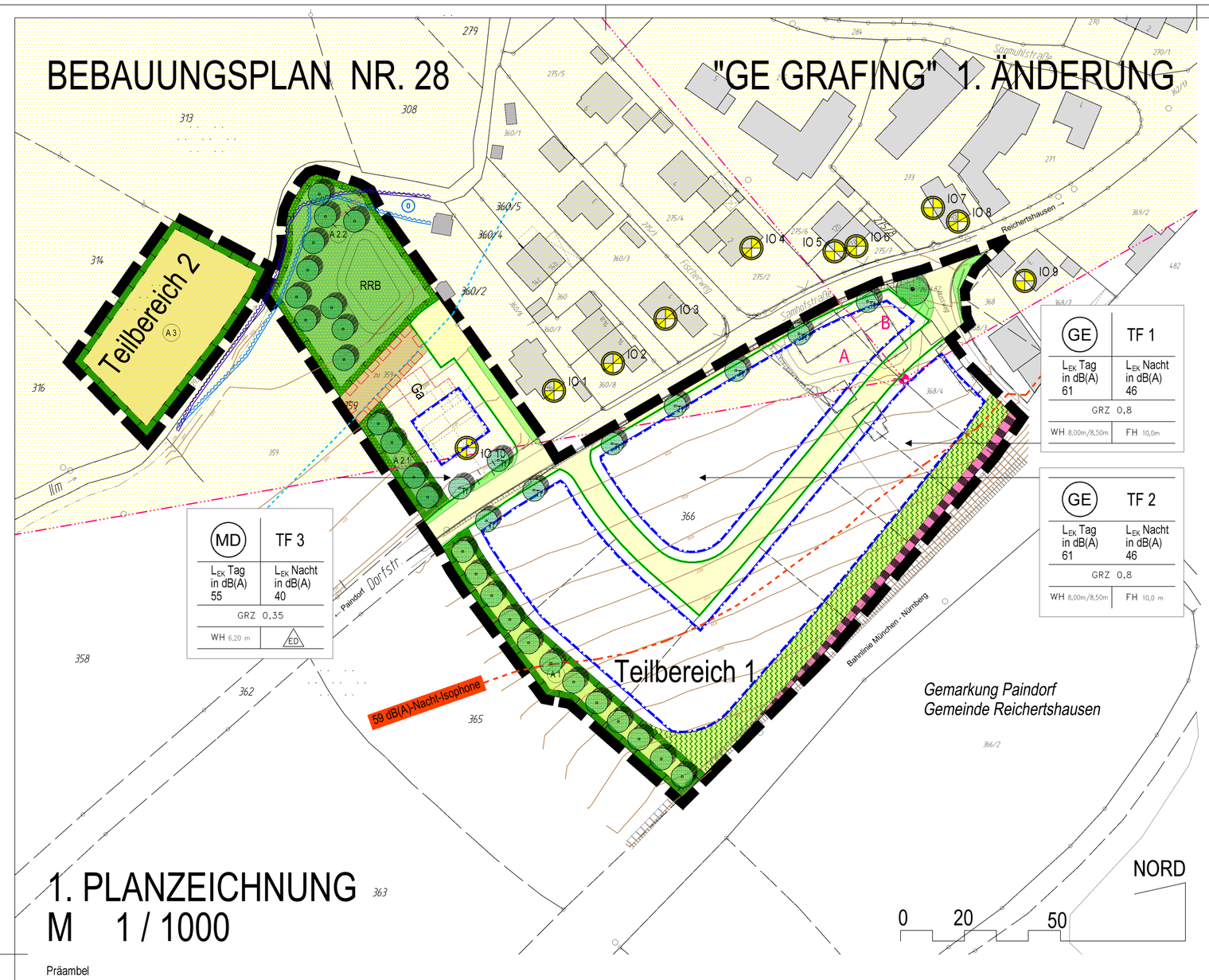
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "GE GRAFING" 1. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG
M 1 / 1000

