

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"RONNWEG GEWERBEGBIET" 1. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG (mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan)

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Ronnweg Gewerbegebiet - 1. Änderung"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text, sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung sowie dem in die Planzeichnung integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Begründung mit Umweltbericht ist der letztgültigen Fassung beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

2.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der Nutzung

3.1. Grundflächenzahl z.B. 0,8

3.2. Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 13,50m (s. Pkt. 4.3 textl. Festsetzungen)

4. Baugrenzen

4.1. Baugrenze

5. Verkehrsflächen

5.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Begleitgrün etc.)

5.2. Eigentümerstraße, öffentlich gewidmet mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Begleitgrün etc.)

5.3. Anbauverbotszone an Autobahn und Staatsstraße

5.4. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig

5.5. Entlang der Staatsstraße dürfen Stellplätze, Lärmschutzanlagen und Bäume nur in einem Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

5.6. Anbauverbotszone an der Autobahn - 30 m Bereich

5.7. Außerhalb des 30 m Bereiches dürfen in der Anbauverbotszone nur nicht zwingend erforderliche oder vorgeschriebene Lager- oder Parkplätze oder ähnliche Einrichtungen, sowie Zufahrten errichtet werden.

5.8. Sichtflächen s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 10

6. Höhen

6.1. Höhenfestlegung - gekennzeichnete Bereiche nicht tiefer bzw. höher wie angegeben

6.2. z.B. nicht tiefer als 414,00 mÜNN

7. Grünordnung

7.1. Private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

7.2. Private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes und zur Anlage von Lärm- und Sichtschutzanlagen - z.B. Walschüttung

7.3. Private Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung - naturnah zu gestalten und zu bepflanzen

7.4. zu erhaltender Baum

7.5. zu pflanzender Baum

7.6. Hecke naturnah - zu pflanzen

8. Immissionsschutz

8.1. Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A), z.B. 66 dB(A) / 51 dB(A)

8.2. s. Festsetzung durch Text Nr. 8

8.3. Richtungssektoren für Zusatzkontingente

8.4. s. Festsetzung durch Text Nr. 8

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1. Ausgleichsfläche

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3.1. bestehende Grundstücksgrenze

3.2. Flurstücknummer

3.3. Höhenschichtlinie

3.4. bestehende Böschung

3.5. bestehende Bebauung (bereits realisierter Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)

3.6. Bebauungsvorschlag (Vorhaben- und Erschließungsplan)

3.7. Immissionspunkte nach Schalltechnischer Untersuchung

3.8. Büro Kollernmar 6046.0 / 2017 - JB

3.9. geplante Anbindung an den die Staatsstraße begleitenden Geh- und Radweg

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

1.1. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

2. Für das GE gilt:

2.1. Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergrünungsmaßnahmen im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2.2. Entspr. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO wird das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung sowie der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert.

2.3. In den Bereichen 1 - 4 werden ausschließlich folgende Nutzungen sowie Betriebsarten zugelassen:

- Bereich 1 zulässig sind: 1. max. ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelgeschäft mit einer Geschosfläche von max. 1200 m²
- 2. Schank- und Speisewirtschaften
- Alle übrigen in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.4. Bereich 2 und 3 zulässig sind: 1. Tankstelle mit zugehörigen LKW / PKW - Stellplätzen und einer Verkaufsstelle für Lebensmittel / kleine Gerichte ohne Autoschalter in einem untergeordneten Bereich der Tankstelle, sowie eine PKW - Waschanlage- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Alle übrigen in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen insbesondere Schnellrestaurants sowie LKW - bzw. Tankwaschanlagen sind ausgeschlossen.

2.5. Bereich 4 zulässig sind: 1. Logistikbetrieb (Lagergebäude / Umschlaghalle), in einem untergeordneten Bereich sind auch zugelassen: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude- Alle übrigen in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen insbesondere Anlagen nach der 4. BimSchV sind ausgeschlossen.

2.6. Im Logistikbetrieb (Lagergebäude / Umschlaghalle) des Bereiches 4 dürfen die im Anhang zur 4. BimSchV Spalte 1 und 2 Nm. 8.12 bis einschl. 9.35 aufgeführten Stoffe, unabhängig von deren Menge, weder gelagert noch umgeschlagen werden.

