

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE**
 0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.6. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE**
 0.6.1. Zulässig sind flach geneigte Pultdächer (DN bis 5°) oder begrunte Flachdächer. Die zulässige Wandhöhe der richtet sich nach Art. 6 BayBO.
 0.6.2. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.7. GEBÄUDE**
 0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
 Dachform: Satteldach, versetztes Satteldach
 Dachneigung: max. 36°
 Dachgauben: Zulässig ab DN 35° Giebel- oder Schleppegauben, max. 2 Gauben je Dachseite. Die Fensterflächen der Dachgauben dürfen max. 1,5 m² haben.
 Zwerchgiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelage).
 Kniestock: max. 1,25 m zulässig
 Die Kniestockhöhe wird gemessen an OK Rohbaudecke oder oberen Geschoßdecke und UK Sparren.
 Ortgang und Traufüberstände: max. 0,80 m, bei Balkon bis max. 1,50 m
 Wandhöhe: nicht über 5,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
 Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) darf 1:1,3 nicht unterschreiten.
- 0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung: Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden. Bei diesem Typ ist ein Kniestock unzulässig.
- 0.7.3. Baukörper: Die Fassaden sind einheitlich mit weiß- oder pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) oder mit senkrechter Holzschalung auszuführen.
- 0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden. Reihungen werden zugelassen.
- 0.9. ABSTANDSFLÄCHEN**
 0.9.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 0.10. Erweiterte Geltung**
 0.10.1. Die Festsetzung 0.7.1. gilt auch für alle übrigen Bauparzellen des Bebauungsplans Failnbach I.
 0.10.2. Die unter 0.6.1. festgesetzten Dachformen für Garagen, Carports und Nebengebäude können bei allen anderen Bauparzellen des Bebauungsplans Failnbach I zusätzlich zu den bisher festgesetzten Dachformen ausgeführt werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 bis 11 der BauNVO)
- 1.1. Wohnbauflächen
 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse
 2.1.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Mittelstrich = Firstrichtung
 Als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß; beim Hanghaustyp mit Untergeschoß sind beim Dachgeschoßausbau nur Einzelräume zulässig.
 GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
 (soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. nur Einzelhäuser zulässig
 3.2. Baugrenze
 3.3. Baugrenze für Garagen und Carports
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.2. Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung
 15.3. Firstrichtung
 15.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1. Flurstücksnummer
 16.2. Grenzstein
 16.3. Flurstücksgrenze
 16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
- 17. VERSCHIEDENES**
- 17.1. Grundstücksnummerierung
 17.2. Garagenzufahrt

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Failnbach I“ behalten ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

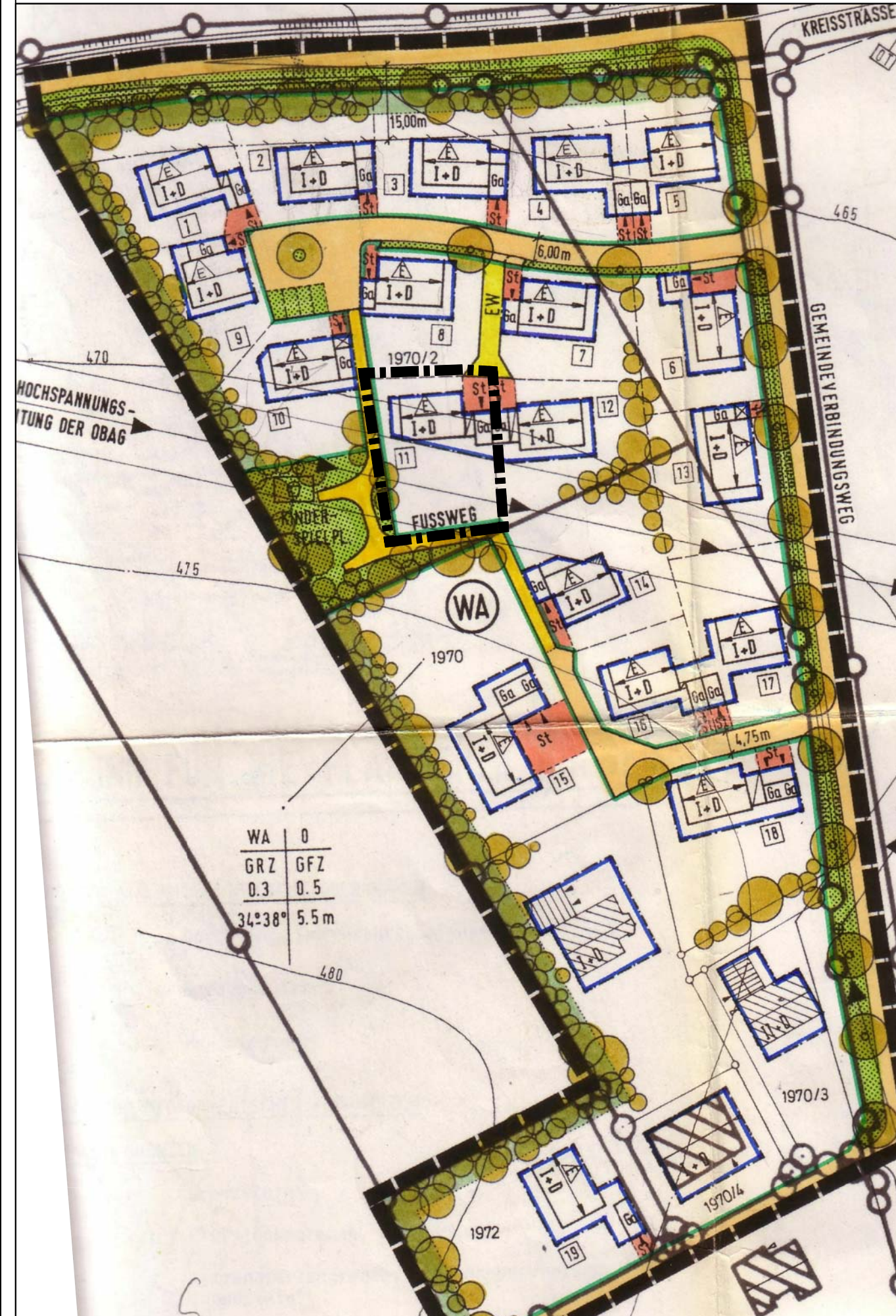
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Marktgemeinderat Reisbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Failnbach I“ durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. AUSLEGUNG**
 Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. SATZUNG**
 Die Marktgemeinde Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans „Failnbach I“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Reisbach, den
 Erster Bürgermeister Holzleitner
- 7. AUSGEFERTIGT**
 Reisbach, den
 Erster Bürgermeister Holzleitner
- 8. INKRAFTTRETEN**
 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Reisbach, den
 Erster Bürgermeister Holzleitner

