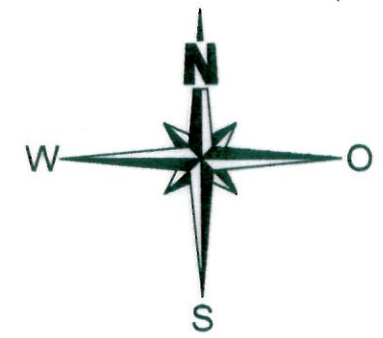


2
A
2

2. Erweiterung und Änderung
des Bebauungsplanes - Nr. 13
Gewerbegebiet "Fuchshub"
der Gemeinde und Gemarkung Reischach

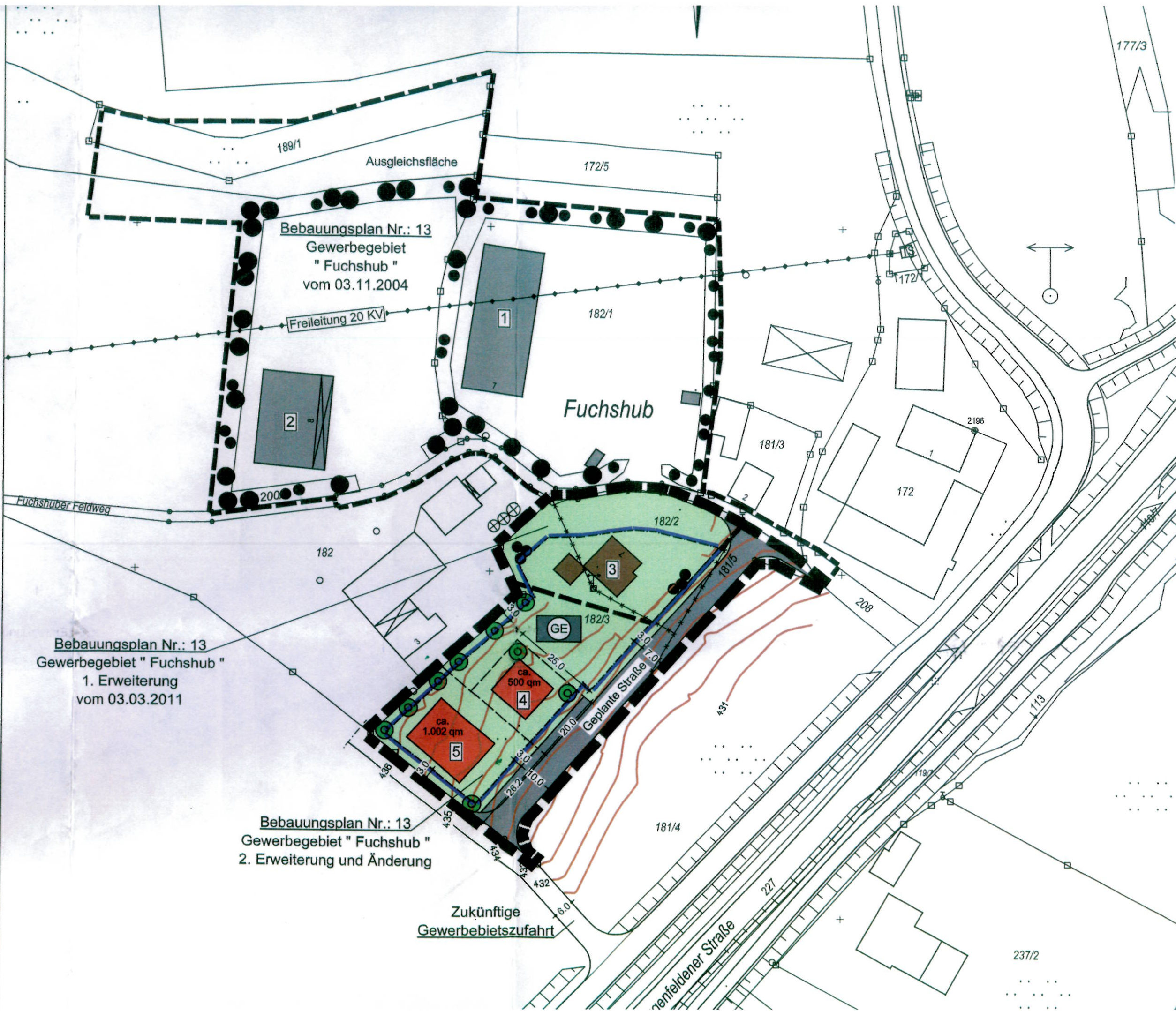


Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 04. Juli 2012

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
E-Mail: Info@ib-spermann.de



