Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 u. BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-I), Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom. 14.08.2007 (GVBl. I S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), jeweils in der neuesten Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

GEe 2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Ausnahme von
a) Vergnügungsstätten
b) Sex-Shops
c) Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen

SO 2.2 Sonstiges Sondergebiet §11 Abs. 3 BauNVO 1990

mit den Zweckbestimmung grossflächiger Einzelhandel.
Zulässige maximale Verkaufsfläche für Lebensmittelvollsortimenter 1630m² innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) BauNVO 1990

GFZ 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) BauNVO 1990

FH 3.3 Firsthöhe bei II maximal 9 m zulässig
Firsthöhe bei I maximal 6,50 m zulässig

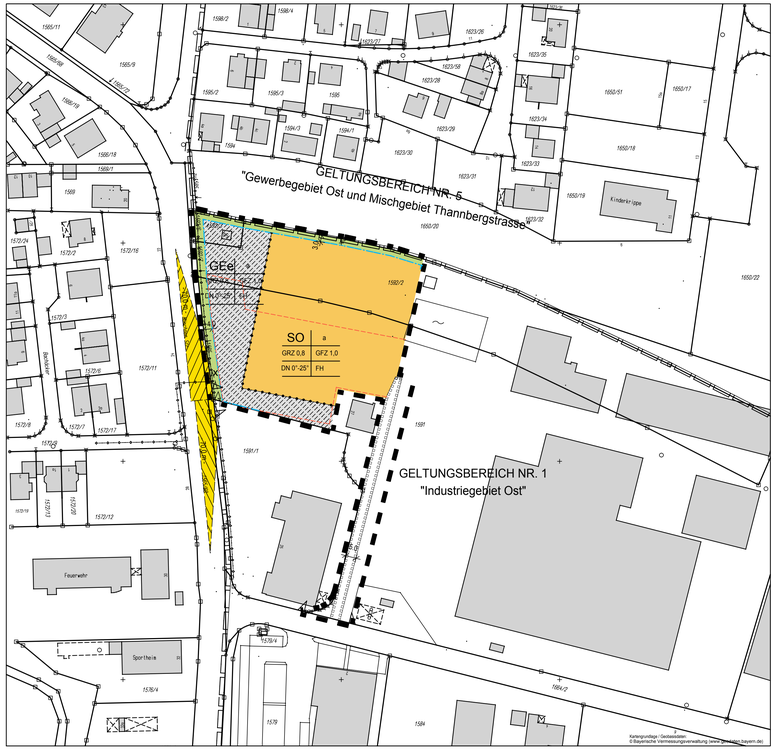
4. Bauliche Ordnung

4.1 Baugrenze

4.2 Es gelten die Abstandflächenregelungen gemäß BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete nach Art. 6 Abs. 5 BayBO; 0,25 H, mind. 3m

a 4.3 Bauweise

abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50 m sind zulässig



2. Änderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Industriegebiet Ost", Gemarkung Reichertshofen

5. Dächer

DN 5.1 Dachneigung 0° - 25°

Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig

6. Fassaden und Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen.
Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
Grelle oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein

6.2 Werbeanlagen an Gebäuden:
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
Sie dürfen in Ihrer Größe max. 10% der jeweiligen Fassade überdecken.

x 6.3 Freistehende Werbeanlage, wie z. B. Pylon ist nur an der mit X gekennzeichneten Stelle zulässig.
Maximale Höhe 10m. Maximale Werbefläche auf dem Pylon 12m².

7. Grünordnung

7.1 private Grünfläche

7.2 Grünordnerische Festsetzungen zur Bebauung: (nach § 9, Absatz 1, Nr. 15, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Die vorgesehene Freiflächenentwicklung mit Anlage der festgesetzten Grünflächen und den damit verbundenen Anpflanzungen sind, anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne mit Pflanzschema und genauer Pflanzlisten, im Bauantrag nachzuweisen. Die Pläne sind von einer i.d. Sparte fachlich qualifizierten Person, z.B. Landschaftsarchitekt, zu erstellen.
Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.
Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.2.1 Private Grünflächen

Der Schutz des Oberbodens (§ 9Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB) ist zu beachten.
Die privaten Grünflächen, die das Baugebiet umranden, werden, sofern sie nicht zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Gehölzen dienen, durch Ansaat einer Wildblumenwiese begrünt, während bei der Anlage von Rasenflächen innerhalb des Änderungsbereichs die Verwendung von Gebrauchsrasenmischung zulässig ist.
Im Norden des Änderungsbereiches errichtete Gebäude sind nach Norden hin durch eine Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzenliste 7.2.3 einzugrünen.
Pro 5 Stellplätzen ist jeweils 1 Laubbaum nach Ziff. 7.2.3 als Hochstamm (StU mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Bestehende Laubbäume und Kiefern, die am West- und Nordrand des Änderungsbereichs dauerhaft erhalten werden, werden auf das zuletzt genannten Pflanzgebote angerechnet.
Die zu pflanzenden Bäume sind zu 75% auf den Parkplatzflächen verteilt zu pflanzen.

7.2.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen sind mit einer Anpflanzung mit kletternden, rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Gegebenenfalls sind Wuchshilfen (Drähte, Rankgerüste) zu verwenden.

7.2.3 Artenauswahlliste

Großbäume (1. Wuchsklasse, H 3xv, StU 16 - 18 cm)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde

Kleinkronige Bäume (2. Wuchsklasse, H 3xv, StU 14 - 16 cm, in Art und Sorte, ausgenommen sind buntlaubige Sorten)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aria - Mehlbeere
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Sträucher (Str. 2xv, 60 - 100 h)

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa glauca - Hechtrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

7.2.4 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

7.3 Einfriedungen

Zugelassen werden ausschließlich Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m hinter der Bepflanzung.

