

Übersichtslageplan M 1:2500

Flächenaufstellung des Bebauungsplans

Parzellen		Sonstige Flächen	
Parzelle 1	908 m ²	Straße	898 m ²
Parzelle 2	1032 m ²	Straßenrand	167 m ²
Parzelle 3	1073 m ²	Fußweg	137 m ²
Parzelle 4	1004 m ²	Trafostation	27 m ²
Parzelle 5	762 m ²		
Parzelle 6	958 m ²		
Parzelle 7	1054 m ²		
Parzelle 8	848 m ²		
Gesamt: 7639 m ²		Gesamt: 1229 m ²	
Gesamtfläche Bebauungsplan: ca. 8868 m²			

BEBAUUNGSPLAN NACH §13b BAUGB „BUCHENBERG III“

Rechtsgrundlagen
BauGB, BayBO, BauNVO in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung BauGB §9 Abs.1 Nr.1

Art	Maß	Nutzung	Maß
1.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet	§8 BauNVO
	U+E-D	Ausnahmen gem. §4 Abs 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig	
	GRZ 0,35		GFZ 0,60
	SD 15°-25°		10°-15°
	PD 5°-10°		10°-25°
	WD 10°-25°		
	WH 6,50 m		talseits
1.1.2	U+E+D	Zulässig ist ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§20 BauNVO
1.2	GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß. Die höchstzul. Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§19 BauNVO
1.3	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß. Die höchstzul. Geschossflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§20 BauNVO

1.4 Dachformen

SD 15°-25°	Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-25°
PD 5°-10°	Pultdach mit einer Dachneigung von 5°-10°
WD 10°-25°	Walmdach mit einer Dachneigung von 10°-25°

1.5 Gebäudewandhöhen

Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.
WH 6,50 talseits Maximal zulässige Wandhöhe talseits. Gemessen wird ab bestehender Geländeoberfläche bis Außenkante Dachhaut. Zulässig sind max. 6,50m

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen BauGB §9 Abs.1 Nr.2, §22 und BauNVO §23

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Dachform, Firstrichtung
Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer. Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 3.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite
- 3.2 Einfahrt mit Stellplatz
Die Befestigung der Zufahrt muss wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
- 3.3 Öffentlicher Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 3.4 Sichtdreieck mit Längenangabe

4. Versorgungsanlagen und -leitungen

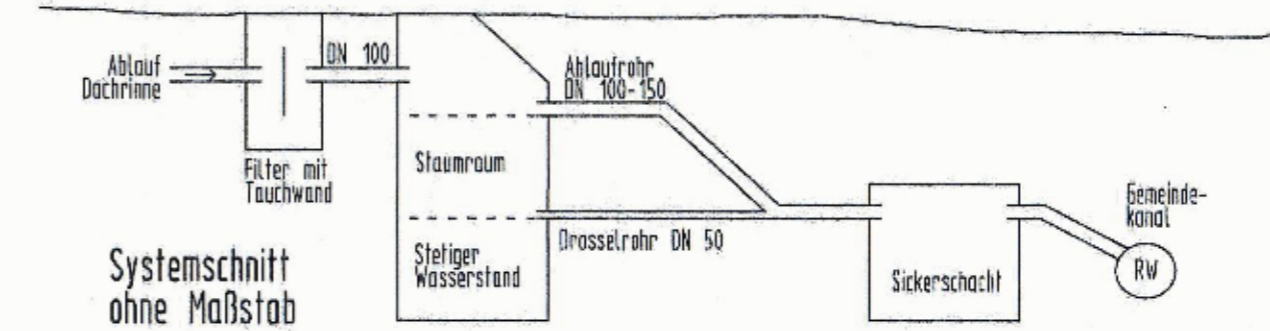
- 4.1 Erdkabel

5. Grünordnung BauGB §9 Abs.1 Nr.15

- 5.1 Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken
- 5.2 Ortsrande Grünung als Ortsabschluss auf Parzellen 1,2,3 und 4 anzulegen
- 5.4 Öffentliche Grünfläche
- 5.5 Private Grünfläche

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 6.2 Oberflächenwasser
Für das Regenwasser der Grundstücke ist auf jeder Parzelle ein Wasserspeicher oder eine Sickergrube mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Dachfläche und der befestigten Grundstücksfläche und hat je 100 m² mindestens 1 m³ stets nutzbar Stauraum zu betragen. Die Wasserspeicher müssen von der Gemeinde Reut abgenommen werden.



- 6.4 Hinweis auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm aus der angrenzenden Metzgerei.

7. Hinweise

- 7.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 7.2 Nummerierung der Einzelgrundstücke
- 7.3 Flurnummer von bestehenden Grundstücken
- 7.4 Bestehende Wohngebäude
- 7.5 Bestehende Nebengebäude
- 7.6 Höhenlinien Bestand NN
- 7.7 SSF
Auf den Parzellen 6,7 und 8 sind Fenster der Schallschutzklasse II und Lärmgedämmte Lüftungsöffnungen bei schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen in Richtung Fl.Nr. 28/6 einzubauen. Auf die mögliche Beeinträchtigung durch die angrenzende Metzgerei mit Schlachtbetrieb, Kühlanlagen und Laden wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellung – Anhörung – Auslegung – Satzung
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf vom 22.12.2017 mit Begründung wurde gem. §13b I.V.m. §13a Abs.2 Nr. 1 BauGB vom 02.01. bis 09.02.2018 öffentlich ausgestellt. Zeit und Ort der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.
Die Gemeinde Reut hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2018 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reut, den 26.02.2018

1. Bürgermeister, Haslinger

2. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29.03.2018 gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Tann zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen gem. §214, §215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reut, den 29.03.2018

1. Bürgermeister, Haslinger



Lageplan M 1:1000

Bebauungsplan nach §13b BauGB „Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ „Buchenberg III“

EINGEGANGEN
09. April 2018
Bau und Umwelt

Gemeinde: Reut
Landkreis: Rottal-Inn
Reg.-Bez.: Niederbayern



Vorhabensträger:
Gemeinde Reut
Marktplatz 6
84367 Tann

Planung:
Architekturbüro Manfred Gramer
Schulgasse 8
84359 Simbach am Inn
Tel.: 08571/924444
Fax: 08571/6027831

Reut, den 22.02.2018

1. Bürgermeister Haslinger