



Markt Reisbach

Deckblatt Nr. 3

Änderung zum Bebauungsplan „Brunnleiten“ in
Reisbach

Gefertigt: 10.05.2023

Geändert:

**Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach**

**Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de**

**Planung:
Dipl.-Ing. (FH) Norbert Eichner
Herrenfeld 1
84152 Mengkofen**

**Tel. 08774-571
Mob. 0160 911 500 38
Mail norbert.eichner@arcor.de**

Luftbild aus 2022**Folgende Textlichen Festsetzungen wurden geändert bzw. ergänzt:****0.5. Garagen und Nebengebäude****0.5.3****Geändert:**

Traufhöhe:

Wandhöhe 3 m im Mittel über Urgelände

Ergänzt:

Dachform:

Pultdach

Dachneigung:

5° bis 10°

Dachdeckung:

Blechdeckung

0.6. Gebäude**0.6.2****Geändert:**

Dachgaupen:

zulässig

Kniestock:

zulässig

Traufhöhe:

7,00 m talseitig ab gewachsenem Boden

Ergänzt:

Zwerggiebel:

zulässig, die zul. Wandhöhe darf beim Zwerggiebel um 1,25 m überschritten werden.

Dachform u. Dachdeckung:

Flachdächer sind in Form von Dachterrassen mit Platten- oder Holzbelag zulässig.

Dachform u. -deckung Dachgaupen:

Sattel- und Schleppgaupen, Blechdeckung. Die festgesetzte Dachneigung darf unterschritten werden.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter.

Folgende Planliche Festsetzungen wurden geändert bzw. ergänzt:

2.1. Zahl der Vollgeschosse

2.1.14

Geändert:

Bauweise II:

Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss.
Dachgeschoss ausgebaut, kein Vollgeschoss.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

3.5. Baugrenze

Geändert:

Baugrenze:

Anpassung der Baugrenze

13. Sonstige Festsetzungen

13.1.5

Ergänzt:

Ga/Ca/Stp

Garage, Carport, Stellplatz
Lage innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

M 1:1000

321



Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnleiten“ befindet sich im nord-westlichen Teil von Reisbach. Im betreffenden Baugebiet sind einige Bauparzellen noch nicht bebaut. Das Gelände im Baugebiet ist leicht hanglagig.

Die im Bebauungsplan bisher ausgewiesenen Bauparzellen 16 (Flurnr. 326/4) und 17 (Flurnr. 326/5) besitzen insgesamt eine Fläche von 1.549 m² und sind jeweils für eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum soll der Bebauungsplan „Brunnleiten“ geändert werden. Eine Bebauung des 1.549 m² großen Grundstücks in dieser Lage mit einem Mehrfamilienhaus stellt eine wirtschaftliche und unter ökologisch-nachhaltigen Gesichtspunkten sinnvolle Lösung dar.

Hierzu sollte der Bebauungsplan in einigen Festsetzungen angepasst werden, um eine solche Bebauung zu ermöglichen.

Dies betrifft vor allem die Anpassung der Baugrenzen, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen.

Die Vorgabe auf den Verzicht eines Kniestocks wird im Geltungsbereich aufgegeben, um auch den Dachraum sinnvoll einer Wohnnutzung zuführen zu können. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Wandhöhe wird geringfügig um 50 cm erhöht. Dachgauben und Zwerchgiebel sollen ebenfalls zugelassen werden, um das Dachgeschoss ausreichend belichten zu können. Die Höhenvorgaben für Garagen / Carport / Nebengebäude werden an die aktuellen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung angepasst.

Aufgrund der topographischen Lage, die östlich angrenzende Bebauung und des baulichen Charakters der möglichen Bebauung, ist die Änderung ortsplanerisch vertretbar, da sich die Änderung an den rechtsgültigen Bebauungsplan orientiert.

Betroffen von der Änderung sind zwar nur zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Baugebietes. Die Grundkonzeption des Baugebietes bleibt trotz der beabsichtigten Änderung aber im Wesentlichen bestehen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Die Änderungen durch das Deckblatt hat weder auf den Naturhaushalt Einfluss noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Es sind daher weder zusätzliche Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht erforderlich.

Reisbach, den
Markt Reisbach

Holzleitner
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes Brunnleiten in Reisbach mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den _____
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den _____
1. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes Brunnleiten gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den _____
1. Bürgermeister

4. Genehmigung

Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den _____
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den _____
1. Bürgermeister