

A; PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshofen erlässt aufgrund

- §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung PlanVz)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses geltenden Fassung, den

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 28 "Gewerbegebiet an der Neuberger Straße"**

als

**SATZUNG.**

B; PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

nicht zulässig sind Vergnügungstätten im Sinne von § 8 Bau NVO Absatz 3

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1. Nr.1 BauGB)

- 0,65 GRZ max. zul. Grundflächenzahl
- 0,70 GFZ max. zul. Geschosflächenzahl
- II max. Zahl der Vollgeschosse
- max. WH 7,20 max. Wandhöhe traufseitig

1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- o offene Bauweise
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten

1.4 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche Fußweg
- Straßenbegrenzungsalinie
- Fuß- Radweg öffentlich
- Bereich für Ein-, Ausfahrt
- Sichtdreieck

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLÄGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Trafostation TS
- Fläche für Versorgungsanlagen

1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

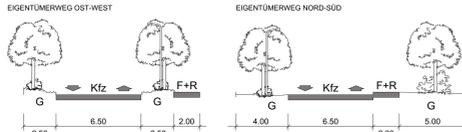
- privates Grün
- öffentliches Grün
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume neu zu pflanzen
- gruppenförmige Strauchpflanzungen

1.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

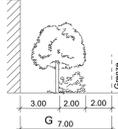
- SD/PD zul. Dachformen: Satteldach/Pultdach
- Umgrenzung von Flächen für die Parzellen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP
- Schallschutz erforderlich
- Von einer Bebauung freizuhalten
- Baugrundstück für Werbeanlagen
- Werbeanlage

C; PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- Abgrabungen für Versickerungsmulden "Naturnah ausgeformt" für Notüberlauf
- vorgeschlagene Bebauung
- vorhandene Böschung



ORTSABRUNDUNGSGRENZE NORD



- Höhenlinien bestehend alle 0,5 Meter
- Flurstücknummer z.B. 376
- Best. Flurstücksgrenzen
- ca. Höhenquoten Eigentümerwege

D; TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO - AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.0 GEBÄUDE

1.1 Baukörper

Die Baukörper sind parallel oder rechtwinklig zur anschließenden Grenze des Geltungsbereiches auszurichten.

1.2 Dachform

SD- symmetrisches Satteldach, PD-Pultdach, Zwerchgiebelausbildung senkrecht zur Firstrichtung ist zul., Zwerchgiebel jedoch mind. 0,5 m tiefer als der Hauptfirst. Bei Satteldächern sind symmetrische mit mittellager- bis antrazzförmiger Bedachung und einer Dachneigung von min. 15 Grad bis max. 28 Grad Neigung zugelassen. Die Firste sind parallel oder rechtwinklig zu der GebäudeLängsrichtung zu planen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, jedoch max. 2 Stück pro Dachseite, auf gleicher Höhe und symmetrisch angeordnet

1.4 Dacheindeckung

Als Ziegel-od. Dachsteine. Stark reflektierende Materialien sowie mit Metall gedeckte Dächer sind unzulässig.

1.5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens darf max. 20 cm über der vor dem Gebäude gelegenen Gehsteigkante bzw. dem Fahrbahnrand liegen. Bei Eckgrundstücken ist sich auf die dem Gebäude näher gelegene Gehsteigkante bzw. dem Fahrbahnrand zu beziehen.

2.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

2.1 Gestaltung und Lage außerhalb von Baugrenzen

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Dachform, Neigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Kleinere Überdachungen und Einhausungen für z. B. Einkaufswagen sind außerhalb der Baugrenzen möglich.

2.2 Gargenvorplatz / Stellplatz

Beton- oder Granitpflaster mit offener Fuge.

3.0 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN / STÜTZMAUERN

3.1 Geländeveränderungen

sind nur bei betriebsbedingtem Erfordernissen zulässig (z.B. bei Anlieferungsbereiche etc.). Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.

3.2 Einfriedungen

zulässige Einfriedungen a) Zäune/Sockellose Einfriedungen, wie Metallgitterzäune oder Maschendrahtzäune, (jeweils verzinkt) Höhe max. 1,50 m, Jägerzäune sind unzulässig. b) Hecken: in freigezackelter und geschweiften Form, Höhe max. 2,00 m.