BEGRÜNDUNG

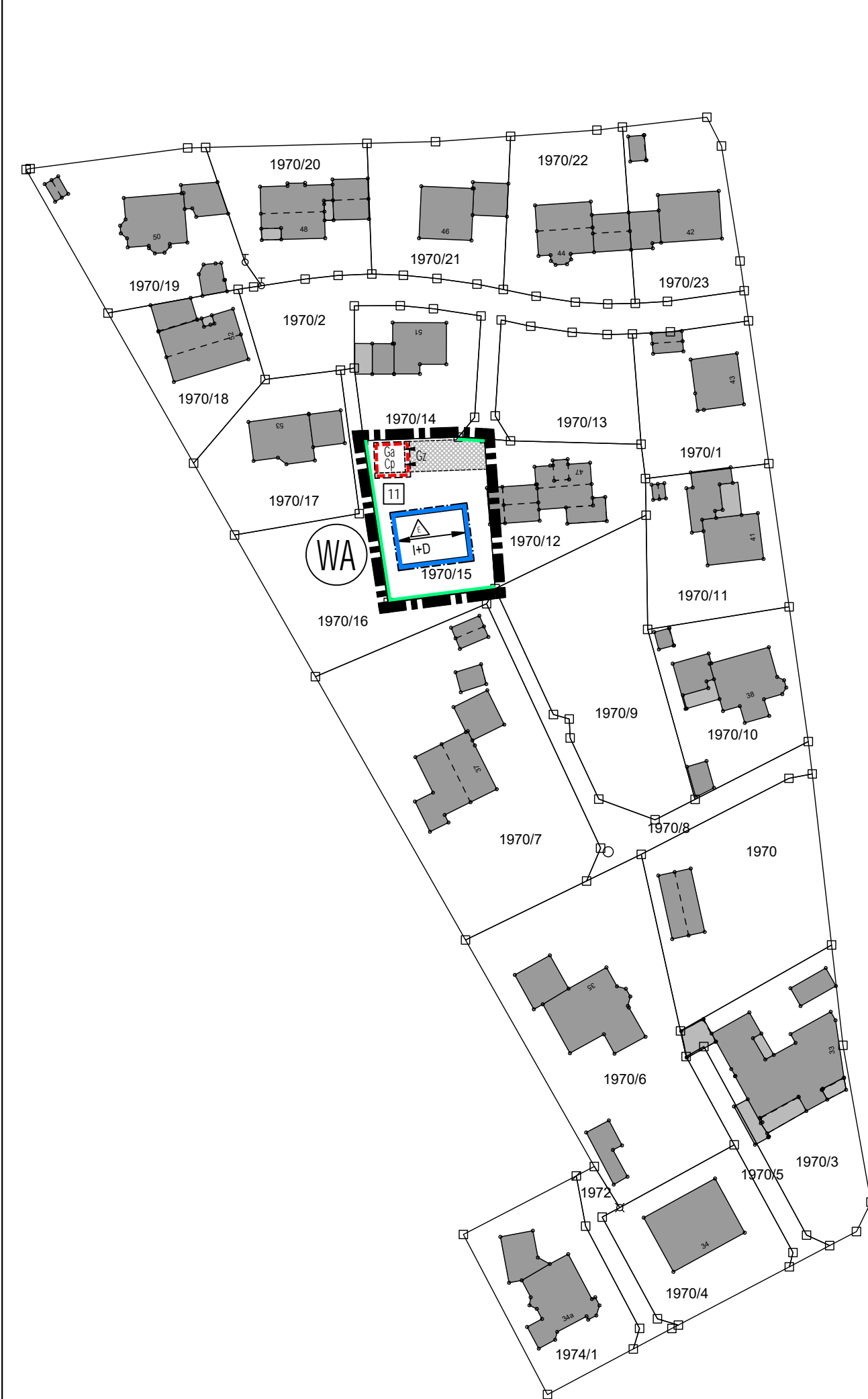
- 1. ALLGEMEINES**
 Der Marktgemeinderat Reisbach hat am beschlossen, den Bebauungsplan "Failnbach I" durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
- 2. HINWEISE ZUR PLANUNG**
- 2.1. Bestand**
 Der Bebauungsplan „Failnbach I“ stammt aus dem Jahr 1987 und wurde bisher einmal 1989 durch Deckblatt geändert. Die Änderung betrifft die Fl.-Nr. 1970/15 der Gemarkung Haberskirchen. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 699 m² (mit CAD gemessen).
 Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Änderungsbereich ist bisher eine Bauparzelle für ein Einzelhaus (Parzelle 11) mit maximal 2 Vollgeschossen (I+D) festgesetzt. Das Grundstück ist noch unbebaut. Grundordnerische Festsetzungen finden sich nicht im Änderungsbereich.
 Im Bebauungsplan ist eine Hochspannungsfreileitung dargestellt, die auch durch den Änderungsbereich verläuft. Diese Hochspannungsfreileitung existiert mittlerweile nicht mehr.
- 2.2. Änderungen**
 Aufgrund des Wegfalls der Hochspannungsfreileitung ändert sich die Bebaubarkeit des Grundstücks. Daher soll das Baufenster nach Süden verschoben werden, es rückt damit deutlich von der nördlich angrenzenden Parzelle ab. Gleichzeitig wird das Baufenster für Garage/Carport in den nordwestlichen Bereich verschoben. Das Gebäude kann nach wie vor in der Bauform I+D errichtet werden, lediglich die Dachform „versetztes Satteldach“ wird ergänzt, außerdem werden geringere Dachneigungen ermöglicht. Insgesamt ergeben sich folgende Änderungen:
 - Entfernung der Darstellung der Hochspannungsfreileitung
 - Verschiebung des Baufensters nach Süden, Baufenster Garage/Carport im Nordwesten
 - Anpassung Gebäudefestsetzungen Dachform und Dachneigung (bisher 28°-36°, nun max. 36°
 - Anpassung Wandhöhe Garage nach BayBO
 - Für Garage / Carport auch Dachformen flach geneigtes Pultdach und Flachdach möglich
 - Die zusätzliche Dachform und Dachneigung soll auch für die übrigen Parzellen möglich sein, auch die Dachformen der Garagen
- 2.3. Hinweise zur Planung**
