MARKT
REISBACH

DECKBLATT NR. 2

BPL „Am Straßäcker“

DATUM 21.04.2022

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) 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. 2 betrifft die Flurnummern 550/33 und 550/31 der Gemarkung Reisbach

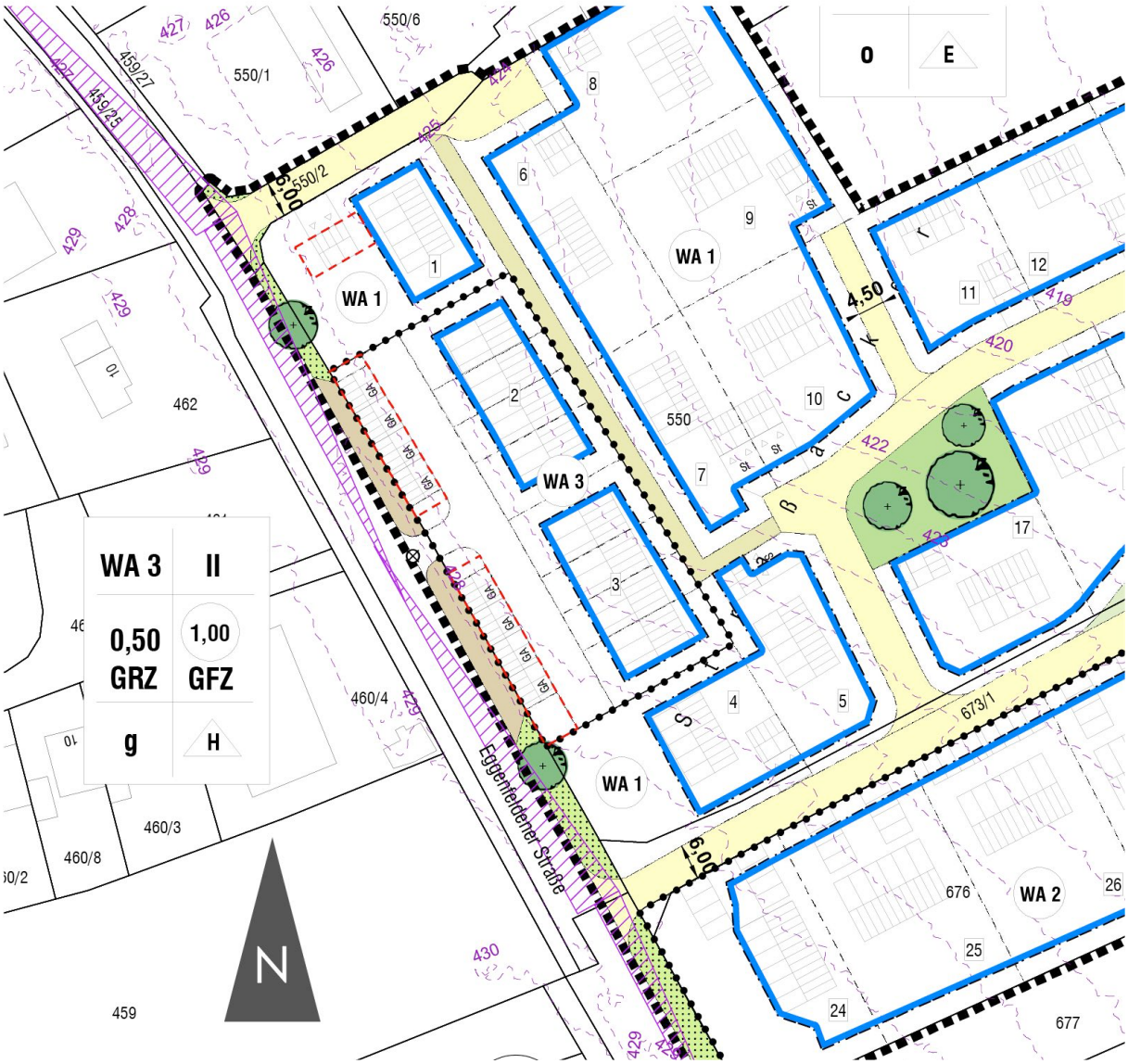
II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 2 ersetzt

