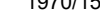
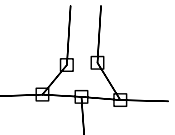
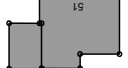


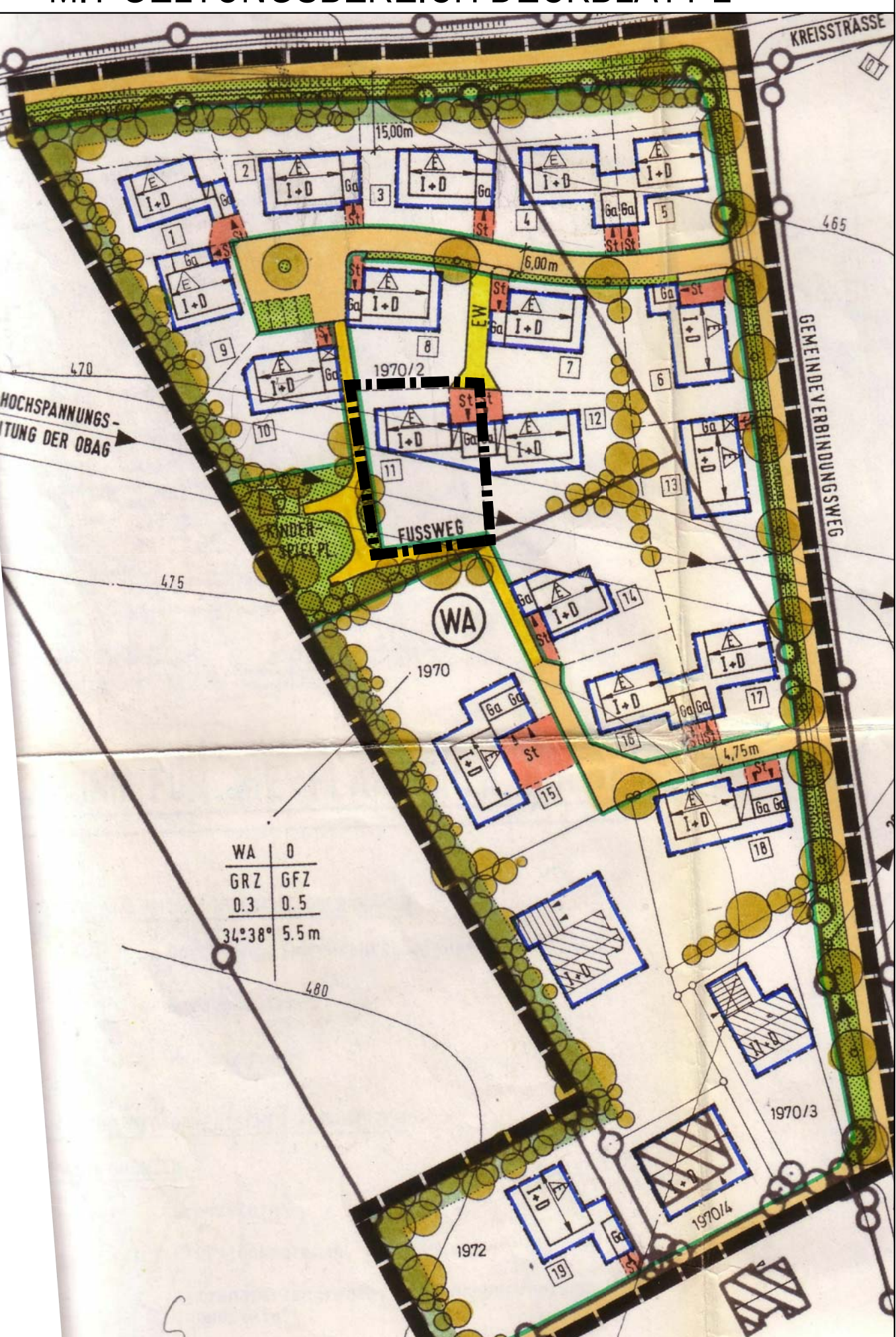
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
0.1.	BAUWEISE
0.1.1.	offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.6.	GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE
0.6.1.	Zulässig sind flach geneigte Pultdächer (DN bis 5Å) oder begränzte Flachdächer. Die zulässige Wandhöhe richtet sich nach Art. 6 BayBO.
0.6.2.	Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. 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 35Å Giebel- oder Schieppgauben, max. 2 Gauben je Dachseite. Die Fensterflächen der Dachgauben dürfen max. 1,5 ml haben. Zwerggiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge). Kniestock: max. 1,25 m zulässig Die Kniestockhöhe wird gemessen an OK Rohbaudecke oder oberen Geschoßdecke und UK Sparren. Ortsgang 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 Glattsputz (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.