3.3 Versorgungs- und Telefonleitungen

Versorgungs- sowie z.B. Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.4 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendbar bleibt. Mieten zur Oberbodenlagerung sind in einer Höhe von max. 2,50 m anzulegen und mit einer Leguminoseneinsatz zu begrünen.

4.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

4.1 Abwasserintensive Betriebe

Bauvorhaben für abwasserintensive bzw. abwasserkritische Betriebe und Tankstellen sind wegen der begrenzten Einleitungskapazität unzulässig.

4.2 Niederschlagswasser

Es ist unzulässig, Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Deshalb ist dieses vor Ort zu versickern bzw. anderweitig abzulassen bzw. zu beseitigen, wofür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist. Kann eine derartige Niederschlagswasserbeseitigung nicht gewährleistet werden, ist ein Bauvorhaben unzulässig.

5.0 WERBEANLAGEN / WERBEPLYONE / FAHNEN

5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig bis zu einer Höhe von OK 6 m und dürfen max. 10 % der jeweiligen Fassadenflächen einnehmen. Auf dem Dach sind Werbeanlagen nicht zugelassen. Außerdem dürfen je Geschicht 3 Fahnen an der Straßenfrontlänge verwendet werden. Die Gesamtzahl an Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden.

5.2 Je Parzelle ist eine Werbeanlage als Pylon oder Mast zulässig. Max. Höhe der Werbeanlage max. 6 Meter über OK Gelände. Profiltiefe der Werbeanlagen max. 0,25 Meter.

5.3 Gemeinschaftswerbeanlage als Pylon oder Mast. Max. Höhe der Werbeanlage 12 Meter über OK Gelände. Profiltiefe der Werbeanlagen max. 0,25 Meter, nicht selbstleuchtend.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenbezogenes Emissionsverhalten, die folgenden immissionswirksamen Flächenbezogenen schallleistungspegel L<sub>WA</sub> nicht überschreiten: tagsüber 66 dB(A)/m<sup>2</sup>; nachts 51 dB(A)/m<sup>2</sup>

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschimmissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzugeben Betrieb bzw. bei Änderungsantrag Genehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schallschaltischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsverstufung "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)" vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die immissionswerttaugliche (IWA), die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Anwendung der EDINISO 9613-2 "Dämpfen des Schalls bei einer Ausbreitung im Freien" vom September 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.2 "Alternatives Verfahren" mit CO = 2dB(A)) und ungleicher Schallausbreitung im Bereich der korrigierten Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unangetastet vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder die Gutachten auf weitere Nachbarschaft auszudehnen.

7.0 SICHTDREIECKE / BESCHRÄNKUNGEN

7.1 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sich behindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straße) überschreiten. Laubbäume mit einem Astansatz über 2,50 m sind zulässig.

7.2 Beschränkungen

Aus Gründen des unerlaubten Parkens sind Beschränkungen der Einfahrten auf die jeweiligen Parzellen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

8.1 BAUMSCHUTZ UND GEHÖLZPFLANZUNG

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgewählte Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18202 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Als Mindestgröße von Baumscheiben als Vegetationsflächen auszubilden. Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Energie- und Wasserversorgung, Post etc.) gepflanzt werden (DIN 18202). Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

8.2 BAUMPFLANZUNGEN

Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Dinge dies erfordern. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.

- Bäume 1. Ordnung: Hochstämmige oder mehrstämmige Solitärs Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen
  - Bäume 2. + 3. Ordnung: Hochstämmige oder mehrstämmige Solitärs Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen
  - Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm
  - Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen.
- Für raumbildende, ortsbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:

- Erschließungsstraße: Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Sonstige Flächen: Stammumfang 18 - 20 cm Sand-Birke (Betula pendula) Esche (Fraxinus excelsior) Vogel-Kirsche (Prunus avium) Stiel-Eiche (Quercus robur) Winter-Linde (Tilia cordata) Feld-Ahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Zitter-Pappel (Populus tremulus) Melibee (Sorbus aria) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

8.3 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen sind nur im Bereich der Erschließungs- und Privatflächen zulässig. Das Gelände in den Parzellen ist innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen weich abzuböschern (Böschungswinkel maximal 1:2). Innerhalb der Parzelle darf das Gelände zum EG - Fußboden hin allmählich steigend hochgezogen werden.

Versickerungsmulden: In das Gelände modellierte Versickerungsmulden (naturnah ausgeformt) als Auffangbecken für das Regenwasser (Notüberlauf).