2.7. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Reichertshofen verpflichtet hat.

2.8. Baukörper Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

2.9. Dächer: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

2.10. Dachneigung: bis max. 15°

2.11. Dachdeckung: Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Begriffe Dächer sind zulässig. Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

2.12. Höhenlage und Höhen

2.13. Für die gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 gekennzeichnete Bereiche sind Mindesthöhen z.B. > 414,00 bzw. Maximalhöhen z.B. < 413,00 festgelegt

2.14. Stützmauern und Böschungen: Stützmauern werden zugelassen - ihre Ansichtshöhe wird auf max. 4 m beschränkt. Stützmauern müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze und zueinander von mind. 3 m einhalten. Böschungen dürfen max. 1:2 (Höhe - Breite) geneigt werden.

2.15. Wandhöhen: Die maximale zulässige Wandhöhe (MH) ist für die einzelnen Bereiche getrennt festgelegt - s. Festsetzung durch Planzeichen. Die Wandhöhe ist traufseitig von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen.

2.16. Höhenlage der das Gewerbegebiet östlich begrenzenden Fläche zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Anlage von Lärm- und Sichtschutzanlagen: Auf den durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Flächen ist eine Wallanlage mindestens so hoch zu schütten, dass die direkt westlich anschließenden Gebäude nicht, zu einem Drittel ihrer Wandhöhe verdeckt werden. Die Höhe der verdeckten Wandfläche muß mind. 3 m betragen.

2.17. Wasserwirtschaft: Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsbereiches zu versickern. Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist an die Kanalisation anzuschließen. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder bei denen eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen ist, sind an die Kanalisation anzuschließen. Die befestigten Flächen dürfen ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden, falls keine wasserundurchlässigen Beläge, die eine bauaufsichtliche Zulassung des DIBT (Deutsches Institut für Bautechnik) besitzen, verwendet werden.

2.18. Grünordnung

2.19. Private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

2.20. Die privaten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind mit Magerrasen anzulegen. Außerdem sind Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen, angeordnet zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzdichte entspr. textl. Festsetzung Nr. 6.4). Im Bereich der Heckenpflanzungen ist eine Blumenwiese anzulegen.

2.21. Fläche zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Anlage von Lärm- und Sichtschutzanlagen - z.B. Walschüttung

2.22. Auf diesen Flächen ist der Bestand (Pflanzvegetation) zu erhalten und mit Sträuchern (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzdichte entspr. textl. Festsetzung Nr. 6.4) zu ergänzen.

2.23. Private Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung

2.24. In diesem Bereich ist die Errichtung von naturnahen Gräben und Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig. Die Gräben und Mulden sind mit staunasserträglichem Rasen anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit Magerrasen anzulegen.

2.25. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind soweit nicht anders festgesetzt nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.Bsp.