8. Erschließungs- und Versorgungsflächen

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie

8.2 Private Parkfläche

PKW-Stellplätze mit geschlossenem, nicht versickerungsfähigem Belag.

8.3 Fläche für Pumpstation

8.4 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

8.5 Unterirdische Versorgungsleitung, Kanal

Abwasserkanal entlang der Münchner Strasse:
Bäume dürfen erst mit einem 5m-Abstand zur Kanalachse gepflanzt werden.

8.6 Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden,wenn sie sich mehr als 1,0 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefrei Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8.7 Einfahrtbereich

9. Sonstiges

9.1 Genehmigungsfreistellung

Gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen.
Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

10. Schallschutz

10.1 Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist im Bereich des SO- und GEe-Gebietes Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.

10.2 Innerhalb des GEe-Gebietes sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Fassadenorientierung nach Westen zur Münchner Straße und/oder nach Süden zu den Stellplatzflächen folgende Gesamtschalldämm-Maße R`w,res der Außenbauteile gemäß DIN 4109,
Tabelle 8 einzuhalten:

Büroräume o.ä.:	**R`w,res > 35 dB**
Räume mit hohem Ruheanspruch (z.B. Arztpraxisräume):	**R`w,res > 40 dB**

B. Hinweise:

1. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, das eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2. Sonstige Planzeichen

2.1 Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

486 2.2 Flurnummer

3. Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschliessen.

3.1 Abwasser

Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

3.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

3. 3 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände dürfte eine unterirdische Versickerung über Sickerschächte und Rigolen nicht zum Tragen kommen. Das anfallende Niederschlagswasser kann daher nur flächenhaft auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, wobei darauf hingewiesen wird, dass möglicherweise aufgrund der Grundwasserstände eine Versickerung überhaupt nicht möglich ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in der jeweils aktuellen Version zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen.

Zusätzlicher Hinweis:
Im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt steht die Anwendungssoftware TREN zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit bei der Einleitung und Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser zur Verfügung (www.bayern.de/lfu). Damit kann jeder Fachplaner oder Interessierte auf einfachem Wege prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind. Die entsprechenden Auszüge aus der Anwendersoftware TREN sind dem Landratsamt noch vorzulegen, wenn es sich um eine erlaubnisfreie Einleitung in das Grundwasser handeln soll.

4. Allgemein

Der Bauwerber hat frühzeitig bei der Marktgemeinde nachzufragen, inwieweit im Bereich seines Bauvorhabens etwaige Leitungen etc. vorhanden oder geplant sind.

Um negative Auswirkungen der künstlichen Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten zu vermeiden, sollten u. a. folgende Anforderungen an die Lichtquellen umgesetzt werden:
- optimal sind Lampen mit einem engen Spektralbereich (590nm) wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) = monochromatische „Gelblichtlampen"
- Aufstellhöhe: möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle vorsehen, eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten
- Generell Verwendung geschlossener Leuchten mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite. Nur die tatsächlich benötigte Fläche soll beleuchtet werden.
- Reduzierung der Beleuchtung auf das notwendige Maß
- Verzicht auf hell erleuchtete (Reklame-)Wände

Förderungsmaßnahmen zugunsten von Fledermäusen und Vögeln:

An und in den entstehenden Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Spalten im Dach, Fledermauseinbausteine, „Fledermausbretter" u.ä.) Fledermausquartiere zu fördern.
Zugunsten von gehölzbewohnenden Fledermausarten sind an geeigneten Stellen (in mind. 5m Höhe, nicht an Nordseite) in benachbarten Gehölzbereichen mindestens 5 Fledermauskästen aufzuhängen.
An Bäumen und Gebäuden sind zudem Nistgelegenheiten für Vögel (u.a. durch Einbau von Nistbausteinen für Halbhöhlenbrüter) zu schaffen.

Grasdächer / begrünte Flachdächer werden empfohlen.

Hinweise zum Schallschutz
In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 210103 / 2 vom 12.08.2010 des Ingenieurbüro Greiner wurde die Verträglichkeit des geplanten SO-Gebietes und GEe-Gebietes mit der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sowie einer möglichen Bebauung im Bereich der angrenzenden unbebauten Grundstücke entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.
Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Münchner Straße ermittelt und die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet.

Hinweise zur Nutzung regenerativer Energiequellen:
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen

Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 04.08.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Industriegebiet Ost" gefasst.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Industriegebiet Ost" einschliesslich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB letztmals vom 23.08.2010 bis 24.09.2010 im Rathaus des Marktes Reichertshofen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.08.2010 am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 12.10.2010 die 2. Änderungs des Bebauungsplanes Nr. 01 "Industriegebiet Ost" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Industriegebiet Ost", einschließlich Begründung in der Fassung vom 12.10.2010 wird hiermit ausgefertigt.
Reichertshofen, 18.10.2010

Michael Franken
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 22.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Reichertshofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird.
Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)
Reichertshofen, 22.10.2010

Michael Franken
1. Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN

2. Änderung
Bebauungsplan und
Grünordnungsplan Nr. 01

"Industriegebiet Ost"

Übersichtslageplan

Originalmaßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

0 10 20 30 m

N

Planfertiger:	
Hans Mayr Bau GmbH Nördliche Grünauer Str 21 86633 Neuburg / Donau	Gezeichnet: 04.08.2010 - S.Dauser Geändert: 12.10.2010 - S.Dauser

.....
Michael Franken
1. Bürgermeister

Reichertshofen,