VON
ZEICHNUNGS - NR		

ORTS-BAULEITPLANUNG
STADTEBAULICHE PLANUNG
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG

PLAN TEAM

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOIBL
ENGLBERGWEG 70 a · 8300 LANDSHUT

LANDSHUT, DEN 1. 10. 1987

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnbauflächen

1.12 WR reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.13 WA Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Gemischte Bauflächen

1.22 MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E zulässig nur Erdgeschoß

2.2 E+1 zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.1 überörtliche Hauptverkehrsstraßen

5.2 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen mit Maßzahl

6.11 Gehsteige und öffentl. Fußwege mit Maßzahl

6.2 P öffentliche Parkflächen mit Mengenangabe

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

7.1 Wasserhochbehälter

7.21 Trafostation bestehend

7.22 Trafostation geplant

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

8.1 20 KV Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

9. Grünflächen

9.1 öffentliche Grünflächen

9.2 Friedhof

9.3 vorgesehene bodenständige Busch- und Baumbepflanzung

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen

13.11 ST Flächen für private Stellplätze, diese dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

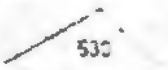
13.12 Flächen für private Garagen

13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Mischgebiet zu allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet zu reinem Wohngebiet, reines Wohngeb. zu allgem. Wohngebiet)

13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

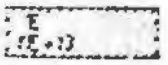
13.7 Gemeindegrenze

15. Kartenzeichen

15.1 

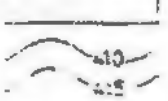
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern

15.2 geplante Grundstücksgrenzen

15.3 
vorhandene Hauptgebäude mit Angabe der Geschoße
(in Klammer: zulässige Anzahl der Vollgeschoße

15.4 vorhandene Nebengebäude
(Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude)

15.5 zu beseitigende Nebengebäude

15.6 

Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

o.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO 1962)

die 14,6 ha große Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich in:
reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVo
allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVo
Mischgebiet gem § 6 BauNVo

o.2 Maß der baulichen Nutzung

für WR, WA und MI

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
bei 1 Vollgeschoß	o,4	o,5	} gem. § 17
bei 2 Vollgeschossen	o,4	o,5	} BauNVo

o.3 Bauweise
offen, mit Ausnahme der Kettenhäuser

o.4 Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke 600 qm

o.5 Firstrichtung
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1 - 2.2

o.6 Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 Abs. 4 BayBO

o.61 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.2

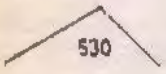
Dachform:	Satteldach 22° - [illegible]
Dachdeckung:	Flachdachpfannen
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	zulässig soweit [illegible] dachkonstruktionsmäßig bedingt
Sockel:	putzbündig, höchstens 0,50 m ab OK gewachsenen Boden
Ortgang:	höchstens 0,15 m Überstand
Traufe:	höchstens 0,25 m Überstand
Traufhöhe:	höchstens 6,25 m ab OK gewachsenen Boden

13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Mischgebiet zu allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet zu reinem Wohngebiet, reines Wohngeb. zu allgem. Wohngebiet)

13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.7 Gemeindegrenze

15. Kartenzeichen

15.1 

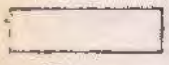
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern

15.2 geplante Grundstücksgrenzen

15.3 

vorhandene Hauptgebäude mit Angabe der Geschoße
(in Klammer: zulässige Anzahl der Vollgeschoße

15.4 
vorhandene Nebengebäude
(Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude)

15.5 
zu beseitigende Nebengebäude

15.6 

Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

o.1 Art der baulichen Nutzung (Bau-NVO 1962)

die 14,6 ha große Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich in:
reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVo
allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVo
Mischgebiet gem § 6 BauNVo

o.2 Maß der baulichen Nutzung

für WR, WA und MI

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
bei 1 Vollgeschoß	o,4	o,5	) gem. § 17
bei 2 Vollgeschossen	o,4	o,8	) BauNVo

o.3 Bauweise
offen, mit Ausnahme der Kettenhäuser

o.4 Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke 6oo qm

o.5 Firstrichtung
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1 - 2.2

o.6 Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 1o7 Abs. 4 BayBO

o.61 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.2

Dachform:	Satteldach 22° -
Dachdeckung:	Flachdachpfannen
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	zulässig soweit dachkonstruktionsmäßig bedingt
Sockel:	putzbündig, höchstens o,5o m ab OK gewachsenen Boden
Ortgang:	höchstens o,15 m Überstand
Traufe:	höchstens o,25 m Überstand
Traufhöhe:	höchstens 6,25 m ab OK gewachsenen Boden

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 6.10.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.10.87 ortsüblich bekanntgemacht.

Reisbach, den 28.3.88

Bürgermeister

2. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.10.87 wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 9.11.87 bis 9.12.87 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.10.87 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Reisbach, den 28.3.88

Bürgermeister

3. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.1.88 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 1.10.87 als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 28.3.88

Bürgermeister

4. Anzeige

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.12.1988 Nr. 32-601-1.41 Lu/Lö an keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB)

Dingolfing, den 11. Jan. 1989

Karl
ORR

5. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.1.89 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reisbach, den 17.2.1989

Bürgermeister



ORIGINAL

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 16.5.1970 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 2.6.1970 bis 1.7.1970 in Reisbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag a.d. Amtstafel bekannt gemacht.

Reisbach, den 30.12.1970

8386 Markt Reisbach

.....
1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 20.10.1970 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 24.11.1970 bis 24.12.1970 in Reisbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag a.d. Amtstafel bekannt gemacht.

Reisbach, den 30.12.1970

8386 Markt Reisbach

.....
1.Bürgermeister

Änderung

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 30.6.1971 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 9.8.1971 bis 9.9.1971 in Reisbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag a.d. Amtstafel bekannt gemacht.

Reisbach, den 10.9.1971

8386 Markt Reisbach

.....
1.Bürgermeister

Die Gemeinde Reisbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 13.9.1971 den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG und Art.1o7 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 24.9.1971

8386 Markt Reisbach

.....
1.Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 2 Abs.1 Nr.2 Delegations-VO v.23.1o.68 (GVBl.S.327) i.d.F.v.25.11.69 (GVBl.S.37o) genehmigt. Der Genehmigung liegt die Verfügung des Landratsamtes vom 5.10.1971 Nr. 54-610-112 zugrunde.

Genehmigt gem. § 11 BBauG
mit RE v. 25.4.72 Nr. 214-1242c/26
Landshut, den 25.4.1972
Regierung von Niederbayern
M.V.A.
Kiesl (Dr. Fischer)

Dingolfing, den 5.10.1971
Landratsamt
I.V.
(Knopp)
Regierungsrat z.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15.10.1971 bis 28.10.1971 in Reisbach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 7.10.1971 ortsüblich durch Anschlag a.d. Amtstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Reisbach, den 29.10.1971

8386 Markt Reisbach

.....
1.Bürgermeister

ENTWURF
AUSLEGUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnbauflächen

1.12 WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.13 WA — Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Gemischte Bauflächen

1.22 MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E — zulässig nur Erdgeschoß

2.2 E+1 — zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.1 überörtliche Hauptverkehrsstraßen

5.2 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,oo m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 6 — Straßenverkehrsflächen mit Maßzahl

6.11 2 — Gehsteige und öffentl.Fußwege mit Maßzahl

6.2 P — öffentliche Parkflächen mit Mengenangabe

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

7.1 Wasserhochbehälter

7.21 Trafostation bestehend

7.22 Trafostation geplant

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

8.1 20 KV, 5, 5 — Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

9. Grünflächen

9.1 öffentliche Grünflächen

9.2 Friedhof

9.3 vorgesehene bodenständige Busch- und Baumbehpflanzung

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen

13.11 ST — Flächen für private Stellplätze, diese dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

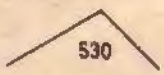
13.12 G — Flächen für private Garagen

13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Mischgebiet zu allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet zu reinem Wohngebiet, reines Wohngeb. zu allgem. Wohngebiet)

13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.7 Gemeindegrenze

15. Kartenzeichen

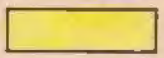
15.1 

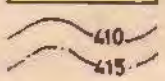
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern

15.2 geplante Grundstücksgrenzen

15.3 
vorhandene Hauptgebäude mit Angabe der Geschoße (in Klammer: zulässige Anzahl der Vollgeschoße

15.4 
vorhandene Nebengebäude (Wirtschafte- und gewerbliche Gebäude)

15.5 
zu beseitigende Nebengebäude

15.6 

Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

o.1 Art der baulichen Nutzung (Bau-NVO 1962)

die 14,6 ha große Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich in:
reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVo
allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVo
Mischgebiet gem § 6 BauNVo

o.2 Maß der baulichen Nutzung

für WR, WA und MI

	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
bei 1 Vollgeschoß	o,4	o,5	) gem.§ 17
bei 2 Vollgeschossen	o,4	o,8	) BauNVo

o.3 Bauweise
offen, mit Ausnahme der Kettenhäuser

o.4 Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke 6oo qm

o.5 Firstrichtung
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zsichen unter 2.1 - 2.2

o.6 Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 1o7 Abs. 4 BayBO

o.61 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.2

Dachform:	Satteldach 22°-25°
Dachdeckung:	Flachdachpfannen
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	zulässig soweit dachkonstruktionsmäßig bedingt
Sockel:	putzbündig, höchstens o,5o m ab OK gewachsenen Boden
Ortgang:	höchstens o,15 m Überstand
Traufe:	höchstens o,25 m Überstand
Traufhöhe:	höchstens 6,25 m ab OK gewachsenen Boden

o.62 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1
Dachform: Satteldach 25°-30°
Dachdeckung: Biberschwanzziegel oder Falzpfannen,
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: zulässig, soweit dachkonstruktionsmäßig bedingt
Sockel: höchstens o,5o m ab OK gewachsenen Boden
Ortgang: höchstens o,15 m Überstand
Traufe: höchstens o,25 m Überstand
Traufhöhe: höchstens 3,5o m ab OK gewachsenen Boden

o.63 Zur planlichen Festsetzung Ziff.13.12
Einzel- und Doppelgaragen sind mit einem Flachdach mit leichtem Gefälle (Kiespressdach) zu versehen. Auch Fertiggaragen sind in dieser Form zulässig, wenn sie den Bestimmungen der Feuersicherh.entsprechen.
Bei den Kettenhäusern sind die Zwischenglieder (Garagen oder Garage und Abstellraum) mit einem Pultdach mit der Traufe auf der Einfahrtseite zu versehen. Dachdeckung wie Wohnhaus.

o.64 Einfriedungen an Straßen und Wegen im Wohngebiet

o.641 Bei erdgeschossigen Häusern westlich gegenüber dem neuen Friedhof:
Mauern (Oberfläche wie Haus) 1,8o m mit Ziegelabdeckung, ferner an der Zufahrtsstraße von der Kreisstraße an den südlichen Grundstücken

o.642 bei Kettenhäusern:
Vorgarteneinzäunung unzulässig

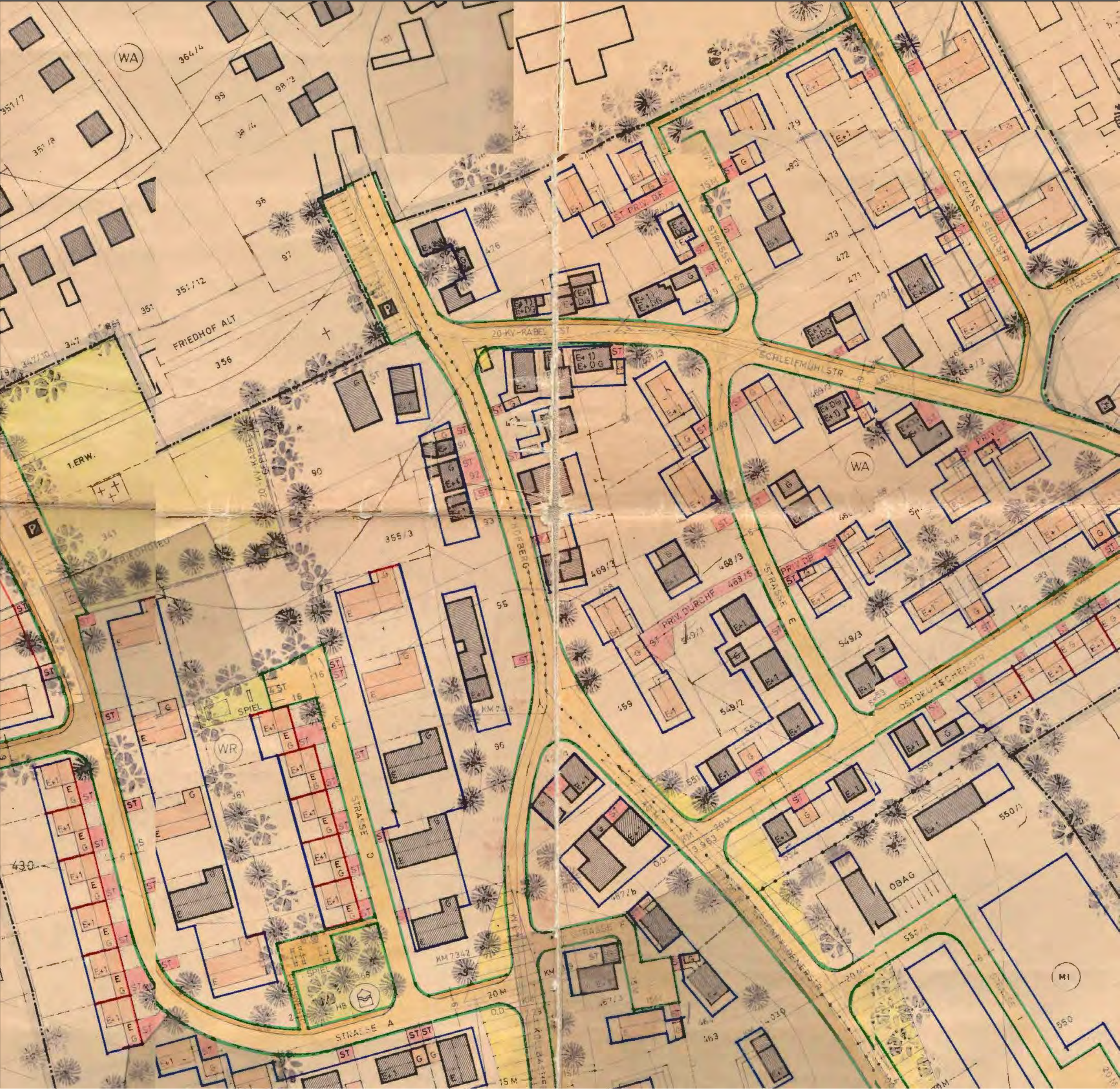
o.643 bei Einzelhäusern entlang den Verkehrsflächen:
Art: Holzlattenzaun
Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,o m
Ausführung: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante, Sockelhöhe max. 15 cm über Straßen bzw. Gehsteigoberkante

o.644 Grundstücksabschlüsse und -teilungen:
Art: Maschendrahtzaun
Höhe: über Geländeoberkante max. 1,2o m
Ausführung: kein Sockel, Farbe grün oder grau

o.645 Fassadengestaltung:
Außenwände: Handwerklicher Putz ohne Verzierung
Farbgebung: weiß und helle Grautöne

o.66 Parkplätze:
Vor jeder Kleingarage ist ein zur Straße hin nicht eingezäunter privater Parkplatz einzurichten. Es genügt, wenn die Zufahrt in einer Tiefe von 5 m ab Vorgartenlinie zur Straße hin nicht durch ein Tor abgeschlossen wird.

o.67 Soweit sich bei der Ausnützung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.


WA
364/4
99
98/3
98/4
351/7
351/8
96
97
351/12
351
FRIEDHOF ALT
356
347
347/10
1. ERW.
90
20-KV-KABEL
P
476
ST PRIV. DF
STRASSE
479
480
473
472
471
GIESSENS-SEIDLSTR
20-KV-KABEL
SCHLEIFMÜHLSTR
355/3
HOFBERG
95
469/3
468/3
468/5
PRIV. DF
549/1
549/3
459
549/2
551
DEUTSCHENSTR
SPIEL
WR
361
96
KM 7342
430
20 M
HB
STRASSE A
15 M
KM 7363
0.0
457/b
OBAG
550/1
550
M1
STRASSE F

Der mit Entschließung vom 25. April 1972 Nr. II 14 - 1202 c 96 genehmigte Bebauungsplan "Friedberg Ost - Hofberg Nord" vom 20. September 1967 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Absatz 6 BBauG zur Aufhebung eines Teilbereiches vom 31.5.1976 bis 1.7.1976 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.5.1976 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht.

Reisbach, den 20.9.1976

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

Bürgermeister

Die Marktgemeinde Reisbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 7.9.1976 die Teilaufhebung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 20.9.1976

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

Bürgermeister

Das Landratsamt hat die Teilaufhebung mit Verfügung vom 6.5.1977 Nr. 24-6165-822/77 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Dingolfing, den 6.5.1977

Dr. Dr. Stegbauer
Ob. Reg. Rat

Der Bebauungsplan mit der genehmigten Teilaufhebung wurde mit Begründung vom 20. Mai 1977 bis 8. Juni 1977 im Rathaus gemäß § 12 Absatz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Teilaufhebung sind am 12. Mai 1977 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Reisbach, den 10. Juni 1977

1. Bürgermeister

Teilbereich der Aufhebung

Marktgemeinde 8386 Reisbach

Betr.: Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Friedberg Ost und Hofberg Nord" in Reisbach (neuer Planungsstand 3o.6.71)

1. Aufteilung des Grundstückes westlich der Friedhofserweiterung an Straße A und C (Flur-Nr.341) in 5 Bauparzellen (bisher 4), mit 5 erdgeschossigen Häusern, mit einer Dachneigung von 22° - 25°.
Begründung:
Die Aufteilung in 5 Bauplätze erfolgte auf Wunsch des Grundstückseigentümers und der Gemeinde.
Die Festsetzung der Dachneigung von 22°-25° wurde getroffen, da der Baubestand keine einheitliche Dachneigung aufweist.

2. Grundstück an Straße A, Kollbacherstraße und gepl. U.St.Str.2327 (Flur Nr.371 u.374) im Süden des Baugebietes:
Wegfall der privaten Durchfahrt und somit Verzicht auf Bebaubarkeit des südlichsten Grunstückes im Hinblick auf eine evtl. Verschiebung der U.St.Str.2327 weiter nach Süden, Darstellung des Baubestandes und Festsetzung neuer Baugrenzen.
Begründung:
Auf die private Durchfahrt und die Bebaubarkeit des südlichsten Grundstückes wurde auf Empfehlung des Herrn Kreisbaumeisters Linder (Besprechung am 24.6.71) verzichtet. Ebenso wurden neue Baugrenzen festgesetzt, da die Standart der Häuser z.T. nicht der Festsetzung im Bebauungsentwurf vom 2o.1o.197o entspricht.

3. WR zwischen Straße A und Kollbacherstraße:
Kleine Verschiebung der erdgeschossigen Häuser im Westen, Darstellung des Baubestandes und Festsetzung neuer Baugrenzen.

Begründung:
Die neuen Baugrenzen wurden entsprechend der Empfehlung des Herrn Kreisbaumeisters Linder (Besprechung am 24.6.71) festgesetzt, weil der Standart der Häuser z.T. nicht der Festsetzung im Beb.-planentwurf vom 2o.1o.197o entspricht.

4. Änderung der textlichen Festsetzung:
Punkt o,61 o,62 o,641.
Begründung:
Die Änderung der textlichen Festsetzung erfolgte aufgrund der Empfehlung des Herrn Kreisbaumeisters Linder (Schreiben vom 18.5.71), weil die Ausführung der Häuser z.T. den text - lichen Festsetzungen des Beb.-planentwurfes vom 2o.1o.197o nicht entspricht.

Markt Reisbach

Reisbach, den 26.7.1971

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

Landshut, den 23.7.71
Planfertiger:
G. Rittmann
(Arch.Dipl.Ing.Reg.-Baum.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Friedberg Ost - Hofberg Nord"

M a r k t g e m e i n d e :	Reisbach
L a n d k r e i s :	Dingolfing-Landau
R e g . B e z i r k :	Niederbayern

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Friedberg Süd I" durch die Marktgemeinde Reisbach, Landkreis Dingolfing-Landau, muß der mit Entschließung vom 25. April 1972 Nr. II 14 - 1202 c 96 von der Regierung von Niederbayern genehmigte Bebauungsplan wegen Überschneidung der Geltungsbereiche teilweise aufgehoben werden. Für die übrigen Bereiche gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Landshut, den 9. Mai 1976
Ha/Ti

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871-3459

gebilligt laut Marktgemeinderatsbeschluß
vom 07. Sept. 1976
Reisbach, den 05.01.1977

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

Bürgermeister

B E G R Ö N D U N G

zum Deckblatt 1 des Bebauungsplanes

"Friedberg Ost - Hofberg Nord"

M a r k t g e m e i n d e :	Reisbach
L a n d k r e i s :	Dingolfing-Landau
R e g . B e z i r k :	Niederbayern

1. ALLGEMEINES:

Der Bebauungsplan "Friedberg Ost - Hofberg Nord" der Marktgemeinde Reisbach vom 20. September 1967 wurde am 25. April 1972 Nr. II 14 - 1202 c 96 gemäß § 11 BBauG von der Regierung von Niederbayern genehmigt.

Der Marktgemeinderat beschloß die Änderung des Bebauungsplanes durch die Aufstellung des Deckblattes 1.

2. DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN:

laut Deckblatt 1 vom 12. Februar 1976

2.1. Umplanung der Wendeplatte am Ende der Straße D und des Wohngebäudes auf den Fl.St.Nrn. 355/2, /3 und 361/4.

2.2. Die Planunterlage besteht aus der neuesten Vermessungsunterlage.

2.3. Einplanung der Wohn- und Garagengebäude nach der neuesten Vermessung auf den Fl.St.Nrn. 580 bis 583 und 580/3 bis 580/8.

2.4. Neufestlegung der Ziffer 0.5. und 0.5.17. der textlichen Festsetzungen für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.5. Ergänzung planlicher Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden nach § 2 Abs. 6 und 7, sowie § 11 BBauG durchgeführt.

Landshut, den 12. Februar 1976
Ker/Ti

GEZ. MAX ZAUNSEDER

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871-3459

gebilligt laut Marktgemeinderatsbeschluß
vom 24. Februar 1976
Reisbach, den 3. März 1976

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

.....
Bürgermeister

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahre 1975. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000 Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 21. 5. 1975 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	12. 2. 1976	Ker.
GEPR.:	12. 2. 1976	Ha.
GES.:		
U. DA.	U. z. V.	
GEÄND. AM	ANLASS	VON
ZEICHNUNGS-NR.		
B - 76 - 1317 - D - 1		

BEBAUUNGSPLAN
FRIEDBERG OST
HOFBERG NORD
VOM 20. 9. 1967
DECKBLATT NR. 1

bestehend aus den Blättern

STADT/M./GEMEINDE: REISBACH
LANDKREIS: DINGOLFING – LANDAU
REG. - BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gem. § 2 Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 11.03.76 bis 12.04.1976 im Rathaus (in der Gemeindekanzlei) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2.3.1976 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.

8386 Markt Reisbach, den 05.01.1977

Bürgermeister

2. SATZUNG

Die Stadt/M./Gemeinde 8386 Markt Reisbach hat mit Beschluß des Stadtrates (Gemeinderates) vom 25.01.1977 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Bundesbaugesetz u. Art. 107 Abs. 4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

8386 Markt Reisbach, den 24.04.1977

Bürgermeister

3. GENEHMIGUNG

~~Die Regierung~~

(Das Landratsamt Dingolfing-Landau)

hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.5.77 Nr. 24-6165-197/76 gemäß § 11 Bundesbaugesetz (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. 10. 1968 in d. Fassung v. ~~4.12.1973~~ 28.1.1977 GVBl. Seite 67) genehmigt.

Dingolfing, den 12.5.1977

I. V.

Dr. Dr. Stegbauer
Ob. Reg. Rat

4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Die genehmigte Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 2.6.77 bis 7.07.77 im Rathaus (in der Gemeindekanzlei) gem. § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 2.6.77 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

, den

Bürgermeister

LANDSHUT, DEN 12. FEBRUAR 1976

GEZ. MAX ZAUNSEDER

ENTWURF

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGERSTRASSE 4
TELEFON 0871 – 3459

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.17. Garagen können im Hauptgebäude errichtet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.3. 

siehe Ziffer 2.1. im Bebauungsplan

2.1.15. 

siehe Ziffer 2.2. im Bebauungsplan

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.5. ——·——·—— Baugrenze

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1.1. 

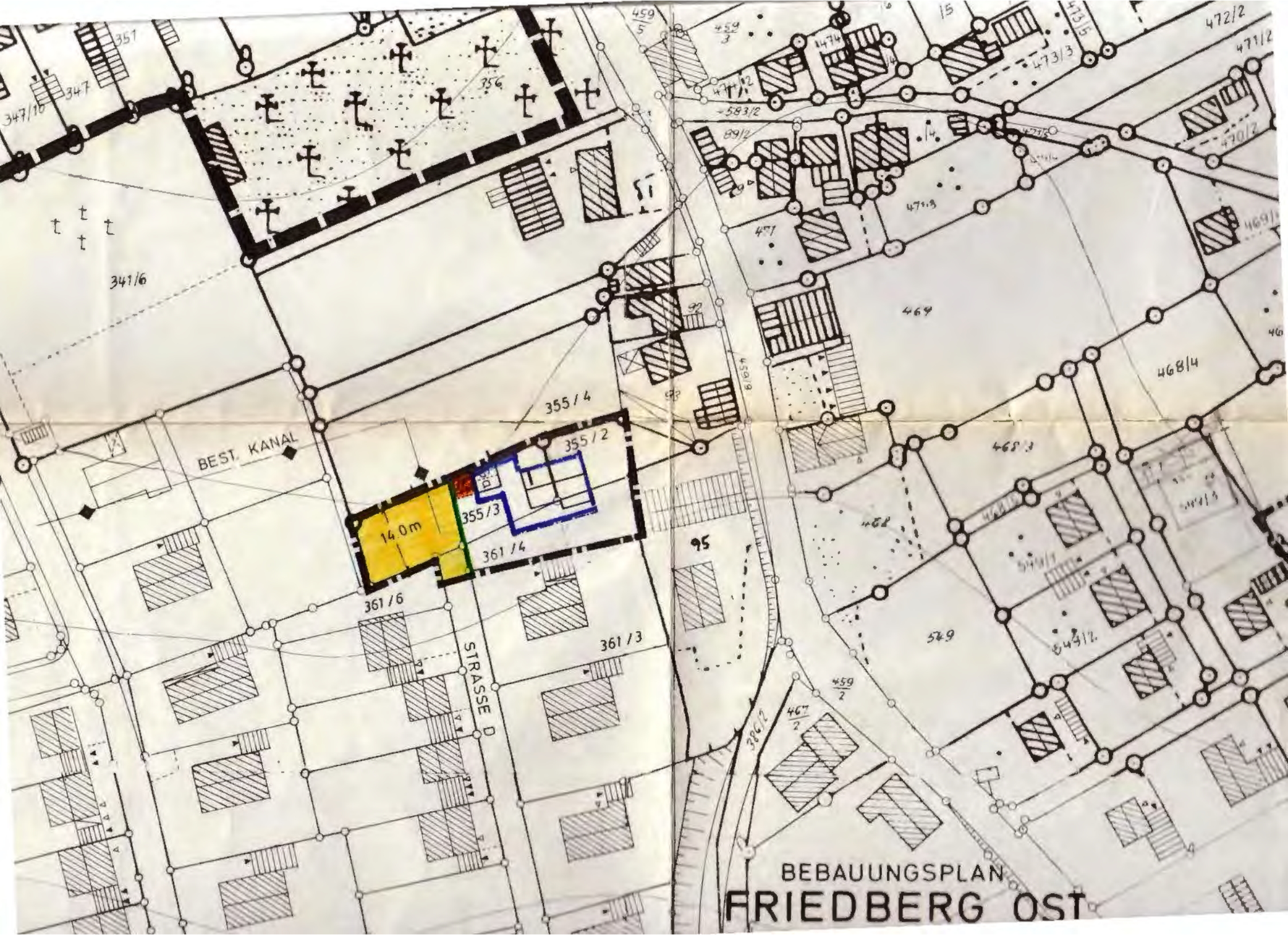
Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

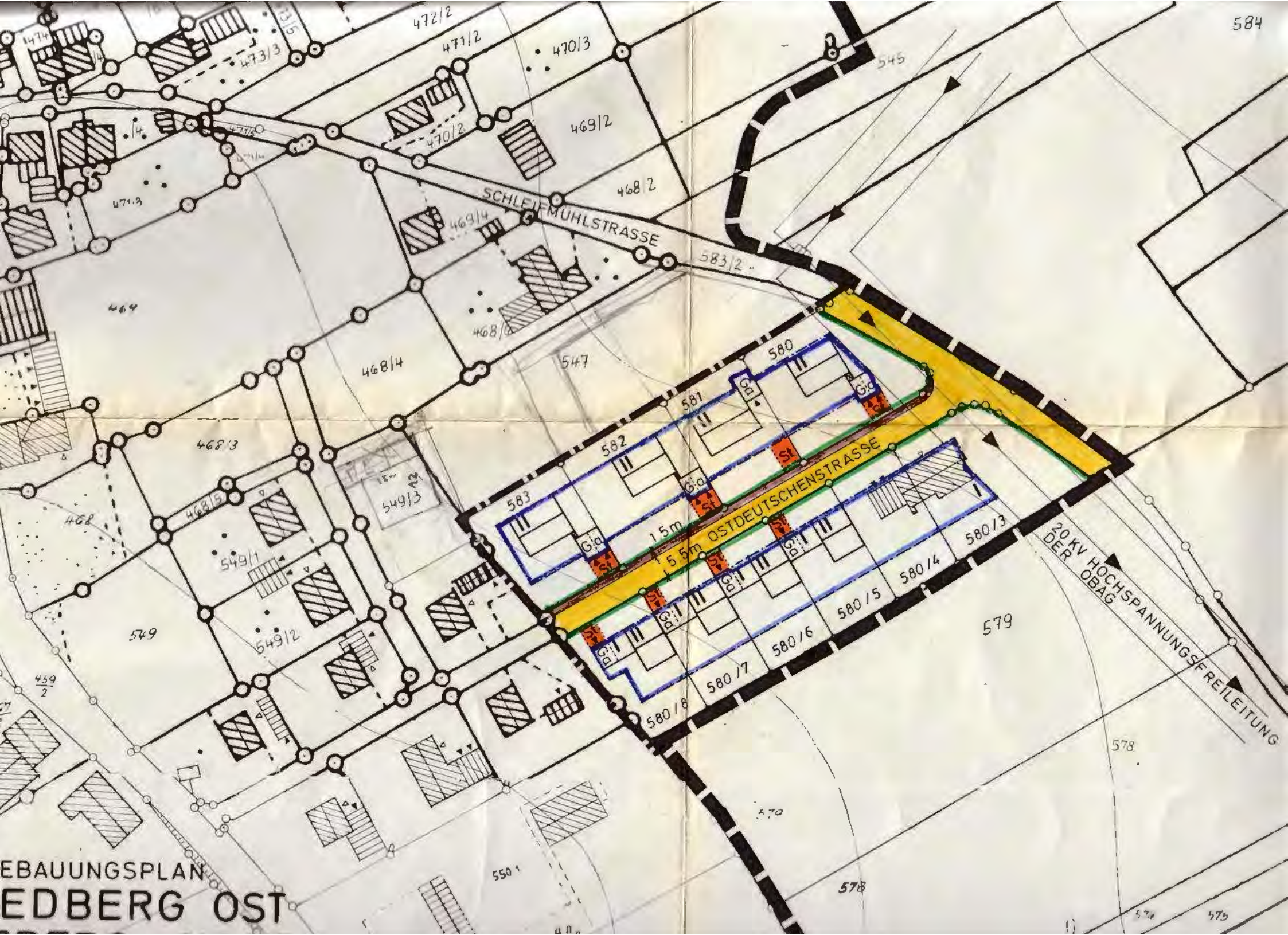
13.1.5. 

Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.6. 
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.7. 
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes


BEST. KANAL
STRASSE D
14.0m
355/4
355/2
355/3
361/4
361/6
361/3
341/6
347/16
347
351
356
95
BEBAUUNGSPLAN
FRIEDBERG OST


SCHLEIFMÜHLSTRASSE
OSTDEUTSCHENSTRASSE
15m
5.5m
20 KV HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG DER OBAG
580
581
582
583
580/3
580/4
580/5
580/6
580/7
580/8
579
578
547
549
549/1
549/2
549/3
468/4
468/3
469/2
470/2
471/2
472/2
473/3
583/2
584
EBAUUNGSPLAN
EDBERG OST

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre 1975. Nach Angabe des Vermessungsamtes als genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000 Zeichnen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 21. 5. 1975 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	17. 3. 1978	Kor.
GEPR.:		
GES.:		
U. DA.	U. z. V.	
GEÄND. AM	ANLASS	VON

ZEICHNUNGS-NR.
B 76 - 1317 - D - 3

BEBAUUNGSPLAN

FRIEDBERG OST
HOFBERG NORD

VOM 20. 9. 1967

DECKBLATT NR. 3

bestehend aus den Blättern 3a - 3f.
VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 B.BAUG.

STADT/M./GEMEINDE: REISBACH
LANDKREIS: DINGOLFING - LANDAU
REG. - BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. ZUSTIMMUNG

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

Fl.St.Nr. 361/9 Waltraud Freundl

Fl.St.Nr. 361/10 Anrein

Fl.St.Nr. 361/11 W. Köck

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

Fl.St.Nr. 361/12

Fl.St.Nr. 361/13

Fl.St.Nr. 361/14 Hannd Lehner

Markt Reisbach
1. Bürgermeister

Fl.St.Nr. 368

2. SATZUNG

Die ~~Stadt~~/M./Gemeinde hat mit Beschluß vom 4. APRIL 1978 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Bundesbaugesetz u. Art. 107 Abs. 4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

Markt Reisbach, den 19.04.78

Steinberger
1. Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes ist am 30.04.78 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Markt Reisbach, den 20.04.78

Steinberger
1. Bürgermeister

LANDSHUT, DEN 17. MÄRZ 1978

FERTIGUNG FÜR MARKTGEMEINDE

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871 – 3459

Alle bisherigen Planzeichen in älteren Plänen, in Änderungen und Ergänzungen dieser Pläne, können nach § 3 Planzeichen VO seit dem 30. April 1973 nicht mehr verwendet werden.

Ab dem 1. Mai 1973 gelten die Planzeichen für Bauleitpläne nach Planzeichen VO.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.3. 

als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.5. Baugrenze

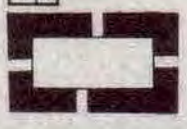
13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1.1. 

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

13.1.5. 

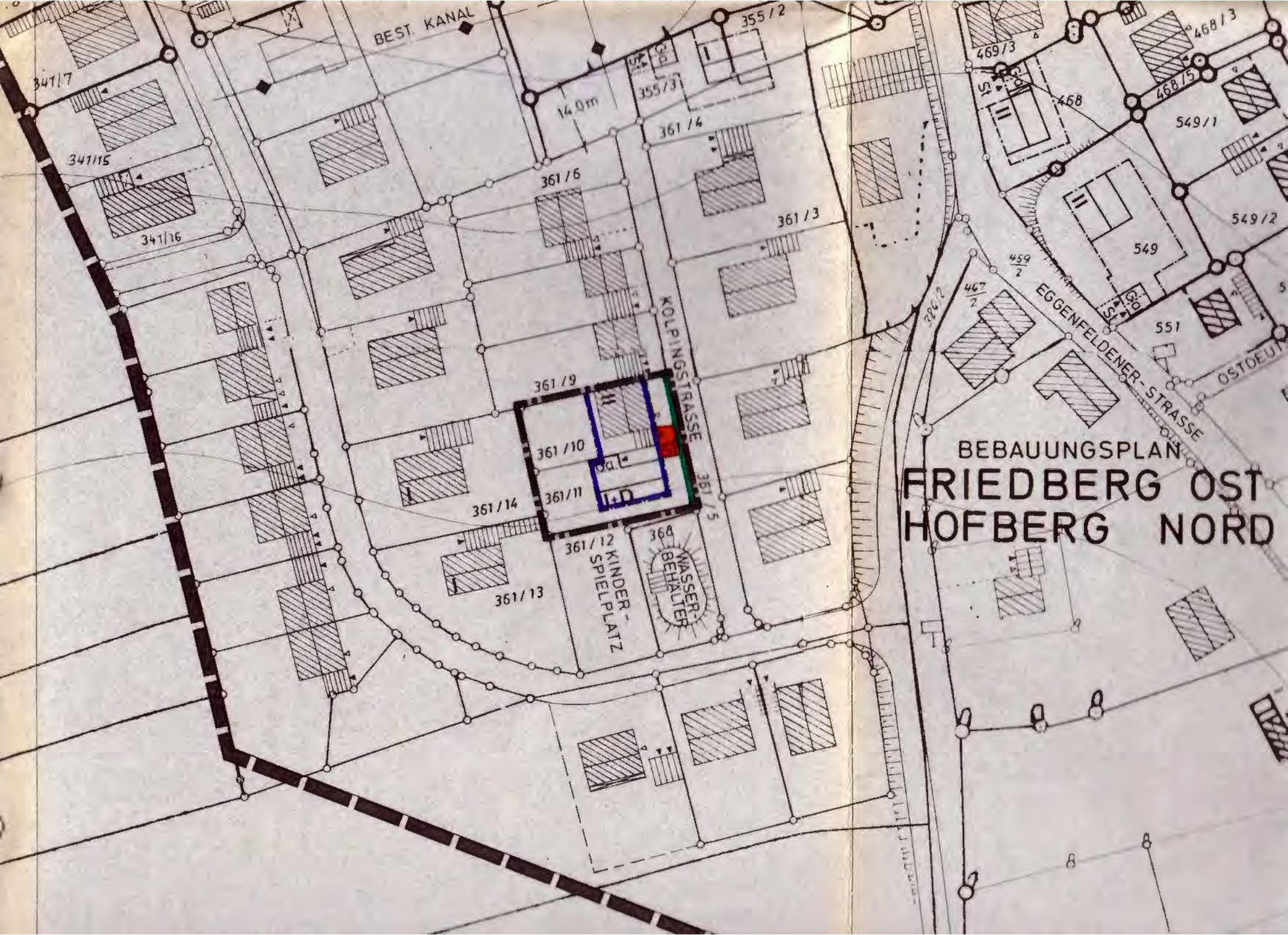
Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.6. 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.7. 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes


BEBAUUNGSPLAN
FRIEDBERG OST
HOFBERG NORD
BEST. KANAL
KOLPINGSTRASSE
EGGENFELDENER-STRASSE
KINDER-SPIELPLATZ
WASSER-BEHÄLTER
341/7
341/15
341/16
361/3
361/4
361/5
361/6
361/9
361/10
361/11
361/12
361/13
361/14
355/2
355/3
14.0m
468
468/3
468/5
469/3
549
549/1
549/2
551
459/2
467/2
796/2
368
I+D

B E B A U U N G S P L A N Friedberg - Ost / Hofberg - Nord

D E C K B L A T T N R : 4

Vereinfachte Änderung Nach § 13 BBauG

M a r k t R e i s b a c h

L a n d k r e i s D i n g o l f i n g - L a n d a u

R e g . B e z . N i e d e r b a y e r n



M = 1 : 1000

1. ZUSTIMMUNG — Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Flst. 355/4 und 93	Häringer Jakob	Häring
Flst. 95	Schmid Franz	Schmid
Flst. 361/3	Schuder	Schuder
	Huber Erwin	Huber

2. SATZUNG

Der Markt Reisbach hat mit Beschluß vom 27.3.1979 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Bundesbaugesetz u. Art. 107, Abs.4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 29. März 1979
M a r k t Reisbach
1. Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes ist am 29.3.1979 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Reisbach, den 29. März 1979
M a r k t Reisbach
1. Bürgermeister

Reisbach, den 29. März 1979

M a r k t Reisbach
1. Bürgermeister

B 76 - 1317 - D - 4
gefaltet. 21.03.79 Fein

B e g r ü n d u n g

zum Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes

Friedberg-Ost/Hofberg-Nord

M A R K T R E I S B A C H
L A N D K R E I S D I N G O L F I N G - L A N D A U
R E G I E R U N G S B E Z I R K N I E D E R B A Y E R N

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Friedberg-Ost/Hofberg-Nord des Marktes Reisbach vom 20.9. 1967 wurde am 25.4.1972 Nr. II - 14 - 1202 c 96 gemäß § 11 BBauG von der Regierung von Niederbayern genehmigt. Mit Deckblatt Nr. 1 vom 12.2.1976 Nr.B - 76 - 1317 - D - 1 wurde der Bebauungsplan geändert. Diese Änderung wurde am 12. Mai 1977 Nr. 24 - 6165 - 197/76 vom Landratsamt genehmigt.
Der Marktgemeinderat beschloß die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4

2. Durchgeführte Änderung

Laut Deckblatt vom 20. März 1979

I. Textliche Festsetzung

keine Änderung

II. Zeichen für die planlichen Festsetzungen

2.1.3 als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoßausbau bei WA

GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

I+D

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, für [redacted] Flst. 361/4 festgesetzt.

3.5 Baugrenze

13.7 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Deckblätter

Die Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 6 und 7 BBauG, sowie § 11 und 13 BBauG durchgeführt.

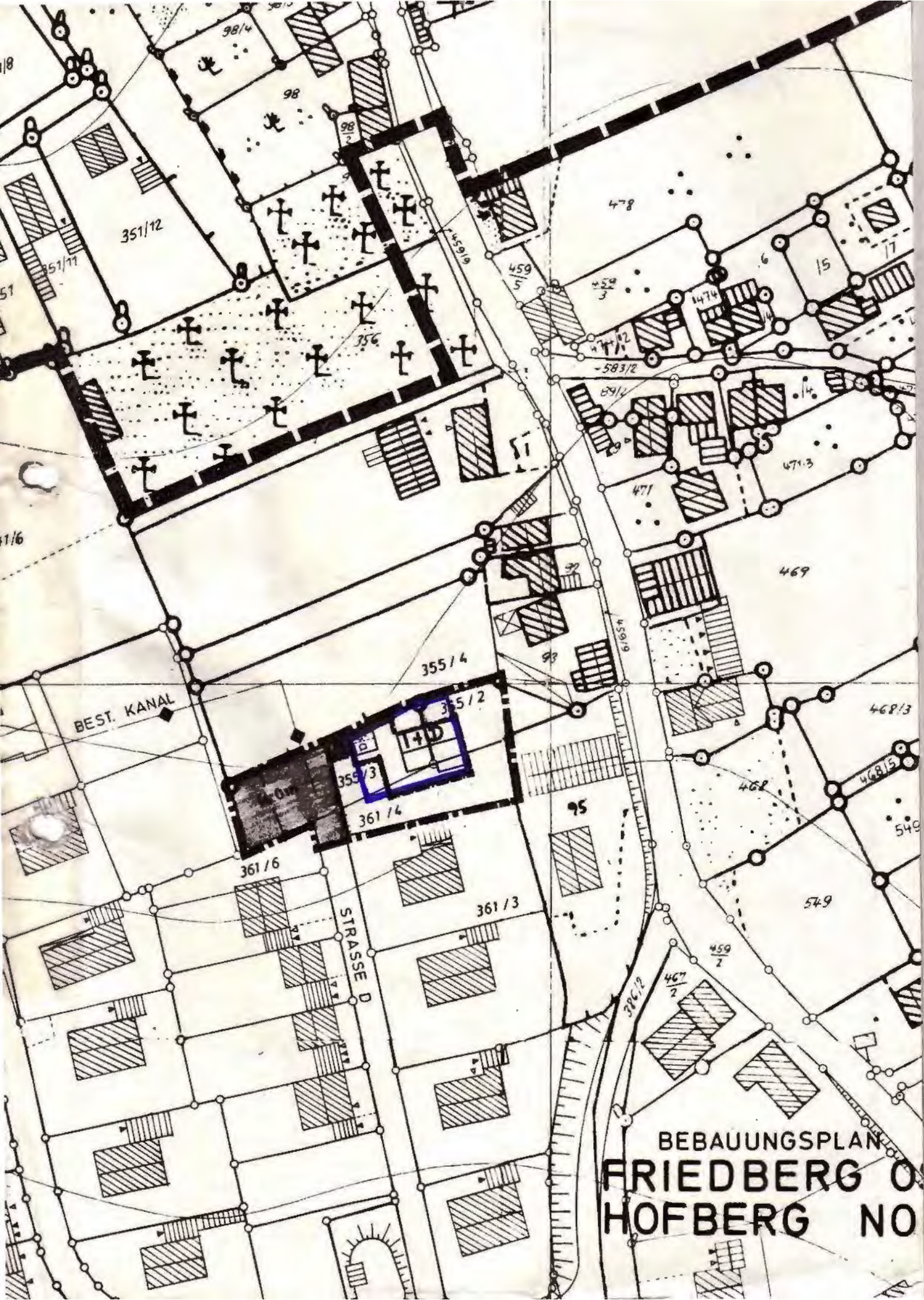
Reisbach, den 21.03.79

gebilligt lt. Marktgemeinderatsbeschluß vom 27.03.79

Reisbach, den 29.03.79

M a r k t Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister


98/4
98
98/2
351/12
351/11
356
459/6
459/5
459/3
478
474
15
17
583/12
89/4
471.3
471
469
459/6
355/4
355/2
355/3
361/4
361/6
361/3
BEST. KANAL
STRASSE D
95
468/3
468/5
468
549
459/2
467/2
386/2
BEBAUUNGSPLAN
FRIEDBERG O
HOFBERG NO

B E B A U U N G S P L A N

Friedberg-Ost / Hofberg-Nord

D E C K B L A T T N R : 5

Vereinfachte Änderung Nach § 13 BBauG

M a r k t R e i s b a c h

L a n d k r e i s D i n g o l f i n g - L a n d a u

R e g . B e z . N i e d e r b a y e r n



M = 1 : 1000

1. ZUSTIMMUNG

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Flst. 90	Aigner Rudolf	Barbara Aigner Rudolf Aigner
Flst. 91	Schröder Viktoria	Viktoria Schröder
Flst. 341/4	Hantke Bernhard	Bernhard Hantke
Flst. 341/22	Müller Herbert	Herbert Müller
Flst. 356	Markt Reisbach	
Flst. 361/4	Huber Erwin	H. Huber
Flst. 361/7	Friedl Karl-Heinz	K. Friedl
Flst. 355/4	Häringer Jakob	

2. SATZUNG

Der Markt Reisbach hat mit Beschluß vom 29.03.1983 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Bundesbaugesetz u. Art. 107, Abs.4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

Reisbach, den

M a r k t Reisbach

1. Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes ist am 15.04.1983 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Reisbach, den 29.04.1983

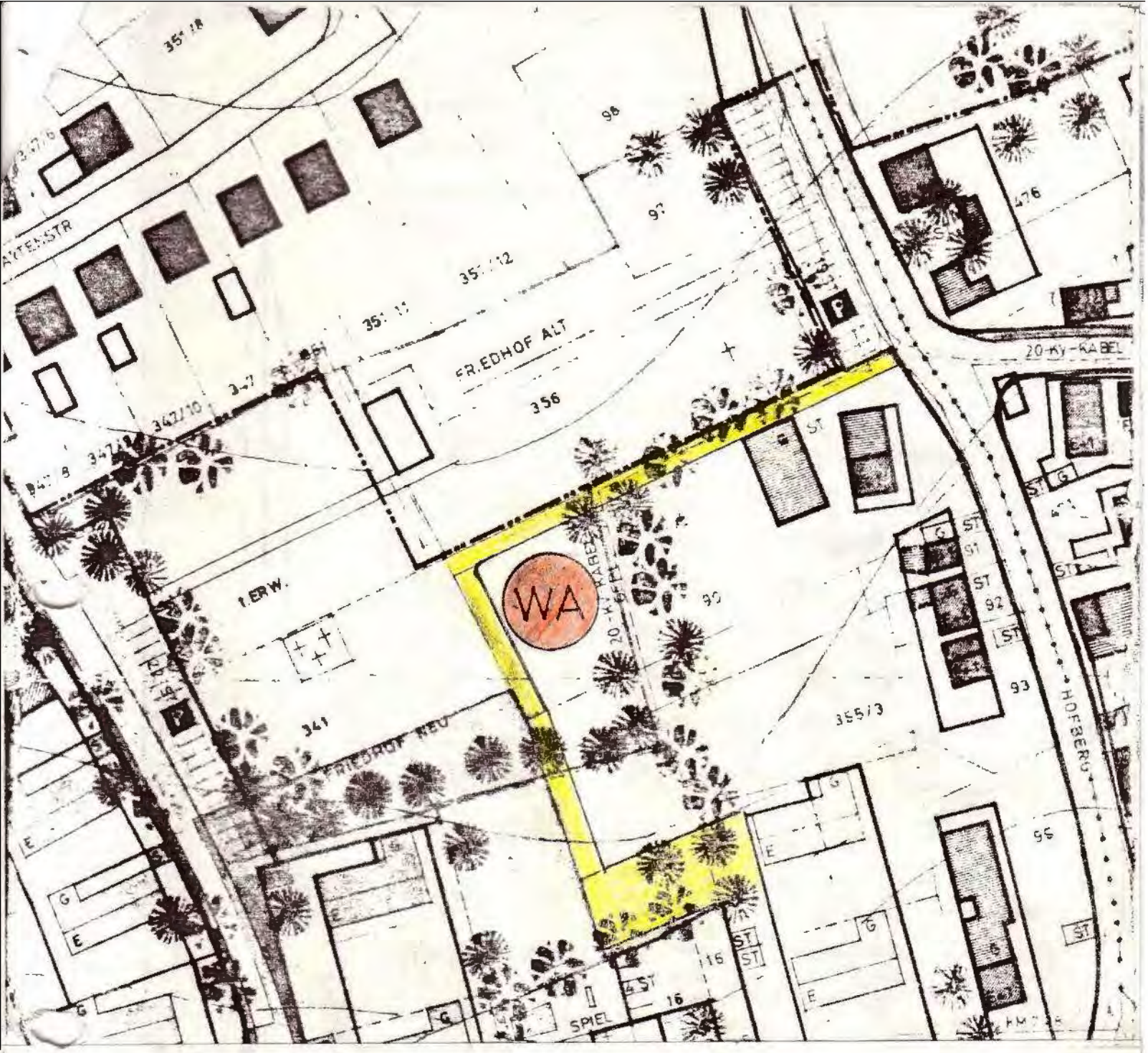
M a r k t Reisbach

1. Bürgermeister

Reisbach, den 29.04.1983

M a r k t Reisbach

1. Bürgermeister



Bebauungsplan Friedberg-Ost/Hofberg-Nord - Deckblatt Nr. 5 -

Begründung:

1.) Teile von Flst. 90, 91 und 355/4 sind im Bebauungsplan als Flächen für Friedhof ausgewiesen (Ziff. 9.2 der Zeichenerklärung)
2.) Die im Bebauungsplan mit D gekennzeichnete Straße endet an der nördlichen Grenze von Flst. 355/3, Gemarkung Reisbach

Änderung:

zu 1.) Die Flst. 90, 91 und 355/4 werde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
zu 2.) Die Straße D wird entlang der westl. Grenze der Flst. 90, 91 und 355/4 und südl. v. Flst. 356 bis zur St. 232 weitergeführt.

Reisbach, den 29.03.1983
M a r k t Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister

6. Änderung
Bebauungsplan
Friedberg Ost / Hofberg Nord

Teilaufhebung im Bereich Straßäcker

I Begründung
II Umweltbericht

Markt Reisbach

Landkreis Dingolfing – Landau

Regierungsbezirk Niederbayern

PRÄAMBEL:

Der Markt Reisbach erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art 23 der Gemeindeordnung (GO) und Art 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diese Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus anliegenden Planzeichnungen und Text als

Satzung



Ausschnitt aus aktuell gültigem Flächennutzungs-/Landschaftsplan

Gefertigt von Markt Reisbach, Landauer Straße 18, 94419 Reisbach - Bauamt Stand 24.7.2006

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Friedberg Ost / Hofberg Nord und städtebauliche Rahmenbedingungen im südlichen Plangebiet

2. Planungsziele - Flächennutzungsplan und Teilaufhebung Bebauungsplan

3. Fachplanerische und fachgesetzliche Belange

a) Belange des Verkehrs
b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
c) Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
d) Denkmalschutz und Denkmalpflege
e) Altlasten

4. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Hinweise zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht

- Vorbemerkung, siehe dort -

Vorentwurf, Juli 2006

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Friedberg-Ost / Hofberg-Nord und städtebauliche Rahmenbedingungen im südlichen Planbereich

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 13.9.1971 als Satzung beschlossen worden und am 7.10.1971 in Kraft getreten. Entwickelt wurde im Süden des Marktes Reisbach beidseits der Staatsstraße 2327 ein Reines Wohngebiet, ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung im äußersten Süden östlich der Staatsstraße 2327 (Eggenfeldener Straße).

Der vorliegend überplante **Teilbereich östlich der Staatsstraße 2327 im Bereich des Grundstückes Straßäcker (Flurnummer 550 Gemarkung Reisbach)** mit einer Größe von etwa 1,18 ha ist trotz Überplanung als Mischgebiet bisher unverändert geblieben. Auf dieser Fläche war seit 1971 eine Mischbebauung mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen.
Es galt das bereits 1971 auf Grundlage der damaligen Baunutzungsverordnung geschaffene Planungsrecht.
Dieser Bereich wird aber nach wie vor als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Planungsvorstellungen konnten bis zum heutigen Tage nicht verwirklicht werden.

Im übrigen Plangebiet konnte dagegen in den letzten Jahren die ebenfalls festgesetzte wohnliche Entwicklung umgesetzt werden, das damalige Plankonzept ist allerdings mehrfach per Deckblatt überarbeitet worden.
Im weiteren Umfeld entlang der Eggenfeldener Straße liegen einzelne verstreute Wohnhäuser und Hofstellen im Außenbereich. Der Bereich vermittelt den typischen Eindruck der regional weit verbreiteten Streubebauung im Außenbereich. Ein direkter Anschluss an ein anderes Plangebiet ist nicht erkennbar.

2. Planungsziele - Flächennutzungsplan und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Friedberg Ost / Hofberg Nord

Das Mischgebiet östlich der Eggenfeldener Straße ist sowohl im alten Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet, als auch im Bebauungsplan rechtskräftig überplant worden. Die Baufläche konnte aber dennoch seit über 35 Jahren nicht gemäß den Planungszielen des Marktes Reisbach mobilisiert werden.
Bauflächen, die langfristig planerisch vorbereitet worden sind, aber in absehbarer Zeit nicht genutzt werden können, haben Nachteile für die weitere Entwicklung des Marktes Reisbach:

- Problematisch ist zunächst die **städtebaulich und versorgungstechnisch unbefriedigende Situation**. Eine unbefristete Beibehaltung der Option führt in allen weiteren quartierbezogenen Planungen zu Unwägbarkeiten und zu teilweise höherem Aufwand (Stichworte sind u.a. städtebauliche Entwicklung, Vorhalten von Ver-/Entsorgungsinfrastruktur, Kindergarten-/Schulplanung). Die bis auf weiteres ungenutzte Baufläche ist damit ein Unsicherheits- und Kostenfaktor für die Marktentwicklung - aber auch für die Bürger in der Nachbarschaft.

- Darüber hinaus ist für den Markt Reisbach aber auch sehr nachteilig, dass die jederzeit bebaubaren Flächen in der **Bilanzierung der bebaubaren Bauflächen** angerechnet werden, diese somit aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit die weitere wohnbauliche Marktentwicklung erschweren. Es wird hier jeweils eine Bebaubarkeit unterstellt, die aber in der Realität nicht gegeben ist.

Auch unter Berücksichtigung des Gebotes schonend mit Grund und Boden umzugehen, ist es sachgerecht, mittelbar tatsächlich nicht der Bebauung zuführbare Flächen nicht mehr als Bauland auszuweisen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Im Zuge der gerade erfolgten **Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes** wurde daher für den Bereich des Mischgebietes keine diesbezügliche Festsetzung mehr vorgesehen. Verwiesen wird hierzu auf den aktuellen Flächennutzungsplan in der Fassung vom Juni 2006.
Im vorliegenden Fall haben die Eigentümer weiterhin kein ausreichendes Interesse an einer Bebauung bekundet bzw. ohne tragfähigen Konsens mit den Eigentümern ist eine Bebauung nicht

möglich. Einwendungen der Eigentümer sind im Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht vorgetragen worden.
Somit betreibt der Markt Reisbach nunmehr auch konsequent die Streichung dieser Mischbaufläche aus dem Bebauungsplan Friedberg Ost / Hofberg Nord.
Die Festsetzungen werden durch das vorliegende Planverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben. Die städtebaulichen Entwicklungsziele für das weitere Plangebiet sollen neu definiert werden und geben künftig der Außenbereichslage Vorrang vor einer weiterhin unbefristeten Bauoption mit den oben genannten Nachteilen.
Der **Aufhebungsbereich** betrifft im begünstigenden Baurecht das heutige **Flurstück 550 Gemarkung Reisbach** und umfasst einschließlich Erschließung und Bestand etwa 1,18 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (vgl. auch Plankarte):

- im Norden durch die vorhandene Abzweigung von der Eggenfeldener Straße in Verlängerung (Flurnummer 550/2 Gemarkung Reisbach)
- im Osten von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 578 Gemarkung Reisbach
- im Süden vom vorhandenen öffentlichern Feld- und Waldweg (Flurnummer 673/1 Gemarkung Reisbach)
- im Westen durch die Eggenfeldener Straße (ST 2327)

Der **Aufhebungsbereich** ist nach Inkrafttreten der Aufhebung künftig wieder **nach § 35 BauGB** zu bewerten („Bauen im Außenbereich"). Dieses entspricht - abgesehen von der Weiterentwicklung des § 35 BauGB - der Rechtslage vor Aufstellung des Bebauungsplanes 1971.
Bebauung ist im Aufhebungsbereich nicht vorhanden.
Die **privaten Belange der Eigentümer** besitzen sehr hohes Gewicht in der Abwägung im weiteren Planverfahren, da über den alten Bebauungsplan vorbereitete Baurechte definitiv entzogen werden. Da diese jedoch bisher keine genügende Bereitschaft gezeigt haben, die Fläche ganz oder zumindest teilweise alleine oder gemeinsam mit dem Markt Reisbach zu erschließen bzw. dem Markt zu überlassen und als Bauland zu entwickeln, ist das planerische Vorgehen des Marktes Reisbach aufgrund der oben genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen und des Zeitablaufes planerisch letztlich konsequent.
Der Markt Reisbach sieht nach heutigem Stand angesichts des Zeitablaufes auch keine durchgreifenden Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB.