2.26. Bäume 3 x v., weiter Stand mit Drahtballen, Stü 14-16

2.27. Sträucher 2 x v., 3-4 Tr., 60-100, zweireihig zu pflanzen

2.28. Pflanzabstand: 1,5 x 1,5m; Sichtschütten sind freizuhalten (3,0m Abstand z. Straßenrand)

2.29. Spitzahorn Acer platanoides

2.30. Feldahorn Acer campestre

2.31. Birke Betula pendula

2.32. Harlekuine Carpinus betulus

2.33. Walnuß Juglans regia

2.34. Winterlinde Tilia cordata

2.35. Zitronenpappel Populus tremula

2.36. Vogelkirsche Prunus avium

2.37. Stieleiche Quercus robur

2.38. Eberesche Sorbus aucuparia

2.39. Mehlbeere Sorbus aria

2.40. Lärche Larix decidua

2.41. Kiefer Pinus sylvestris

2.42. Eisenbuche Fagus sylvatica

2.43. Amelanchier in Arten Corylus avellana

2.44. Cornus mas

2.45. Cornus sanguinea

2.46. Crataegus monogyna

2.47. Euonymus europaeus

2.48. Ligustrum vulgare

2.49. Loniceria xylosteum

2.50. Prunus spinosa

2.51. Viburnum opulus

2.52. Wildrosen in Arten

2.53. Wildrosen in Arten

2.54. Wildrosen in Arten

2.55. Wildrosen in Arten

2.56. Wildrosen in Arten

2.57. Wildrosen in Arten

2.58. Wildrosen in Arten

2.59. Wildrosen in Arten

2.60. Wildrosen in Arten

2.61. Wildrosen in Arten

2.62. Wildrosen in Arten

2.63. Wildrosen in Arten

2.64. Wildrosen in Arten

2.65. Wildrosen in Arten

2.66. Wildrosen in Arten

2.67. Wildrosen in Arten

2.68. Wildrosen in Arten

2.69. Wildrosen in Arten

2.70. Wildrosen in Arten

2.71. Wildrosen in Arten

2.72. Wildrosen in Arten

2.73. Wildrosen in Arten

2.74. Wildrosen in Arten

2.75. Wildrosen in Arten

2.76. Wildrosen in Arten

2.77. Wildrosen in Arten

2.78. Wildrosen in Arten

2.79. Wildrosen in Arten

2.80. Wildrosen in Arten

2.81. Wildrosen in Arten

2.82. Wildrosen in Arten

2.83. Wildrosen in Arten

2.84. Wildrosen in Arten

2.85. Wildrosen in Arten

2.86. Wildrosen in Arten

2.87. Wildrosen in Arten

2.88. Wildrosen in Arten

2.89. Wildrosen in Arten

2.90. Wildrosen in Arten

2.91. Wildrosen in Arten

2.92. Wildrosen in Arten

2.93. Wildrosen in Arten

2.94. Wildrosen in Arten

2.95. Wildrosen in Arten

2.96. Wildrosen in Arten

2.97. Wildrosen in Arten

2.98. Wildrosen in Arten

2.99. Wildrosen in Arten

2.100. Wildrosen in Arten

10. Sichtflächen

10.1. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschüttschirme, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Staket, Hecken u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefähige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11. Werbeanlagen

11.1. Hinweisschilder für die einzelnen Betriebe im Gewerbegebiet sind an der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet an einem Sammelstandort gemeinsam anzubringen. Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite, maximal 25 m² nicht überschreiten. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Zu Werbezwecken eingesetzte Scheinwerfer- und Laseranlagen "sky - beamers" sind unzulässig.

12. Genehmigungsfreistellung

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

5. HINWEISE DURCH TEXT

5.1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5.2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Versorgungsnetz der Bayerwerk AG angeschlossen.

5.3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

5.4. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5.5. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt ingständig zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

5.6. Bodenentwürfe unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDOStG der Meldepflicht an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.7. Werbe- und Hinweisschilder außerhalb der Anbauverbotszonen sind so anzubringen dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört (§ 51 Abs. 3 Nr. 3 BayDOStG). Hinsichtlich geplanter Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn wird auf die Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrsweesen vom 22.12.1998 (BayGVBl 27/1998) verwiesen, wonach die Autobahnverkehrsleitungsbehörde zuständig für die Erteilung von Ausnahmen nach § 33 Abs. 1 StVO ist. Anträge zur Errichtung von Werbeanlagen sind bei der Autobahnverkehrsleitungsbehörde - Untere Verkehrsbehörde einzureichen.

5.8. Von den Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung zum benachbarten Baumbestand ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

5.9. Dem Bauantrag ist ein Freiflächenstaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.

5.10. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BayNatSchG zu vermeiden, dürfen die beiden Regenrückhaltebecken (bzw. Tümpel) der Flurstücknummern 6472/2 Gem. Hög nur außerhalb der Laichzeit von Amphibien, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 1. Juli, verfüllt bzw. entfernt werden.

5.11. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Reichertshofen, Schloßstraße 5, 85084 Reichertshofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

6. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 14.02.2007 und am 01.08.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 25.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2017 hat in der Zeit vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 stattgefunden.

6.3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2017 hat in der Zeit vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 stattgefunden.

6.4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 beteiligt.

6.5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 öffentlich ausgestellt.

6.6. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2018 in Kraft gesetzt.

Markt Reichertshofen, den

Michael Franken Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Reichertshofen, den

Michael Franken Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Reichertshofen, den

Michael Franken Erster Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 "Ronnweg - Gewerbegebiet - 1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 "Ronnweg - Gewerbegebiet" vollständig.

Etwasige Gültigkeiten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "RONNWEG GEWERBEGBIET" 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000