III. Die nachfolgend geänderten Festsetzungen gelten nur für die Flurnummern 550/33 und 550/31

IV. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017

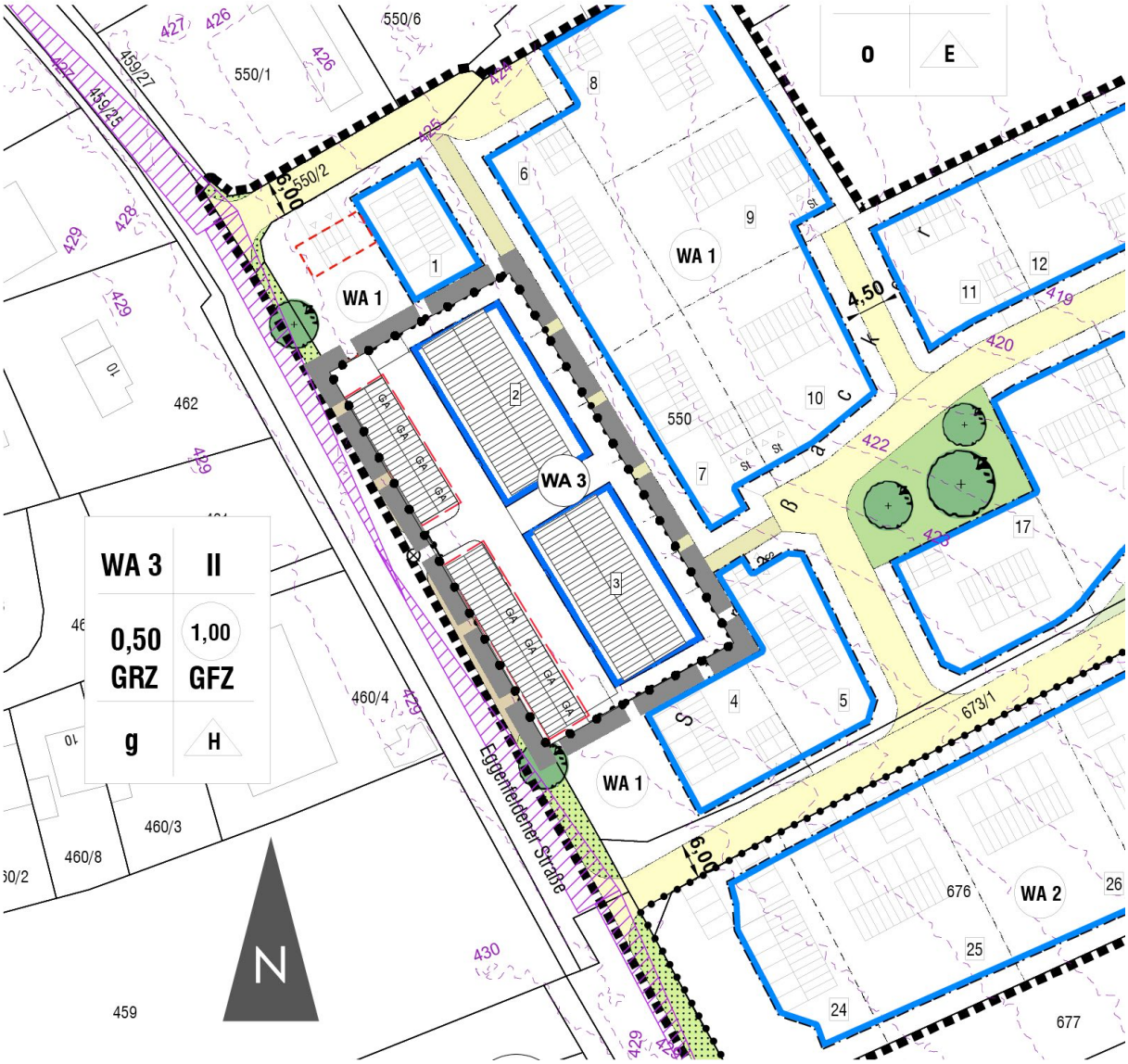
TEIL A) bisherige Festsetzungen durch Planzeichen

Bebauungsplan vor der Änderung



TEIL B) geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

Bebauungsplan 2. Änderung



Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

Baugrenze

Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen mit Einfahrten

TEIL C) geänderte Festsetzungen durch Text

Zur Höhe baulicher Anlagen:

Bisherige Festsetzung:

WA 3:
Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe der Reihenhäuser im WA 3 ist 428,10 m ü. NN
(östlicher Fahrbahnrand der Eggenfeldener Straße im Bereich der Zufahrt zum WA 3)

Wandhöhe:	max. 4,00 m über Höhenbezugspunkt
Firsthöhe SD+ höhengestaffeltes SD:	max. 5,50 m über Höhenbezugspunkt

Geänderte Festsetzung:

WA 3:
Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe der Reihenhäuser im WA 3 ist 428,10 m ü. NN
(östlicher Fahrbahnrand der Eggenfeldener Straße im Bereich der Zufahrt zum WA 3)

Wandhöhe:	max. 4,00 m über Höhenbezugspunkt
Firsthöhe SD+ höhengestaffeltes SD:	max. 5,80 m über Höhenbezugspunkt

TEIL D) Begründung

Der Bebauungsplan „Am Straßäcker“ wurde bisher einmal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden im Wesentlichen die Baugrenzen für die Hauptgebäude als auch die Baugrenzen der Garagen / Nebengebäude geringfügig geändert und an die geänderten Planungsbedürfnisse angepasst. Nachbarliche Belange sind dadurch nicht betroffen, die Baugrenzen rücken von der östlichen Grenze ca. 80cm weiter nach Westen und führen damit zu einer Verbesserung der Belichtungsverhältnisse zu den östlich angrenzenden Grundstücken. Die Baugrenzenvergrößerung in Richtung Westen führt zu keiner Beeinträchtigung nachbarlicher Belange.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist auch eine Erhöhung der Firsthöhe bezogen auf den definierten Bezugspunkt um 30cm (von bisher 5,50m auf 5,80m) erforderlich um den geänderten Planungsbedürfnisse Rechnung zu tragen. Die Erhöhung führt zwar grundsätzlich zu einer geringfügig stärkeren Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke, in Kombination mit der geänderten Baugrenze (Abrücken) kann davon ausgegangen werden, dass die geändert Planung zu keiner wesentlichen Verschlechterung führt.

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)

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Deckblattänderung Nr.2 des Bebauungsplanes beschlossen.

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

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der 2.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 2.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.2 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,