Langfristig könnte eine Bebauung in Abhängigkeit von den künftigen Zielen der Marktentwicklung nochmals geprüft werden und aufgrund der Lage denkbar sein - natürlich eine entsprechende Bereitschaft der Eigentümer vorausgesetzt. Allerdings müssen sich die Grundeigentümer darauf einstellen, dass eine spätere Neuplanung nach den dann geltenden Rechtsgrundlagen zu erfolgen hat, die z.B. immissions- oder naturschutzrechtlich höhere Planungsanforderungen und Kosten als früher auslösen. Über die Fragestellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - die dann neu abzuarbeiten wäre - könnte der Markt aber ggf. die Abstimmung mit der Fachbehörde suchen und im Zuge der Abwägung die bisherige Rechtslage ggf. wertend teilweise zugunsten der Eigentümer einstellen.

3. Fachplanerische und fachgesetzliche Belange

a) **Belange des Verkehrs:** Die Aufhebung der Baumöglichkeiten führt dazu, dass auch weiterhin die Zufahrtsstraße zur Eggenfeldener Straße aufgrund der wenigen angebunden Gebäude nur in geringem Umfange befahren wird. Der Verkehrsfluss auf der Eggenfeldener Straße wird dadurch kaum gestört.
b) **Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft:** Die bisher vorgehaltenen bzw. vorzusehenden Erschließungsmaßnahmen werden nicht mehr erforderlich. Die Ver- und Entsorgungssysteme im Einzugsbereich werden insofern entlastet. Die Vermeidung zusätzlicher, bereits genehmigter Versiegelung führt zu keiner zusätzlichen Belastung des Wasserhaushaltes.
c) **Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes:** Die Aufhebung führt immissionsschutzrechtlich zu keiner neuen Konfliktlage. Je nach Entwicklung des Mischgebietes hätte es zu Konflikten zu den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnlagen kommen können.
d) **Denkmalschutz und Denkmalpflege:** Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht vorhanden. Denkmalpflegerische Belange werden durch die

Aufhebung der Bebauungsmöglichkeit nicht berührt. Allgemein wird weiterhin auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz).

e) **Altlasten:** Altlasten sind dem Markt Reisbach im Plangebiet nicht bekannt. Treten bei der künftigen Bewirtschaftung im Plangebiet jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, ist das Ladratsamt Dingolfing-Landau – Abteilung Bodenrecht sofort zu verständigen.

4. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder Aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtslage nach § 34 oder § 35 BauGB ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall wird eine durch Bebauungsplan festgesetzte Baufläche aufgehoben und künftig dem Regime des § 35 BauGB unterworfen, der die Freihaltung der Außenbereichsfläche von nicht privilegierten Bauvorhaben sichert. Auf den rechtlich zulässigen Eingriff in die heutigen landwirtschaftlichen Flächen wird verzichtet, lokal wird somit der Landschaftsraum nicht über den heutigen Zustand hinaus zusätzlich belastet.
Ein künftiges Vorhaben nach § 35 BauGB oder eine neue Bauleitplanung auf der Fläche wären jeweils der Eingriffsregelung unterworfen.
Die Aufgabe dieser bestehenden Baurechte könnte im Rahmen des BauGB ggf. auf andere Planungs- und Bauvorhaben als Ausgleich (= Verzicht auf Versiegelung) angerechnet werden. Hierüber ist im weiteren Verfahren zu entscheiden. Zur rechnerischen Ermittlung der aufgegebenen Eingriffswirkung könnte ggf. eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das „vereinfachte Bewertungsverfahren für Bayern" vorgenommen werden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für nahezu alle Bauleitpläne eingeführt worden. Dieses gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Der **Umweltbericht** wird im weiteren Verfahren als **Teil II der Begründung** ausgearbeitet. Der Vorentwurf enthält hier als Vorbemerkung zunächst nur grundsätzliche Aussagen zu Rahmenbedingungen und zu (hier nicht für erforderlich gehaltenen) fachlichen Untersuchungen (s.u.). Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. relevante vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB n.F. dem Markt Reisbach zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf ausgearbeitet.

6. Hinweise zur Abwägung

Zur Abwägung wird auf die jeweiligen Beschlüsse zu den Sitzungen des Marktgemeinderates Bezug genommen.

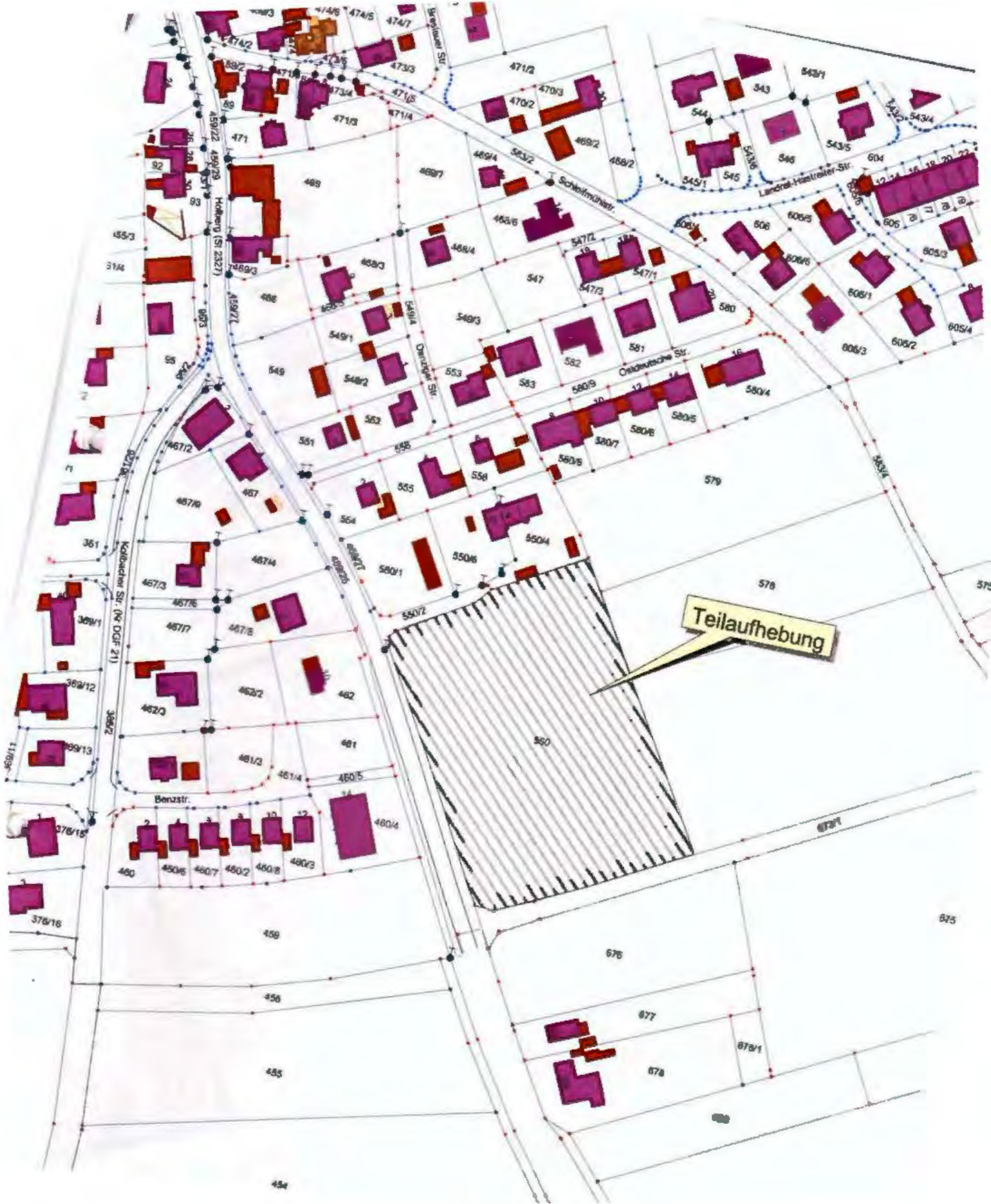
Teil II: Umweltbericht - Vorbemerkung

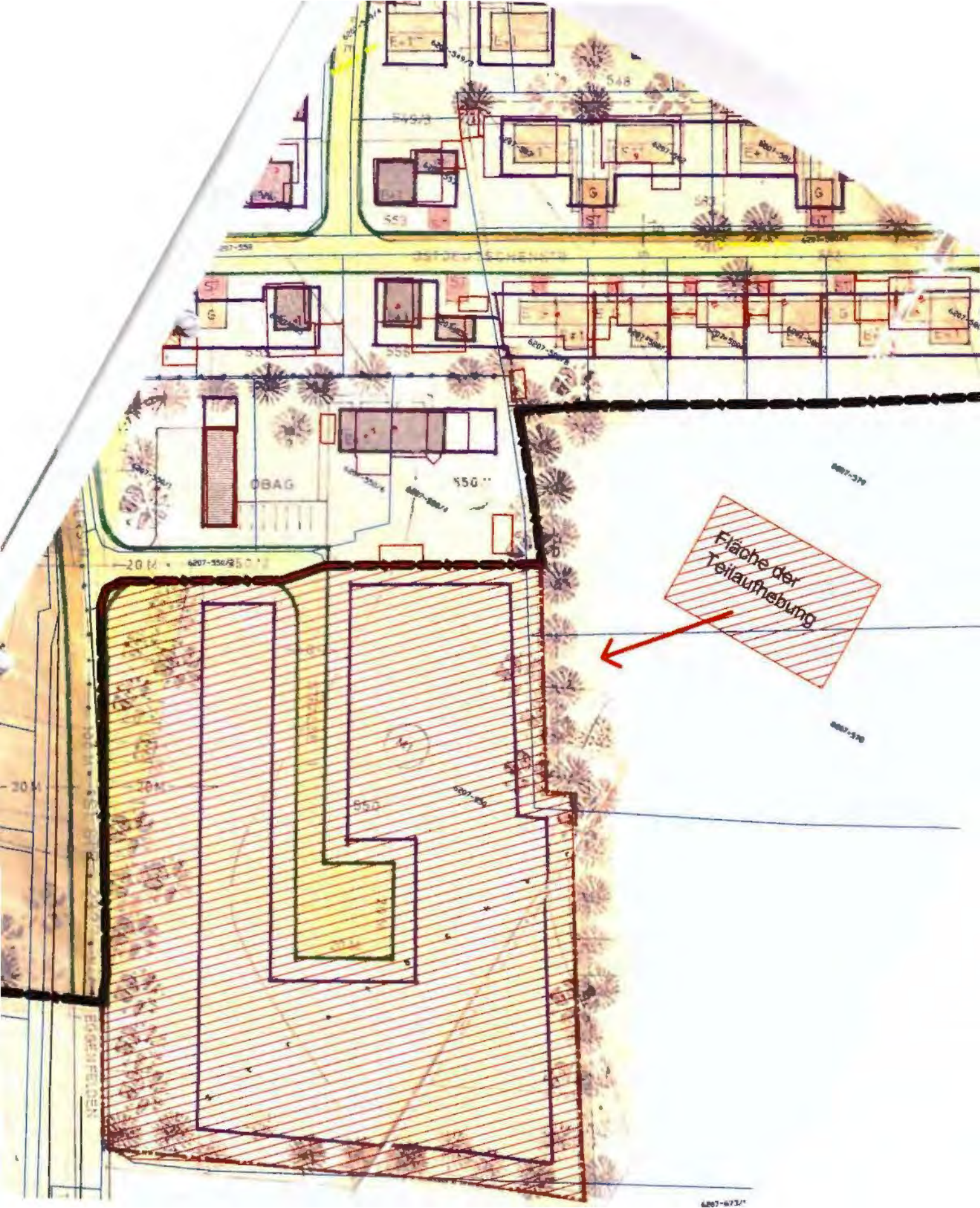
- *Der Entwurf wird im weiteren Verfahren erstellt –*

Der Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord dient zunächst der grundsätzlichen Abstimmung der Rahmenbedingungen im Planbereich. In den Verfahrensschritten nach §§ 3 Abs. 1und 4 Abs. 1 BauGB werden die planerischen Überlegungen vorgestellt und die Vorstellungen der Beteiligten sowie die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Der Umweltbericht wird zusammen mit dem Planentwurf ausgearbeitet und zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
Durch die geplante Aufhebung einer festgesetzten Baufläche ergeben sich allgemein Entlastungen für die heute noch immer landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit für die Umwelt. Der betroffene Bereich wird nicht über den heutigen Zustand hinaus durch größere Baumaßnahmen belastet, der bisher rechtlich zulässige Eingriff wird nicht ausgeübt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich somit keine Hinweise auf eventuelle negative Auswirkungen einer Planaufhebung auf die Umwelt. Zusätzliche umweltrelevante Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.
Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB dem Markt Reisbach zur Verfügung zu stellen und ggf. Hinweise auf eventuell doch für notwendig gehaltene fachliche Untersuchungen zu geben.

Reisbach, den 24.7.2006


Teilaufhebung
Kalbacher Str. (K DGF 21)
Benzstr.
Hollerg (St 2327)
Schlesimühlestr.
Landrat-Hastreiter-Str.
Ostdeutsche Str.
Danziger Str.
Breslauer Str.


Fläche der Teilaufhebung
OBAG
550
548
549/3
553
555
559
20 M

STAND DER VERMESSUNG VOM OKTOBER 1965
ERGÄNZUNG DURCH DEN PLANFERTIGER IM AUGUST 1967
IM MAI 197[illegible]

REISBACH

LANDKREIS DINGOLFING

BEBAUUNGSPLAN
M : 1 : 1000
FRIEDBERG OST
HOFBERG NORD

N

Ausschnitt Bebauungsplan Friedberg Ost / Hofberg Nord
- aktueller Rechtsstand -

LANDSHUT

GEÄNDERT

AM	20.	9.	1967
	13.	8.	1969
	16.	5.	1970

Verfahrenshinweise

1. **Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 8.8.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg Ost – Hofberg Nord mittels Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.8.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Reisbach, den 17.1.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

1. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Den berührten Fachstellen wurde vom 10.8.2006 bis 14.9.2006 Gelegenheit gegeben, zu den geplanten Änderungen Stellung zu nehmen.

Reisbach, den 17.1.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

2. **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 6 in der Fassung vom 24.7.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 23.10.2006 bis 24.11.2006 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 17.1.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

3. **Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 19.12.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg Ost – Hofberg Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 17.1.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

4. **Genehmigung**

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

Reisbach, den 17.1.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

5. **Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.1.2007 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 29.1.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

Bekanntmachung
über die Änderung eines Bebauungsplanes

I.
Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat am 19-12-2006 die 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Friedberg/Ost – Hofberg/Nord" als Satzung beschlossen.
Der Planbereich befindet sich östlich der Eggenfeldener Straße, nördlich des ausgebauten Feldweges von der Eggenfeldener Straße zum Moosweg und südlich der Erschließungsstraße zum Schützenheim.

Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

II.
Der Plan in der Fassung vom 24.7.2006 liegt samt Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 17 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Marktgemeinde Reisbach geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Markt Reisbach

Reisbach, 8.1.2007
Ort, Datum

Steinberger, 1. Bürgermeister
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

Angeheftet am 13.01.07

Abgenommen am 02.03.07

Reisbach, 02.03.07
Ort, Datum

Der Bebauungsplanes ist somit

am 19/1/07 in Kraft getreten.

7/3/07
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Steinberger
1. Bürgermeister

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 7
„Friedberg-Ost / Hofberg-Nord“ - Reisbach

A Bebauungsplan
B 1 Festsetzungen durch Zeichen
B 2 Festsetzungen durch Text
C 1 Hinweise durch Zeichen
C 2 Hinweise durch Text
D Begründung



Gefertigt: 3.9.2007 **Geändert:**

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach
Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

B 2 Festsetzungen durch Text

0.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

0.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO
als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		II
Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,8

0.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Firstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen

0.4 Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke 450 qm

0.5 Im Geltungsbereich des Deckblattes erfolgt keine Vorgabe der Firstrichtung. Die zeichnerisch dargestellte Firstrichtung ist nur eine Empfehlung. Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Deckblattes festgesetzten Firstrichtungen bleiben erhalten.

0.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
Hauptgebäude: Sattel- oder Pultdach
Die zulässige Dachneigung beträgt: Satteldach 26-40 Grad
Pultdach 8-16 Grad

Dachgaupen zulässig als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben ab einer Dachneigung von 30° mit je max. 1,25 qm Fensterfläche,
Abstand zur Dachkante mindestens 2 m

Zwerchgiebel sind zulässig, Dacheinschnitte unzulässig

Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 qm Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Dachüberstand: maximal 1 m bei Ortgang und Traufe
Dacheindeckung: Ziegel- und Betondeckung, matt, in Braun-, Rot- und Grautönen

Wandhöhe:
- bei Satteldach 6,50 m - bei Pultdach 7,20 m im Mittel

Die bisherigen Vorgaben zu Kniestock, Sockel und Traufhöhe finden im Bereich des Deckblattes keine Anwendung. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen.

Definition

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 (1) BauNVO)

Wandhöhe ist an der Traufe talseitig zu messen anhand der natürliche Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht

0.63 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GA Stellplätze in Garagen oder Carports gem. § 12 BauNVO
ST Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Die weiteren Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes zu Punkt 0.63 bis Punkt 0.67 finden

im Geltungsbereich des Deckblattes keine Anwendung.

0.7 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA: je Wohngebäude: 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung

0.8 Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

0.9 Mauern als Einfriedungen und betonierte Einfriedungssockel sind unzulässig.

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

C 2 Hinweise durch Text

Die Hinweise des bisherigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.9.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.9.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 21.11.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 7 in der Fassung vom 3.9.2007 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 8.10.2007 bis 9.11.2007 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 21.11.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.11.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg -Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 21.11.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

4 Genehmigung

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

Reisbach, den 21.11.2007

Steinberger,
1. Bürgermeister

5 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 4/12/07 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 14/1/08

Steinberger,
1. Bürgermeister

D Begründung

Die im Bebauungsplan Friedberg-Ost / Hofberg Nord auf dem Grundstück Flurnummer 469/7 bisher ausgewiesene Bauparzelle besitzt eine Fläche von 1.202 qm. Die Fläche ist nach aktueller Festsetzung mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (E + 1) bebaubar. Aufgrund dieser Gegebenheit ist für die im Deckblatt 7 vorgesehene Bebauung ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vertretbar.

Der westlich angrenzende zur Bebauung vorgesehene Flächenbereich (Teilumgriff Flurnummer 469 Gemarkung Reisbach) ist noch nicht bebaut und eine Bebauung aktuell auch nicht absehbar. Um eine ausreichende Zufahrt auch für dieses angrenzende Grundstück zu erhalten, wird die bisher geplante Erschließungsstraße beibehalten.

Eine Bebauung des 1.202 qm großen Grundstücks in dieser Lage mit nur einem Gebäude stellt aus heutiger Sicht eine aus wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten (Landverbrauch) unbefriedigende Lösung dar.

Durch eine Teilung des Grundstücks unter Berücksichtigung des Flächenbedarfes für die notwendige Erschließung entstehen zwei Bauparzellen, die mit einer Größe von ca. 480 – 520 m² wirtschaftlich parzelliert und marktfähig sind.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

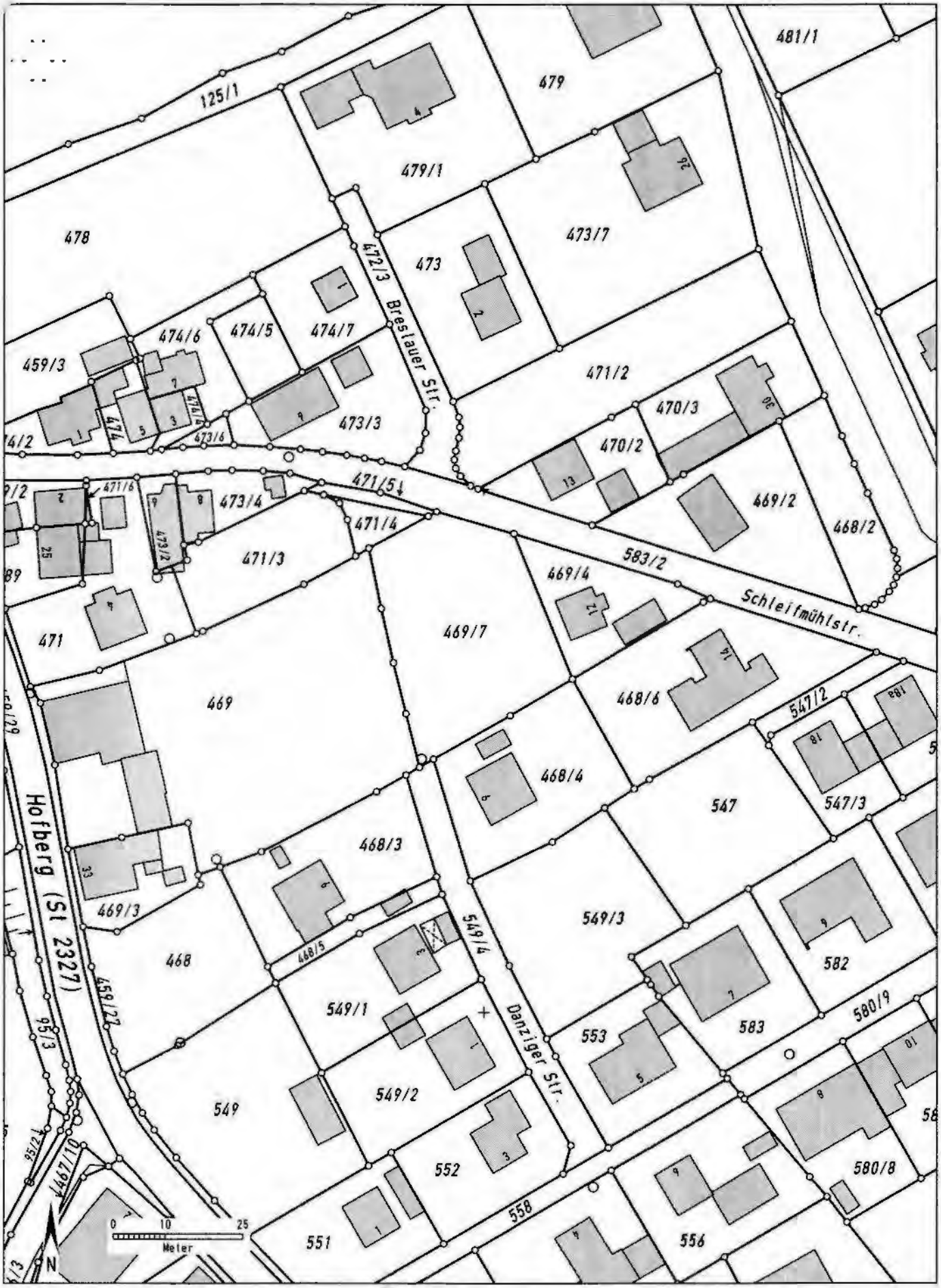
Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Hinweis:
Der Markt Reisbach hat mit Deckblatt Nr. 6 zu diesem Bebauungsplan (in Kraft getreten am 19.1.2007) eine Teilfläche von ca. 1,18 ha aus der Bebauungsplanung komplett herausgenommen. Aufgrund dieser, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits durchgeführten, effektiv deutlichen Minderung der zu erwartenden Versiegelungs – und Bauflächen, ist davon ausgegangen, dass im vorliegenden Verfahren auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit ergäbe sich durch die der Planung immanente stärkere Verdichtung im Endeffekt keine zu bilanzierende bzw. zusätzlich bereitzustellende Ausgleichsfläche.

Reisbach, den 3.9.2007

Mark Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

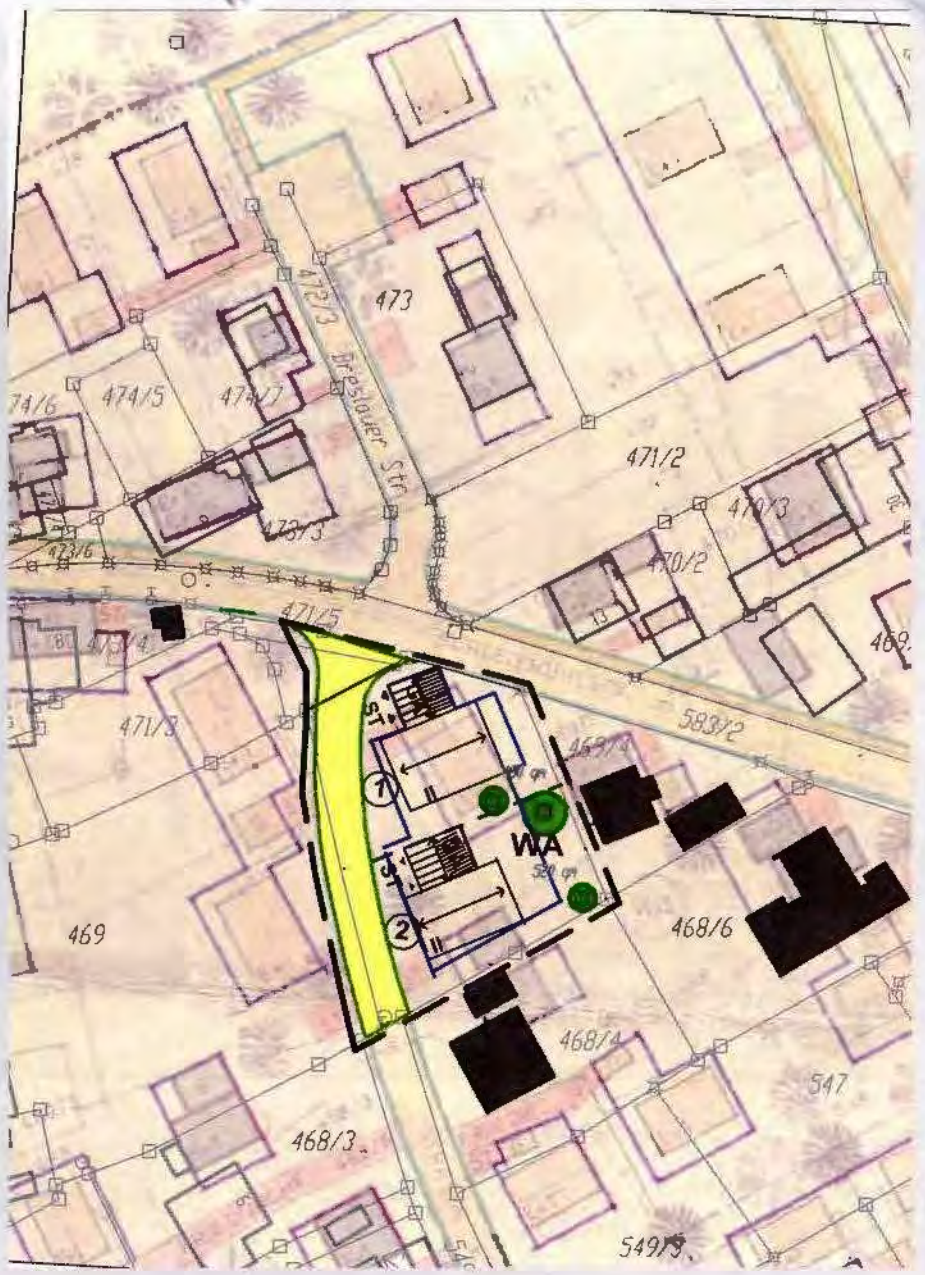
Gemarkung: Reisbach, Flurstück: 469/7
Vermessungsamt Landau a.d.Isar
Geschäftszeichen: 6207-469/7

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 3.9.2007

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Friedberg-Ost / Hofberg-Nord'



Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan 'Friedberg-Ost / Hofberg-Nord'

MARKT REISBACH

A Bebauungsplan - Deckblatt 7
"Friedberg-Ost / Hofberg Nord" in Reisbach

Festsetzungen durch Zeichen (B1)
(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- II — z.B. 2 Vollgeschoße
- o — offene Bauweise
- öffentliche Erschließungsfläche/Zufahrt
- Ein-/Ausfahrt

Hinweise (C1)

- angrenzende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 469/7 Flurnummer
- Pflanzempfehlung, Laubbaum aus Liste Obstbaum

Gefertigt: 3.9.2007

Geändert:

Bearbeitung Bebauungsplan:

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach
Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