Bebauungsplan Nr.: 13
Gewerbegebiet
" Fuchshub "
vom 03.11.2004





Bebauungsplan Nr.: 13
Gewerbegebiet " Fuchshub "
1. Erweiterung
vom 03.03.2011

Bebauungsplan Nr.: 13
Gewerbegebiet " Fuchshub "
2. Erweiterung und Änderung

Zukünftige
Gewerbebietszufahrt

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB



1. Art der baulichen Nutzung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ 0,8) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
- WH max. 7,50 max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite und bei Pultdächern auch firstseitig in Meter, 7,50 m
- DN 5°- 30° Dachneigung als Mindestmaß (5°)
Dachneigung als Höchstmaß (30°)
- SD Satteldach




3. Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

-  Straßen

5. Grünflächen

-  Zu pflanzende Bäume;
Standort kann verschoben werden.
-  Bepflanzung ist Bestand
-  Ausgleichsfläche

6. Sonstige Planzeichen

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nicht zulässig sind:
 - Gaststätten
 - Vergnügungsstätten
 - Schrottlager, Autoverwertungsanlagen
 - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
 - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen
 - Anlagen zum Umschlagen besonders überwachungsbedürftigen Abfällen
 - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestergeugnissen
- 1.3 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 19, 20 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässig Grundflächenzahl (GRZ), die zulässig Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Wandhöhe festgesetzt.

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):

Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.




2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):

Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.




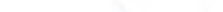




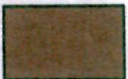

2.3 Maximale Wandhöhe (§ 18 BauNVO):

Die max. Wandhöhe an der Traufseite und bei Pultdächern auch firstseitig wird mit 7,50 m festgelegt.



Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom natürlichen oder festgesetzten Gelände bis zur Traufwandoberkante (= Oberkante Dachhaut).




-  zu pflanzende Bäume; Standort kann verschoben werden.
-  Bepflanzung ist Bestand
-  Ausgleichsfläche

