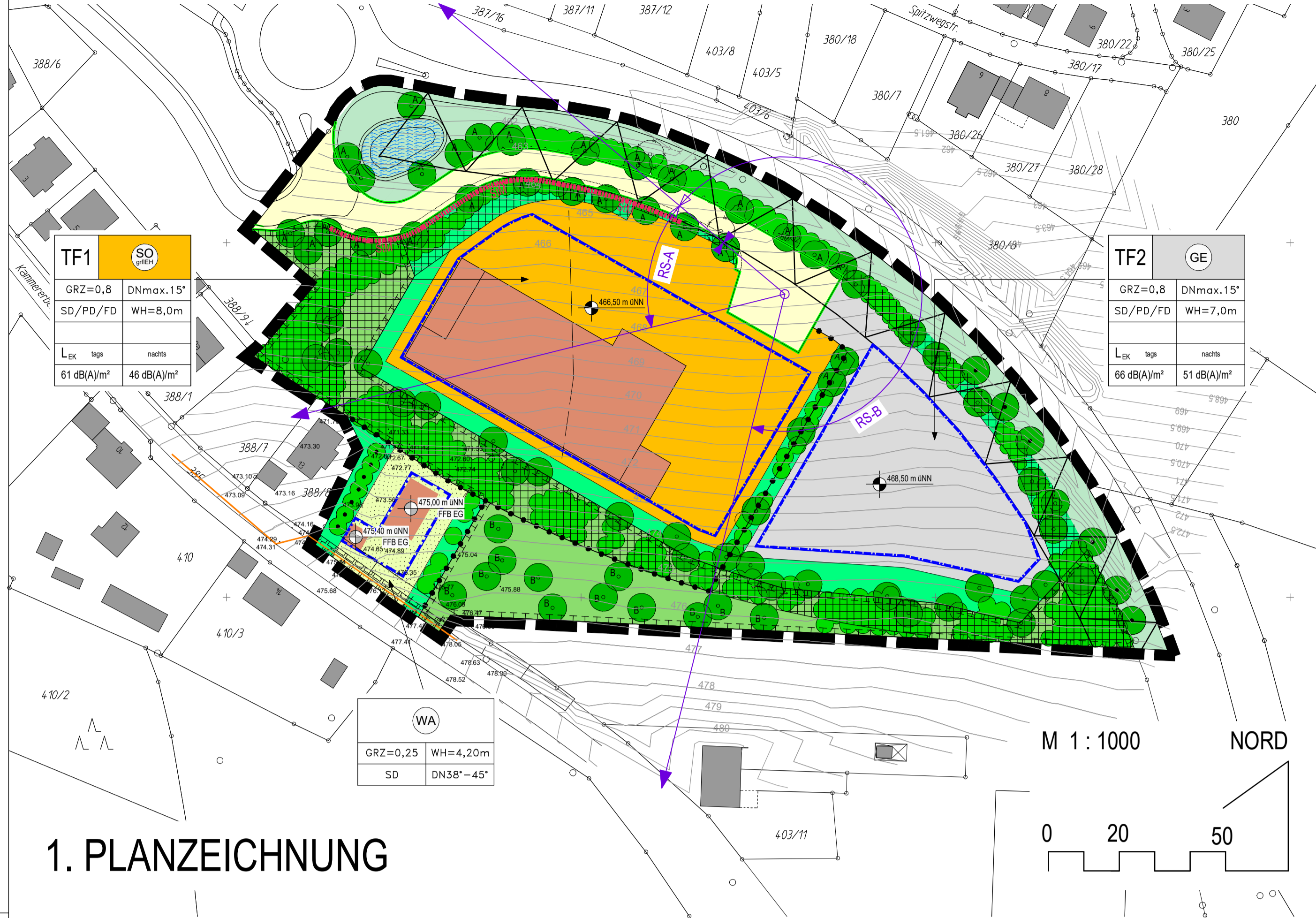


BP NR. 23 MIT TEILÄNDERUNG BP NR. 17

"GEWERBEGEBIET KAMMERER BERG" "KAMMERER BERG"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Kammerer Berg" mit Teiländerung Bebauungsplan Nr. 17 "Kammererberg" als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung mit der Schalltechnischen Untersuchung Bericht 4259K/16 vom 16.08.2016, Büro Cortida und Partner, Leipzig. Eine Begründung mit Umweltbericht in der jeweils letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Zweckbestimmung : Großflächiger Einzelhandel
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. Maß der Nutzung