M 1:1000

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 8

„Friedberg-Ost / Hofberg-Nord“ - Reisbach

A) Bebauungsplan
B 1) Festsetzungen durch Zeichen
B 2) Festsetzungen durch Text
C 1) Hinweise durch Zeichen
C 2) Hinweise durch Text
D) Begründung



Gefertigt: 28.12.2007 **Geändert:**

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

MARKT REISBACH

A Bebauungsplan - Deckblatt 8

"Friedberg-Ost / Hofberg Nord" in Reisbach

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- II — z.B. 2 Vollgeschoße
- o — offene Bauweise
- öffentliche Erschließungsfläche/Zufahrt
- Ein-/Ausfahrt
- Kinderspielpatz
- öffentliche Grünfläche

Hinweise (C1)

- angrenzende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 469/7 — Flurnummer
- Pflanzempfehlung, Laubbaum aus Liste Obstbaum

Gefertigt: 28.12.2007

Geändert:

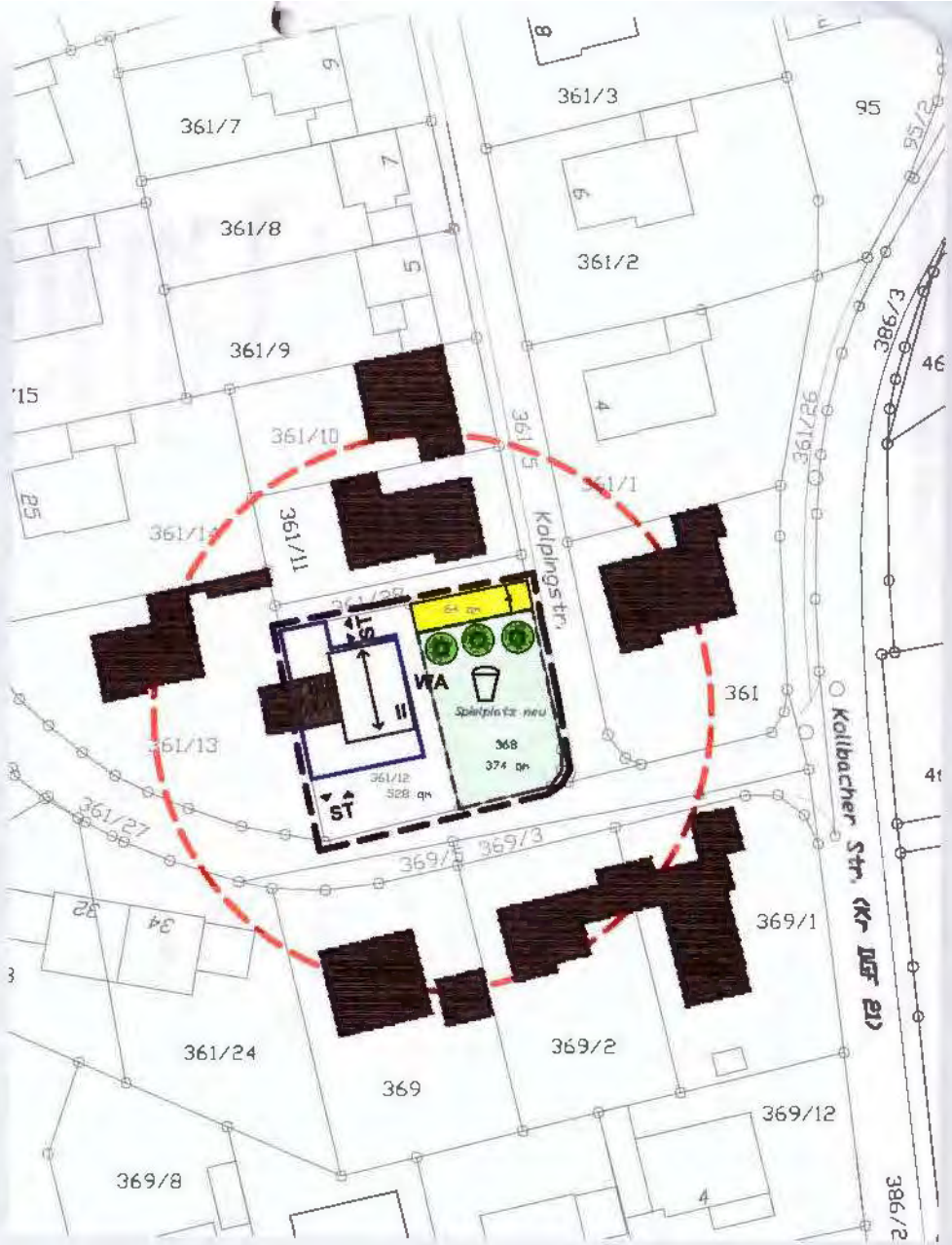
Bearbeitung Bebauungsplan:

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach
Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

M 1:1000



Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Friedberg-Ost / Hofberg-Nord'



Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan 'Friedberg-Ost / Hofberg-Nord'

B 2 Festsetzungen durch Text

0.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

0.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO
als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		II
Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,8

0.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Firstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen

0.4 Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke 450 qm

0.5 Im Geltungsbereich des Deckblattes erfolgt keine Vorgabe der Firstrichtung. Die zeichnerisch dargestellte Firstrichtung ist nur eine Empfehlung. Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Deckblattes festgesetzten Firstrichtungen bleiben erhalten.

0.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
Hauptgebäude: Sattel- oder Pultdach
Die zulässige Dachneigung beträgt: Satteldach 26-35 Grad
Pultdach 8-16 Grad

Dachgaupen zulässig als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben ab einer Dachneigung von 30° mit je max. 1,25 qm Fensterfläche,
Abstand zur Dachkante mindestens 2 m

Zwerchgiebel sind zulässig, Dacheinschnitte unzulässig

Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 qm Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Dachüberstand: maximal 1 m bei Ortgang und Traufe
Dacheindeckung: Ziegel- und Betondeckung, matt, in Braun-, Rot- und Grautönen

Wandhöhe:
- bei Satteldach 6,50 m - bei Pultdach 7,20 m im Mittel

Die bisherigen Vorgaben zu Kniestock, Sockel und Traufhöhe finden im Bereich des Deckblattes keine Anwendung. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen.

Definition

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 (1) BauNVO)

Wandhöhe ist an der Traufe talseitig zu messen anhand der natürliche Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht

0.63 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GA Stellplätze in Garagen oder Carports gem. § 12 BauNVO
ST Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Die weiteren Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes zu Punkt 0.63 bis Punkt 0.67 finden

im Geltungsbereich des Deckblattes keine Anwendung.

0.7 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA: je Wohngebäude: 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung

0.8 Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

0.9 Mauern als Einfriedungen und betonierte Einfriedungssockel sind unzulässig.

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

C 2 Hinweise durch Text

Die Hinweise des bisherigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.1.2008 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.1.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 18.3.2008

Steinberger,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 8 in der Fassung vom 28.12.2007 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 5.2.2008 bis 5.3.2008 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 18.3.2008

Steinberger,
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 11.3.2008 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg -Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 18.3.2008

Steinberger,
1. Bürgermeister

4 Genehmigung

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

Reisbach, den 18.3.2008

Steinberger,
1. Bürgermeister

5 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28/3/08 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 10/4/08

Steinberger,
1. Bürgermeister

Begründung:
Im geltenden Bebauungsplan Friedberg-Ost / Hofberg Nord ist auf den Grundstücken Flurnummern 368 und 361/12 Gemarkung Reisbach westlich ein Fußweg, auf der Hauptfläche ein Spielplatz sowie ein Hochbehälter zur Wasserversorgung ausgewiesen. Die beiden Flurstücke besitzen zusammen eine Fläche von 966 qm und sind zum jetzigen Zeitpunkt im Eigentum des Markes Reisbach.

Die Wasserversorgung des Marktes Reisbach wird vom Wasserzweckverband Mittlere Vils mit Sitz in Aham sichergestellt. Für die Wasserversorgung des Ortes Reisbach wird der Hochbehälter seit vielen Jahren nicht mehr benötigt. Die ursprünglich vorhandene Pumpanlage wurde daher bereits früher vom Markt Reisbach abgebaut.
Der ursprünglich geplante Fußweg wurde nicht angelegt. Aufgrund der seit Entwicklung des Baugebietes geänderten Altersstruktur im Quartier hat die Nutzung des Spielplatzes im Laufe der Jahre abgenommen.

Um eine sinnvolle Umnutzung und Neustrukturierung der beiden Flurstücke zu erreichen, soll auf dem westlich gelegenen Grundstück Flurnummer 361/12 Gemarkung Reisbach ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden. Um eine gute Nutzbarkeit der vorhandenen Grundstücksfläche zu erreichen wird eine etwas stärkere – im Verhältnis zum Umgriff aber noch angemessene Verdichtung zugelassen. Die Erschließung für das Baugrundstück ist weitgehend bereits vorhanden und kann äußerst kostengünstig durchgeführt werden. Im Norden des Flurstücks mit der Flurnummer 368 Gemarkung Reisbach legt der Markt Reisbach eine ca. 4 Meter breite öffentliche Zufahrtsstraße zur neuen Bauparzelle an. Hierdurch ist eine zusätzliche nördliche Straßenanbindung der Parzelle gegeben. Es ist möglich über diese Innenverdichtung flächensparend eine weitere, attraktive Bauparzelle zu entwickeln.

Der vorhandene Spielplatz wird verkleinert und nach Osten verschoben. Die Verkleinerung ist angemessen, weil die Nutzung zurückgegangen ist und aufgrund der demographischen Entwicklung auch zukünftig tendenziell weiter zurückgehen wird. In der Umgebung sind noch weitere öffentliche Spielplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

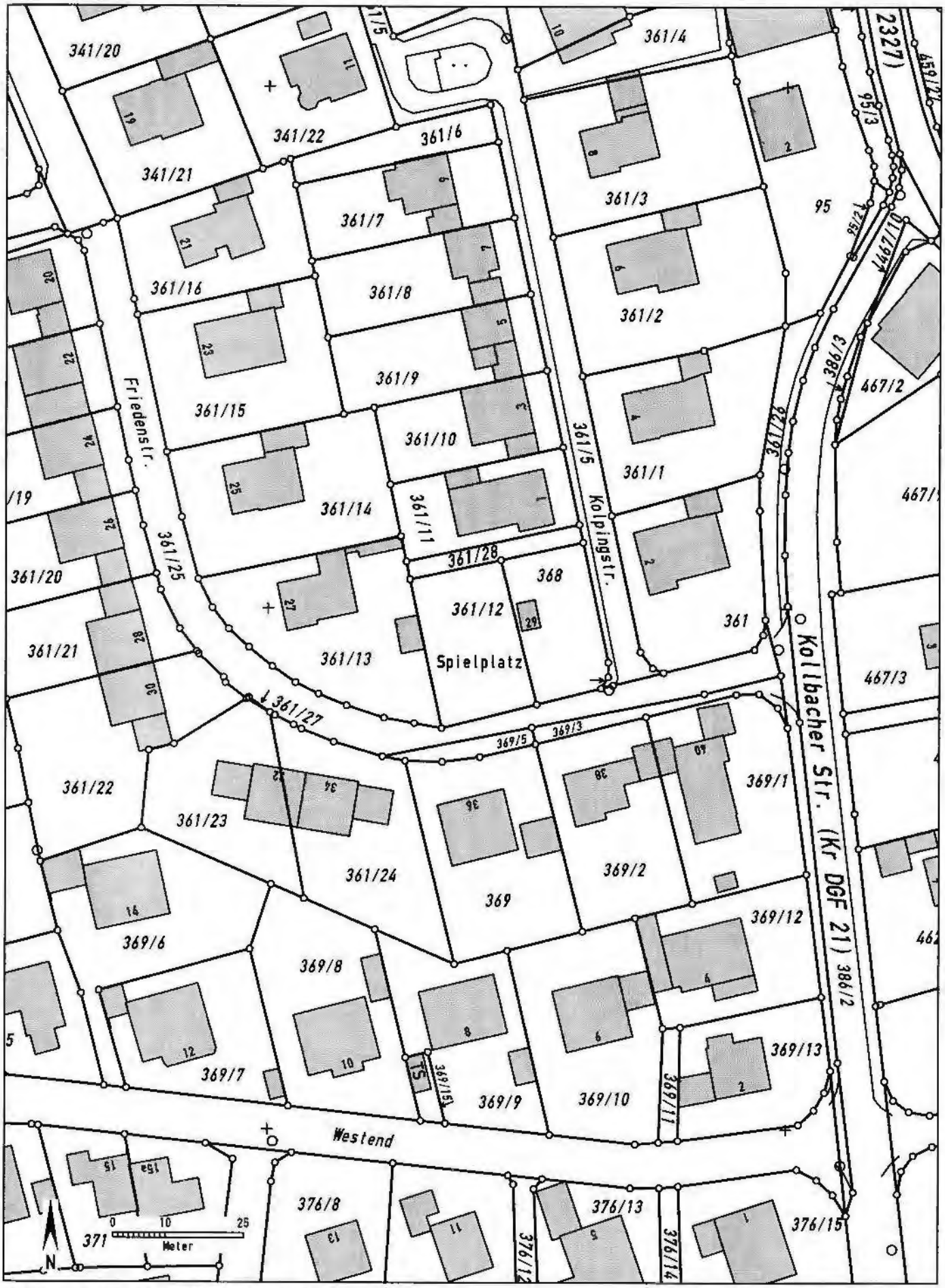
Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Hinweis:
Der Markt Reisbach hat mit Deckblatt Nr. 6 zu diesem Bebauungsplan (in Kraft getreten am 19.1.2007) eine Teilfläche von ca. 1,18 ha aus der Bebauungsplanung komplett herausgenommen. Aufgrund dieser, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits durchgeführten, effektiv deutlichen Minderung der zu erwartenden Versiegelungs – und Bauflächen, ist davon ausgegangen, dass im vorliegenden Verfahren auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit ergäbe sich durch die der Planung immanente stärkere Verdichtung im Endeffekt keine zu bilanzierende bzw. zusätzlich bereitzustellende Ausgleichsfläche.

Reisbach, den 29.12.2007

Mark Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Reisbach, Flurstück: 361/12
Vermessungsamt Landau a.d.Isar
Geschäftszeichen: 6207-361/12

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 27.12.2007

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 9

„Friedberg-Ost / Hofberg-Nord“ - Reisbach

A) Bebauungsplan
B 1) Festsetzungen durch Zeichen
B 2) Festsetzungen durch Text
C 1) Hinweise durch Zeichen
C 2) Hinweise durch Text
D) Begründung



Gefertigt: 8.10.2013 **Geändert:**

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

MARKT REISBACH

A Bebauungsplan - Deckblatt 9

"Friedberg-Ost / Hofberg Nord" in Reisbach

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)



Geltungsbereich des Bebauungsplans



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze



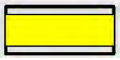
Straßenbegrenzungslinie



z.B. 2 Vollgeschoße



offene Bauweise



öffentliche Erschließungsfläche/Zufahrt

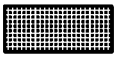


Ein-/Ausfahrt

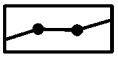


Kinderspielpatz

Hinweise (C1)



angrenzende Haupt- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenze

469 Flurnummer



Pflanzempfehlung, Laubbaum aus Liste
Obstbaum

Gefertigt: 8.10.2013

Geändert:

Bearbeitung Bebauungsplan:

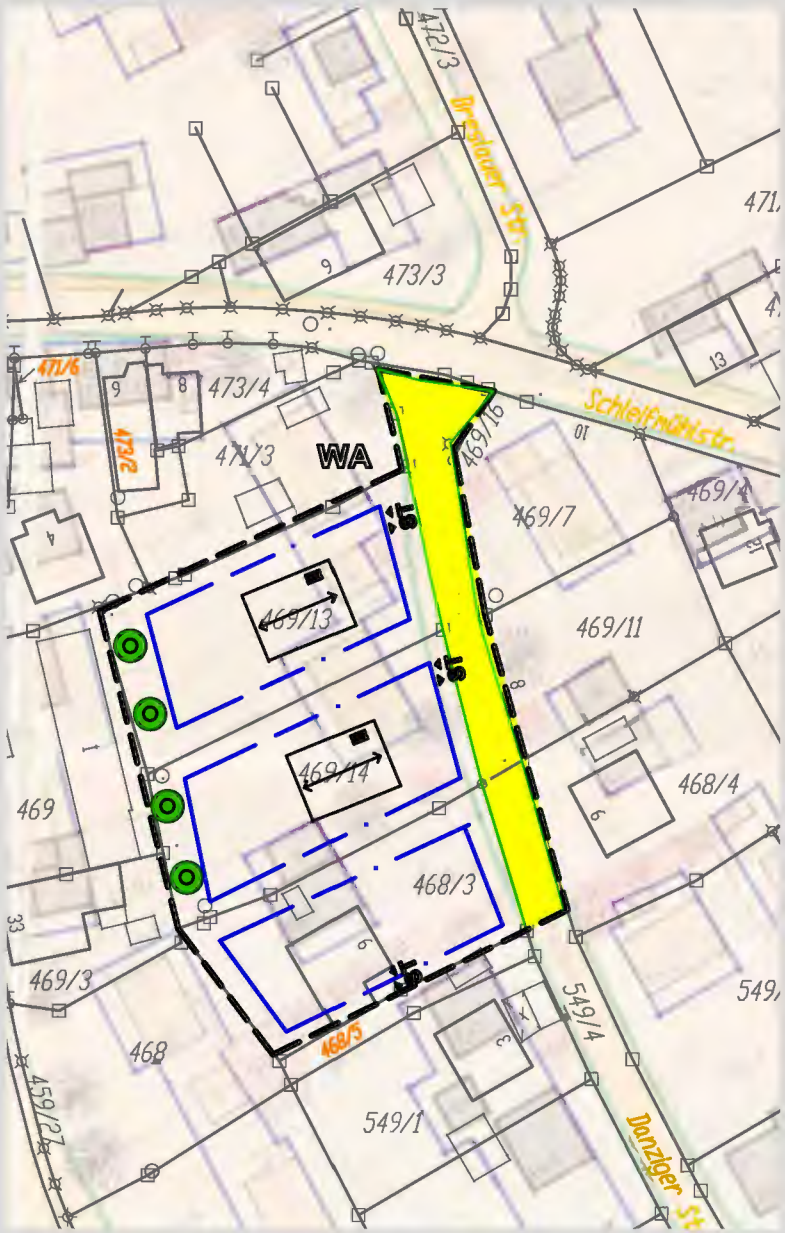
Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach
Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de



M 1:1000



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Friedberg-Ost / Hofberg-Nord'



Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan 'Friedberg-Ost / Hofberg-Nord'

B 2 Festsetzungen durch Text (Änderungen im Geltungsbereich des Deckblattes)

zu Ziffer 2.2
Zulässig sind zwei Vollgeschosse (II) ohne Vorgabe der Anordnung der Vollgeschosse (bisher E + 1)

zu Ziffer 0.5
Die Firstrichtung wird freigegeben. Die im Bebauungsplan hierzu enthaltene Vorgabe stellt nur noch eine Empfehlung dar.

zu Ziffer 0.6
Die Vorgabe zur Gestaltung der Dacheindeckung wird freigegeben. Die im Bebauungsplan hierzu enthaltenen Vorgaben stellen nur noch eine Empfehlung dar. Die Dachneigung wird auf eine Spanne von 18° - 35 ° aufgeweitet. Ein Dachüberstand von bis zu 1 Meter (Ortgang und Traufe) wird als Witterungsschutz zugelassen.

zu Ziffer 0.6.1
Die zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 Meter ab gewachsenem Boden bis zum Traufpunkt (Tropfkante am Dach des Gebäudes) - talseitig gemessen an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle- festgesetzt.

zu Ziffer 0.6.3: Die Vorgaben für Garagen werden in der Art der Ausführung an die neu geltenden Gestaltungsvorgaben der Wohngebäude in punkto Firstrichtung, Dacheindeckung, -neigung und - überstand angepasst.

zu Ziffer 0.6.4.6: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig.

zu Ziffer 13.11 und 13.12: Bei Anordnung der Garage sind geringe Baugrenzüberschreitungen zulässig. Die Anordnung hat den jeweils bei Ausführung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Art 6 BayBO und GaStellV) Rechnung zu tragen.

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

C1

C 2 Hinweise durch Text

Die Hinweise des bisherigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 8.10.2013 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 9 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 9.1.2014

Steinberger,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 in der Fassung vom 8.10.2013 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 4.11.2013 bis 6.12.2013 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 9.1.2014

Steinberger,
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 17.12.2013 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg -Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 9.1.2014

Steinberger,
1. Bürgermeister

4 Genehmigung

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

Reisbach, den 9.1.2014

Steinberger,
1. Bürgermeister

5 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.1.2014 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 _____

Steinberger,
1. Bürgermeister

D Begründung

Der Markt Reisbach bemüht sich seit Längerem im Ortsbereich von Reisbach noch verfügbare potentielle Bauplätze einer Bebauung zuzuführen. Verfügbare Flächen in Privathand werden angekauft.
Durch eine verdichtete Bebauung auf diesen Flächen werden deutlich weniger Flächen im Außenbereich für Bebauung in Anspruch genommen. Im Ergebnis soll auf diese Weise sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

Aus dem vom Markt erworbenen Grundstück Flurnummer 469 Gemarkung Reisbach werden zwei neue Bauparzellen Flur 469/13 (ca. 950 qm) und 469/14 (ca. 920 qm) gebildet sowie ein kleinerer Flächenbereich von ca. 130 qm zur Bildung der noch besser auszubauenden Erschließungsstraße - Danziger Straße - zugemessen werden. Diese Anpassung ist im zeichnerischen Teil des Deckblattes geeignet abgebildet. Die Erschließung für die Baugrundstücke ist weitgehend bereits vorhanden bzw. kann soweit noch notwendig äußerst kostengünstig durchgeführt werden.

Auf Basis der bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes wäre eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der neu gebildeten Parzellen kaum möglich. Deshalb erfolgt eine Anpassung über Deckblatt.

Der nutzbare Bauraum wird durch eine neue großzügigere Baugrenze definiert. Über die bewusst angestrebte bauliche Verdichtung kann mehr Wohnraum als früher auf den Bauflächen dargestellt werden.

Die bisherigen strengen Vorgaben des Bebauungsplanes werden - vor allem in gestalterischer Hinsicht -etwas aufgelockert. Im Ergebnis lässt sich ein gefälliger Baukörper entwickeln, der sich an das bereits im Quartier bestehende Bebauungsschemata anlehnt und gleichzeitig maßvoll weiterentwickelt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

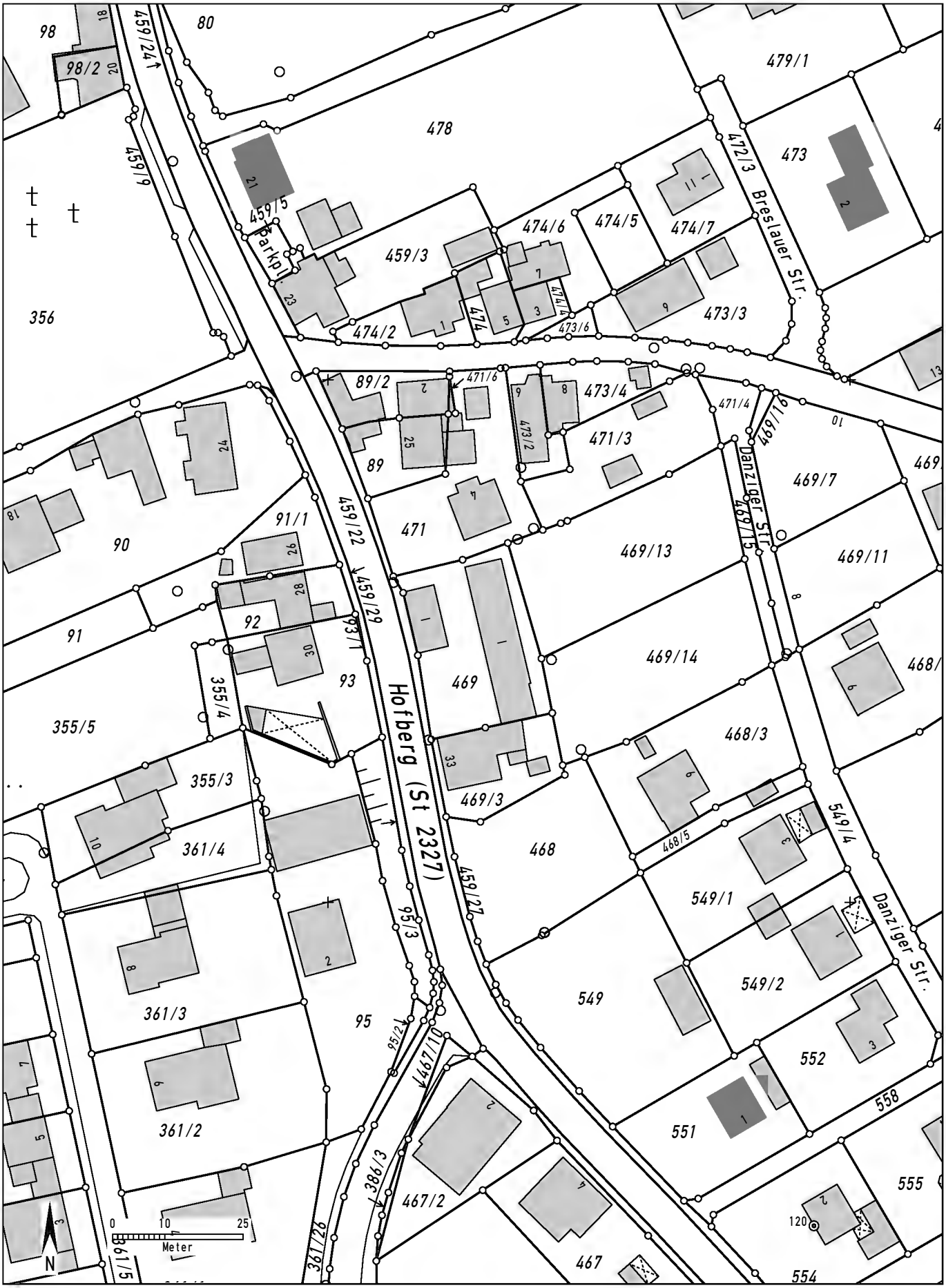
Hinweis:

Es ist davon ausgegangen, dass im vorliegenden Verfahren auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Es ergibt sich auch durch die der Planung immanente stärkere Verdichtung im Endeffekt keíne zu bilanzierende bzw. zusätzlich bereitzustellende Ausgleichsfläche.

Reisbach, den 8.10.2013

Mark Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Reisbach, Flurstück: 469
Vermessungsamt Landau a.d.Isar
Geschäftszeichen: haf

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 7.10.2013

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 10

„Friedberg - Ost / Hofberg - Nord“ - Reisbach

A) Bebauungsplan
B 1) Festsetzungen durch Zeichen
B 2) Festsetzungen durch Text
C) Hinweise
D) Begründung



Gefertigt: 25.2.2014 **Geändert:**



ursprüngliche Fassung (unmaßstäblich)



Änderung durch Deckblatt Nr. 10

MARKT REISBACH

A Bebauungsplan - Deckblatt 10

"Friedberg-Ost / Hofberg Nord" in Reisbach

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- II — z.B. 2 Vollgeschoße
- o — offene Bauweise
- öffentliche Erschließungsfläche/Zufahrt
- Ein-/Ausfahrt
- Kinderspielpatz

Hinweise (C1)

- angrenzende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 469 — Flurnummer
- Pflanzempfehlung, Laubbaum aus Liste Obstbaum

Gefertigt: 25.2.2014

Geändert:

Bearbeitung Bebauungsplan:

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach
Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

M 1:1000

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-4927
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

B 2 Festsetzungen durch Text

0.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Teilbereich des Deckblattes WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Bruno

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

0.6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Deckblattes

Satteldach Dachneigung von 22° bis 35° (bisher von 22° bis 25°)
Dachgaupen und Kniestock zulässig
Walm und Zeltdach ergänzend zulässig.
Bei Nutzung dieser ergänzenden Dachformen ist ein annähernd quadratischer Grundriss anzustreben.
Die zulässige Dachneigung für Walm- und Zeltdach reicht von 18° bis 40 °

Die Festsetzung des Sockels entfällt. Hier wird auf die Traufhöhenfestsetzung Bezug genommen.
Ortgang- und Traufüberstände sind bis maximal 0,5 m zulässig

maximal zulässige Traufhöhe 6,90 Meter ab gewachsenem Boden talseitig gemessen an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle.

sofern ausnahmsweise die Lage des gewachsenen Bodens nicht mehr zweifelsfrei nachgewiesen werden kann hilfsweise die Höhenlage der angrenzenden Straße an der für die Höhenentwicklung ungünstigsten Stelle

Für das Grundstück Flurnummer 355/5 Gemarkung Reisbach wird die Traufhöhe ermittelt ab der vorhandenen Oberkante der Kolpingstraße am Ort des festgesetzten Bezugspunktes. (siehe Lageplan Seite 6)

0.6.3
Garagen und Nebengebäude

Die Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen . Die ergänzenden und überarbeiteten Vorgaben gelten auch

für Garagen und Nebengebäude. Die festgesetzte Firsthöhe für Garagen entfällt. Eine bergseitige Traufhöhe von 3,10 Metern darf nicht überschritten werden.

