

# 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "GEWERBEGEBIET OST UND MISCHGEBIET THANNBERGSTRASSE"

## DER MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN erläßt aufgrund:

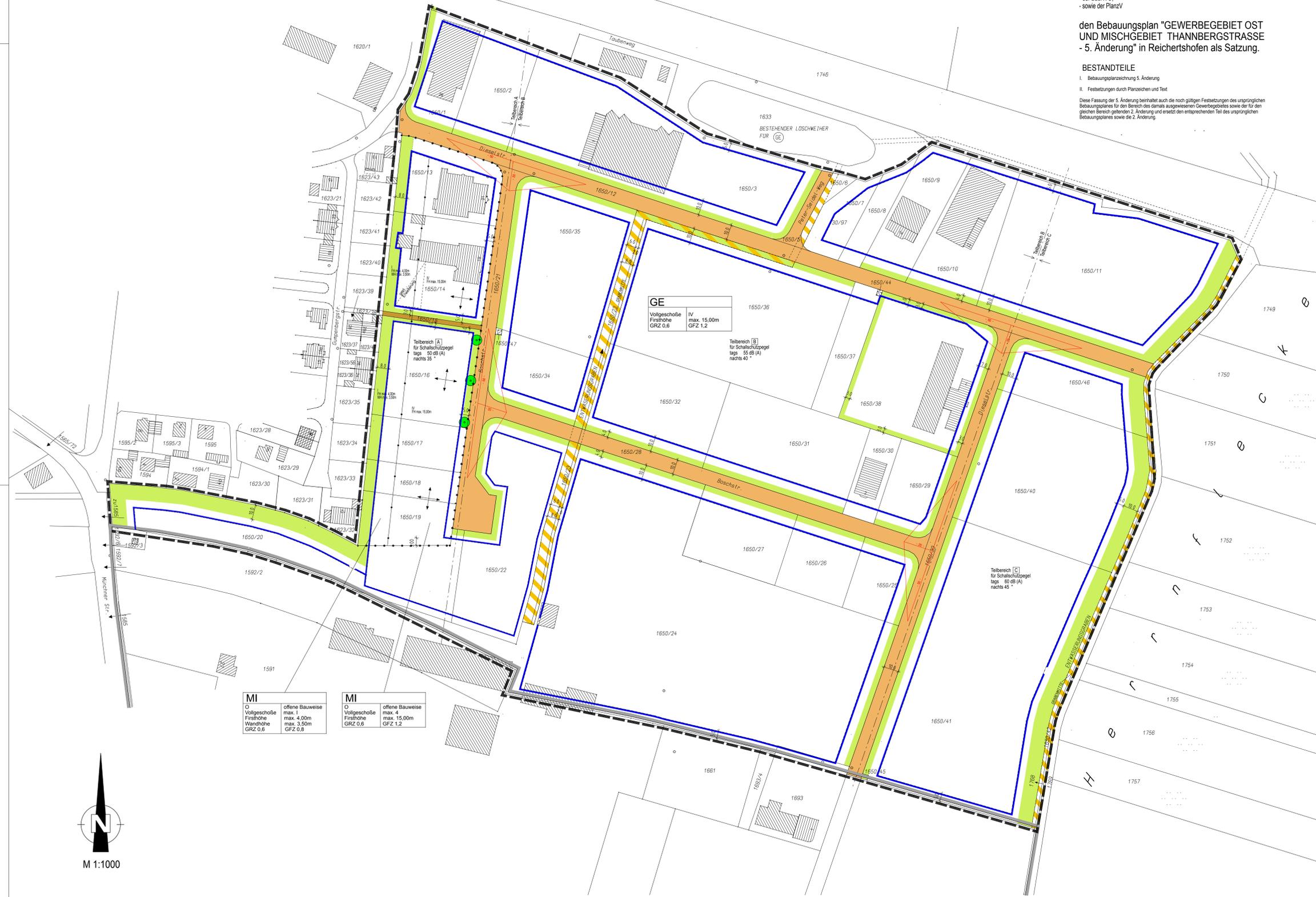
- des Par. 2 Abs. 1 des BauGB,
- der Doppel-Par. 9 und 10 des BauGB,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
- des Art. 91 der BayVO,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
- der BauNVO,
- sowie der PlanV

## den Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET OST UND MISCHGEBIET THANNBERGSTRASSE - 5. Änderung" in Reichertshofen als Satzung.

### BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung 5. Änderung
- II. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Diese Fassung der 5. Änderung beinhaltet auch die hoch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für den Bereich des damals ausgewiesenen Gewerbegebietes sowie der für den gleichen Bereich geltenden 2. Änderung und ersetzt den entsprechenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie die 2. Änderung.



**GE**  
 Vollgeschosse  
 Firsthöhe  
 GRZ 0,6  
 IV  
 max. 15,00m  
 GFZ 1,2

**MI**  
 offene Bauweise  
 max. I  
 Firsthöhe  
 max. 4,00m  
 Wandrahmen  
 max. 3,50m  
 GRZ 0,6

**MI**  
 offene Bauweise  
 max. I  
 Firsthöhe  
 max. 15,00m  
 GRZ 0,6  
 GFZ 1,2



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
- Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Industriegebiet Ost"
- MI  
GE
- GRZ 0,6  
GFZ 1,2  
z.B. IV  
z.B. FH 15m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedl. Höhenentwicklung
- Baugrenze
- Firstrichtung, wahlweise (gültig für alle Grundstücke)
- Straßenbegrenzungen und Straßenbreiten öffentlicher Verkehrsflächen
- öffentlicher Fußweg
- öffentliche Bedarfslinien für Abzugsgraben mit einseitigem Räumungsstreifen 5,0 m ab Grabenmitte
- private Grünfläche
- Großkronige Laubbäume anpflanzen
- Schildrechner  
Innenhalb der Sichtstrecke sind jegliche Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäune mit einer Höhe von mehr als 0,80m über OK Strasse unzulässig. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Kronensatz höher als 2,50m.

