

GEMEINDE REICHERTSHEIM

LANDKREIS MÜHLDFORF a. INN

# DECKBLATT Nr. 02

TEXTTEIL u. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „RAMSAU / SCHMIEDANGER“

M 1 : 1000

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012

**diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

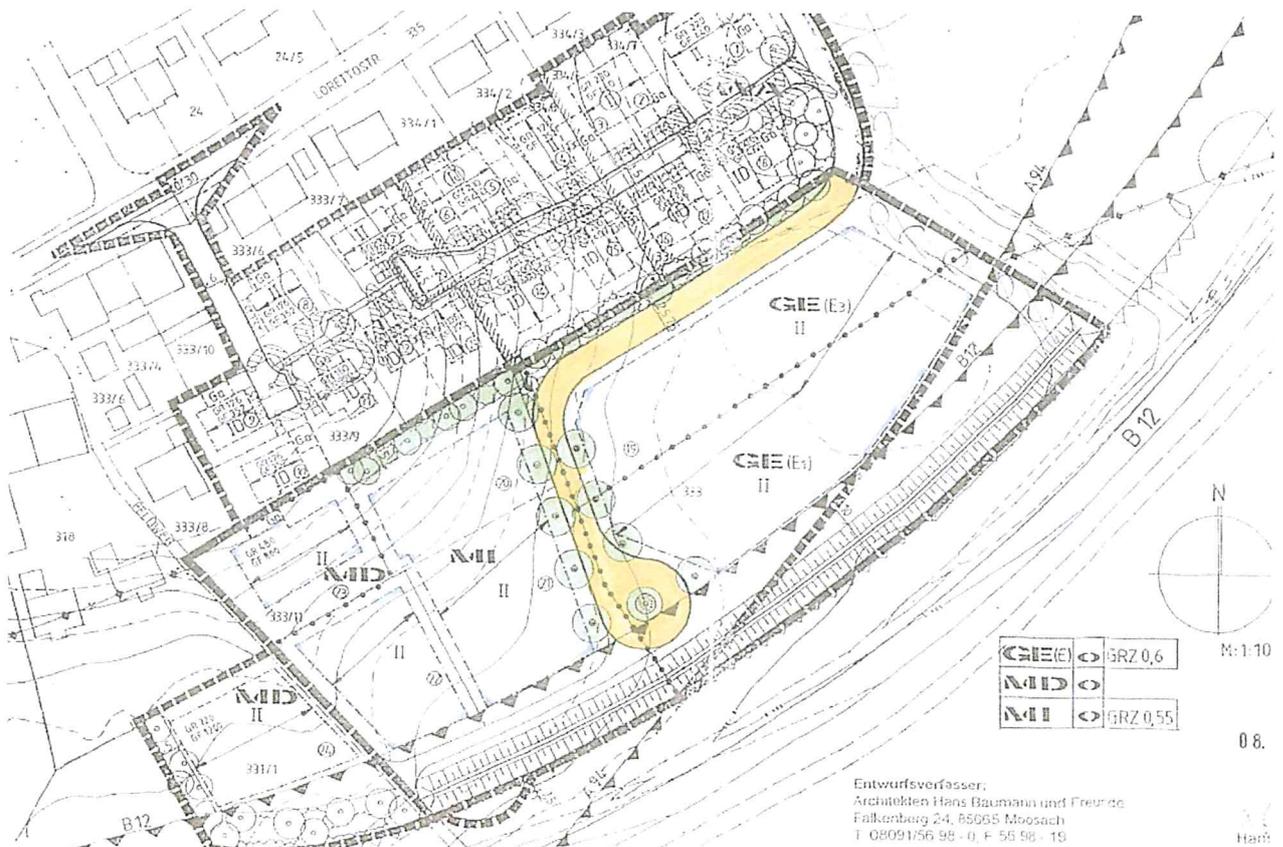
**als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 16.09.2013

Entwurf am 19.09.2013  
Geändert Ä am

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE REICHERTSHEIM  
M 1 : 2000 mit 1. Änderung i.d. Fassung vom 16.10.2003