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

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

3.5  Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Die Bauräume im Geltungsbereich des Deckblattes wurden über Baugrenzenfestsetzung neu definiert.

C Hinweise

Auf die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung wird Bezug genommen. Diese sind auch weiterhin uneingeschränkt einzuhalten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.2.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.3.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den _____

Holzleitner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom 25.2.2014 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 31.3.2014 bis 1.5.2014 öffentlich ausgelegt.

Holzleitner, 1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.5.2014 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 30.5.2014 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

D Begründung

Im geltenden Bebauungsplan Friedberg-Ost / Hofberg-Nord ist für den Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes bisher kaum faktische Baufläche (Baufenster) ausgewiesen.
Teilweise wurden in der Vergangenheit Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungen (über Abweichungen) verwirklicht. Die Grundstücke Flurnummern 91 und 355/5 Gemarkung Reisbach sind bisher noch unbebaut. Auf dem Grundstück Flurnummer 355/5 Gemarkung Reisbach ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Zeltdach und Garage aktuell geplant.

Um eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke Flurnummern 355/5, 91, 90/4 und 90 Gemarkung Reisbach zu erreichen, wird eine etwas stärkere – im Verhältnis zum Umgriff aber noch angemessene Verdichtung zugelassen. Die Verdichtung ergibt sich durch Zuordnung einer Baugrenze. Es ergeben sich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung angemessene Baufenster.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für den Bereich des Deckblattes erscheint unter Würdigung der gegebenen Situation in punkto Schutzstatus (Lärm..) für die Bewohner als geeignet und angemessen. Tiefergehende Anforderungen in Richtung Reines Wohngebiet werden aktuell nicht für erforderlich gehalten.
Die Firstrichtung der Gebäude soll energetischen Anforderungen entsprechend gewählt werden. Eine feste Zuordnung durch Festsetzung wird aufgegeben.
Das Walmdach und in besonderer Weise die Sonderform des Walmdaches - das Zeltdach - erfreuen sich bei Bauherren zunehmender Beliebtheit. An den Markt Reisbach wird immer wieder der Wunsch herangetragen diese Bauformen verwirklichen zu können. In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne findet sich überwiegend nur das Satteldach als bestimmende Dachform. Dieses Spektrum soll hier punktuell erweitert werden. Aufgrund der topografischen Lage und des Charakters angrenzender Baugebiete ist die Änderung dort ortsplanerisch vertretbar.
Dachgaupen und Kniestock entsprechen mittlerweile gängiger Bauweise und sind vertretbar. Die gewählte Festsetzung der Traufhöhe begrenzt die Höhenentwicklung in geeigneter Weise. Deshalb kann auch die Vorgabe der Sockelhöhe aufgegeben werden.
Das Grundstück Flurnummer 355/5 Gemarkung Reisbach sowie die westlich angrenzende Erschließungsstraße fällt nach Norden hin stark ab. Für die Höhenentwicklung der auf dem Grundstück Flurnummer 355/5 Gemarkung Reisbach soll als unterer Bezugspunkt die Oberkante der vorhandenen Kolpingstraße im Bereich von ca. 5,10 Meter ab der südwestlichen Grundstücksgrenze maßgeblich sein. Im Lageplan auf Seite 6 ist der für die Bauparzelle festgesetzte Messpunkt grün dargestellt.

Um einen guten Schutz der Außenflächen gegen Witterungseinflüsse zu ermöglichen wurden die zulässigen Traufüberstände aufgelockert. Dadurch ergibt sich im Ergebnis auch eine etwas großzügigere Höhenentwicklung in tatsächlich erreichbaren Wandhöhenmaß von bis zu ca. 7 Metern talseitig ab natürlicher Geländeoberfläche.
Die geänderten Festsetzungen gelten in ähnlicher Weise auch für die Nebengebäude. Eine etwas großzügigere Traufhöhe von maximal 3,10 Metern erscheint hier ebenso noch vertretbar.

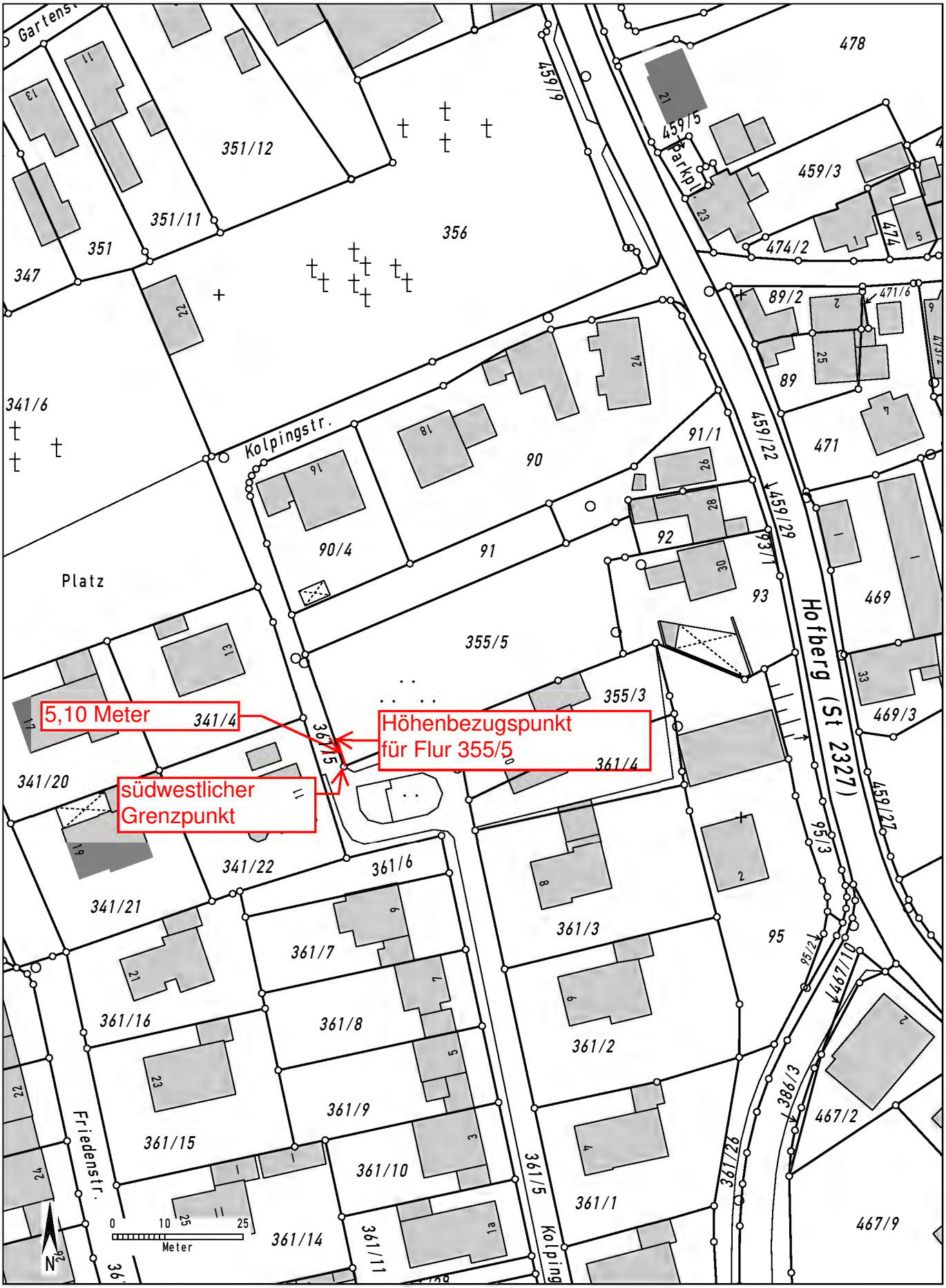
Hinweis:
Die Abstandsflächenanforderungen und sonstigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung - geregelt z.B. in Artikel 6 BayBO - bleiben unberührt und sind vollumfänglich einzuhalten.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Reisbach, den 25.2.2014

Markt Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Reisbach, Flurstück: 355/5
Vermessungsamt Landau a.d.Isar
Geschäftszeichen: haf

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 24.2.2014

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Markt Reisbach

Deckblatt Nr. 11

Änderung zum Bebauungsplan „Friedberg Ost - Hofberg Nord“ in Reisbach - Ort

A Luftbild
B 1 Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Umgrenzung wie Deckblatt Nr. 7)
B 2 Änderung Festsetzungen durch Text
C Lageplan
D Begründung

Gefertigt: 8.4.2014 **Geändert:**

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

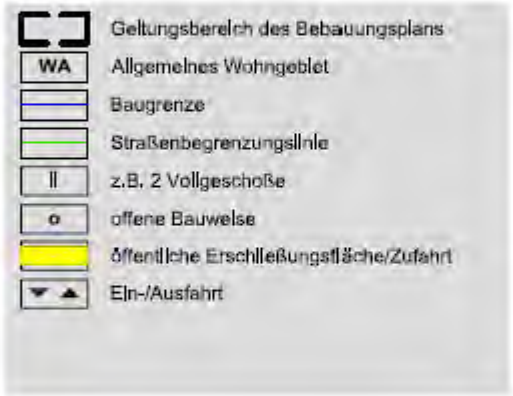


A) Luftbild aus dem Jahr 2010

B 1 Räumlicher Geltungsbereich



Umgriff unmaßstäblich



Legende

B 2
Art der geänderten Festsetzung

Ziffer 0.6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Deckblattes

-Walm und Zeltdach ergänzend zulässig. Bei Nutzung dieser ergänzenden Dachformen ist ein annähernd quadratischer Grundriss anzustreben.
-zulässige Dachneigung für Walm- und Zeltdach reicht von 18° bis 40 °

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

D) Begründung

Der Bebauungsplan „Friedberg Ost / Hofberg Nord“ wurde am 10.6.1977 rechtsverbindlich. Die letzte Änderung erfolgt gerade mit Deckblatt Nr. 10, welches sich momentan im Änderungsverfahren befindet.

Bereits in der jetzt geltenden Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung der letzten in Kraft getretenen Änderung vom 10.1.2014 (Fassung Deckblatt Nr. 9) ist mit dem Pultdach eine Dachform mit modernem Akzent aufgenommen. Dadurch sollte bewusst im Baugebiet die Dachlandschaft variantenreicher gestaltet werden können.
Das Walmdach und in besonderer Weise die Sonderform des Walmdaches - das Zeltdach - erfreuen sich bei Bauherren zunehmender Beliebtheit. An den Markt Reisbach wird immer wieder der Wunsch herangetragen diese Bauformen zumindest in einem aktuellen Baugebiet des Marktes verwirklichen zu können. In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne findet sich überwiegend nur das Satteldach als bestimmende Dachform. Dieses Spektrum soll erweitert werden.
Aufgrund der topografischen Lage und des in Ansätzen bereits vorzufindenden modernen baulichen Charakters des angrenzenden Bauquartiers ist die Änderung ortsplanerisch vertretbar.

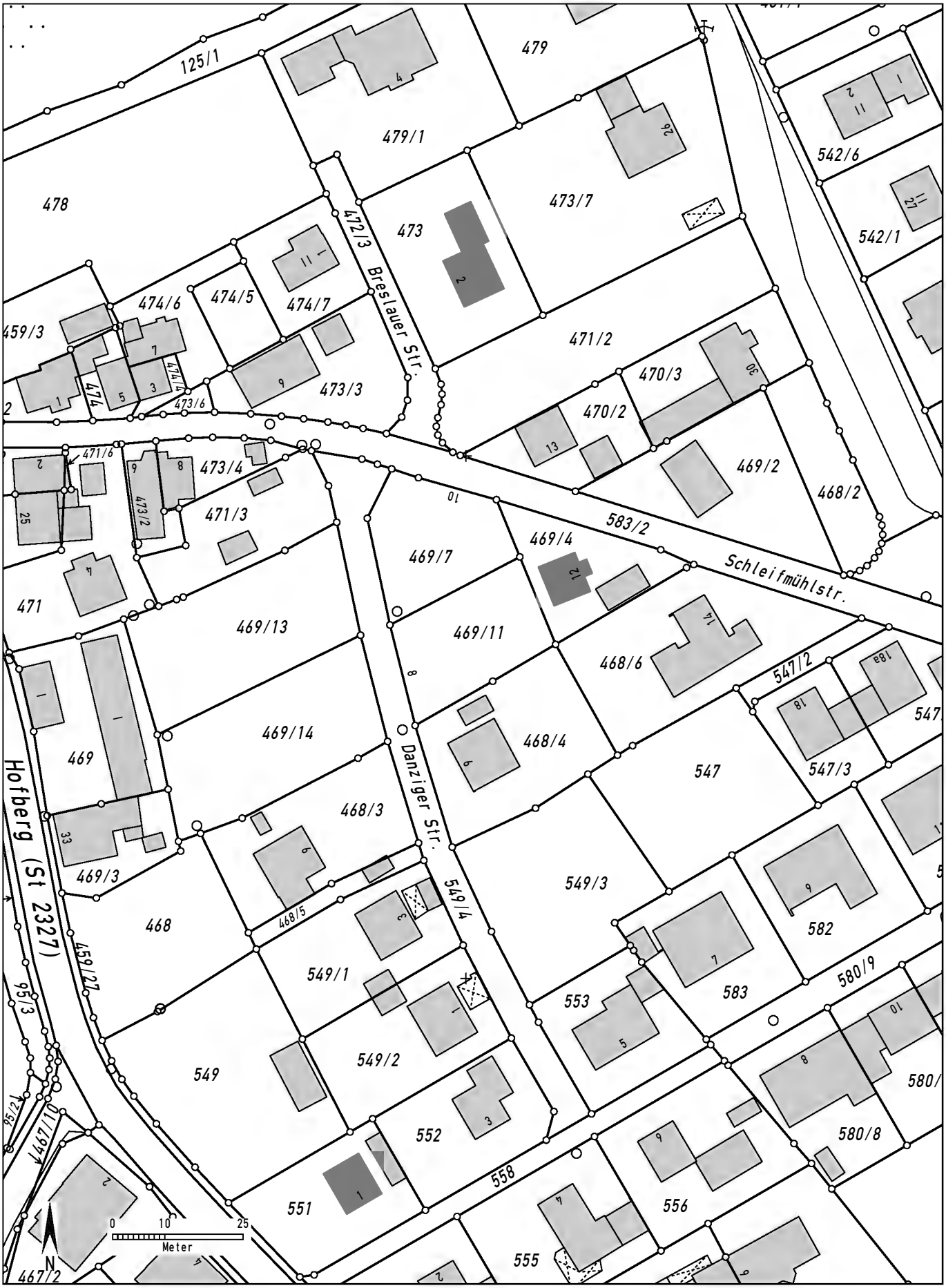
Betroffen von der Änderung sind die beiden Grundstücke Flurnummern 469 / 7 und 469 / 11 Gemarkung Reisbach im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 vom 30.11.2007 . Die Grundkonzeption des Baugebietes bleibt trotz der beabsichtigten Änderung aber im Wesentlichen bestehen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:
Die Änderung der Dachformen hat weder auf den Naturhaushalt Einfluss noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Es sind daher weder zusätzliche Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht erforderlich.

Reisbach, den 8.4.2014

Mark Reisbach

Steinberger
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Reisbach, Flurstück: 469/11
Vermessungsamt Landau a.d.Isar
Geschäftszeichen: haf

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 11.4.2014

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 8.4.2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Friedberg Ost - Hofberg Nord" in Reisbach mittels Deckblatt Nr. 11 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.4.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 2.7.2014

Holzleitner,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 11 in der Fassung vom 8.4.204 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 21.4.2014 bis 21.5.2014 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 2.7.2014

Holzleitner,
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 24.6.14 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg Ost / Hofberg Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 2.7.2014

Holzleitner,
1. Bürgermeister

4 Genehmigung

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

Reisbach, den 2.7.2014

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 _____

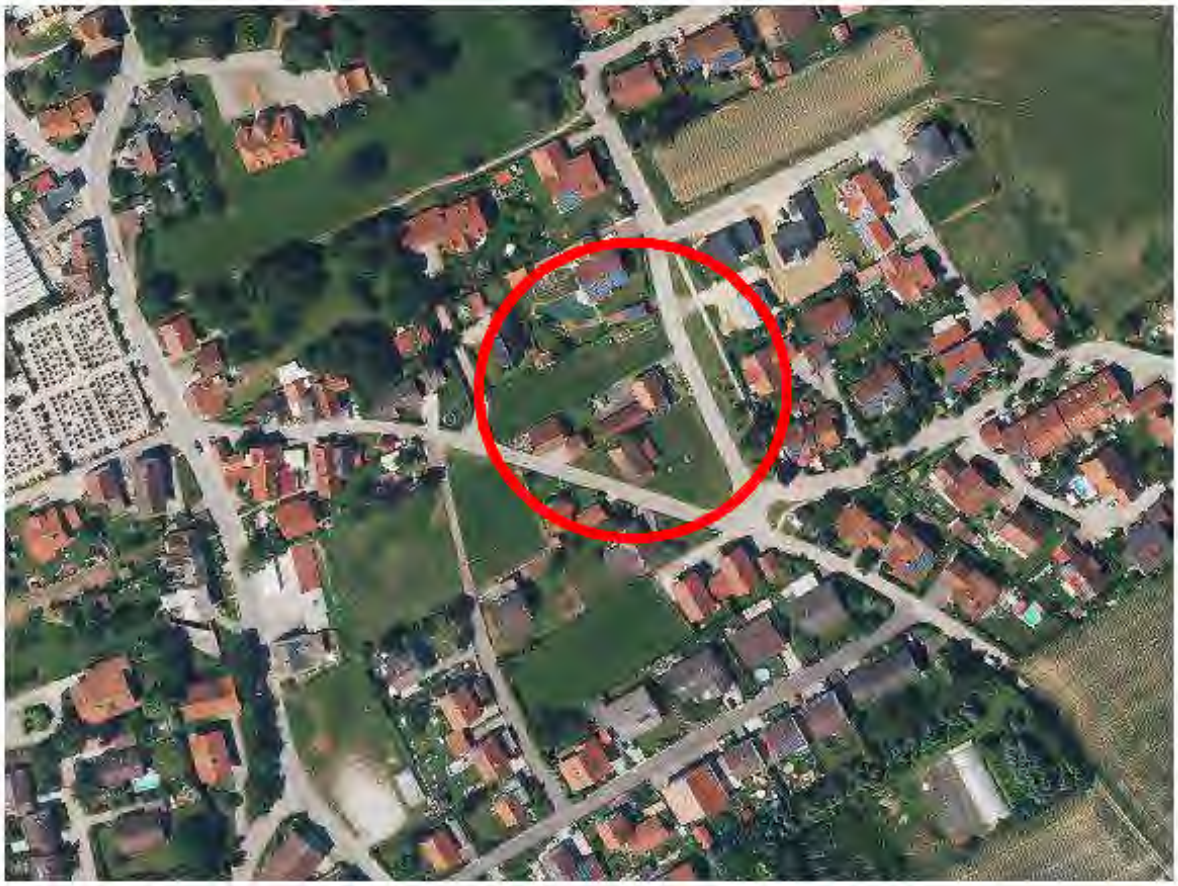
Holzleitner,
1. Bürgermeister

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 12

„Friedberg - Ost / Hofberg - Nord“ - Reisbach

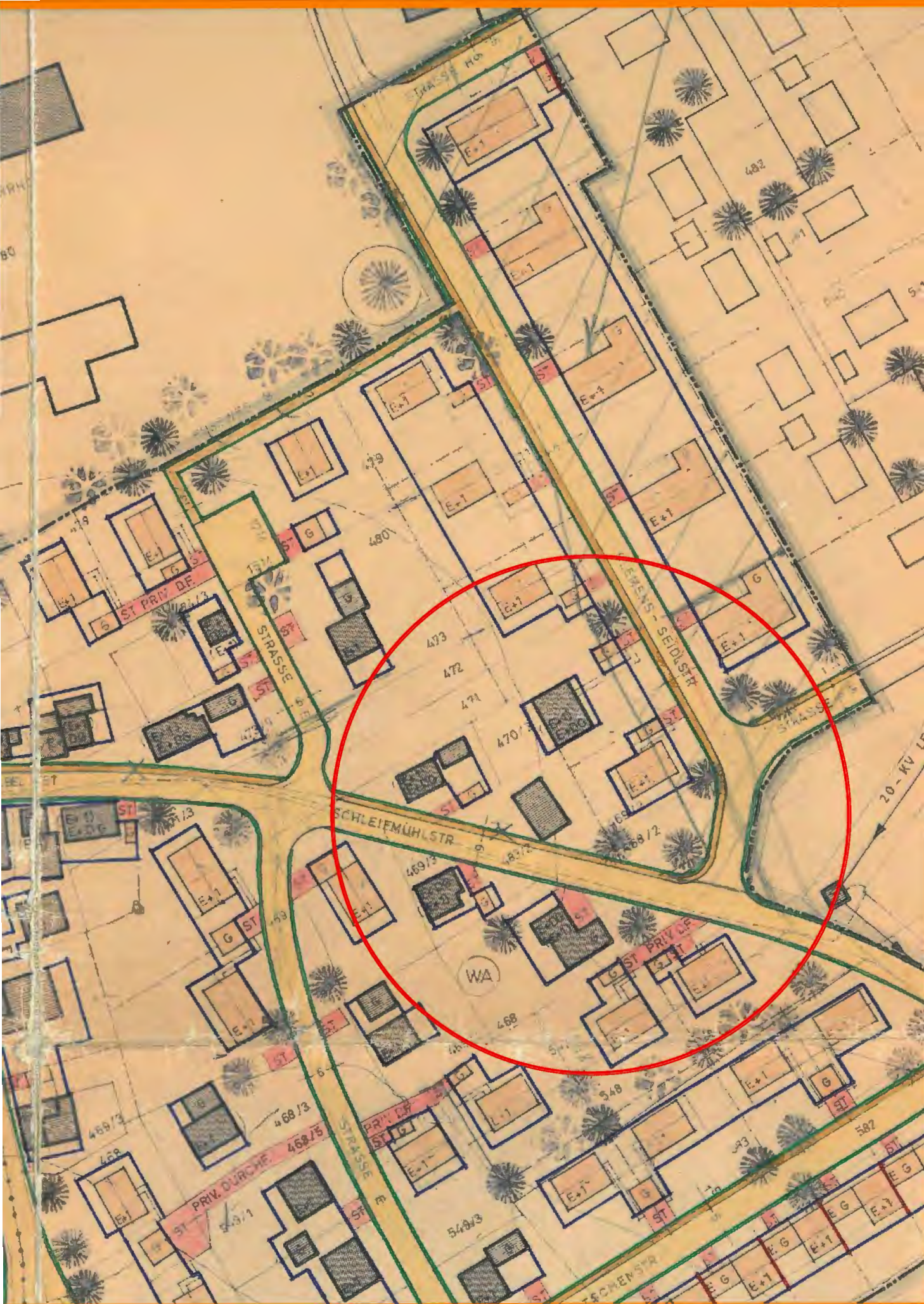
A) Bebauungsplan
B 1) Festsetzungen durch Zeichen
B 2) Festsetzungen durch Text
C) Hinweise
D) Begründung
E) Lageplan aktueller Stand



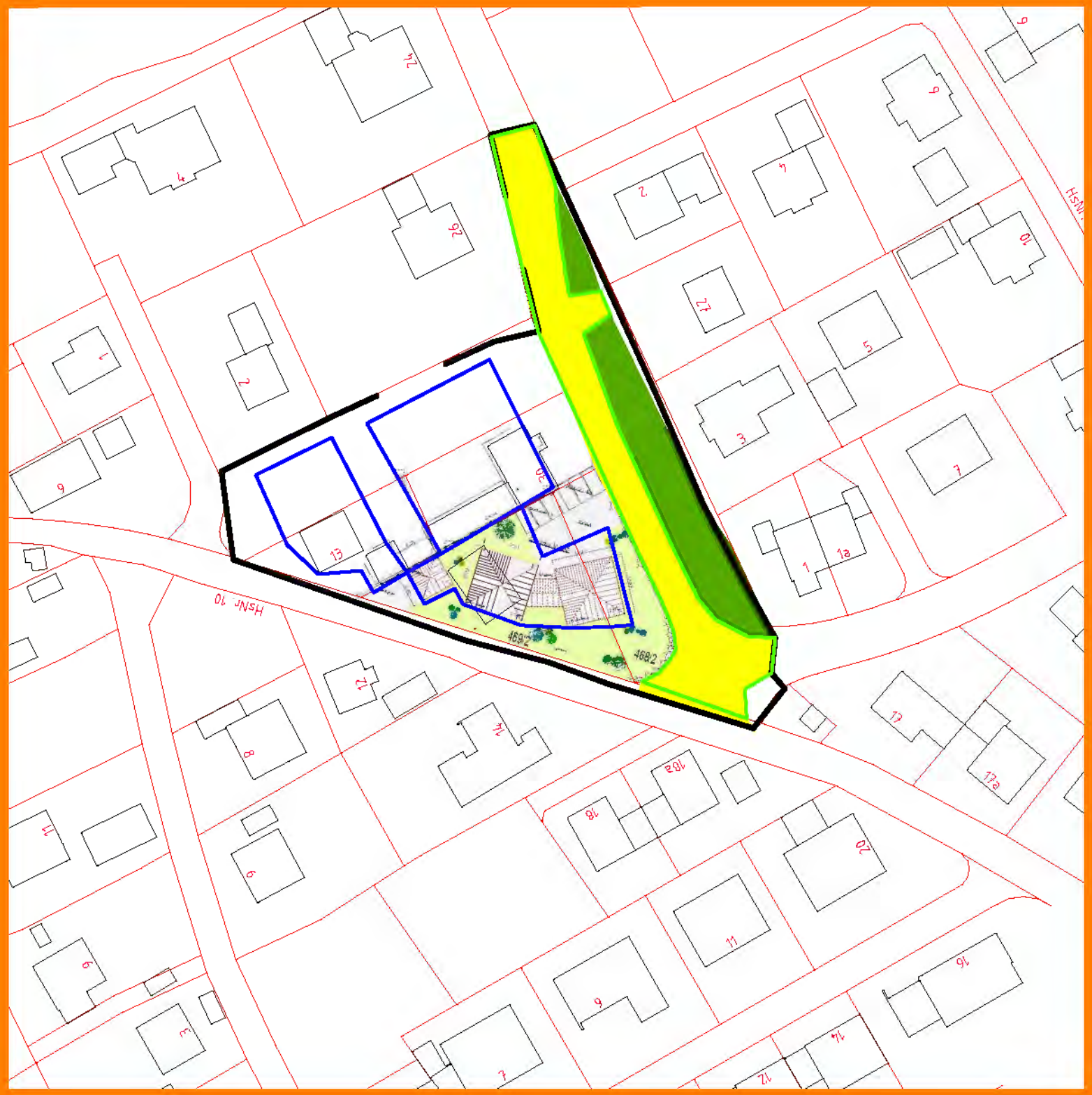
Gefertigt: 21.3.2016 **Geändert: 5.7.2016**

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-4927
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Friedberg Ost Hofberg Nord



MARKT REISBACH

A Bebauungsplan - Deckblatt 12

"Friedberg Ost - Hofberg Nord" in Reisbach

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- II — z.B. 2 Vollgeschoße
- O — offene Bauweise
- öffentliche Erschließungsfläche/Zufahrt
- Ein-/Ausfahrt

Hinweise (C1)

- angrenzende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 469 — Flurnummer
- Pflanzempfehlung, Laubbaum aus Liste Obstbaum

Gefertigt: 14.3.2016

Geändert:

Bearbeitung Bebauungsplan:

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach
Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

M 1:1000

Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan Friedberg Ost Hofberg Nord

B 2) Festsetzungen durch Text

0.1 Art der baulichen Nutzung
Maximal bis zu vier Wohneinheiten auf dem Baugrundstück zulässig.

0.6.1 **Gestaltung der baulichen Anlagen** im Geltungsbereich des Deckblattes

Satteldach Dachneigung von 22° bis 35° (bisher von 22° bis 25°)
Dachgaupen und Kniestock zulässig

Walm und Zeltdach ergänzend zulässig.
Die zulässige Dachneigung für Walm- und Zeltdach reicht von 18° bis 40 °
Bei Nutzung dieser ergänzenden Dachformen ist ein annähernd quadratischer Grundriss anzustreben.

0.6.3
Garagen und Nebengebäude

Die Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die ergänzenden und überarbeiteten Vorgaben gelten auch für Garagen und Nebengebäude. Die festgesetzte Firsthöhe für Garagen entfällt. Eine bergseitige Traufhöhe von 3,10 Metern darf nicht überschritten werden.

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

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

3.5  Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Die Bauräume im Geltungsbereich des Deckblattes wurden über Baugrenzenfestsetzung neu definiert.

9. Grünflächen
Die Bepflanzung richtet sich nach der als Anlage 1 beigefügten Liste heimischer Gehölzarten der Regierung von Niederbayern.