- GRZ=0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8 Auf den Teilflächen 1 und 2 (TF1, TF2) dürfen die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erfolgen.
- WH=8,0m Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 8,0 m (s.Pkt 4.3 textl. Festsetzungen)

4. Bauweise, Baugrenzen

--- Baugrenze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Straßengliederung (Gehwegbereich)

6. Höhen

- festgesetzte Geländehöhe innerhalb der Bauräume in Metern über Normalnull s.Pkt 4.2 und 7.12 textl. Festsetzungen
- festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Metern über Normalnull

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche als Trenngrün zur Bundesstraße
- Private Grünfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes
- Private Grünfläche als Hausgarten
- Private Grünfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes, von Einzäunung freizuhalten
- Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung
- Enthalt von vorhandenen Einzelbäumen und Feldhecken
- Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen und Feldhecken

8. Immissionsschutz

Emissionskontingente L_{EK, tags} nach DIN 45691 in dB(A)/m² z.B. tags 61 dB(A)/m² L_{EK, nachts} 46 dB(A)/m² Betriebe und Anlagen dürfen die angegebenen Werte weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten - s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 8

9. Sonstige Planzeichen

- Flächen mit durch Grunddienstbarkeit zu sichernden Leitungsrechten
- Bereich mit der Zulässigkeit von Stützmauern. Die sichtbare Höhe der Stützmauern darf max. 1,60 m betragen. Die Stützmauern sind zu begrünen (kann auch oberseitig erfolgen).

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- bestehende Gebäude
- geplante Regenrückhalteanlage
- Höhenschichtlinien
- Anbauverbotszone 20,0 m
- vorgeschlagene Gebäude
- Richtungssektoren (RS) für Zusatzkontingente s.a. Fests. d. Text Nr. 8

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

- Das Baugebiet ist als Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, bzw. als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Für das Sondergebiet gilt: Zugelassen werden ausschließlich ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².
- Für das Gewerbegebiet gilt: Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Baukörper Fassadenmaterialien und -ansriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- Dächer
- 3.1 Dachform: Sondergebiet / Gewerbegebiet: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) Wohngebiet: Satteldach (SD)
- 3.2 Dachneigung: Sondergebiet / Gewerbegebiet : bis max. 15° Wohngebiet : 38° bis 45°
- 3.3 Dachdeckung: Zulässig ist ausschließlich eine rote, bzw. rotbraune nicht glänzende Dachdeckung. Im Sondergebiet / Gewerbegebiet sind zusätzlich auch begründete Dächer und Foliendächer zulässig. Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen.
- 3.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur im Wohngebiet zulässig ihre Gesamtlänge darf (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen
- Für die Parzelle im Wohngebiet wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.
- Für das Sonder- bzw. Gewerbegebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen. (s.Pkt 7.12 textl. Festsetzungen und Pkt. 6 Festsetz. durch Planzeichen) Die festgesetzten Höhen dürfen über- jedoch nicht unterschritten werden.

4.3 Wandhöhen:

Sondergebiet: 8,00 m Gewerbegebiet: 7,00 m Wohngebiet: 4,20 m Die Wandhöhe ist traufseitig von OK EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudesite nicht überschreiten. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung ist unzulässig. Die Anzahl von Werbeanlagen wird auf 5 Stück pro Grundstück begrenzt. Zusätzlich darf pro Grundstück max. ein Pylon errichtet werden.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche als Trenngrün zur Bundesstraße Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte). Eine Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig.
- Private Grünfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte). Die Böschungsbereiche südlich und östlich der Bauflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die verbleibenden Böschungsbereiche sind als Sukzessionsfläche auf nährstoffarmem Magerstandort zu gestalten und der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Innerhalb der zulässigen Einfriedungen ist an Stelle der Sukzessionsfläche eine Ansaat oder Bepflanzung zulässig. Eine Einfriedung dieser Flächen ist nur außerhalb der schraffierten Bereiche an der dem Bauraum zugewandten Seite zulässig.