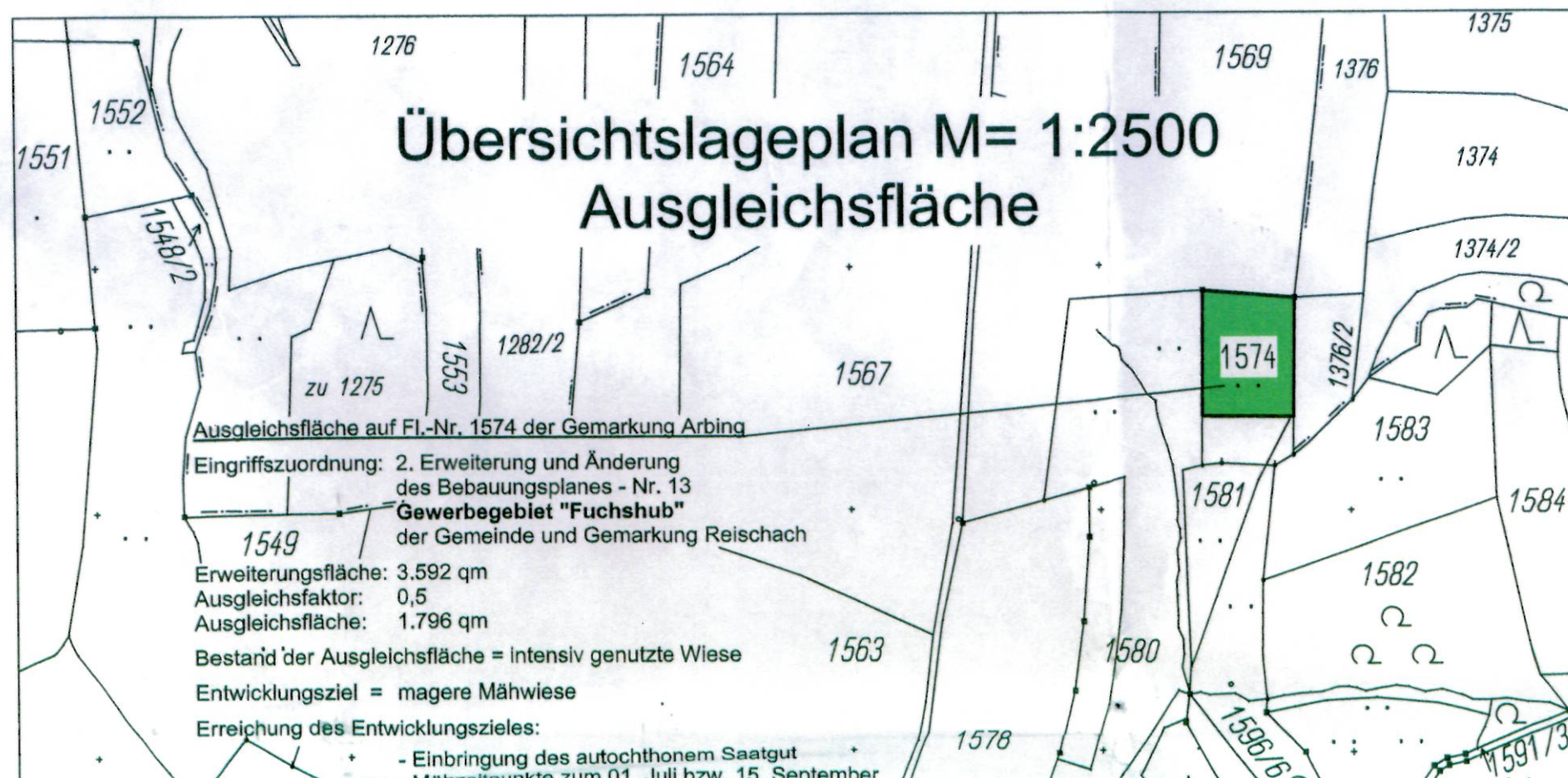
6. Sonstige Planzeichen

-  Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
- 182/3 Flurstücknummer (z.B. 182/3)
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzulösende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für Teilung des Grundstückes
- 436  Höhenschichtlinien
-  Oberirdische Stromleitung
-  Maßzahl (z.B. 3,0 m)
-  vorgeschlagene Bebauung
-  bestehende Bebauung in der Änderung des Bebauungsplanes
-  bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan

Schema der Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet "Fuchshub"

Nutzungsschablone	
	
GRZ 0,8	GFZ 1,6
WH max. 7,50 m	
SD	DN 5°- 30°

-  = Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  = Bauweise,  = offene Bauweise
- GRZ 0,8 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,8
- GFZ 1,6 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 1,6
- WH max. 7,50 = maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite und bei Pultdächern auch firstseitig in Meter, 7,50 m
- SD = Dachform, SD = Satteldach
- DN 5°- 30° = Dachneigung in Grad von - bis, 5° bis 30°