C) Hinweise

Auf die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung wird Bezug genommen. Diese sind auch weiterhin uneingeschränkt einzuhalten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Hinweis der Deutschen Telekom AG
Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger und Tk-Linien) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Tk-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- siehe hier u. a. Abschnitt 3 -zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 1.3.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 12 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.5.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 11.7.2016

_____

Holzleitner,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 12 in der Fassung vom 21.3.2016 wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 23.5.2016 bis 23.6.2016 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 11.7.2016

_____

Holzleitner,
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 5.7.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 11.7.2016

_____

Holzleitner,
1. Bürgermeister

4 Genehmigung

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

Reisbach, den 11.7.2016

_____

Holzleitner,
1. Bürgermeister

5 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.7.2016 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

D) Begründung

Das Baugebiet Friedberg Ost – Hofberg Nord ist bis auf einige wenige Parzellen bebaut. Die wenigen verbleibenden privaten Baugrundstücke stehen teilweise (noch) nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Zum aktuellen Stand ist für den Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes bisher nur wenig faktische Baufläche durch sehr enge Baugrenzen ausgewiesen.
Teilweise wurden in der Vergangenheit bereits die Baugrenzen überschreitende Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungen (über Abweichungen) verwirklicht. Die Grundstücke Flurnummern 471/2 und 468/2 Gemarkung Reisbach sind bisher noch unbebaut.

Die Grundstücke Flurnummern 468/2 und 469/2 Gemarkung Reisbach könnten aktuell über einen Investor nachverdichtet werden.
Die i-punkt Immobilien KG aus Dingolfing beantragt, dass für diese Grundstücke der bestehende Bebauungsplan Friedberg Ost – Hofberg Nord geeignet angepasst wird.

Die beantragte Änderung soll den Bau eines modernen und hochwertigen Mehrfamilienwohnhauses (voraussichtlich vier Parteien) mit Garagen und Stellplätzen ermöglichen. Die Dachform des Walmdaches soll in das Quartier gestalterisch neu eingeführt werden. Eine Einzelgenehmigung scheidet aufgrund der deutlichen Abweichungen vom Bebauungsplan bisher aus.
Da sich die Straßenführung angrenzend an den Planungsbereich zur Ursprungsplanung aus dem Jahr 1970 doch deutlich verändert hat, drängt es sich auf, den Bereich Einmündung Clemens-Seidl-Straße in die Landrat-Hastreiter-Straße planerisch zu aktualisieren und an die gegebenen Bedingungen anzupassen.
Eine ergänzende Nachverdichtung auch auf den benachbarten Grundstücken erscheint sinnvoll, weil der aktuelle Baubestand ohnehin bereits aus den ursprünglich gedachten Bauräumen „herausgewachsen“ ist.

Um eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblattes zu erreichen, wird im Ergebnis eine etwas stärkere – im Verhältnis zum Umgriff aber noch angemessene Verdichtung zugelassen. Die Verdichtung ergibt sich durch Zuordnung einer großzügigeren Baugrenze. Es ergeben sich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung angemessene Baufenster.

Die Firstrichtung der Gebäude soll energetischen Anforderungen entsprechend gewählt werden. Eine feste Zuordnung durch Festsetzung ist nicht gewollt.
Das Walmdach und in besonderer Weise die Sonderform des Walmdaches - das Zeltdach - erfreuen sich bei Bauherren zunehmender Beliebtheit. An den Markt Reisbach wird immer wieder der Wunsch herangetragen diese Bauformen verwirklichen zu können. In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne findet sich überwiegend nur das Satteldach als bestimmende Dachform. Dieses Spektrum soll hier punktuell erweitert werden. Aufgrund der topografischen Lage und des Charakters angrenzender Baugebiete ist die Änderung dort ortsplanerisch vertretbar.
Dachgaupen und Kniestock entsprechen mittlerweile – gerade in Verbindung mit einem Satteldach - gängiger Bauweise und sind vertretbar. Die bisherige Festsetzung der Traufhöhe begrenzt die Höhenentwicklung in geeigneter Weise.
Hinweis:
Die Abstandsflächenanforderungen und sonstigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung - geregelt z.B. in Artikel 6 BayBO - bleiben unberührt und sind vollumfänglich einzuhalten.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Reisbach, den 21.3.2016

Markt Reisbach
Holzleitner

1. Bürgermeister

E)

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

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

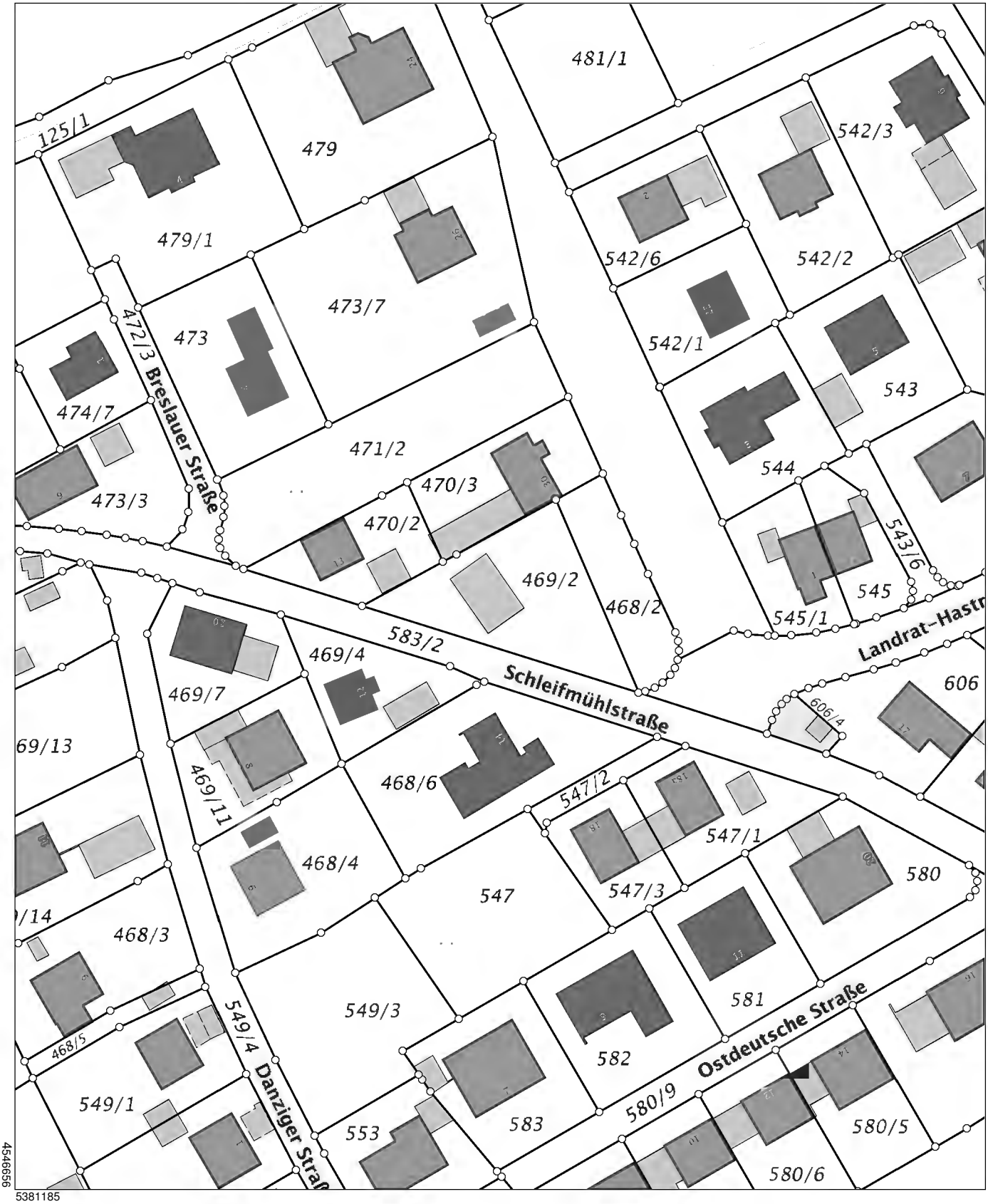
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.03.2016

Flurstück: 469/2
Gemarkung: Reisbach

Gemeinde: Reisbach
Kreis: Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen (B2)

Die zu pflanzenden Arten ergeben sich aus untenstehender Liste der heimischen Gehölzarten der Regierung von Niederbayern.

Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde

Reisbach (Landkreis Dingolfing-Landau)

Zu verwenden sind Herkünfte aus
Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.
Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie **von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42** (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt[1].

BÄUME:		Anmerkungen
Abies alba	Edeltanne, Weißtanne	FoVG*
Acer campestre	Feldahorn, Maßholder	
Acer platanoides	Spitzahorn	FoVG*
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	FoVG*
Alnus glutinosa	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
Betula pendula	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
Fagus sylvatica	Rotbuche	FoVG*
Fraxinus excelsior	Esche	FoVG*
Picea abies	Fichte, Rottanne	FoVG*
Pinus sylvestris	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
Populus tremula	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
Prunus avium	Vogelkirsche	FoVG*
Prunus padus	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	FoVG*
Salix alba	Silberweide	
Salix caprea	Salweide	
Sorbus aucuparia s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
Tilia cordata	Winterlinde	FoVG*
LIANE:		
Clematis vitalba	Weiße Waldrebe	

STRÄUCHER:		
Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze	
Cornus sanguinea subsp. *sanguinea*	Eigentlicher Roter Hartriegel	Auf diese Unterart achten!
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata* bevorzugen!
Daphne mezerum	Gewöhnlicher Seidelbast	
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	
Juniperus communis	Heidewacholder	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	
Rosa arvensis	Kriechrose	
Rosa canina	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Rosa corymbifera	Buschrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Rosa majalis	Zimtrose	Möglichst Wildherkünfte aus dem Vilstal!
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix cinerea	Aschweide	
Salix myrsinifolia	Schwarzwerdende Weide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix triandra subsp. *triandra*	Gleichfarbige Mandelweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 13 wurde eingestellt.

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 14

„Friedberg - Ost / Hofberg - Nord“ - Reisbach

A) Bebauungsplan
B 1) Festsetzungen durch Zeichen
B 2) Festsetzungen durch Text
C) Hinweise
D) Begründung
E) Deckblatt mit verschiedenen Hintergrundebenen
- Bebauungsplan bisher
- DFK / Luftbild / Legende
F) aktueller Lageplanauszug



Gefertigt: 16.1.2018 Geändert:

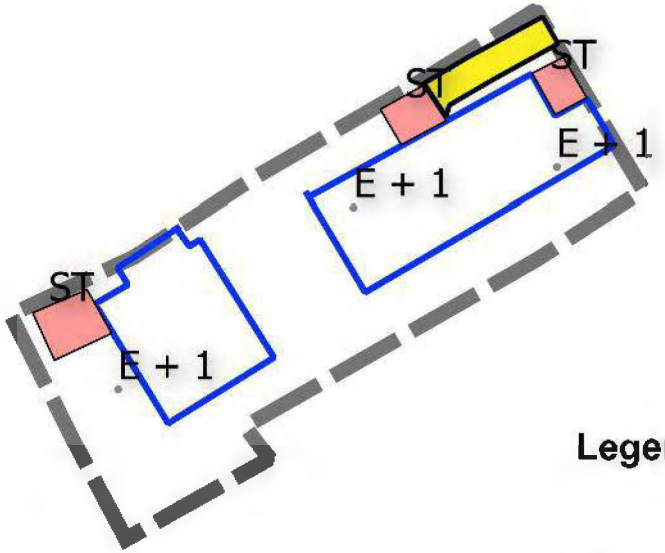
Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-4927
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

B) Auszug
Bebauungsplan
bisheriger Stand

KABELST.
SCHLEIFMÜHLSTR.
OSTDEUTSCHENSTR
PRIV. DURCHF.
PRIV. DF.
WA
ST
G
E+1
E+DG
471/3
473/3
470/3
469/2
468/2
469/3
483/2
469
468/3
468/5
549/1
549/3
548
468
549/2
459
553
551
555
556
550/1
20 M
10 M
KM
963
6
8
5
7
9
1
3
2
4
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
30
32
34
36
38
40
42
44
46
48
50
52
54
56
58
60
62
64
66
68
70
72
74
76
78
80
82
84
86
88
90
92
94
96
98
100
102
104
106
108
110
112
114
116
118
120
122
124
126
128
130
132
134
136
138
140
142
144
146
148
150
152
154
156
158
160
162
164
166
168
170
172
174
176
178
180
182
184
186
188
190
192
194
196
198
200
202
204
206
208
210
212
214
216
218
220
222
224
226
228
230
232
234
236
238
240
242
244
246
248
250
252
254
256
258
260
262
264
266
268
270
272
274
276
278
280
282
284
286
288
290
292
294
296
298
300
302
304
306
308
310
312
314
316
318
320
322
324
326
328
330
332
334
336
338
340
342
344
346
348
350
352
354
356
358
360
362
364
366
368
370
372
374
376
378
380
382
384
386
388
390
392
394
396
398
400
402
404
406
408
410
412
414
416
418
420
422
424
426
428
430
432
434
436
438
440
442
444
446
448
450
452
454
456
458
460
462
464
466
468
470
472
474
476
478
480
482
484
486
488
490
492
494
496
498
500
502
504
506
508
510
512
514
516
518
520
522
524
526
528
530
532
534
536
538
540
542
544
546
548
550
552
554
556
558
560
562
564
566
568
570
572
574
576
578
580
582
584
586
588
590
592
594
596
598
600
602
604
606
608
610
612
614
616
618
620
622
624
626
628
630
632
634
636
638
640
642
644
646
648
650
652
654
656
658
660
662
664
666
668
670
672
674
676
678
680
682
684
686
688
690
692
694
696
698
700
702
704
706
708
710
712
714
716
718
720
722
724
726
728
730
732
734
736
738
740
742
744
746
748
750
752
754
756
758
760
762
764
766
768
770
772
774
776
778
780
782
784
786
788
790
792
794
796
798
800
802
804
806
808
810
812
814
816
818
820
822
824
826
828
830
832
834
836
838
840
842
844
846
848
850
852
854
856
858
860
862
864
866
868
870
872
874
876
878
880
882
884
886
888
890
892
894
896
898
900
902
904
906
908
910
912
914
916
918
920
922
924
926
928
930
932
934
936
938
940
942
944
946
948
950
952
954
956
958
960
962
964
966
968
970
972
974
976
978
980
982
984
986
988
990
992
994
996
998
1000

B.1) Deckblatt 14 - Entwurf



Legende

Geltungsbereich des Deckblattes

Baugrenze angepasst

Stellplatz angepasst

Strasse öffentlich

B 2) Festsetzungen durch Text

0.5 Firstrichtung im Geltungsbereich des Deckblattes

Die bisher bestehende Vorgabe der Firstrichtung über Festsetzung wird aufgegeben und kann von den Bauherren
frei gewählt werden.

0.6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Deckblattes

Satteldach Dachneigung von 22° bis 35° (bisher von 22° bis 25°)
Dachgaupen und Kniestock zulässig
Walm und Zeltdach ergänzend zulässig.
Die zulässige Dachneigung für Walm- und Zeltdach reicht von 18° bis 40 °
Die Dachüberstände an Ortgang und Traufen sind bis maximal 1 Meter zulässig

0.6.3 Garagen und Nebengebäude

Das Dach der Garage kann auch abweichend zu den bisherigen Vorgaben als Satteldach ausgeführt werden.

0.6.7 Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden keine von der Bayerischen Bauordnung abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Die gesetzlich definierten Abstandsflächen sind einzuhalten und in den Bauantragsunterlagen aufzuzeigen.

3.4  Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Die Bauräume im Geltungsbereich des Deckblattes wurden über Baugrenzenfestsetzung neu definiert.

6.1 Öffentliche Strassenverkehrsfläche

Die bisher auf dem Grundstück Flurnummer 549/3 für das Nachbargrundstück Flurnummer 547 festgesetzte privatrechtliche Zufahrt ist nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

13.11 Flächen für private Stellflächen

Aufgrund der Veränderung der Zufahrtsituation für das Nachbargrundstück wurden die jeweils zugeordneten Stellflächenbereiche angepasst.

C) Hinweise

Auf die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung wird Bezug genommen. Diese sind auch weiterhin uneingeschränkt einzuhalten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.1.2018 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 14 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.2.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 12.4.2018

Holzleitner,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 14 in der Fassung vom 16.1.2018 wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 19.2.2018 bis 19.3.2018 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 12.4.2018

Holzleitner,
1. Bürgermeister

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 27.3.2018 die 14. Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost / Hofberg-Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 12.4.2018

Holzleitner,
1. Bürgermeister

4 Genehmigung

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

Reisbach, den 12.4.2018

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

D) Begründung

Das Baugebiet Friedberg Ost – Hofberg Nord ist bis auf einige wenige Parzellen bebaut. Die wenigen verbleibenden privaten Baugrundstücke stehen teilweise (noch) nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Zum aktuellen Stand ist für den Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes bisher nur wenig faktische Baufläche durch sehr enge Baugrenzen ausgewiesen.
Teilweise wurden in der Vergangenheit bereits die Baugrenzen überschreitende Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungen (über Abweichungen) verwirklicht. Die Grundstücke Flurnummern 549/3 und 547 Gemarkung Reisbach sind bisher noch unbebaut.
Das Grundstück Flurnummer 549/3 Gemarkung Reisbach soll aktuell der Bebauung zugeführt werden. Der Eigentümer beantragt, dass für dieses Grundstück der bestehende Bebauungsplan Friedberg Ost – Hofberg Nord geeignet angepasst wird.
Die beantragte Änderung soll den Bau eines modernen und hochwertigen Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen ermöglichen. Die Dachform des Walmdaches soll in dem Quartier gestalterisch als Akzent genutzt werden. In der näheren Umgebung ist dieser Dachtypus bereits vorhanden. Eine Einzelgenehmigung scheidet aufgrund der deutlichen Abweichungen vom Bebauungsplan bisher aus.
Da sich die Straßenführung angrenzend an den Planungsbereich zur Ursprungsplanung aus dem Jahr 1970 doch deutlich verändert hat, drängt es sich auf, die Erschließung des angrenzenden Grundstückes den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend planerisch zu aktualisieren und an die gegebenen Bedingungen anzupassen. Die festgesetzte Private Zufahrt ist nicht mehr notwendig, weil die Erschließung des Nachbargrundstückes über die Zufahrt auf dem Grundstück Flurnummer 547/2 Gemarkung Reisbach gesichert ist.
Eine ergänzende Nachverdichtung auch auf den benachbarten Grundstücken erscheint sinnvoll, weil der aktuelle Baubestand ohnehin bereits aus den ursprünglich gedachten Bauräumen „herausgewachsen“ ist. Daher wurden die Baugrenzen an die durch Vermessung vorgenommene Parzellierung angepasst.
Es ergeben sich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung angemessene Baufenster.
Die Firstrichtung der Gebäude soll energetischen Anforderungen entsprechend gewählt werden. Eine feste Zuordnung durch Festsetzung ist nicht gewollt.
Das Walmdach und in besonderer Weise die Sonderform des Walmdaches - das Zeltdach - erfreuen sich bei Bauherren zunehmender Beliebtheit. An den Markt Reisbach wird immer wieder der Wunsch herangetragen diese Bauformen verwirklichen zu können. In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne findet sich überwiegend nur das Satteldach als bestimmende Dachform. Dieses Spektrum soll hier punktuell erweitert werden. Aufgrund der topografischen Lage und des Charakters angrenzender Baugebiete ist die Änderung dort ortsplanerisch vertretbar. In der näheren Umgebung findet sich diese Dachform bereits.
Dachgaupen und Kniestock entsprechen mittlerweile – gerade in Verbindung mit einem Satteldach - gängiger Bauweise und sind vertretbar. Die bisherige Festsetzung der Traufhöhe begrenzt die Höhenentwicklung in geeigneter Weise.
Hinweis:
Die Abstandsflächenanforderungen und sonstigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung - geregelt z.B. in Artikel 6 BayBO - bleiben unberührt und sind vollumfänglich einzuhalten.
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

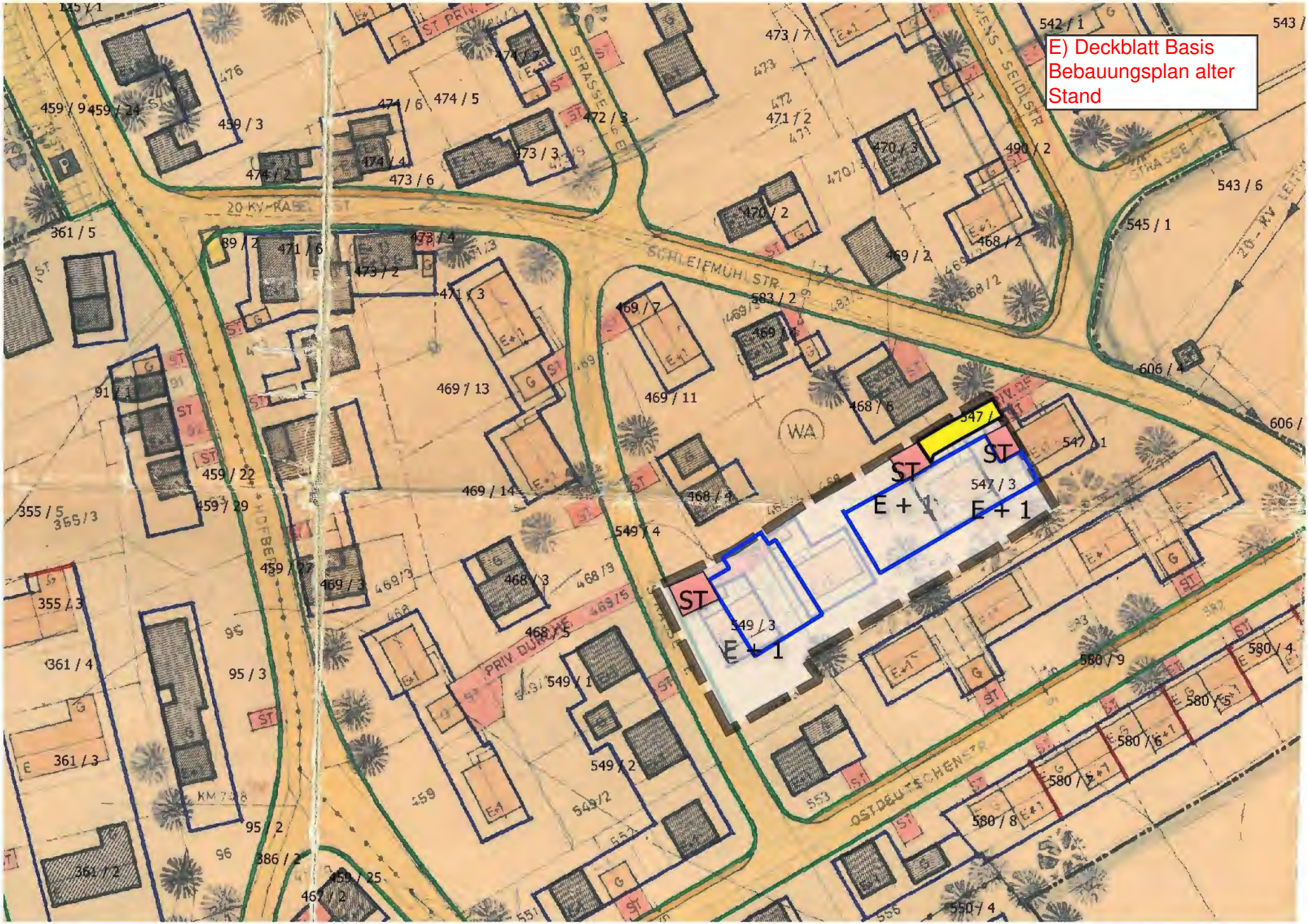
Reisbach, den 16.1.2018

Markt Reisbach
Holzleitner

1. Bürgermeister


E) Deckblatt Basis Luftbild
ST
ST
E + 1
ST


E) Deckblatt Basis DFK
473 / 7
542 / 1
543 / 1
543 / 4
584 /
474 / 7
474 / 6
474 / 5
472 / 3
471 / 2
470 / 3
490 / 2
543 / 6
605 / 10
605 / 9
605 / 8
605 / 7
605 / 6
605 / 5
605 /
474 / 4
473 / 6
473 / 3
470 / 2
545 / 1
468 / 2
469 / 2
473 / 4
473 / 2
471 / 3
469 / 7
605 / 3
606 / 5
469 / 4
583 / 2
606 / 4
606 / 1
605 /
469 / 13
469 / 11
468 / 6
606 / 6
606 / 2
547 / 1
547 / 3
469 / 14
468 / 4
606 / 3
549 / 4
469 / 3
468 / 3
549 / 3
580 / 4
468 / 5
580 / 9
549 / 1
580 / 5
583 / 4
580 / 6
549 / 2
580 / 7
580 / 8
459 / 22
550 / 4
550 / 6
ST
E + 1
Maßstab 1 : 1000


E) Deckblatt Basis Bebauungsplan alter Stand
SCHLEIEMÜHLSTR.
20 KV-RASE
STRASSE
HOFBERG
PRIV. DURCHF.
OSTDEUTSCHENSTR.
WA
ST
E + 1
547 / 3
549 / 3
459 / 9
459 / 24
459 / 3
474 / 2
474 / 6
474 / 5
474 / 4
473 / 6
473 / 3
472 / 3
471 / 2
470 / 3
470 / 2
490 / 2
543 / 6
545 / 1
468 / 2
469 / 2
483 / 2
606 / 4
606 /
547 / 1
361 / 5
89 / 2
471 / 6
473 / 2
473 / 4
471 / 3
469 / 7
469 / 13
469 / 11
468 / 6
91
459 / 22
459 / 29
469 / 14
468 / 4
549 / 4
355 / 5
355 / 3
361 / 4
95
95 / 3
459 / 27
469 / 3
468 / 3
468 / 5
549 / 1
549 / 2
580 / 9
580 / 4
580 / 5
580 / 6
580 / 7
580 / 8
361 / 3
95 / 2
96
386 / 2
459 / 25
462 / 2
361 / 2
550 / 4

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

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

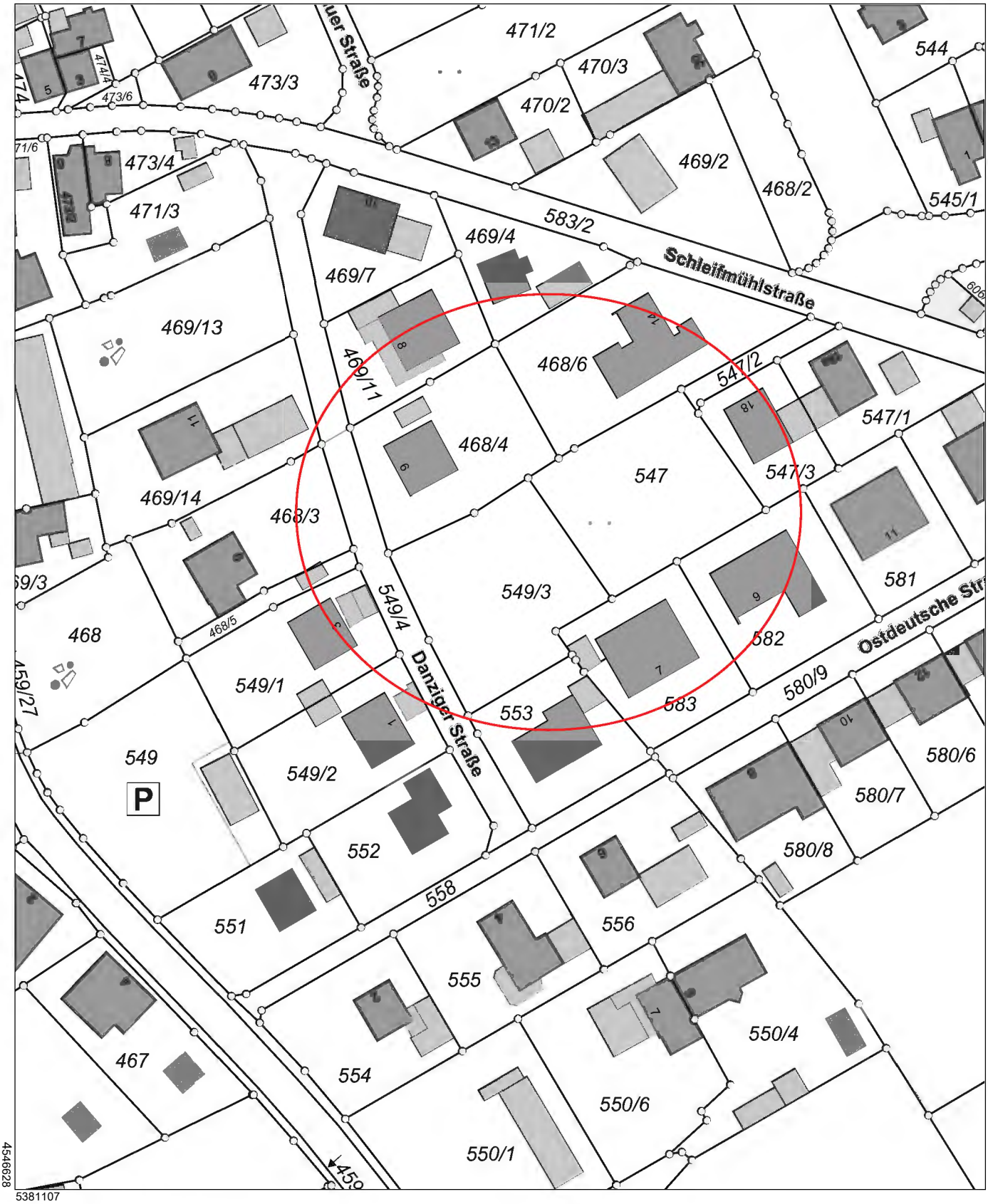
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.01.2018

F) aktuelle Flurkarte mit Legende

Flurstück: 549/3
Gemarkung: Reisbach

Gemeinde: Markt Reisbach
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte

Flurstück

Flurstücksgrenze

3285 Flurstücksnummer

28/3 Zusammengehörende Flurstücksteile

Nicht festgestellte Flurstücksgrenze

Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

Bodenordnungsverfahren

Gebäude

Wohngebäude

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Umspannstation

Gebäude für öffentliche Zwecke

20 Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

Grenze der Gemarkung

Grenze der Gemeinde

Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

Industrie- und Gewerbefläche

Wald

Fließgewässer

Unkultivierte Fläche

Sumpf

Spielplatz / Bolzplatz

Flugverkehr / Segelfluggelände

Campingplatz

Landwirtschaft Grünland

Gehölz

Stehendes Gewässer

Hafenbecken

Moor

Wildpark

Parkplatz

Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das auf das Deutsche Hauptdreiecksnetz 1990 (DHDN90) bezogene Gauß-Krüger-Koordinatensystem (3° Streifenbreite) mit der Meridianstreifenkennziffer 4 (Bezugsmeridian 12° östlich Greenwich); Bezugsellipsoid: Bessel-Ellipsoid

4404020 Rechtswert in Metern mit der Meridianstreifenkennziffer 4

5445225 Hochwert in Metern

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.