7.3 Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die betreffenden Flächen mit einer Mindestgröße von 0,8 ha sind mit autochthonem Saatgut als extensive Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli erfolgen darf). Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen (Entwicklungsziele: artenreiches Extensivgrünland mit Einzelbäumen und Baumgruppen aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen). Eine Einfriedung dieser Flächen, sowie eine gärtnerische Nutzung oder Nutzung für Spiel und Sport ist nicht zulässig.

7.4 Private Grünfläche als Hausgarten

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10 - 12 cm). Die durch die Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50 % Zierstrüchern auszuführen.

7.5 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

- Festgesetzte Baumarten
- A = Tilia cordata (Winter-Linde), Quercus robur (Stiel-Eiche), Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 18 - 20 cm
- B = Quercus robur (Stiel-Eiche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche)
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 16 - 18 cm
- Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

7.6 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten
Artenauswahl gemäß Baumarten nach 7.8
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14 - 16 cm
Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

7.7 Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen im Gewerbegebiet ohne zeichnerische Festsetzung

Insgesamt sind im Sonder- / Gewerbegebiet mindestens 1 Baum je 350 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen, wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume darauf angerechnet werden können (Artenauswahl und Mindestpflanzqualität entsprechend 7.6).
Stellplätze sind in jedem Fall zusätzlich mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 16 - 18 cm).

7.8 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung

Artenauswahl in Anlehnung an Pflanzungen der potentiell naturnahen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes, bzw. des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine-Esche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartweigel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1,5 x 1,5m, versetzt auf Lücke, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.
Anteil an Bäumen ca. 5%
Mindestpflanzqualität Bäume: H_{ei}, 2xv, 150 -200 cm
Mindestpflanzqualität Straucher: Str., 2xv, 60 -100 cm

7.9 Bepflanzung entlang der Bundesstraße B13

Sämtliche Pflanzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B 13 sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt durchzuführen. Die geplanten Bäume haben einen Abstand von mind. 10 m zum bestehenden Fahrbahnrand einzuhalten. Zwischen Fahrbahnrand und geplanter Strauchpflanzung ist ein Streifen von mind. 5m Breite von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

7.10 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

7.11 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist in folgender Ausführung zulässig:
Gewerbegebiet: Zaunhöhe bis 2,0 m
Wohngebiet: Zaunhöhe bis 1,20 m
Mauern und vollflächige Zuananlagen, sowie Zaunsockel sind nicht zulässig.

7.12 Geländeveränderungen / Stützmauern

Geländeveränderungen sind im Rahmen der getroffenen Höhenfestsetzungen zulässig. Neben dem gem. Planzeichen Nr. 9 zulässigen Stützmauern werden zur Modellierung des Geländes außerhalb der Baugrenzen Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,0 m zugelassen. Die Stützmauern dürfen nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen liegen und müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

7.13 Freiflächengestaltungspläne

Im Bereich des Sonder- / Gewerbegebietes ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

8. Immissionsschutz

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK, tags} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Flächengröße [m ²]	Emissionskontingente	
		L _{EK, tags} [dB(A)]	L _{EK, nachts} [dB(A)]
TF1	7.106	61	46
TF2	3.900	66	51

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK, tag} um folgende Zusatzkontingente:

	Sektor	Richtung [°]	Zusatzkontingent	
			L _{EK, tags, zus} [dB(A)]	L _{EK, nachts, zus} [dB(A)]
TF1	A	256-310	+ 4	+ 4
	B	310-194	+ 4	+ 4
TF2	A	256-310	+ 5	+ 5
	B	310-194	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK, j} durch L_{EK, j} + L_{EK, zus, k} zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist von jedem anzusiedelnden Betrieb der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) durch die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK, tag} an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen eingehalten oder unterschritten werden.

Fahrzeugeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA-Lärm: 1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

9. Wasserwirtschaft

Es dürfen keine wasserführenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

9.2 Oberflächenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist breitflächig über bewachsene Bodenzone zu versickern. Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist gem. ATV A 138 vorzunehmen, wobei die ATV M 153 zu beachten ist. Die Versickerungsanlagen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Niederschlagswasser von Flächen auf denen wassergefährliche Stoffe gelagert werden ist in das öffentliche Kanalsystem anzuleiten. Die zulässige Einleitungsmenge ist gemäß dem Bauantrag zur Abwasserbeseitigung begrenzt. Es sind daher entsprechende Rückhalteanlagen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen, die gem. ATV A 117 zu bemessen sind.

