

# MARKT REISBACH



DECKBLATT NR. 1

---

**BPL „Oberhausen West II“**

---

DATUM                      12.12.2023

**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 | 94419 Reibach  
t. 08734 - 93 91 396  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
web. [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

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

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

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

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

## S a t z u n g.

Die Satzung besteht aus

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

- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft im Bereich der **geänderten Planzeichnung** und **textlicher Festsetzung 0.6.1 Traufhöhe** die Flurnummer(n) 123/1(Teil) der Gemarkung Oberhausen und für die **geänderten textlichen Festsetzungen (0.6.1 Dachform)** den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 1 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt

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

**TEIL A)** bisherige Festsetzungen durch Planzeichen  
Siehe Plan

**TEIL B)** geänderte Festsetzungen durch Planzeichen  
Siehe Plan

**TEIL C)** geänderte Festsetzungen durch Text  
Siehe Plan

**TEIL D)** Begründung

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

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

Spezifische Änderungen:

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

Allgemeine Änderungen:

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

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

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

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

Naturschutzfachliche Belange:

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

## Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB)

### **1. Aufstellungsbeschluss**

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

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

### **2. Öffentliche Auslegung:**

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

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

### **3. Beteiligung der Behörden:**

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

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

### **4. Satzungsbeschluss:**

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

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

### **5. Ausgefertigt:**

....., den ..... – Siegel –  
Reisbach

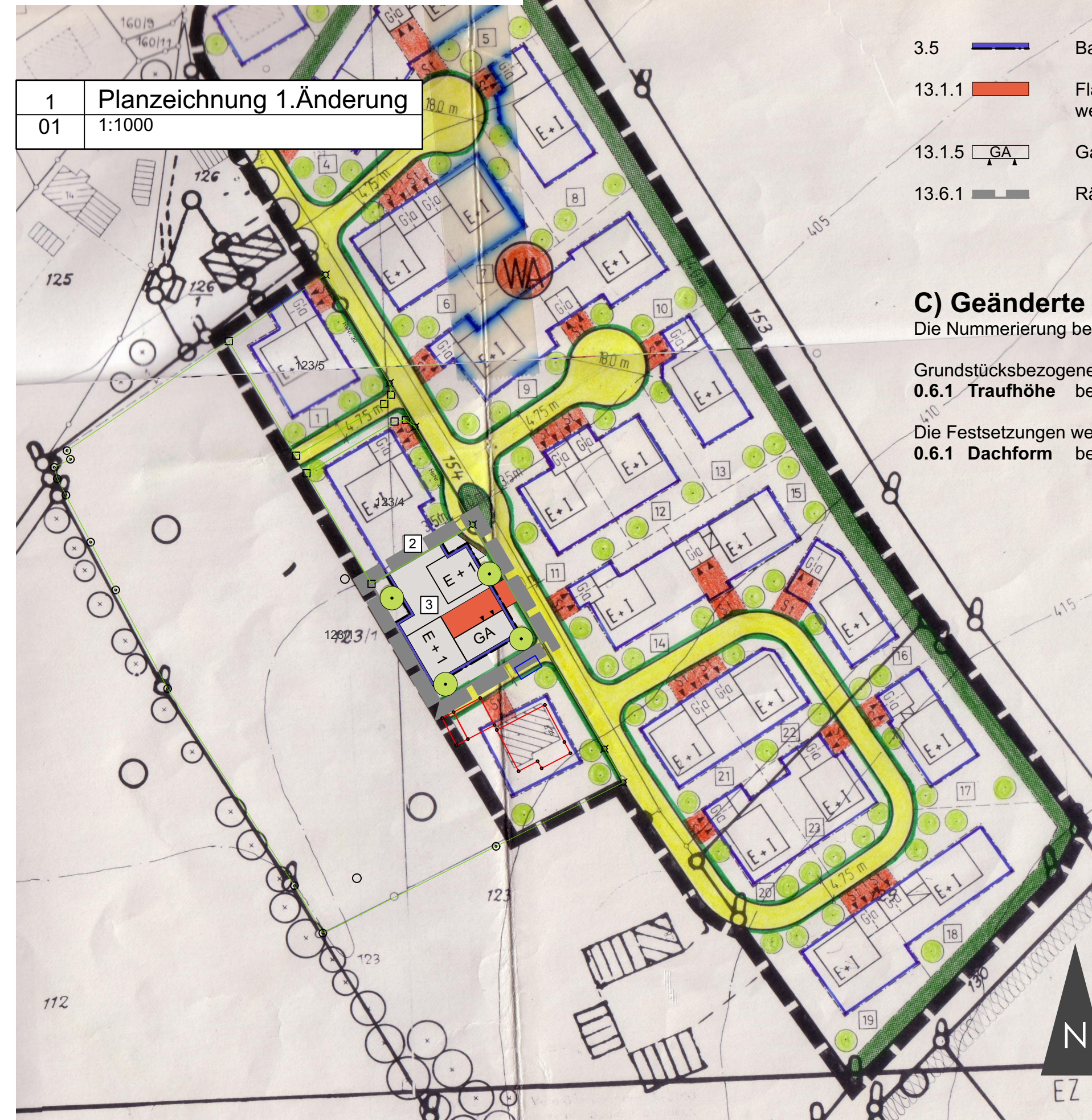
.....  
Erster Bürgermeister, Rolf-Peter Holzleitner,

### **6. Bekanntmachung:**

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

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

# Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Oberhausen West II"



## B) Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

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

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

## C) Geänderte Festsetzungen durch Text

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Grundstücksbezogene Änderung betrifft nur Flurnummer 123/1

**0.6.1 Traufhöhe** bei E+I talseitig nicht 6,80m ab natürlicher Geländeoberfläche

Die Festsetzungen werden für das ganze Planungsgebiet geändert.

**0.6.1 Dachform** bei E+I Satteldach 20° - 30°

## Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss

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

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

### 2. Öffentliche Auslegung:

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

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

### 3. Beteiligung der Behörden:

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

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

### 4. Satzungsbeschluss:

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

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

### 5. Ausgefertigt:

....., den ..... – Siegel –

Markt Reisbach

.....  
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

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

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

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

PLANINHALT

## Bebauungsplan "Oberhausen West II" 1.Änderung

VORHABENSTRÄGER

Markt Reisbach  
Landauer Straße 18  
94419 Reisbach



PLAN PLANNUMMER

1 01

Projektnummer MASSSTAB

1:1000

DATUM GEZ DATUM DRUCK DATUM GEPR

18.01.24

Planstand 12.12.2023

GEZEICHNET GEPRÜFT

fb fb

DATEINAME PLANGRÖSSE

869-23\_2023.12.11 BPL Oberhausen West DB Nr.\_1\_01\_Planfall  
v2024.vwx 1,060 / 0,297

**BREINL.** ■■■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

industriestraße 1 telefon 08734 9391396  
94419 reisbach/obermünchs Dorf mobil 0151 10819824  
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de