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- #### 1. MISCHGEBIET (MI)
- 1.1. BAUGESTALTUNG
    - a. bei Wohngebäuden  
I = DG  
Dachneigung max. 42°, Satteldach oder Walmdach  
Firsthöhe max. 4,00m ab FOK EG  
Kniestock max. 0,50m gemessen ab ROK-Decke bis UK Fußplatte  
Wandhöhe max. 3,50m  
Sockel max. 1,00m über Gelände
    - b. bei Betriebsbauten  
Flachdächer oder fachgerneigte Satteldächer, Pultdächer bzw. Sattelböden  
bis max. 25° Dachneigung zulässig  
Dachbauten sind zulässig, in Form von Satteln, Pult- und Sattelböden.
  - 1.2. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN  
Auf den Stammgrundstücken ist pro 200 qm Grundstücksfläche 1 Wohnheit zulässig, max. 4 Wohnheiten auf einem Stammgrundstück (Stammgrundstück = derzeit bestehendes Grundstück).
  - 1.3. EINFRIEDUNGEN  
Max. 1,80m hoch.
  - 1.4. GRÜNFLÄCHEN  
Zur Durchgrünung des Mischgebietes sind entlang der Straßenseiten 4,00 m breite Grünstreifen anzulegen mit hochstämmigen Bäumen, Kronensatz ab 2,50m Höhe. Entlang des Weges F.Nr. 1650/15 ist ein besonderer Pflanzstreifen von 3,00m Breite mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind mind. 3,00m breite Streifen mit Hecken zu bepflanzen. Ausgenommen werden die Grundstücke Fl.Nr. 1650/17-19. Bei diesen Grundstücken sind 15% der Fläche zu begrünen. Wegen der noch nicht endgültig feststehenden Grundstücksbelegung sind diese im Plan zurechenbar, noch nicht dargestellt, jedoch sind diese Eingrünungsmaßnahmen jeweils spätestens mit der Inbetriebnahme erreichter Gebäude durchzuführen. Gegenüber dem angrenzenden, gemeinschaftlich genutzten Wohngebiet ist ein mind. 8,00m breiter Grüngürtel zwingend vorgeschrieben. Pflanzpläne für alle vorgeschriebenen Maßnahmen sind mit den Bauanträgen vorzulegen. Es sind nur standortgemäße Sorten anzupflanzen.
  - 1.5. STELLPLÄTZE  
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Reichertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
  - 1.6. SCHALLSCHUTZ  
Festsetzungen des max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallschutzpegels gelten:  
50 dB tagsüber, nachts 35 dB (A)
- #### 2. GEWERBEGEBIET (GE)
- 2.1. BAUGESTALTUNG
    - a) bei Wohngebäuden  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Satteldach 26° - 36°, ohne Kniestock, Sockelhöhe max. 100 cm.  
Die Firstlänge muß die Giebelbreite im Verhältnis 5:4 überschreiten.
    - b) bei Betriebsbauten  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Firsthöhe max. 15,00m  
Für Betriebsbauten sind Flachdächer oder fachgerneigte Satteldächer bis max. 25° Dachneigung zugelassen.  
Dachbauten sind zulässig, sofern sie technischen Zwecken (Belüftung, Klimatisierung usw.) oder der Stromerzeugung durch Solaranlagen dienen.
  - 2.2. EINFRIEDUNGEN  
Max. 1,80m hoch.
  - 2.3. GRÜNFLÄCHEN  
Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind entlang der Straßenseiten 4,00 m breite Grünstreifen anzulegen mit hochstämmigen Bäumen, Kronensatz ab 2,50 m Höhe. Entlang der Grundstücksgrenzen sind 3,00 m breite Streifen mit Hecken zu bepflanzen. Ausgenommen sind die Grundstücke Fl.Nr. 1650/7, 1650/8, 1650/30 und 1650/37. Bei diesen Grundstücken sind 15% der Fläche zu begrünen.  
Für das Grundstück 1650/38 ist ein Pflanzstreifen mit 3,00m Breite entlang der Straße anzulegen.  
An der Ostgrenze - zur freien Feldflur - sind mindestens 10 m breite Grüngürtel zwingend vorgeschrieben. Pflanzpläne für alle vorgeschriebenen Maßnahmen sind mit den Bauanträgen vorzulegen. Es sind nur standortgemäße Sorten anzupflanzen.
  - 2.4. STELLPLÄTZE  
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Reichertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
  - 2.5. SCHALLSCHUTZ  
Festsetzung des maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallschutzpegels für die Fläche [A] tags 50, nachts 35 dB (A)  
für die Fläche [B] tags 55, nachts 40 dB (A)  
für die Fläche [C] tags 60, nachts 45 dB (A)
  - 2.6. ENTWÄSSERUNG  
Abwasserintensive Betriebe können wegen des relativ geringen Kanalkwerschnittes nicht zugelassen werden.  
Für den entlang der Ostgrenze verlaufenden Abzugsgraben ist ab Grabenmitte bis zur Einfriedung ein 2 m breiter Straßen-Reschulstein. Der Räumungsstreifen wird im Zuge der Bereinigung auf die Ostseite eingeworfen werden.

### HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nutz- und Nebengebäude
- Maßangaben in Meter
- Flurnummern
- Löschweher
- Nutzungsschablonen

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "GEWERBEGEBIET OST UND MISCHGEBIET THANNBERGSTRASSE"

### VERFAHENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss
  2. Beteiligung der Öffentlichkeit (Par. 3 Abs. 1 BauGB)
  3. Beteiligung der Behörden (Par. 4 Abs. 1 BauGB)
  4. Billigungsbeschluss
  5. Auslegung (Par. 3 Abs. 2 BauGB)
  6. Satzungsbeschluss
- Reichertshofen: \_\_\_\_\_ Amtz. Westner  
1. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Änderungsplanung des Bebauungsplanes mit dem am gelassenen Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshofen: \_\_\_\_\_ Amtz. Westner  
1. Bürgermeister

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "GEWERBEGEBIET OST UND MISCHGEBIET THANNBERGSTRASSE"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000