10. Genehmigungsfreistellung

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

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Außenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutz (Fests. d. Text Nr. 8) erwähnten DIN - Vorschriften können bei der Gemeinde eingesehen werden.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Reichertshausen, den

Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister



Reichertshausen, den

Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister



Reichertshausen, den

Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister

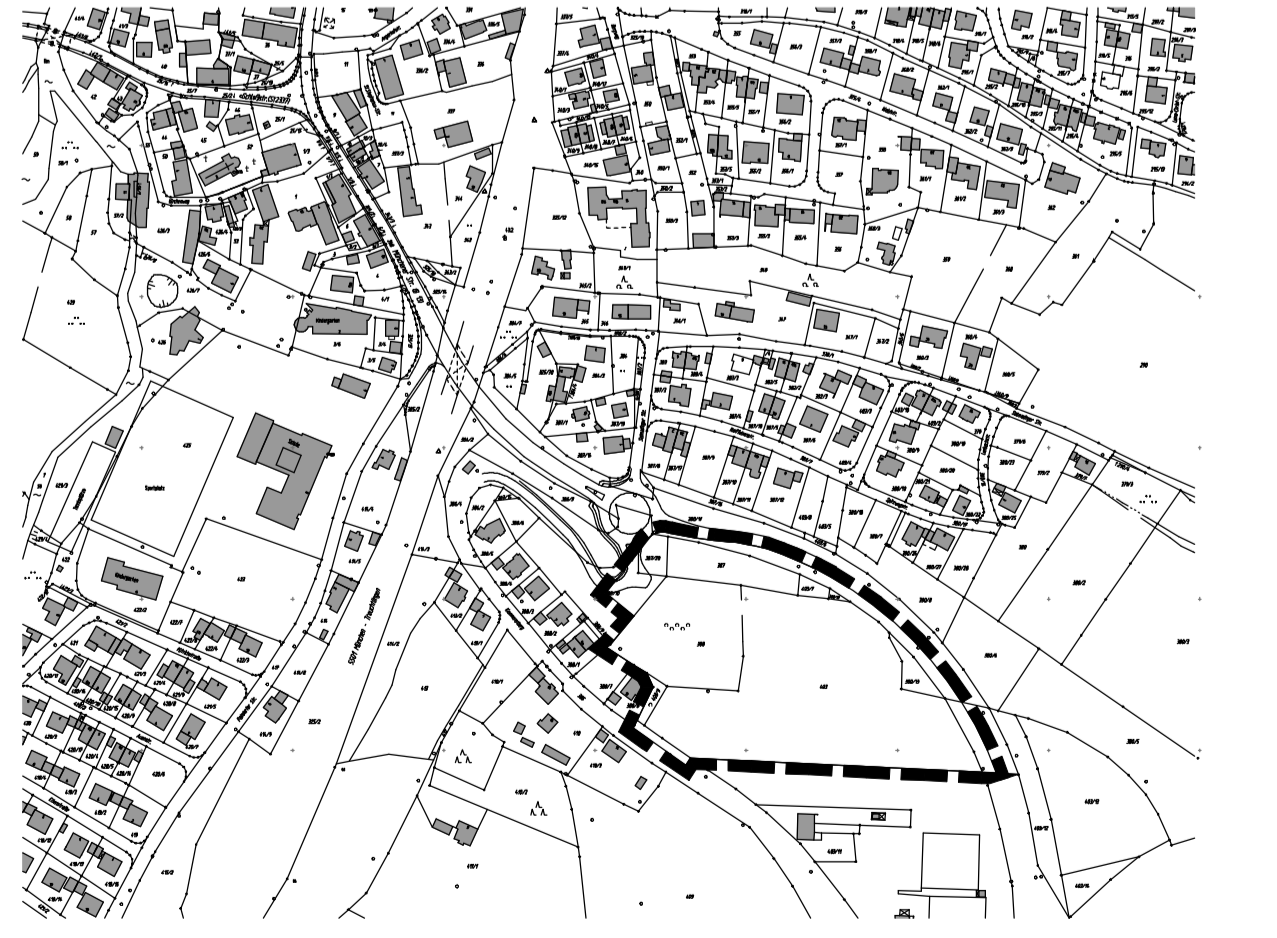


Reichertshausen, den

Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ua@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 14.07.2016
GEANDERT, DEN 14.10.2016