Bekanntmachung
über die Änderung eines Bebauungsplanes

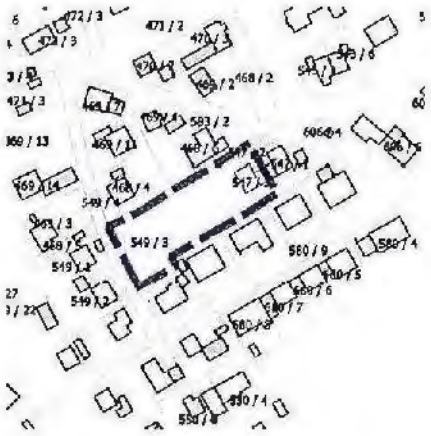
I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat am 27.3.2018 die 14. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Friedberg-Ost / Hofberg-Nord" als Satzung beschlossen.

Die Änderung erfolgt für die Grundstücke Flurnummern 549/3 und 547 Gemarkung Reisbach (im Quartiersbereich Schleifmühlstraße / Danziger Straße).
Folgende Änderung ist vorgesehen

- Anpassung der Baugrenzen
- Freigabe der Firstrichtung
- Zulassung Walmdach als weitere Dachform des Wohnhauses mit 1 Meter Dachüberstand an Ortgang und Traufe
- abweichende Ausführung des Garagendaches im Verhältnis zum Wohnhaus (Satteldach)
- Anpassung der Situierung Garage und dazugehöriger Stellplatz an die gegebene Erschließungssituation

Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.



II.

Der Plan in der Fassung vom 16.1.2018 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 18 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Markt Reisbach

Reisbach, 12.4.2018
Ort, Datum

Holzleitner, 1. Bürgermeister
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

Angeheftet am 13.4.2018

Abgenommen am 04.05.18

Reisbach, 04.05.2018
Ort, Datum

Der Bebauungsplan ist somit

am 13/14/18 in Kraft getreten.

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung
04.05.2018 Dambeck

Markt Reisbach
i. A. Dambeck

Markt Reisbach

Bebauungsplan – Deckblatt 15

„Friedberg - Ost / Hofberg - Nord“ - Reisbach

Inhalt

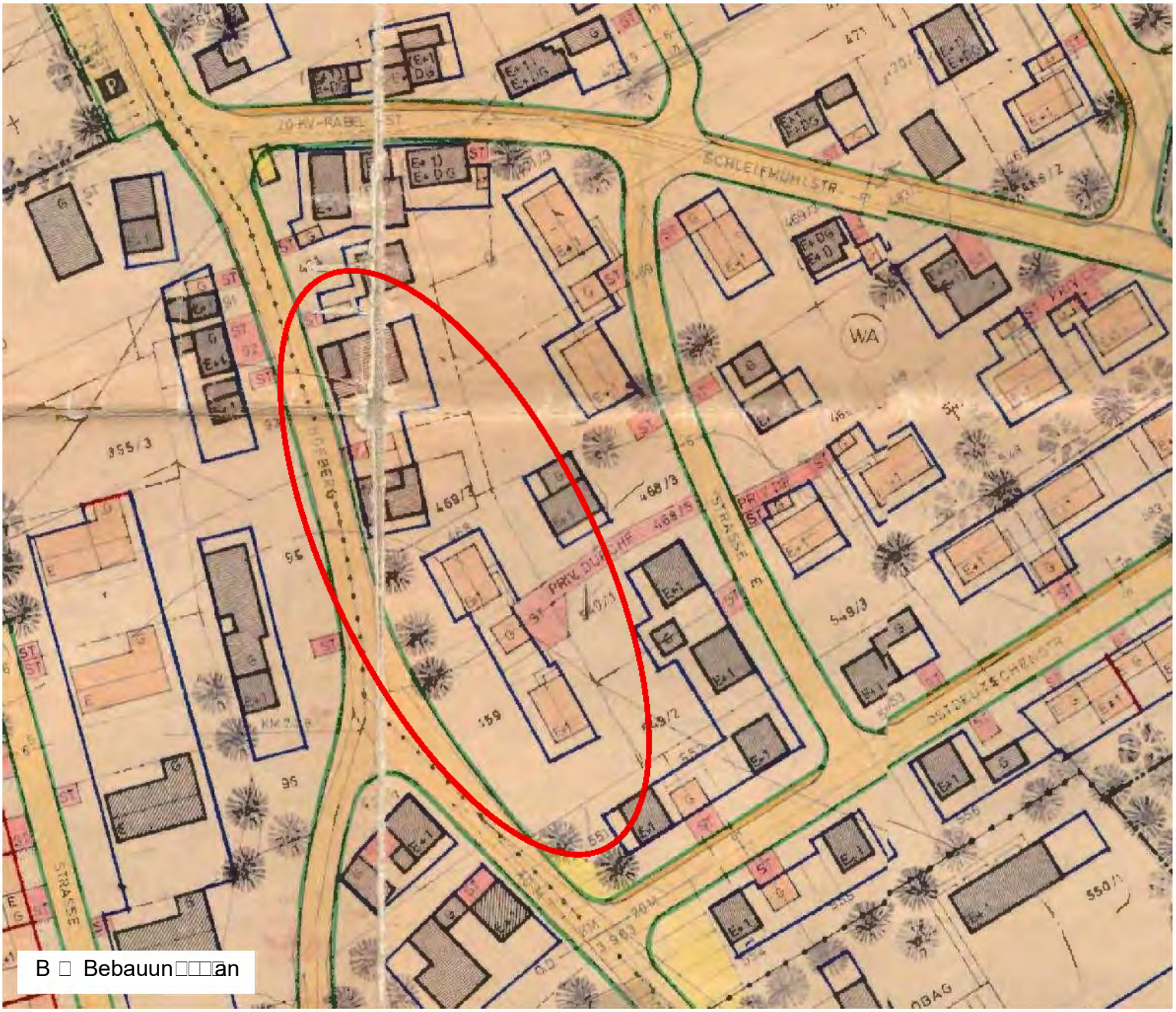
A) Luftbild
B) Bebauungsplan
C 1) Festsetzungen durch Zeichen
C 2) Festsetzungen durch Text
D) Begründung mit ergänzenden Hinweisen aus der Verfahrensbeteiligung
E) Lageplan mit Legende



Gefertigt: 27.7.2021 **Geändert am : 7.12.2021 (Stand Satzungsbeschluss)**

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-4927
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de



B □ Bebauun□□□an

LEGENDE.

Geltungsbereich des Deckblattes

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Erschließungsfläche

Private Grünfläche

1
2 | 3
4 | 5

Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung 2 Bauweise
3 Zahl der Vollgeschosse 4 GRZ Grundflächenzahl
4 max. Wandhöhe (WH) ab gewachsenem Boden

o — Versickerung Oberflächenwasser

o — offene Bauweise

II — z. B. 2 Vollgeschosse

WA — Allgemeines Wohngebiet



□ □ □ □e□t□et□un□en dur□□ □ei□□en

C 2) Festsetzungen durch Text

1.13 Wohnbauflächen
a□□e□eine□□ □□n□ebiet gem. § 4 Bau□□□

2.2 Maß der baulichen Nutzung
Zu□äss□g □ind nun 2 Vollg□schoss□ ge gem. □rt 2 Abs. 5 Ba□B□ 1998

3.4 Bauweise
Bau□ren□e gem. §23 (3) Bau□□□.

9.4 Grünflächen
□ri□ate Grünfläch en.
Die Be□□an□un□ ri□□tet s□ch na□□den □□r□aben □u □ei□i□□□en □e□□□arten.
Für die □u□a□rt de□ □rund□t□□e□ □ann die Grünfläch e unterbr□□□en □erden.

0.1 Art der baulichen Nutzung
□rt der bau□i□□en □ut□un□ § 9 (1) □r. 1 Bau□B
a□□e□eine□□ □□n□ebiet gem. § 4 Bau□□□

I□ Berei□□ WA1 □ind □a□i□a□□ier □ □□nein□eiten □e □eb□ude z□läss□g.
I□ Berei□□ WA 2 □ind □a□i□a□fünf □ □□nein□eiten □e □eb□ude z□läss□g.

0.2 Maß der baulichen Nutzung
WA 1 - bei 2 Vollg□schoss□en 0,5 G□RZ 1,2 GFZ
WA 2 - bei 2 Vollg□schoss□en 0,5 G□RZ 1,2 GFZ

0.5 Firstrichtung
Die □ir□tri□□tun□ □ird □rei□e□te□t. □ine ener□eti□□□ □inn□□□e □n□rdnun□ □ird e□ □□□□en.

0.61 Gestaltung der baulichen Anlagen des Deckblattes
WA 1
Da□chfo□rm: □atte□da□□ (18-35°), □u□tda□□ (4-10°) und □a□□d□□□er
Da□□de□□un□: □ie□e□-, B□e□□de□□un□
Da□□□auben: z□läss□g
□rt□an□: höchs□ens 0,50 m □ber□tand
Trau□e: höchs□ens 0,50 m □ber□tand
Trau□□□□e: höchs□ens 6,80 m ab OK □e□a□□□ener B□den ta□eiti□ □e□e□□en an der für die H□□enent□i□□un□ de□ □eb□ude□un□□n□ti□□ten □te□□e.

WA 2
Da□chfo□rm: □atte□da□□ (18-35°), □u□tda□□ (4-10°) und □a□□d□□□er
Da□□de□□un□: □ie□e□-, B□e□□de□□un□
Da□□□auben: z□läss□g
□rt□an□: höchs□ens 0,50 m □ber□tand
Trau□e: höchs□ens 0,50 m □ber□tand
Trau□□□□e: höchs□ens 7,30 m ab OK □e□a□□□ener B□den ta□eiti□ □e□e□□en an der für die H□□enent□i□□un□ de□ □eb□ude□un□□n□ti□□ten □te□□e.

0.63 Garagen und Nebengebäude
□ara□en und □eben□eb□ude □□□en an da□ Hau□t□eb□ude an□e□a□□t □erden.

0.643 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen
□r□□n□end □ind □tab□atten□□une □it Hinter□□an□un□ □ □□i□□.

0.645 Fassadengestaltung
□r□□n□end i□t eine Be□eidun□ der □u□en□□nde □it □atten□er□□t□□en und H□□□□□a□un□ e□i□□er □rt □ □□i□□.

0.646 Stützwände
□t□t□□nde □ind bi□ □u einer H□□e □□n □.2□ □ u□ □et□bar. Die H□□e i□t ab □e□a□□□ene□ B□den □u □e□□en und □an□□□ au□□u□ei□en.

0.67 Abstandsflächen
I□ Bebauun□□□an □erden □eine □□n der Ba□eri□□□en Bau□rdnun□ ab□ei□□enden □b□tand□□□□□en □e□t□e□et□.
Hin□ei□□Die □e□et□i□□ de□inierten □b□tand□□□□□en □ind ein□u□a□ten und in den Bauantra□□unter□a□en au□□u□ei□en.

0.7 Stellplätze
I□ Berei□□ □ □□ □ind 2 und i□ □ □2 □inde□ten□ □□□ □e□b□t□t□ndi□ nut□bare □te□□□□t□e □e ab□e□□□□□ene □ □□nein□eit in der Bau□□r□a□e □□r□u□e□en.
Die□e □ind □□□te□ten□bi□ □erti□□te□un□ de□ □ □□n□eb□ude□an□u□e□en und □u unter□a□ten. Die Her□te□un□ i□t de□ Mar□t Rei□ba□□ □□□ri□ti□□ an□u□ei□en.

0.8 Entwässerung Oberflächenwasser
Da□an□ā□ende □ber□□□□en□a□□er □ird de□ be□te□enden Re□en□a□□er□□ana□□□□te□ der □e□einde □u□e□□□rt.
□ enn die □a□i□a□e □a□a□it□t de□ □ana□□□□te□ □ □errei□□t i□t□□ □□□en □er□i□□erun□□□ a□na□□en □□B. □r□te□en eine□ □i□□er□□□a□□te□ □. □.□au□de□ □e□ei□□en □rund□t□□□er□te□t □erden.

□u□□rund□a□e einer dur□□□e□□□rten B□denbe□r□bun□ □ind na□□ den aner□annten Re□e□n der Te□□ni□ au□rei□□end □ei□tun□□□□□i□e □i□□eran□a□en □□r □rt □u □□□a□en.
Die □u□□□□run□ und Di□en□i□nierun□ der □ber□□□□en□a□□er□□nt□□□□erun□ i□t in den ein□urei□□enden Bauunter□a□en na□□□u□ei□en.

Die □ieder□□□a□□□a□□er□rei□te□un□□□er□rdnun□ □□□ □rei□□i. □. □. den Te□□n. Re□e□n □u □□□ad□□□en □in□eiten □□n □e□a□ □e□te□ □ieder□□□a□□□a□□er in da□ □rund□a□□er □TR□□□□ □ □□□ie au□die Te□□n. Re□e□n □u □□□ad□□□en □in□eiten □□n □e□a□ □e□te□ □ieder□□□a□□□a□□er in □berirdi□□□e □e□□□□er □TR□□□□ □□i□t □u bea□□ten.

Die □a□e der □er□i□□erun□□□ a□na□□en □ann ent□ur□□□e□i□□□ ab□ei□□en.

□in□□□□t□un□ □ur Di□en□i□nierun□ und Dur□□□□□rbar□eit der □er□i□□erun□□□ a□na□□en □□. Be□r□ndun□.

□□r die □er□i□□erun□ und□□der □in□eitun□ in ein □ber□□□□en□e□□□□er i□t □□□ re□□t□eiti□ □□r□er eine □a□□erre□□t□i□□e □r□aubni□ □u beantra□en □□ □ □b□. □ □i□□er 4 □ H□□.

Der nat□r□i□□e □b□au□□id ab□ie□enden □ a□□er□au□ein tie□er□ie□ende□ □rund□t□□□ dar□ni□□t □u □a□□tei□eine□ □□□□er □ie□enden □rund□t□□□□ be□indert □erden.
Der nat□r□i□□e □b□au□□id ab□ie□enden □ a□□er□dar□ni□□t □u □a□□tei□eine□ tie□er□ie□enden □rund□t□□□□ □er□t□r□t □der au□andere □ ei□e □er□ndert □erden □□□.□ □□ □ H□□.

D) Begründung

Das Baugebiet „Friedberg□□t□H□□ber□□Nord“ in Reisbach ist bis auf wenige Parzellen bebaut. Die Bebauung basiert auf den Vorgaben des Bebauungsplanes „Friedberg□□t□H□□ber□□Nord“ au□de□ □a□r □□□□ und □urde □□r □e□i□□e Tei□berei□□e dur□□ die De□□b□□tter □ – □4 er□□n□t.

□□e□ie□□die □rund□t□□□e □it den □ur□Nr. 469, 469/ 3, 468 und 549, Bereich „Hofberg – □□□en□e□dener □tra□e – Kollbacher Straße“, die an der Hauptzufahrtsstraße von Süden her □ie□en□□□□en □it de□ De□□b□□tt □r. □□ □berarbeitet□an□e□a□□t und □t□dtebau□□□ neu □e□rdnet □erden.

Hier□r □ird ein neuer ein□eiti□□er □ren□ab□tand □□n □ □ □□ara□e□□u□ □tra□en□er□au□□□ber a□e □rund□t□□□e i□ □e□tun□□berei□□ □e□t□e□et□.
Dadur□□ □□□□der in Tei□berei□□en □□r□andenen Bebauun□ dire□t a□ □tra□en□□r□er ent□e□en □e□ir□t und eine □ur□□□□e□et□te□ein□eiti□□□e □eb□ude□□i□□uette er□ □□i□□t □erden.
Der ein□u□a□tende □b□tand □ur □tra□e □in □□□a□t au□□ □□□a□□□□ut□te□□ni□□□ eine □tei□erun□ der □ □□n□ua□it□t.

□u□□t□i□□ □ird i□ □. □. Berei□□ ein 2 □ breiter□□ara□e□□ur □tra□e □er□au□ender□be□□an□ter □ri□ater □r□n□trei□en □e□t□e□et□der nur dur□□ n□t□endi□e □u□a□rten au□da□ □rund□t□□□ dur□□br□□□en □erden □ann.
Der dur□□□e□ende □r□n□u□ □□□a□t eine attra□ti□e □u□□er□□ne□ein ein□eiti□□e□Bi□d der □t□dtebau□□□en □eu□rdnun□ und einen □a□rne□□baren Me□r□ert □□r □ni□e□er und □a□□anten.
□ei□□□eiti□ □ird ein □u□□□ei□□ □ur ent□te□enden □□□□□en□er□ie□e□un□ □e□□□a□en.
Die Be□□an□un□ ri□□tet □i□□ na□□ den □□r□aben □u □ei□i□□□en □e□□□arten □□r die □e□einde Rei□ba□□□□□bei ein Minde□t□a□ an □□ti□□□ □ir□□a□er□□ri□ater Dur□□□r□nun□ der □ar□e□en er□ie□t □erden □□□□.
Die □□□e□e der □r□n□□□□en i□ □ri□aten Berei□□ □ird □□□ □e□ei□□en □rund□t□□□□be□it□er□in an□e□e□□enen □b□tänden□□eran□a□□t und□□der dur□□□e□□□rt.
□ine □er□i□□erun□ □□n □ber□□□□en□a□□er i□t ent□ur□□□□e□i□□□□ □u □r□□en.

Da die □e□ante □ti□□□tra□e □ur □r□□□ie□un□ der □ür□□r. 4□□ und □4□ □□n der Dan□i□er □tra□e au□ni□□t rea□i□iert □urde□er□□□t die □r□□□ie□un□ der □rund□t□□□e □□n den □tra□en H□□ber□ und □□□en□e□dener □tra□e au□.

Dar□ber □inau□ □ie□t □i□□ □u□□t□i□□ u□ die re□t□i□□en □rund□t□□□□ren□en□□ur □a□□barbebauun□ na□□ □□rden□□□ten und □□den □in□ein □ri□ater be□□an□ter □r□n□u□ □it einer Breite □□n □ – 4 □.

Dadur□□ □ann □ur be□te□enden Bebauun□ eine an□e□e□□en breite □u□□er□□ne □e□□□a□en □erden.
Die□ □□□rt □u eine□ attra□ti□en Me□r□ert □□r die □n□und Be□□□ner□□□□ie □u einer □an□□eiti□□ be□□an□ten □□ □□□□ie□un□ de□ □ □□i□□en □eb□ude□u□e□ □□e□tun□□berei□□ De□□b□□tt□.

□□□t□i□□e □eitere Bau□ren□en □rientieren □i□□ an der Innen□ante der □enannten □ri□aten □r□n□□□□en.

Die □□□en □e□t□e□e□ten Bau□ren□en er□ □□i□□en eine □e□ib□e□□irt□□□a□t□i□□e und e□t□ au□□ □rund□t□□□□erbindende Bebauun□. □□□it i□t au□□ eine □eit□und □rt an□e□e□□ene □erdi□□tete Bebauun□ □it Ber□□□□i□□ti□un□ der □□ □ebun□ u□ □et□bar.
□□r den □e□tun□□berei□□ de□ De□□b□□tte□ □ird □□r die □rt der bau□i□□en □ut□un□ ein a□□e□ eine□ □ □□n□ebiet □□ □□na□□ □4 Bau□□□ □e□t□e□et□.

□u□rund □rti□□er □e□eben□eiten□□ind die □rund□t□□□e in □□ei unter□□□ied□i□□e a□□e□ eine □ □□n□ebiete unterteil□ □□rden□□ □ □und □ □2.

Der □nter□□□ied der beiden □. □. □ □□n□ebiete □e□t in der □e□t□et□un□ der □a□. □u□□□i□en □and□□□e der □eb□ude.

Da e□ □i□□ i□ Berei□□ **WA 1** u□ □eite□t□e□end ebene □rund□t□□□e □ande□t□□ird eine □and□□□e □□n □□□□ □ □e□t□e□et□. Dur□□ die□e □and□□□e i□t eine □eit□e□ □□e und □ei□□□eiti□ □irt□□□a□ti□□e Bebauun□□au□ □e□ □□den □□r□aben der Ba□B□ □□ □□i□□.
I□ Berei□□ **WA 2** i□t au□rund der e□tre□en Han□an□e □H□□en□er□at□bi□ □u □□□□ □ i□ Be□tand□ de□ □rund□t□□□□ □□ur□□r. 4□□□die □and□□□e di□eren□iert □u betra□□ten.
□□r die□en Berei□□ □ird eine □and□□□e □□n □a□. □□□□ □ □e□t□e□et□t□u□ in der □□r□andenen T□□□□ra□□ie eine nut□bare und □irt□□□a□ti□□e Bebauun□ □u er□ □□i□□en.
Die □and□□□e □ird in beiden Fällen ab „OK□□e□a□□□ener B□den ta□□eiti□an der □□r die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle“ bemessen.

Bei der □te□□□at□an□a□□□e ab□e□□□□□□□ener □ □□nein□eit □ird eben□a□□ □□i□□□en den beiden □□□e□ einen □ □□n□ebieten □□ □ □und □ □2 unter□□□ieden.
I□ Berei□□ **WA 1** □ird der □□n der □e□einde □e□□n□□□te □te□□□at□□□□□□□□e□□□n □inde□ten□2 □eb□t□t□ndi□ nut□baren □te□□□□t□en □e ab□e□□□□□□□ener □ □□nein□eit □e□t□e□et□.
Da i□ Berei□□ **WA 2** die nut□bare □□□□□e de□ □rund□t□□□e□ au□rund der t□□□□ra□□i□□□en □e□eben□eiten □e□tre□e Han□a□e □ie □ben be□□□rieben□ein□e□□r□n□t i□t□□ird □ier ein ab□ei□□ender □te□□□at□□□□□□□□e□□□n □inde□ten□ □□□ □eb□t□t□ndi□ nut□baren □te□□□□t□en □e ab□e□□□□□□□ener □ □□nein□eit □e□t□e□et□.
Der bereit□erarbeitete □□rent□ur□□□r die□e□ □□□□e□ eine □ □□n□ebiet 2 □ie□t au□□ □□i□ □er□ □□□arte□ent□ □□r □□□□ it □ird ein □erin□erer Bedar□an □te□□□□t□en i□ Berei□□ □ □ 2 □□r□anden.
Die □n□a□e der □ara□en□und □te□□□at□□er□rdnun□ □□a□te□□□□ie□t □ □te□□□at□□e □ □□nun□ bei Me□r□a□i□en□□u□ern □□r. □u□a□ □en □it den □ □n□□□en der □e□einde bieten die □□r den Berei□□ □ □ 2 □e□t□e□et□ten □□□ □te□□□□t□e□□ □□nein□eit einen □inn□□□en und an□e□e□□enen □□□ □r□□i□□.

□□r den Berei□□ □ □ □und □ □ 2 i□t eine Bebauun□ □it 2 □□□□e□□□□□□en□de□iniert na□□ □rt. 2 □b□. □Ba□B□ □□□□□□□□r□e□e□en. □Die□e □e□t□et□un□ der □□□□e□□□□□□e □rientiert □i□□ a□ ur□□r□n□i□□en Bebauun□□□an au□de□ □a□r □□□□. – Mit der □e□t□et□un□ der 2 □□□□e□□□□□e i□t □□r a□e□ eine □irt□□□a□ti□□e Bebauun□ der □rund□t□□□e □ □□i□□.

De□ □eiteren □ind die □ erte □□r □R□ und □ □□□□na□□ □ □□ Bau□□□ □□□r □ □ □und □ □2 an□e□a□□t □□rden.
Die □R□ betru□ bi□□er □4 und □ird □it De□□b□att au□eine □R□ □□n □□□ □e□ndert□ die □ □□ betru□ bi□□er □□□ und □ird □it De□□b□att au□□2 □e□ndert.
(lt. aktueller BauNVO wird im Bereich „WA“ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 empfohlen – □it ent□□re□□enden □ariab□en n□□□ □ben□
Der □rund □□r die □n□a□□un□ i□t □□r a□e□ die □□ □□e□un□ de□ Ba□er. □taat□□ ini□teriu□ □□r □ □□nen□Bauen und □er□e□r b□□□„der Reduzierung des Flächenverbrauchs“ und somit eine □n□a□□un□ □□n □R□ und □□□.
Daneben □□nnen dur□□ die□e □n□a□□un□en au□□ □irt□□□a□ti□□e Intere□□en e□i□ienter u□ □e□et□ □erden.

□u□rund der dur□au□ □ertretbaren □n□ebun□ der □ erte □□n □R□ und □ □□□□ie□en die□e □□ar □ber den □ erten der □□ □ebun□□bebauun□□□ind aber n□□□ □□ □e□□□t□da□□e□ eine an□e□e□□ene □erdi□□tun□ de□ De□□b□attberei□□e□er□ □□i□□t.

Die □e□a□te □er□ie□e□te □□□□e i□t □u □ini□ieren. □□r □te□□□at□□□□□en □der andere be□e□ti□te □□□□□en □ind nur dur□□□□□i□ Be□□□e □ie □□a□ter□□□a□ter □it Ra□en□u□e□□a□er□ebundene De□□e □der □□□□tterra□en □□r□e□e□en.

Die □e□t□□un□en b□□□.Da□□□□r□ und Da□□nei□un□ □ird au□□e□eitet.
□eben den bi□□er er□aubten □atte□d□□□ern□d□r□en □□n□ti□ au□□ □ui□und □□a□□d□□□er □er□endet □erden.
□□ □ind □ier □atte□d□□□er □it einer Da□□nei□un□ □□n □□ – □□ □rad□□ui□d□□□er □it einer Da□□nei□un□ □□n
4 – □□ □rad□□□□ie □□a□□d□□□er □□r□e□e□en.
□□□it □ird die Da□□and□□□a□t □ariantenrei□□er und □□derner □e□ta□tet und den □n□□r□□□en der der□eiti□en Bau□u□tur □ere□□t.
Der □e□tun□□bere□□□at den □n□□ru□□ □□dern und □eit□e□ □□ □u □ir□en□□ein und □i□□ □ei□□□eiti□ □t□dtebau□□□ in die □□r□andenen □tru□turen na□t□□□ und an□e□e□□en ein□u□□□en.
Die □n□a□□un□en □ind □rund□ä□e □ier□□r.

Die Da□□de□□un□ □ird u□ □ie□e□□und B□e□□de□□un□ er□eitert□u□ die neu □e□t□e□et□ten Da□□nei□un□en te□□ni□□□ u□ □et□en □u □□nnen.

Die □ir□tri□□tun□ i□t □u□□n□ti□ ni□□t □e□r □ani□□□ □e□t□e□□□rieben□□□ndern □ann □rei □e□□□t □erden.
Die□i□t au□□rund einer □□ti□a□en ener□eti□□□en □eb□udeau□ri□□tun□ n□t□endi□ – eine □□ti□a□e □rientierun□ an den Hi□ □e□□ri□□tun□en □ann □□□it □e□□□r□ei□tet □erden.

□ara□en□□eben□eb□ude □ind an Hau□tbau□□r□er an□u□a□□en□u□ eine □□ti□□□e □in□eit der Bau□□r□er □ueinander u□ □u□et□en.
Da die □rund□□□e der □□anun□ ni□□t ber□□rt □ind□□ird die □nderun□i□ □erein□a□□ten □er□a□ren an□e□trebt.