Präambel

Die Gemeinde Reichertshausen beschließt 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 gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 28 "GE Grafing" 1. Änderung
als
SATZUNG

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der Fassung vom 22.09.2016
Die Schalltechnische Untersuchung, Büro Kottermair 5148.0/2014-FB
Eine Begründung in der Fassung vom 22.09.2016 ist beigefügt.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Grafing" vollständig. Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben ansonsten in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

3. Maß der Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl z.B. 0,8

WH 8,00 m — Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 8,00 m

FH 10,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 10,0m

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Bauraum für Garagen und Carports

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Bahnanlagen

Flächen für private Zufahrt

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Grundstücke sowie Gemeinde Reichertshausen und Leitungsbetreiber

7. Grünordnung

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Fläche für die Landwirtschaft

A 1 — Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Mit Nummer, z. B. A 1 (s.a. Festsetzung d. Text Nr. 7.6)

private Grünfläche als Abstandsgrün zu Bahnanlagen s.a. Festsetzung d.Text Nr. 7.2

Baumbestand - zu erhalten

Baumbestand - zu pflanzen (s.a. Festsetzung d. Text Nr. 7) - Standort veränderbar

TiTo — Tilia tomentosa - zu pflanzen (s.a. Festsetzung d. Text Nr. 7) - Standort veränderbar

8. Immissionsschutz

LEK Tag in dB(A) 59 / LEK Nacht in dB(A) 44 — Emissionskontingente Tag / Nacht in dB/A z.B. 59 dB/A / 44 dB/A s. Festsetzung durch Text Nr. 9

TF 2 — Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2

A — Richtungssektor für Zusatzkontingente z.B. A s. Festsetzung durch Text Nr. 9

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

366/2 — Flurstücknummer

Überschwemmungsgebiet, amtl. festgesetzt

IO 3 — Immissionsorte nach Schalltechnischem Gutachten Büro Kottermair 5148.0/ /2014-FB, z.B. Immissionsort 3

59 dB(A)-Nacht-Isophone

RRB — Regenrückhaltebecken

bestehende Böschungen

zu beseitigende Gebäude

Gebäudevorschlag

HQ100-Hochwassergefahrenflächen, aktuell gerechnet (LfU)

Verkehrsbegleitgrün

Höhenschichtlinien

bestehender Mischwasserkanal (Zweckverband Oberes Ilmtal)

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der Nutzung

1. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bzw. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die gem. § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte) für das Gewerbegebiet vorgesehene Ausnahme wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen) vorgesehene Ausnahme wird im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

2. Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

3. Baukörper

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

4. Dächer

4.1 Dachform : Geneigte Dächer, im Gewerbegebiet auch Flachdächer

4.2 Dachneigung : max. 35°

4.3 Dachdeckung : Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen

5. Höhen

Die Wandhöhe ist traufseitig vom tiefsten Punkt des geplanten Geländes am Gebäude bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut zu messen. Im Gewerbegebiet wird die Firsthöhe bezogen auf den o.a. tiefsten Geländepunkt auf max. 10,0 m begrenzt.

Wandhöhen
TF 1 und 2 :
Geneigte Dächer: max. 8,00 m
Fachdächer: max. 8,50 m

TF 3 : max. 6,20 m

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

7.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen, 30 % hiervon mit Sträuchern. Pro 400 m² Bruttogrundstücksfläche (d.h. bezogen auf das Gesamtgrundstück) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Anderweitig festgesetzte Pflanzungen können angerechnet werden.

7.1.2 Entlang der Samhofstraße sind pro begonnene 25 m Grundstückslänge in 1,5 m Abstand zum künftigen Straßengrundstück Silberlinden (Tilia tomentosa 'Brabant') in einer Qualität Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Silberlinden müssen mind. 10 m und zu seitlichen Grundstücksgrenzen mind. 5 m betragen.