8.4 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Nicht versiegelte Freiflächen sind zu begrünen ( einzuzäunen und/oder zu bepflanzen). Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschichtene Laubbäume bis max. 2 m Höhe zulässig. Pflanzgröße mind. Höhe 60 - 100 cm. Bei freiwachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Pro 300 m<sup>2</sup> ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen. Festgesetzte zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Ausgewählte Gehölze müssen artgleich nachgepflanzt werden. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbau zu pflanzen.

8.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Innerhalb des Grüntreffens im Straßenraum sind wasserdurchlässige Wege für notwendige Fußgängerengungen zulässig.

- Öffentliche Grünfläche / Ortsrand: Oberbodenaufbau max. 15 cm / Wiesensaat 2 - schürrig
  - Straßenbegleitende Grünflächen / Graben (soweit nicht Bestand): Oberbodenaufbau max. 10 cm / Wiesensaat 2 - schürrig
- Bepflanzung mit heimischen Gehölzern
- 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup> / Pflanzgröße Stammumfang 18 - 20 cm
  - Sträucherplanung im Raster 1,5 m x 1,5 m. Pflanzgröße nicht höher als 60 - 100 cm

8.7 FERTIGSTELLUNG DER GRÜNFLÄCHEN

Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin auf spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.

Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Grünordnungsplanes entwickelt ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung und hat insbesondere Auskunft über folgende Punkte zu geben:

- beabsichtigte Erschließung und Stellplatzanordnung
- Aussagen über eventuell beabsichtigte Abgrabungen oder Aufschüttungen
- Einhaltung der Höhenanschlüsse an Nachbargrundstücke
- Lage und Größe der begrünter Grundstücksflächen einschließlich begrünter Dach- und/oder Winterflächen
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze

E; HINWEISE DURCH TEXT

1.0 PLANGRUNDLAGE

Der Plandarstellung dieses Bebauungsplanes liegen Vermessungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung zugrunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

2.0 WÄRMESCHUTZ, BAUKOLOGIE

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen noch zu übertreffen. Die Ausnutzung von Energiegewinn ist auf den Einsatz von umweltverträglichen Baustoffen zu achten. Die Begrünung der Fassaden wird aufgrund des landschaftlichen Eingriffes als Kompensationsfaktor empfohlen.

3.0 BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Eine Versickerung bei befestigten Flächen könnte allenfalls über Pflaster oder Rasengittersteine mit bewachsenen oberboden erfolgen. Ein Nachweis gemäß ATV-DVWK-M 153 ist jedoch vorzulegen. Anfallendes unvermischtes Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu nutzen oder breitflächig zu versickern, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurstände möglich ist. Als Bemessungsgrundlage für die Versickerung gelten die entsprechenden Anforderungen der Fachbehörden. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu berücksichtigen. Ein Nachweis gemäß ATV-DVWK-M 153 ist zur Genehmigungsplanung beizulegen.

4.0 BAUMPFLANZUNGEN

Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgelegten Bäume bleibt bindend. Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:

- Einfassungsbereichen aus: Fichte Thuja Scherenzypresse
- Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen

5.0 VERSORGSANLAGEN

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschranke der E.ON Bayern AG auf dem jeweiligen Privatgrundstück bündig mit der Grundstücksgrenze gesetzt.

6.0 BODENENKMÄLER

Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

7.0 GEMEINDEBEDARF

Parallel zum Genehmigungsverfahren des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird eine Änderung/Fortschreibung des Flächenbebauungsplanes durchgeführt.

F; VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss am .....
  - 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....
  - 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom ..... bis .....
  - 4. Öffentliche Auslegung vom ..... bis .....
  - 5. Satzungsbeschluss am .....
  - 6. Bekanntmachung am .....
- Reichertshofen, den .....
- Anton Westner  
1. Bürgermeister

G; AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshofen, den .....

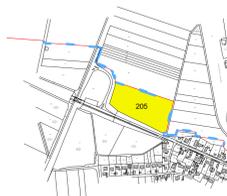
Anton Westner  
1. Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN  
STADT PLANUNGS AMT



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 28 "Gewerbegebiet an der Neuberger Straße"

NR. " 28 "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
Pfarr-Bauhofarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Büro Ingstadt Brodthornweg 4 85549 Ingstadt Tel. 0941 19 38 33 00 Fax. 0941 19 38 33 19 mail: pfarr@architekt.de http://www.barchschneider.de	07.03.2005	M. Reith		