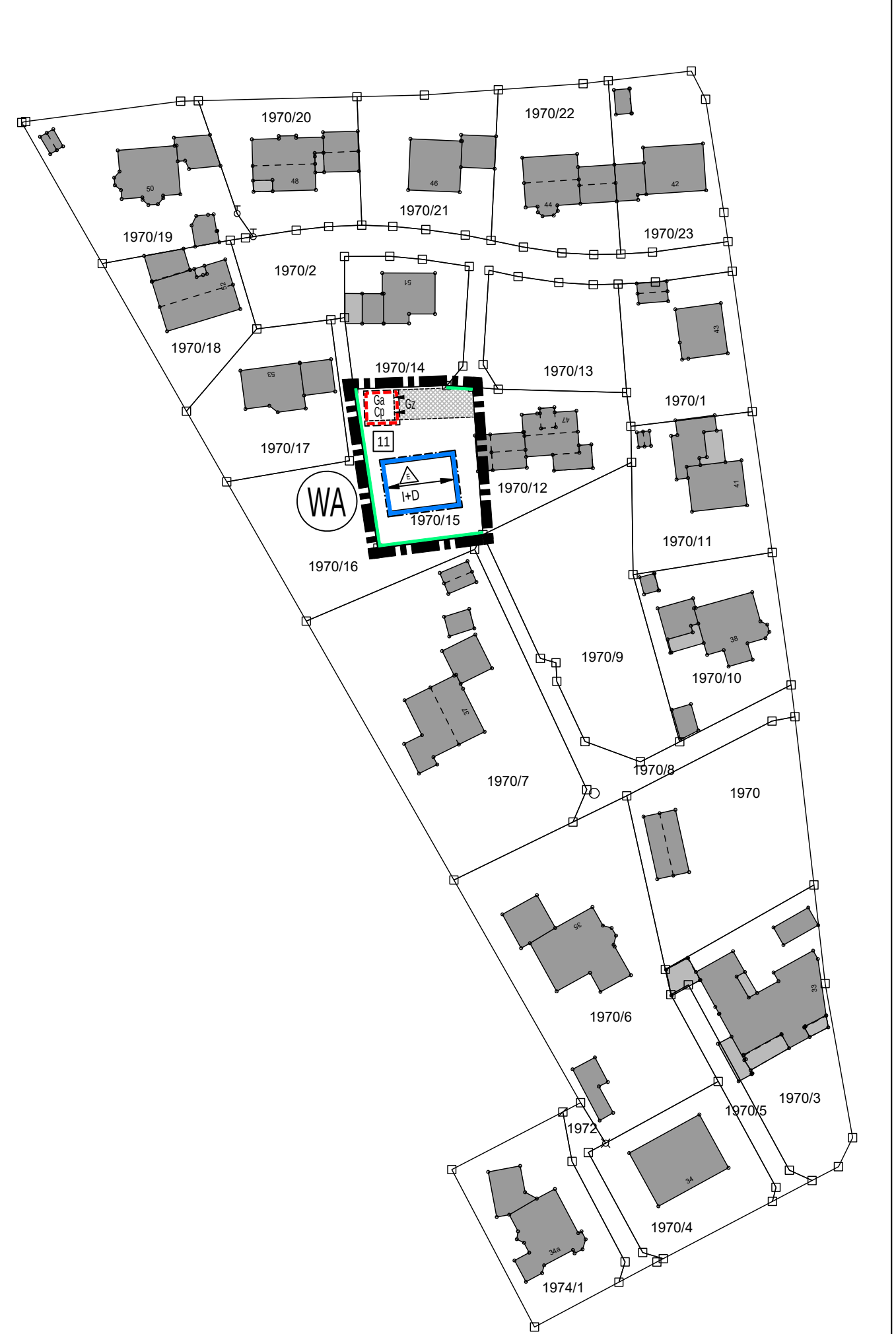
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.	
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
1.1.	Wohnbauflächen
1.1.3.	 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1.	Zahl der Vollgeschosse
2.1.1.	Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Mittelstrich = Firststrichung
	 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.	 Firststrichung
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 08.06.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Failnbach I“ durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Bescheid wurde am 08.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 08.06.2022 bis 08.06.2022 stattgefunden.
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 08.06.2022 bis 08.06.2022 stattgefunden.
4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 08.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2022 bis 08.06.2022 beteiligt.
5.	AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 08.06.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2022 bis 08.06.2022 öffentlich ausgelegt.
6.	SATZUNG Die Marktgemeinde Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.06.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Failnbach I“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2022 als Satzung beschlossen.
Reisbach, den	08.06.2022 Erster Bürgermeister Holzleitner
7.	AUSGEFERTIGT
Reisbach, den	08.06.2022 Erster Bürgermeister Holzleitner
8.	INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 08.06.2022 gem. § 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	08.06.2022 Erster Bürgermeister Holzleitner

BEGRÜNDUNG	
1.	ALLGEMEINES Der Marktgemeinderat Reisbach hat am 08.06.2022 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. 1 970/15 der Gemarkung Haberskirchen. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 699 ml (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 (H+D) festgesetzt. Das Grundstück ist noch unbebaut. Grundsätzliche 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 H+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 Gebädefestsetzungen Dachform und Dachneigung (bisher 28Å-36Å, nun max. 36Å) - 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 H+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 ml 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 v. d. 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: Landkreis: Reg.-Bezirk:	Reisbach Dingolfing-Landau Niederbayern
	Norden 1:1000
PRÄAMBEL Die Marktgemeinde Reisbach erlisst 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 Verfassung (BayVerf) 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 Bauordnungsverordnung (BauNVO) 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 Bearbeitung: Ascher Zeichnungsnummer: BD 2022-3475/Entwurf

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Reisbach hat in der Sitzung vom 29.3.22, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Fainbach I“ durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.4.22, 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 sonstigen 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 14.2.22, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.5.22 bis 10.6.22 beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 14.2.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.5.22 bis 10.6.22 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Marktgemeinde Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.6.22, die Änderung des Bebauungsplans „Fainbach I“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.2.22, als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 19.7.2022



K. L.
Erster Bürgermeister Holzleitner

7. AUSGEFERTIGT

Reisbach, den 19.7.2022



K. L.
Erster Bürgermeister Holzleitner

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 12/7/22 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 12/7/22



K. L.
Erster Bürgermeister Holzleitner