

II. PLANLICHE HINWEISE

1640 TF

1647/6

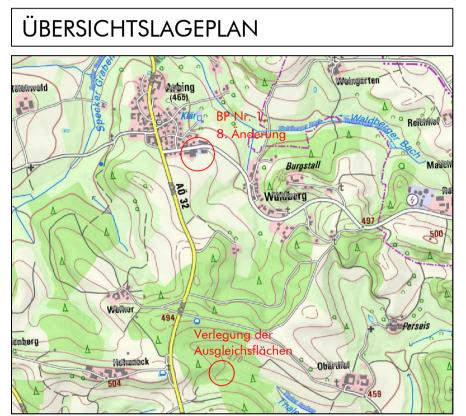
Flurstücksgrenze

Gebäude vorhanden mit Hausnummer

Bebauungs- und Grünordnungsplan Arbing Nr. 1, Deckblatt Nr. 8

/ E-=-}--

TT-



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet nach § 6 BauNVO Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO: 0,8

Bauliche Gestaltung Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten. max. Wandhöhe: 5,20 m

max. Firsthöhe: 11,00 m (ab OK fertiges Gelände bis OK fertige Dachhaut) max. Baukörperbreite: 15,0 m; Verhältnis der Baukörperlängen: mind. 7:5

Als Dachform zulässig sind Sattelächer oder gegeneinandergestelltes Pultdach. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Die Pultdachflächen sind firstseitig aneinanderzustellen. Der Höhenunterschied der Firstpunkte darf max. 1,0 m betragen. Die breitere Dachfläche darf sich über max. 3/5 der Gebäudebreite erstrecken, die schmälere muss mind. % der Gebäudebreite betragen. Die Firstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes erstellt werden.

Dachneigung: Zulässig ist eine Dachneigung von 18° - 30°.

Zulässig ist eine Dachdeckung mit Dachziegel, Betondachpfannen oder Blech. Die Farbe ist zwingend in natur-ziegelrot herzustellen

Dachgauben und Zwerchgiebel:

Diese sind erst bei einer Dachneigung von 26° zulässig. Die maximale Breite der Elemente ist auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt (hier zählt die Länge aller Einbauten). Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,00 m

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser im Abstand von max. 30 cm (gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage) errichtet werden.

Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach oder in Glas oder Blecheindeckung auszuführen.

Dachüberstände (zwingend erforderlich):

mind. 0,50 m - max. 1,20 m mind, 0.50 m - max, 1.20 m

Kamine: Kamine sind so zu legen, dass sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

Eine Kniestockausbildung ist grundsätzlich zulässig. Dabei ist jedoch die festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten. Eine max. Kniestockhöhe von 2,00 m ist zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Die Außenwände sind durch ruhig gestaltete Putzarten oder durch Holz und Blechverschalung zu gestalten. Holzund Blechaußenwände und -verkleidungen können in senkrechter oder waagrechte Lage angeordnet werden. Die Farbgestaltung ist in dezenter Farbe zu halten.

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den Hauptgebäuden Pkw-Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässigen Betonbaustein auszuführen; eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zulässig. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken zu erstellen.

Die Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kies- oder Schotterflächen, wassergebundene Decke) auszuführen. Für den Bereich des Wertstoffhofes ist eine Befestigung mittels Pflaster- oder Asphaltbauweise

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Einfriedung ist ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Bodenabstand zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Ausweisung der Flächen als Lagerflächen

nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Angleichungen an das bestehende Gelände bis max. 1 m sind zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) Die privaten Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung des Vorhabens fertigzustellen. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste).

Pflanzqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3xv. STU 16-18 cm

7.2 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung

Die Ortsrandeingrünung ist als 3 m breite extensive Wiesenfläche aus autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 (Grundmischung) auszubilden. Zusätzlich sollen auf diesem 3 m breiten Grünstreifen drei Bäume (gem. Analog dazu ist zwischen der Parzelle 2 und dem Wertstoffhof ebenfalls eine 3 m breite extensive Wiesenfläche aus autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 (Grundmischung) anzulegen und zwei Bäume (gem. Pflanzliste) zu

7.3 Zu verwendende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

<u>baome</u> .			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sandbirke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche

Obstbäume: lokale und robuste Sorten

7.4 Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Lauf- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

7.5 Pflanzenbehandlungsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.6 <u>Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</u>

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Pflanzungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2.50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen Hierzu ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag

www.fgsv-verlag.de (GFSV-Nr. 939) zu beachten. Die DVGW-Richtlinie GW 125, das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die "Sicherheitshinweise für

Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind ebenfalls zu beachten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes einzuhalten.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen

Starkniederschläge und Oberflächenwasser Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sog. Sturzfluten - dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen - gegeben ist, wird empfohlen.

