

# Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais" 2.Änderung

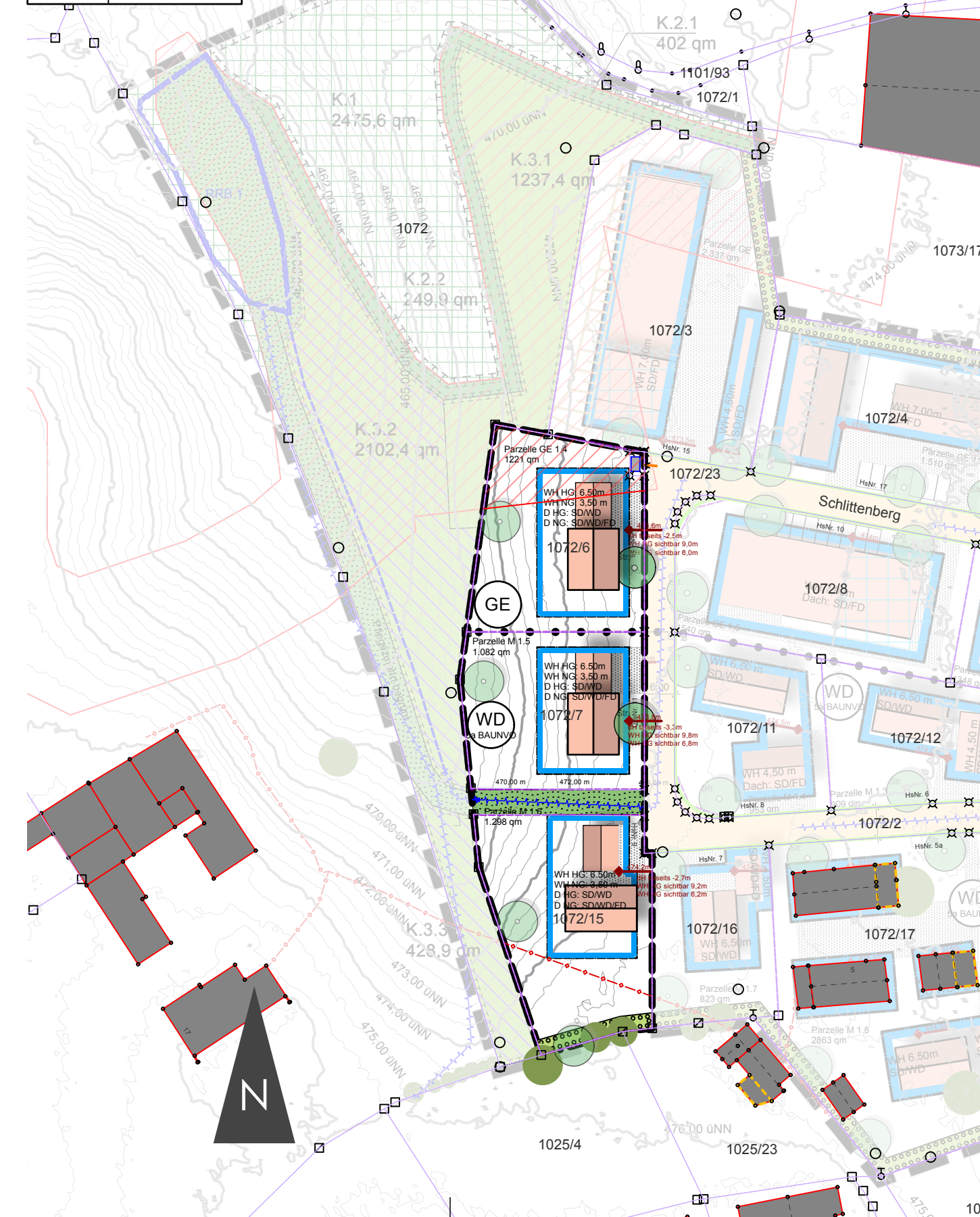
## Teil A) bisherigen Festsetzungen durch Planzeichen

1	Planteil
03	1:1000



## Teil B) Bebauungsplan 2. Änderung

2	Planteil
03	1:1000



- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 2 betrifft die Flurnummern 1072/6, 1072/7, 1072/15 und 1072 Teil der Gemarkung Niederreisbach
- II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 2 vollständig ersetzt
- III. Die nachfolgend geänderten Festsetzungen gelten nur für die Flurnummern 1072/6, 1072/7, 1072/15 und 1072 Teil
- IV. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022

Die nachfolgende Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Geltungsbereich der räumlichen Änderung

### Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1  $W_{HG} 6,50m$  maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude gemessen vom Höhenbezugspunkt in Meter
- 2.1.1  $W_{HG} 3,50m$  maximal zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports gemessen vom Höhenbezugspunkt in Meter
- 3.1 Baugrenze
- 4.1 zulässige Dachform  
 D HG für Hauptgebäude SD = Satteldach und WD = Walmdach  
 D NG für Nebengebäude SD = Satteldach und WD = Walmdach und FD = Flachdach
- 8.1 Bemaßung
- 8.2 festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum
- 9.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