7.2 Private Grünflächen als Abstandsgrün zu Bahnanlagen.
Die entsprechend durch Planzeichen Nr. 7 (Grünordnung) gekennzeichneten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen; pro 100 m² mindestens ein Baum, 10 % der Flächen mit Sträuchern.
Die Bepflanzung muss in der Höhe so begrenzt werden, dass bei Windbruch keine Gehölze in die Gleisanlagen fallen.

7.3 Pflanzenauswahl

Pflanzliste 1- Bäume	H 3xv. m.B. StU 12-14 cm		
Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Roterle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere		
Pflanzliste 2- Sträucher	v. Str. 3-4 Tr. 60-100 cm		
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Hasel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa spec.	Heckenrose

7.5 Stellplätze
Sämtliche neu zu erstellende Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu erstellen. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

7.6 Ausgleichsflächen
Den durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung verursachten Eingriffen werden als Ausgleich die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Es handelt sich um Teilflächen im folgenden Umfang:
Ausgleichsfläche A 1 Teilfläche Flur-Nr. 366, Gmkg. Paindorf: 1.136 m²
Ausgleichsfläche A 2.1 Teilfläche Flur-Nr. 359, Gmkg. Paindorf: 377 m²
Ausgleichsfläche A 2.2 Teilfläche Flur-Nr. 359, Gmkg. Paindorf: 2.072 m²
Ausgleichsfläche A 3 Teilfläche Flur-Nr. 314, Gmkg. Paindorf: 1.950 m²

Die Ausgleichsflächen auf den öffentlichen Flächen sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung herzustellen, auf den privaten Flächen ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Bebauung des Grundstücks.
Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Öffentliche bzw. private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (A 1 und A 2.1).
Die entsprechend durch Planzeichen Nr. 7 (Grünflächen) gekennzeichneten Flächen sind nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen.
Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen, wobei pro 100 m² mindestens ein Baum, sowie mind. 10% der Flächen mit Sträuchern als zwei- bis dreireihige Hecke, aus autochthonen Gehölzen im Pflanzraster 1,5 x 1,5m . Die verbleibenden Flächen sind als Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Nebenanlagen sind in diesen Bereichen unzulässig.

Zur Gehölzpflege dürfen Sträucher höchstens alle 10 Jahre in Abschnitten von max. 1/3 der Gehölzfläche auf den Stock gesetzt werden. Bäume sind hiervon ausgenommen.
Als Entwicklungsziel auf Ausgleichsfläche A 2.2 wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Böschungsneigungen, max. 1:2 steil, festgesetzt. Die Fläche außerhalb des Beckens ist mit 10 Rotterien in unter textl. Festsetzung Nr. 7.2 angegebenen Mindestqualitäten zu bepflanzen und mit autochthonem Saatgut anzusäen, mind. 20% mit Hochstaudenflur.

Die mit A 3 in der Planzeichnung bezeichnete Ausgleichsfläche ist als Grünland extensiv zu nutzen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind ausgeschlossen. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 15.06. des jeweiligen Jahres. Auf der Fläche ist die Querung eines gewässerparallelen Grünweges zulässig.

8. Geländeveränderungen

Die für die Anlage des Betriebsgeländes notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis auf Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Böschungen werden mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m und einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen.
Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m und einem Abstand zueinander und zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m zugelassen.

9. Immissionsschutz

Auf den nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Bebauungsplans "GE Grafing" sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Name	Fläche (m²)	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1 (GE)	9146	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 2 (GE)	3796	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 3 (MD)	1425	55 dB(A)	40 dB(A)

Für die vorgenannten Teilflächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan im Lageplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Bezeichnung Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts	Öffnungswinkel (Grad) Anfang	Ende
A	0	0	260	320
B	0	+2	320	60

Bezugspunkt Gauß - Krüger — X = 4463246,91 — Y = 5368905,17 (nördliches Ende TF 1)

Den Bezugspunkt BP_{ZZ} für die Richtungssektoren markiert das nördliche Ende der Kontingentfläche TF 1 mit den Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4463246,91 / Y=5368907,17 . Der Sektor gilt für die. in vorstehender Tabelle, benannten Öffnungswinkel, mit Nord = 0°, Ost = +90°, Süd = +180°, West = +270° (d.h. mathematisch positiv im Uhrzeigersinn).