Je nach Größe und Lage der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird hiermit darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Erdaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.

Die aktuellen Regelungen des Landkreises Altötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.

Da der Ortsteil Arbing ländlich geprägt ist, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsimmissionen in üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Insektenzuflug, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Für die zusätzlichen Lagerflächen sowie den Wertstoffhof ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.520 Wertpunkten. Dieser Ausgleichsbedarf wird zum Teil auf dem Ökokonto der Gemeinde Reischach auf Fl.-Nr. 1199/10 der Gemarkung Reischach (1.074 Wertpunkte) erbracht. Die übrigen 2.446 Wertpunkte werden von dem Ökokonto auf den Fl.-Nr. 178 und 119/16, Gemarkung Arbing, abgezoger Auf dem Ökokonto verbleiben 8.278 Wertpunkte.

Darüber hinaus werden die Ausgleichsflächen 1 und 2 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. (insgesamt 448 m²) auf eine Teilfläche der Fl.-Nr. 662 der Gemarkung Arbing verlegt. Auf einer Fläche von etwa 1.247 m² soll ein bestehendes Sumpfgebüsch mit einer Faulbaum Monokultur (B113, 11 WP) zu einem Sumpfwald (L432, 12 WP) entwickelt werden. Da die Aufwertung in Höhe von einem Wertpunkt nur sehr gering ist, wird der ursprüngliche Ausgleichsbedarf von 448 m² nun auf einer fast dreimal so aroßen

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zum Umbau des Sumpfgebüsches (B113) Sumpfwald (L432)

Etwa 20 % des Faulbaumgebüsches ist zu entfernen. In den entstandenen Lücken sind Schwarzerlen in Abstand von etwa 5-10 m als Heister (2,00 bis 2,50 m) zu pflanzen. Die Bäume sind mit Einzelpfahl zu sichern und mit einer Drahthose vor Wildverbiss zu schützen. In den ersten Jahren müssen die Schwarzerlen bei Bedarf freigeschnitten werden, damit diese über den Faulbaumbestand hinauswachsen.

Verlegung der Ausgleichsflächen aus Deckblatt Nr. 3



Digitale Flurkarten des Landesamtes Digitalisierung, Breitband und V messung im Maßstab M 1:1000. Nach Angabe des Landesamtes Digitalisierung, Breitband und Ve

messung nicht zur genauen Maß entnahme geeignet.

Höhenschichtlinien wurden Grundlage des DGM1 des Landesamte für Digitalisierung, Breitband un

Vermessung generiert. Zwischenhöhen schichtlinien sind zeichnerisch interpoliert Zur Höhenentnahme für ingenieu technische Zwecke nur bedingt geeignet.

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

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kan

Für die Planung behalte wir uns all Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung ni

keine Gewähr übernommen werden.

hat in der Zeit vom bis 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2025

BEBAUUNGSPLAN ARBING NR.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan Nr. 1, 8. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Der Gemeinderat von Reischach hat in der Sitzung vom 30.10.2025 gem. § 2 Abs.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2025 hat

BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Arbing" beschlossen.

LANDKREIS: REG.-BEZIRK:

Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

in der Zeit vom bis stattaefunden.

"ARBING", 8. ÄNDERUNG

REISCHACH ALTÖTTING

OBERBAYERN

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

b. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Arbing" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Reischach, den..

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

Reischach, den

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit PLANSTAND: diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitaehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan

ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4

Satzungsbeschluss Ausfertigung:

BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister



Innstraße 77, 84513 Töging am Inn Tel.: 08631 3028450 Mail: info@landschafftraum.de

Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin, Laura Eberl, B. Sc. Geographie