**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN

19.09.2013

GEMEINDE REICHERTSHEIM

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

# DECKBLATT Nr. 02

ZUM BEBAUUNGSPLAN

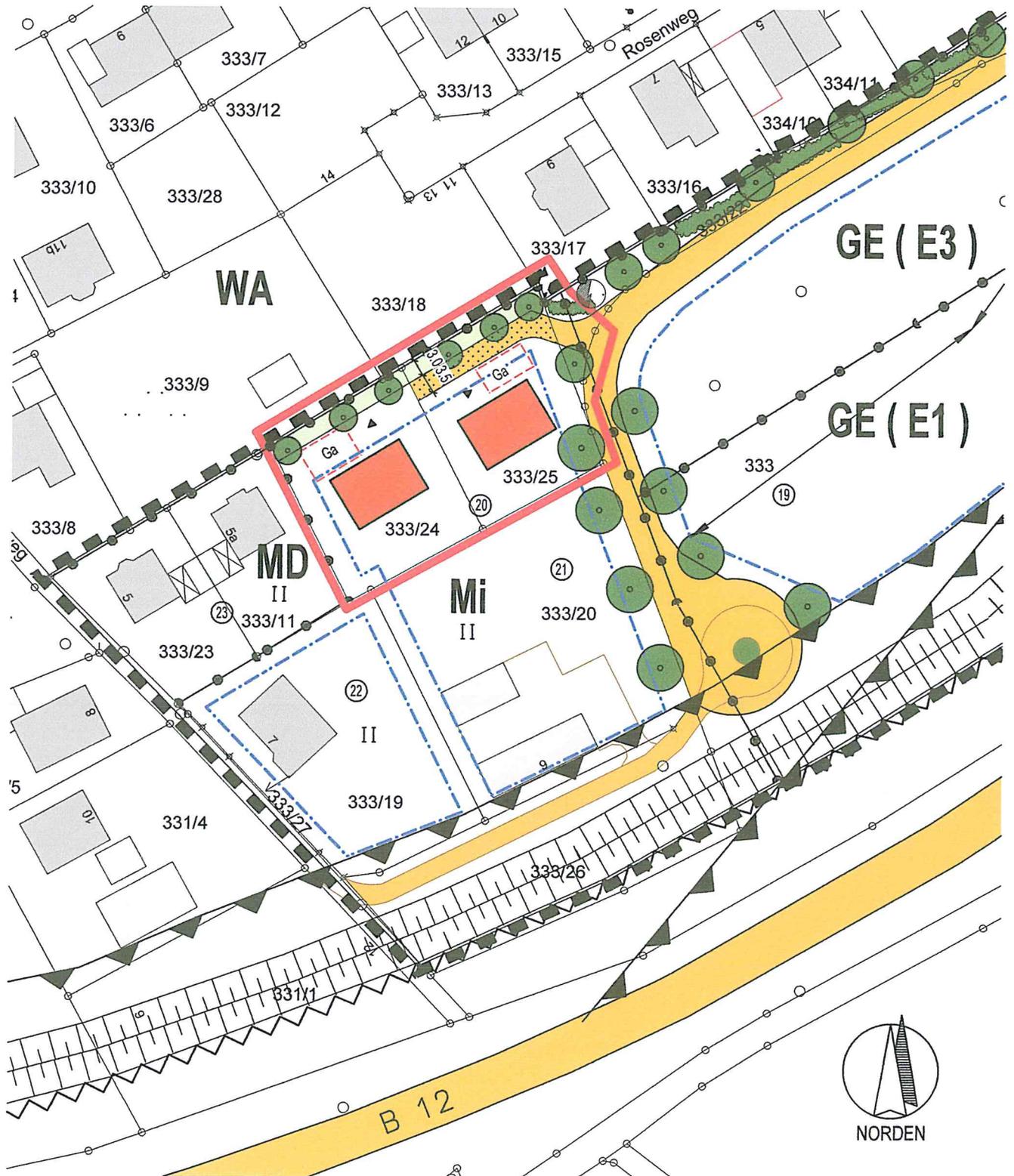
## „RAMSAU / SCHMIEDANGER“

M 1 : 1000

**PLANTEIL:**

**M 1 : 1000**

Entwurf am **19.09.2013**

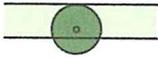


## A) FESTSETZUNGEN durch TEXT u. PLANZEICHEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 10.12.1996 mit 1. Änderung i.d.F.v. 16.10.2003

### Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

- 0.2  Räumlicher Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung
7. Geänderte Festsetzung v. 2003:  
Wandhöhe bei Parz. 20 im Mittel 6,10 m  
Als mittlere Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) an der hangseitigen Gebäudeaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
- 11.4  Neue Festsetzung:  
Privatstraße (Zufahrt) mit dinglich gesichertem Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht, Mindestbreite 3,50 m  
Herstellung, Verkehrssicherung und Unterhalt erfolgt durch die begünstigten Grundstückseigentümer.
- 25.7.3  Neue Festsetzung:  
Private Grünfläche, von jeglicher Versiegelung und Bebauung freizuhalten.  
Bepflanzung nach Ziffn. 25.6 und 25.7 des B-Planes v. 10.12.1996
- 26.1 Geänderte Festsetzung v. 1996:  
Durch Lage und Höhe der Baukörper bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind zur Einbindung der Baukörper in das geneigte Gelände in erforderlichem Umfang zulässig.  
Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.  
„Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,0 m Höhe über OK natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 1,0 m abgestuft auszubilden.  
Zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist bei den Stützmauern am Fußpunkt ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.  
Alle Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- 26.2 Geänderte Festsetzung v. 1996:  
Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.
- 28.1 Geänderte Festsetzung v. 1996:  
Die Hauptfirstrichtung muss parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen verlaufen.

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE**

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 10.12.1996 mit 1. Änderung i.d.F.v. 16.10.2003

**Ergänzender Hinweis:**

Bedingt durch die B-Plan-Änderung erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

**Immissionsschutz:**

Auf die Festsetzungen und Hinweise in der 1. Änderung zum Immissionsschutz, passiven Schallschutzmaßnahmen, Lärmschutzwall und vorh. schalltechnische Untersuchung wird ausdrücklich verwiesen.

## c) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **19.09.2013** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **19.09.2013** wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 25.10.2013 bis einschließlich 25.11.2013 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 16.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **19.09.2013** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 25.10.2013 bis einschließlich 25.11.2013 beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2013 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.09.2013 gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Reichertsheim, den **07. Jan. 2014** .....



*Annemarie Haslberger*

Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin

### 5. Ausgefertigt:

Reichertsheim, den **07. Jan. 2014** .....



*Annemarie Haslberger*

Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am **09.01.14**. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim 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).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Reichertsheim, den **09. JAN. 2014** .....



*Annemarie Haslberger*

Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin

**D) Begründung zur B-Plan-Änderung**der **GEMEINDE REICHERTSHEIM****DECKBLATT Nr. 02**vom **19.09.2013**

für das Gebiet:

Geändert Ä am

**„RAMSAU / SCHMIEDANGER“**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "RAMSAU / SCHMIEDANGER" der Gemeinde Reichertsheim i.d.F.v. 10.12.1996 mit 1. Änderung i.d.F.v. 16.10.2003

**2. Ziel und Zweck der B-Planänderung**

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

**Die Änderung betrifft ausschließlich die Parzelle Nr. 20.**

Die Änderung in diesem Bereich soll die vom Grundstückseigentümer beider Flurstücke gewünschte Bebauung für zwei geplante Wohngebäude mit Garagen ermöglichen.

Die Höhensituation wird aufgrund des bewegten Geländeverlaufes der Nachbarbebauung auf Parz. 23 angepasst. Die erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden, die beantragten Änderungen zur Höhenentwicklung sind städtebaulich vertretbar. Das zulässige Baufenster wird mit der geplanten Bebauung nicht voll ausgenutzt, nördlich davon werden dafür im Planteil Baufenster für die Garagen entsprechend dem Bebauungswunsch ergänzt.

Die Teilung der beiden Buchgrundstücke ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde so anzupassen, dass auch das Hinterlieger- Grundstück (Fl-Nr. 333/24) den Anforderungen nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO genügt.

Immissionsschutz:

Auf die Festsetzungen und Hinweise in der 1. Änderung zum Immissionsschutz, erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen, Lärmschutzwall und vorh. schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

**3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

**4. Verfahrenshinweise:**

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Schwindegg, **19.09.2013**  
geändert:

Reichertsheim, den **07. Jan. 2014**..

Der Planverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck,  
Architekt, Stadtplaner

.....  
*Annemarie Haslberger*

Annemarie Haslberger,  
1. Bürgermeisterin