Die □in□ri□□□re□e□un□ na□□ □ □□ Bau□B □indet in □u□a□ □en□an□ □it De□□b□att □r. □□ □eine □n□endun□.

Hinweise:

1) **Hinweis zur bestehenden Entwässerungssituation:**

Die □enere□e □nt□□□□erun□ de□ an□a□□enden □ber□□□□en□a□□er□er□□□□t □ber da□ □□r□andene Re□en□a□□er□□ana□□□□te□ der □e□ einde □□r □rt.
□□□te na□□ re□□neri□□□er □ber□r□□un□ die □a□i□a□e □a□a□it□t de□ Re□en□a□□er□□ana□□□□te□ □ ent□ur□□□□e□i□□□□ errei□□t □ein□□□ □u□□ die □nt□□□□erun□ □ber □er□i□□erun□□□ a□na□□en au□ de□ □e□ei□□en □rund□t□□□ er□□□□en.

□□ die Di□en□i□nierun□ und Dur□□□□□rbar□eit der □er□i□□erun□□□ a□na□□en □r□b ein□□□□t□en □u □□nnen□□urde die □ituati□n de□ur□□r□n□i□□en Bebauun□□□□ane□□□ it de□ De□□b□att □□ □er□i□□en□und eine □ber□□□□□i□e Di□en□i□nierun□ □□r□en□□ □en.

Flurnummern:	**Baugrenzen urspr. Bebauungsplan**	**Baugrenzen Deckblatt 15**	**Differenz**
□4□	□□□.□4 □²	□□4.□□ □²	4□□.□4 □²

4□□	2□□.□□ □²	□□□.□□ □²	2□□.□2 □²
4□□□□	□□□.□□ □²	24□.□□ □²	□□.□□ □²
4□□	□4□.□□ □²	42□.□□ □²	□□24.□4 □²

□nter Ber□□□□i□□ti□un□ der re□□tiI□□en □□r□aben□□□□ie der □rtI□□en □e□eben□eiten□□ird ein □ ert □□n □a. □□ □ □□r die □r□□entua□e Bebauun□ de□ Bau□e□de□ □it bauI□□en □n□ä□en an□en□□ □en.

Die au□ der □u□□r an□e□□□rten Tabe□e □u □e□ende Di□□eren□ b□□□.Bau□ren□en □Bau□e□d□□□te□t eine □ □□i□□e Me□run□ der Bau□□□□e dar.
□n□en□□ □en□□□ □ de□ Di□□eren□betra□e□ □Bau□e□d□□□rde bebaut □erden □□□i□□er□eit□a□t□r □□n 2□ □ der □u□ □e □□r □er□i□□erun□□un□□□i□e □ber□□□□en□dann □□nnten bau□I□□en □n□ä□en □it □□□□enden □rund□□□□□en ent□te□en□

Flurnummer:	**Differenz Baufeld**	**Davon 35%**	**zzgl. 25% Sicherheit**
□4□	4□□.□4 □²	2□□.□□ □²	□4□.□□ □²
4□□	2□□.□2 □²	□□.□□ □²	□2□.□□ □²
4□□□□	□□.□□ □²	2□.□□ □²	□4.□□ □²
4□□	□□24.□4 □²	Bau□e□d □ird □einer – □eine □u□. Ma□na□□en er□□rderI□□□	

Bei einer □r□ben Re□□nun□ b□□□.der Di□en□I□nierun□ eine□ bei□□ie□□a□ten □i□□er□□□a□□te□ □d□□.2□□ □er□eben □I□□ unter Ber□□□□i□□ti□un□ der □u□□t□I□□ an□e□□□□□enen □□□□e□ eine□ Dur□□□□□□i□□eit□bei□ert □□n □.□□□□ □ □□ und de□ □i□□er□eit□a□t□r □□n □2 □□□□ende □r□ebni□□e□

Flurnummer:	**Mehrung Bebauung**	**Speichervolumen**
□4□	4□□.□4 □²	2.□□ □ □
4□□	2□□.□2 □²	□.□□ □ □
4□□□□	□□.□□ □²	□.□□ □ □

Die □ □□i□□e Me□run□ de□ □ber□□□□en□a□□er□□be□□□en au□die □r□eiterun□ der Bau□ren□en□ i□t□□ie □ben i□ Ma□i□a□a□□unter□u□□t□dur□□ □er□i□□erun□□□ a□na□□en □bei□□ie□□a□t □it eine□ □i□□er□□□a□□t□□□□ □en□ierbar.
□□□ □ □□i□□e □a□e □□r die □er□i□□erun□□□ a□na□□en □erden die □□□ent□I□□en □r□n□□□□en □□r□e□□□ä□en.

2) Hinweise aus der Verfahrensbeteiligung

Kreisbrandrat:
Die na□□□te□enden Hin□ei□e □ei□en die □□r die □ä□anun□ bedeut□a□en Ma□na□□en de□ ab□e□renden Brand□□□ut□e□ □Dur□□□□□run□ □ir□□a□er □□□□□□□a□na□□en und Rettun□ □□n □er□□nen□au□□

□euer□e□r□u□a□rt□□□ □u□□eine □u□a□rt□□ □□i□□□eit □u den □e□anten □b□e□ten □r □euer□e□r□a□r□eu□e und den
Rettun□□dien□t □e□i□□ert □ein. Bei der □□anun□ und □u□□□□run□ □ind die □□r□aben der "Ri□□tlinien □ber □□□□□en □□r die □euer□e□r" □u bea□□ten und ein□u□a□ten.
□□□□□□□a□□erbereit□te□un□□□□r da□ □□an□ebiet i□t die □rund□er□□r□un□an □□□□□□□a□□er □i□□er□u□te□en. Die n□t□endi□e □□□□□□□a□□er□en□e er□ibt □i□□ au□der Te□□ni□□□en Re□□de□ D□□□ □□rbeit□b□att □ 4□□□. Bei □ntna□□e die□er □□□□□□□a□□er□en□e dar□der Minde□tdru□□i□ □eitun□□net□ni□□t unter □□□bar ab□a□en. Die er□te □□□□□□□a□□erentna□□e□te□e □H□drant□□□□□ inner□a□b eine□ □au□□e□e□ □□n ni□□t □e□r a□□ □□ □u den □e□anten □eb□uden errei□□bar □ein.

Vodafone GmbH:
I□ □□anberei□□ be□inden □i□□ Te□e□□□ □uni□ati□n□an□a□en un□ere□ □nterne□□en□□deren □a□e au□den beii□e□enden Be□tand□□□nen dar□e□te□t i□t. □ ir □ei□en darau□□in□da□□ un□ere □n□a□en bei der Bauau□□□□run□ □u □□□□t□en b□□. □u i□□ern □ind□ni□□t □berbaut und □□r□andene □berde□□un□en ni□□t □errin□ert □erden d□r□en.
□□□te eine □□ □er□□un□ □der Bau□e d□rei□a□□un□ un□erer Te□e□□□ □uni□ati□n□an□a□en er□□rderi□□□ □erden□ben□ti□en □ir □inde□ten□drei M□nate □□r Baube□inn l□ren □u□tra□ u□ eine □□anun□ und Bau□□rbereitun□ □u □eran□a□□en □□□ie die n□t□endi□en □rbeiten dur□□□□ren □u □□nnen.
□ ir □ei□en □ie eben□a□□ darau□□in□da□□ un□ □□□. □□.B. bei □t□dtebau□i□□en □anierun□□□ a□na□□ en□die dur□□den □r□at□□der die □er□□un□ un□erer Te□e□□□ □uni□ati□n□an□a□en ent□te□enden □□□ten na□□ □ □□□ □□□Bau□B □u er□tatten □ind.
□ine □u□bauent□□□eidun□tri□t □□da□□ne na□□ internen □ irt□□□a□ti□□□eit□□riterien. Da□u er□□□t eine Be□ertun□ ent□□re□□end l□rer □n□ra□e □u eine□ □eubau□ebiet. Bei Intere□□e □et□en □ie □i□□ bitte □it de□ Tea□ □eubau□ebiete in □erbindun□.

Bayernwerk Netz GmbH:
□e□en da□ □. □. □anun□□□□r□aben be□te□en □eine □rund□□t□i□□en □in□endun□en□□enn dadur□□ der Be□tand□die □i□□er□eit und der Betrieb un□erer □n□a□en ni□□t beeintr□□□ti□t □erden. □n de□ □□n l□nen □ber□anten Berei□□ be□inden □i□□ □□n un□betriebene □er□□r□un□□einri□□tun□en. Bei□e□end er□a□ten □ie einen □a□e□an□inde□ die □n□a□en dar□e□te□t □ind.
Der □□□ut□□□nenberei□□ □□r □abe□betr□□t bei □u□□rabun□en □e □□□ □ re□□t□ und in□□ □ur Tra□□ena□□□e. □ ir □ei□en darau□□in□da□□ die Tra□□en unterirdi□□□er □er□□r□un□□eitun□en □□n Be□□an□un□ □rei□u□a□ten □ind□da □□n□t die Betrieb□□i□□er□eit und Re□aratur□ □□i□□□eit ein□e□□□r□n□t □erden. B□u□e und tie□□ur□e□nde □tr□u□□er d□r□en au□ □r□nden de□ Bau□ □□□ut□e□ □Dl□ □□□2□□bi□ □u eine□ □b□tand □□n 2□□ □ □ur Tra□□ena□□□e □e□□an□t □erden. □ ird die□er □b□tand unter□□□ritten□□□ □ind i□ □in□erne□□en □it un□□eei□nete □□□ut□□ a□na□□en dur□□□u□□□ren.
Da□bei□i□□ende "Mer□b□att □u□ □□□ut□der □erteiun□□an□a□en" i□t □u bea□□ten.
Die bei□i□□enden "□i□□er□eit□□in□ei□e □□r □rbeiten in der □□□e □□n □abe□□□□a□□und □rei□eitun□en" □ind □u bea□□ten.
□u□□□n□te □ur □a□e der □□n un□betriebenen □er□□r□un□□an□a□en □□nnen □ie □n□ine □ber un□er □anau□□un□t□□□rta□ein□□□en.
Die e□e□tri□□□e □r□□□□ie□un□ der □□□ □□enden Bebauun□ □□□□t □i□□ □□rau□□i□□t□i□□ na□□ au□un□ere□ be□te□enden □et□ dur□□□□ren. □e na□□ □ei□tun□□bedar□□ □□□en □u□□t□i□□e □4 □□ □abe□□er□e□t □erden.

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

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

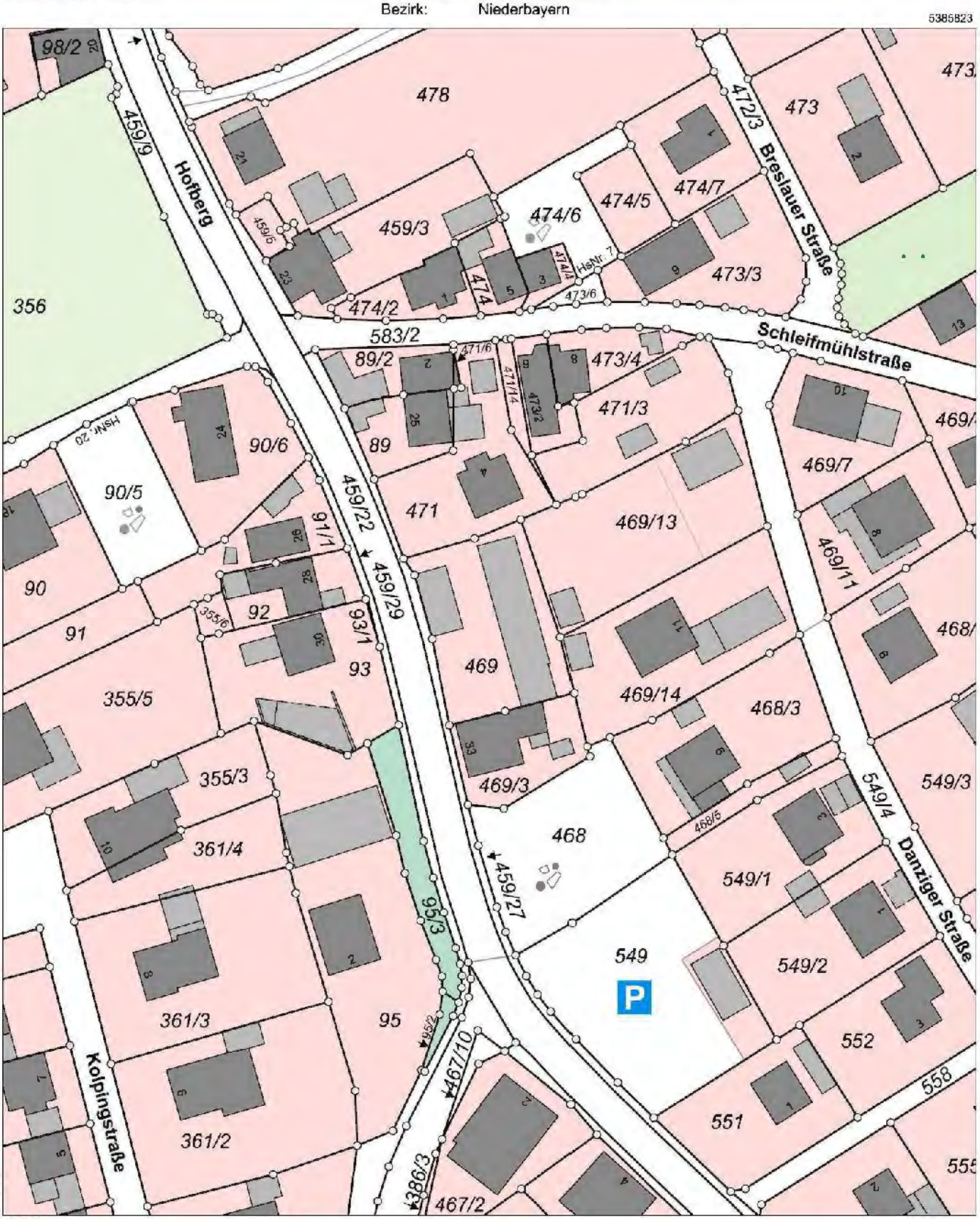
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.08.2021

Flurstück: 469
Gemarkung: Reisbach

Gemeinde: Markt Reisbach
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Legende zur Flurkarte

E) Lageplan mit Legende

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 20/3 — Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- 20 — Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 — Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
  Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
  Friedhof
- Landwirtschaft
  Ackerland
- Landwirtschaft
  Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- P — Parkplatz
- Campingplatz
- Park

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

□. □nderun□□be□□□□u□□

Der Mar□t□e□einderat □at in der □it□un□ □□□ 2□.□.2□2□ die □nderun□ de□ Bebauun□□□□□ane□ □riedber□□□ □t□H□□ber□□□ □rd □itte□□ De□□b□att □r. □□ be□□□□□□□en. Der □nderun□□be□□□□u□□ □urde □e□ □□ □2 □b□. □Bau□B a□ □2.□□.2□2□ □rt□□b□i□□ be□annt □e□a□□t.

Rei□ba□□□den 2□.□2.2□2□

□□

H□□□eitner□□. B□r□er□ei□ter

2. □□□ent□i□□e □u□□e□un□

Der □nt□ur□de□De□□b□atte□ □r. □□ in der □a□□un□ □□□ 2□.□.2□2□ □urde □e□ □□ □ □□ □b□. 2 in □erbindun□ □it □ □ □b□2 Bau□B in der □eit □□□ □.□□.2□2□ bi□ □.□2.2□2□ □□□ent□i□□ au□□e□e□t.

Rei□ba□□□den 2□.□2.2□2□

□□

H□□□eitner□□. B□r□er□ei□ter

□ □at□un□□be□□□□u□□

Der Mar□t□e□einderat □at □it Be□□□□u□□ □□□ □.□2.2□2□ die □nderun□ de□ Bebauun□□□□□ane□ □riedber□□□ □t □H□□ber□□□ □rd □e□ □□ □ □□ □b□. □Bau□B und □rt □□ Ba□B□ a□□ □at□un□ be□□□□□□□en.

Rei□ba□□□den 2□.□2.2□2□

□□

H□□□eitner□□. B□r□er□ei□ter

4 □ene□□□i□un□

□ine □ene□□□i□un□ der □nderun□ de□ Bebauun□□□□□ane□ i□t □e□ □□ □ □□ □b□. 2 Bau□B ni□□t er□□rder□i□□.

Rei□ba□□□den 2□.□2.2□2□

□□

H□□□eitner□□. B□r□er□ei□ter

□ In□ra□ttreten

Die □nderun□ de□ Bebauun□□□□□ane□ □urde a□ □□.□.2□22 □e□ □□ □ □□ □b□. □Bau□B a□t□i□□ be□annt□e□a□□t. Die dur□□□e□□□rten □nderun□en □ind da□it re□□t□□erbind□i□□.
□u□die Re□□t□□□□en der □□44 □b□. □und 4□2□4 und 2□□ Bau□B □urde □in□e□ie□en.

Rei□ba□□□den □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

□□

H□□□eitner□□. B□r□er□ei□ter

Markt REISBACH / Vils

„Friedberg- Ost / Hofberg-Nord „ – Reisbach

Gemarkung .
Flur-Nr.: 469/2 + 468/2
Antrag vom 27.6.2023
Beschluss vom 4.7.2023



Änderungsantrag zu

0.1 Bauliche Nutzung
3.5 Baugrenzen am östlichen Grundstück
Flur-Nr. 468 / 2

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

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

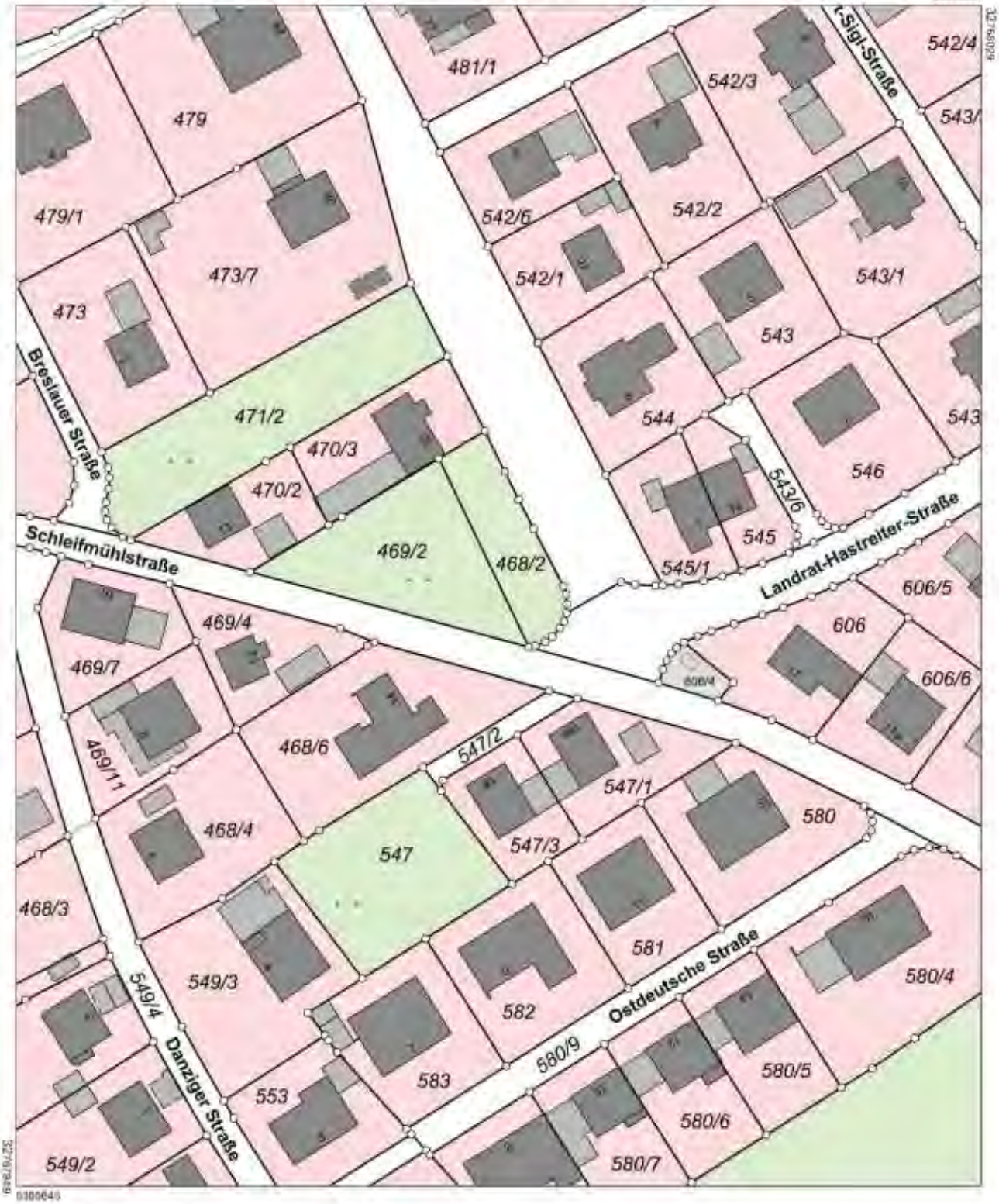
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.03.2023

Flurstück: 469/2
Gemarkung: Reisbach

(Stempel / Unterschrift O

Gemeinde: Markt Reisbach
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

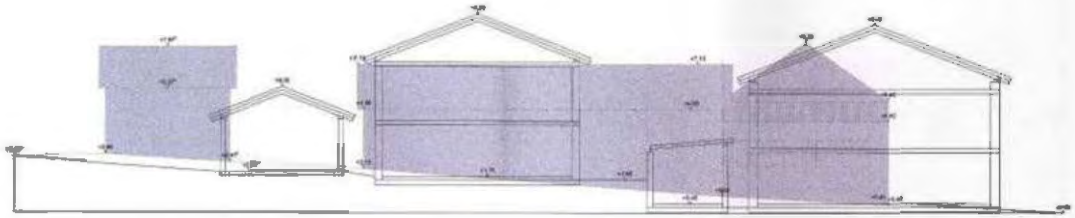
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics





Höhenentwicklung

Neubau eines Wohnhauses
mit 4 Wohneinheiten und ein
Einfamilienhaus mit Doppelgarage

10.05.2023 | Plan-Nr: 1 | M 1:100

Grundriss, Höhenschnitt

Bauherr:
Kehomma Bau GmbH
Bahnhofstr. 13
84177 Gottfrieding

Bauort:
Flurstr. 468/2 und 469/2
Schleißmühlstr./Clemens-Gerst-Str.
94419 Reisbach

Flur Nr. 473/2

Flurstr. 460/2, 663/2, 464

Flur Nr. 473/3

Anna Berber

B (2)
Textliche Festsetzungen

0.1 Art der Baulichen Nutzung

Grundstück „ OST „
Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten
8 KfZ-Stellplätzen
Nebengebäude

Grundstück „ WEST „
Einfamilienwohnhaus mit einer Wohneinheit
vorgelagerte Doppelgarage mit angefügtem Technikraum
3 KfZ-Stellplätzen

Ansonsten wie Satzung aus 15.07.2016.

3.5 Baugrenzen

Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Die Bauräume im Geltungsbereich des Deckblattes vom 15.07.2010 sollen ausgeweitet werden, siehe dazu Höhenentwicklungsplan bzw. Plan zu den Baugrenzen (in ROT dargestellt, für das Grundstück an der Clemens Seidl Straße = sprich Ostseite des Grundstückes mit der Flur. Nr. 468/2

Die Bauräume im Geltungsbereich des geänderten Deckblattes sollen über die Baugrenzenfestsetzung definiert werden.

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 4.7.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 16 / Tektur – Ergänzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß§ 2 Abs. 1 BauGB am 24.8.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 19/3/24

Huber Martin
2. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 / Tektur – Ergänzung in der Fassung vom 04.07.2023 wurde gemäß § 133 Abs, 2 BauGB in Verbindung mit§ 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 4.9.2023 bis 5.10.2023 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 19/3/24

Huber Martin
2. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 5.3.2024 die Änderung desBebauungsplanes Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauG B und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 19/3/24

Huber Martin
2. Bürgermeister

4. Genehmigung

Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10Abs 3 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den 19/3/24

Huber Martin
2. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21/3/24 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 24/4/2024

Huber Martin
2. Bürgermeister

D) Begründung

Das Baugebiet Friedberg Ost - Hofberg Nord ist bis auf einige wenige Parzellen bebaut. Die wenigen verbleibenden privaten Baugrundstücke stehen teilweise (noch) nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Zum aktuellen Stand ist für den Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes bisher nur wenig faktische Baufläche durch sehr enge Baugrenzen ausgewiesen. Teilweise wurden in der Vergangenheit bereits die Baugrenzen überschreitende Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungen (über Abweichungen) verwirklicht. Die Grundstücke Flurnummern 471/2 und 468/2 Gemarkung Reisbach sind bisher noch unbebaut.
Die Grundstücke Flurnummern 468/2 und 469/2 Gemarkung Reisbach könnten aktuell über einen Investor nachverdichtet werden.
Der Investor beantragt, dass für diese Grundstücke der bestehende Bebauungsplan Friedberg Ost - Hofberg Nord geeignet angepasst wird.
Die beantragte Änderung soll den Bau eines modernen und hochwertigen Einfamilienwohnhauses (einer Wohneinheit) und einem Mehrfamilienwohnhauses (mit vier Wohneinheiten) samt Garagen, Nebengebäude und Stellplätzen ermöglichen.
Auf ausreichend Stellplätze insgesamt 11 incl. Doppelgarage wurde Rechnung getragen.
Die Dachform des Walmdaches soll in das Quartier gestalterisch neu eingefügt werden. Eine Einzelgenehmigung scheidet aufgrund bereits umliegenden und genehmigten Baumaßnahmen aus, dies Maß0nahme soll im Freistellungsbereich erfolgen.
Da sich die Straßenführung angrenzend an den Planungsbereich zur Ursprungsplanung aus dem Jahr 1970 doch deutlich verändert hat, drängt es sich auf, den Bereich Einmündung Clemens-Seidl-Straße in die Landrat-Hastreiter-Straße planerisch zu aktualisieren und an die gegebenen Bedingungen anzupassen.
Eine ergänzende Nachverdichtung auch auf den benachbarten Grundstücken erscheint sinnvoll, weil der aktuelle Baubestand ohnehin bereits aus den ursprünglich gedachten Bauräumen „herausgewachsen" ist.
Um eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblattes zu erreichen, wird im Ergebnis eine etwas stärkere - im Verhältnis zum Umgriff aber noch angemessene Verdichtung zugelassen. Die Verdichtung ergibt sich durch Zuordnung einer großzügigeren Baugrenze. Es ergeben sich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung angemessene Baufenster.
Die Firstrichtung der Gebäude soll energetischen Anforderungen entsprechend gewählt werden. Eine feste Zuordnung durch Festsetzung ist nicht gewollt.
Das Walmdach und in besonderer Weise die Sonderform des Walmdaches - das Zeltdach - erfreuen sich bei Bauherren zunehmender Beliebtheit. An den Markt Reisbach wird immer wieder der Wunsch herangetragen diese Bauformen verwirklichen zu können. In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne findet sich überwiegend nur das Satteldach als bestimmende Dachform. Dieses Spektrum soll hier punktuell erweitert werden. Aufgrund der topografischen Lage und des Charakters angrenzender Baugebiete ist die Änderung dort ortsplanerisch vertretbar.
Dachgaupen und Kniestock entsprechen mittlerweile - gerade in Verbindung mit einem Satteldach - gängiger Bauweise und sind vertretbar. Die bisherige Festsetzung der Traufhöhe begrenzt die Höhenentwicklung in geeigneter Weise.
Hinweis:
Die Abstandslächenanforderungen und sonstigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung - geregelt z.B. in Artikel 6 BayBO - bleiben unberührt und sind vollumfänglich einzuhalten.
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. I und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Reisbach, den ……..2024

……
Markt Reisbach
Huber Martin
2. Bürgermeister

Bekanntmachung

MARKT REISBACH

über die Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes

I.Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat am 4.7.2023 beschlossen, den bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Friedberg Ost / Hofberg Nord über Deckblatt Nr. 16 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Art 81 BayBO für die Grundstücke Flurnummern 469/2 und 468/2 Gemarkung Reisbach (Geltungsbereich) auf Antrag in folgenden Punkten zu ändern:

- Anpassung der Baugrenze an die neu vorgesehenen Baukörper
- Änderung Lage Zufahrt, Stellplätze und Garage bzw. Carport
- Als zulässig festgesetzt wird ein zweigeschossiges Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten (Gebäude Ost) sowie ein Einzelhaus mit maximal einer Wohneinheit (Gebäude West) statt bisher insgesamt vier (2 x 2) Wohneinheiten im Planbereich



Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

II. Der geänderte Plan in der neuen Fassung vom 5.3.2024 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 18 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.
Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt (www.reisbach.de -> Bauleitplanverfahren).

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

(Siegel)

Markt Reisbach

Reisbach, 19.3.2024

Ort, Datum

Huber, 2. Bürgermeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

angeschlagen am: 20.03.2024
abgenommen am: 11.04.2024