Die Prüfung der Einhaltung der Emissions- und Zusatzkontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung für eine Quellhöhe von 2,0 m über Gelände.

Die maßgebenden Immissionsorte sind an den zugehörigen Gebäuden fassadenbezogen an der an der jeweils dem Planungsgebiet zugewandten Fassade anzusetzen.
Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind zulässig, dürfen auf den Gewerbeflächen aber nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen eines benachbarten oder eines zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetriebes führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Büronutzungen nördlich der 59 dB(A)-Nacht-Isophone müssen Schallschutzfenster der Klasse III in Kombination mit mechanischer Lüftung verbauen.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Büronutzungen, die südlich der 59 dB(A)-Nacht-Isophone errichtet werden, müssen mit dem Bauantrag einen Nachweis nach DIN 4109 zur Einhaltung der Innenraumpegel zum Schutz vor Schienenverkehrslärm erbringen.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
10.2 Niederschlagswasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu fassen und der öffentlichen Regenwasserkanalisation zu zuführen.
10.3 Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.
10.4 In das zentrale Regenrückhaltebecken darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, das gemäß Bewertung nach DWA-Merkblatt M 153 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von M 153 vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind dem Bauantrag beizulegen.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausser mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Sie dürfen nicht grell oder aufdringlich wirken.
Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs muss jederzeit ausgeschlossen sein.
Die Größe der Werbeanlage wird auf max. 10% der jeweiligen Wandfläche begrenzt.
Es darf max. eine Fahne je 20,0 m Strassenfront aufgestellt werden. Die Fahnen können auch gebündelt werden.

12. Genehmigungsfreistellung

Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle Bauvorhaben im Bereich des Gewerbegebietes dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
3. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 -2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
Im Planungsgebiet bestehen Verdachtsflächen von Bodendenkmälern.
5. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
6. Zur Entsorgung durch die öffentlichen Abfallwirtschaftsbetriebe sind Abfallsammelbehälter an der Samhofstraße bzw. an der südlichen Ringstraße bereitzustellen. Eine Abholung aus der nördlichen Stichstraße erfolgt nicht.

6. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 14.07.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2016 bis 14.07.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2016 als Satzung beschlossen.

Reichertshausen, den .....

.....
Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Reichertshausen, den .....

.....
Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Reichertshausen, den .....

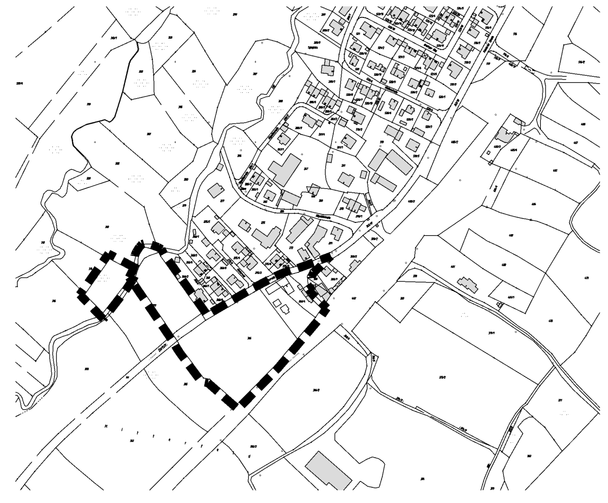
.....
Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"GE GRAFING" 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 14.04.2016
GEÄNDERT, DEN 22.09.2016

Proj. Nr.: 3019.064

Bearbeitet mit:
BAULEIT.CAD