### Entfallene Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung und unterschiedliche Dachform

### Geänderte Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagenes Gebäude
- vorgeschlagene Zufahrt

### C) Geänderte Festsetzungen durch Text

- Nur für GE zutreffend:
- 2.1.2.2 Für Nebengebäude gilt: zulässige Wandhöhe 3,5m vom Höhenkotenbezugspunkt, maximal jedoch 10,0m talseitig,
- Nur für WD zutreffend:
- 2.2.2.3 Für Nebengebäude gilt: zulässige Wandhöhe 3,5m vom Höhenkotenbezugspunkt, maximal jedoch 10,0m talseitig,

## Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die 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 mit int. Grünordnung 2.Änderung

**VORHABENSTRÄGER**  
 Markt Reisbach  
 Landauer Straße 18  
 94419 Reisbach



<b>PLAN</b>	<b>PLANNUMMER</b>
1	03
<b>Projektnummer</b>	<b>MASSTAB</b>
	1:1000
<b>DATUM GEZ</b>	<b>DATUM DRUCK</b>
	14.05.25
<b>DATUM DRUCK</b>	<b>DATUM GEPR</b>
<b>GEZEICHNET</b>	<b>GEPRÜFT</b>
fb	fb
<b>DATEINAME</b>	<b>PLANGRÖSSE</b>
1058-25_2025.05.14_BPL_GE_WD_Thannenmais_2_Aenderung 01_PLAN_vwx	1,06 / 0,297

**BREINL.**   
 landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

# MARKT REISBACH



DECKBLATT NR. 2

---

**BPL „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“**

---

DATUM                      20.05.2025

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

---

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

## PRÄAMBEL

Der Markt Reisbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist "

Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

der 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

und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist diese Bebauungsplanänderung als

## Satzung.

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. 2 betrifft die Flurnummern 1072/6, 1072/7, 1072/15 und 1072 Teil der Gemarkung Niederreisbach
- II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 2 vollständig ersetzt
- III. Die nachfolgend geänderten Festsetzungen gelten nur für die Flurnummern 1072/6, 1072/7, 1072/15 und 1072 Teil

IV. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022

**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 „**Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais**“ wurde bisher einmal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden im Wesentlichen die drei westlichen Grundstücke (Parzellen GE 1.4, M 1.5 und M 1.6) angepasst. In diesem Bereich ist aufgrund von geänderten Bauwünschen in Kombination mit der in diesem Bereich starken Topographie eine Änderung der Planung erforderlich.

Es sollen nun straßenseitig Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen und Wandhöhen von max. 6,50m und Nebengebäude (Carports und Garagen) mit einer Wandhöhe von max. 3,50m jeweils gemessen ab dem Höhenkotenbezugspunkt zugelassen werden. Ebenso soll die Differenzierung innerhalb der Baugrenze zwischen Haupt- und Nebengebäude entfallen und deren Lage freiwählbar sein.

Grundstücksspezifische Änderungen:

- Veränderung der Baugrenzen
- Entfall des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung und unterschiedlicher Dachform
- Erhöhung der Wandhöhe für Hauptgebäude (bisher 4,50m neu 6,50m)
- Anpassung des Höhenkotenbezugspunktes für Haupt- und Nebengebäude



### Sonstige Änderungen

Es können durch die geänderten Wandhöhen in Kombination mit dem Höhenkotenbezugspunkt, der Topographie und bei einem Ausschöpfen der Baugrenze talseitig wesentlich höhere Wandhöhen entstehen.

Bei Parzelle GE 1.4 z.B. talseitig

- für Hauptgebäude bis max. 9,0m
- für Nebengebäude bis max. 6,0m
- 

Bei Parzelle WD 1.5 z.B. talseitig

- für Hauptgebäude bis max. 9,8m
- für Nebengebäude bis max. 6,8m

Bei Parzelle WD 1.6 z.B. talseitig

- für Hauptgebäude bis max. 9,2m
- für Nebengebäude bis max. 6,2m

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Planung weiterhin das Ziel, städtebaulich „nicht störende Vorhaben“ zuzulassen sofern dies durch den bisherigen Bebauungsplan nicht möglich wäre und Nachverdichtungsmöglichkeiten einzuräumen sofern möglich und städtebaulich verträglich. Die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen Rechnung tragen.

Nachbarliche Belange sind dadurch nicht wesentlich betroffen, die Hauptgebäude und Garagen /Carports (etc.) rücken zwar im Osten näher an die Straßengrenze und es werden die Wandhöhen erhöht, aber es sind weiterhin die Abstandsflächen zwischen den Grundstücken einzuhalten und somit gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewahrt. Auf den Grundstücken besteht außerdem noch keine Bebauung.

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 a BauGB)**  
**Siehe Planteil**