 Die Planänderung nimmt Bezug auf die geänderten Bebauungsmöglichkeiten durch den Wegfall der Hochspannungsfreileitung. Das Baufenster wird nach Süden verschoben, für das nördliche Nachbargrundstück (Parzelle 8) ergibt sich dadurch ein größerer Abstand zum Hauptgebäude. Das Baufenster für Garage/Carport wird nach Nordwesten verschoben, somit werden die Bereiche Haus und Garage getrennt und Belichtungsmöglichkeiten für das Haus von allen Seiten geschaffen.
 Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert, GRZ und GFZ bleiben ebenso gleich wie die Bebauung mit einem Einzelhaus in der Bauform I+D. Durch Ergänzung der zusätzlichen Dachform eines versetzten Satteldachs sowie der Zulassung flacherer Dachneigungen wird auch eine eingeschossige Bungalow-Bauweise ermöglicht. Bei Garage/Carport werden mit flachgeneigtem Pultdach und begrüntem Flachdach zeitgemäße Dachformen zugelassen. Die Festsetzungen zu den Dachformen sollen im übrigen auch für alle anderen Bauparzellen des Baugebiets gelten. (Sh. Festsetzung 0.10.)
- 4. BAULEITPLANVERFAHREN**
 Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
 Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
 Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
 Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:1000



Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 Failnbach I

Markt: Reisbach
 Landkreis: Dingolfing-Landau
 Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
 1:1000

PRÄAMBEL
 Die Marktgemeinde Reisbach erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Bauleitplanverordnung (BauleitVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM
 Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
 fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
 mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
 OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
 VERMESSUNG-GEONFORMATIONSYSTEME
 Landshut, den 14. Februar 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfägers gestattet.

Entwurf: 14.02.2022
 Ascher
 Bearbeitung: Ascher
 Zeichnungsnummer: BD 2022-3475/Entwurf