1276

1564

1569

1376

1375

1552

1551

Übersichtslageplan M= 1:2500

Ausgleichsfläche

1374

1374/2

1553

1282/2

1567

1574

1376/2

zu 1275

Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1574 der Gemarkung Arbing

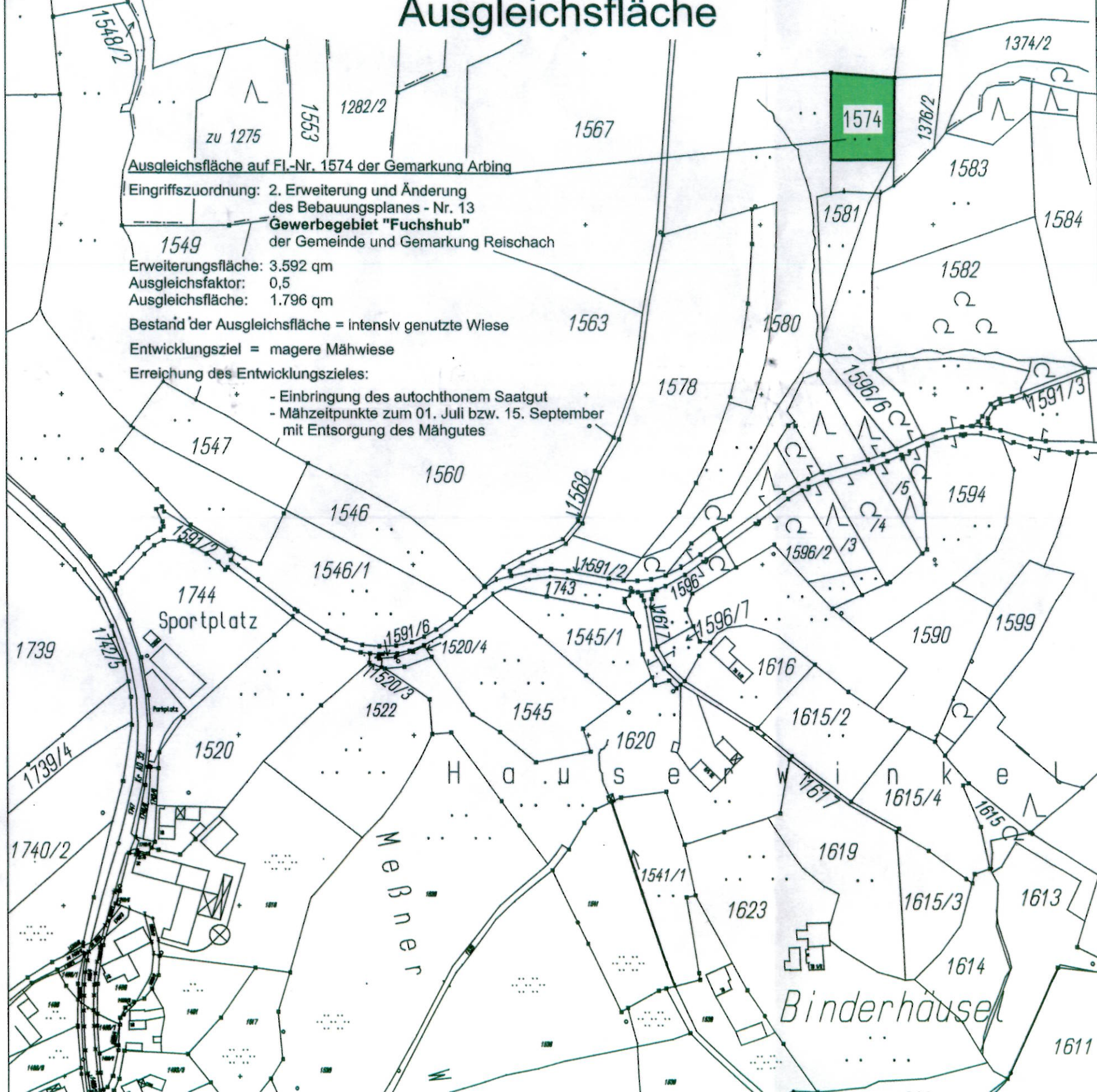
Eingriffszuordnung: 2. Erweiterung und Änderung
des Bebauungsplanes - Nr. 13
Gewerbegebiet "Fuchshub"
der Gemeinde und Gemarkung Reischach

1549
Erweiterungsfläche: 3.592 qm
Ausgleichsfaktor: 0,5
Ausgleichsfläche: 1.796 qm

Bestand der Ausgleichsfläche = intensiv genutzte Wiese
Entwicklungsziel = magere Mähwiese

Erreichung des Entwicklungszieles:

- Einbringung des autochthonem Saatgut
- Mähzeitpunkte zum 01. Juli bzw. 15. September mit Entsorgung des Mähgutes



1744 Sportplatz

H a u s e w i n k e l

M e ß n e r

Binderhäuser

1611

3. Bauweise

- 3.1 Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 3.2 Die durch Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Mindestabstands-flächen dürfen nicht unterschritten werden.
- 3.3 Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 2 einzuhalten.

4. Erschließungs- und Versorgungsanlagen

4.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer sind mittels einer Druckleitung über die am nördlichen Ortsrand gelegene gemeindliche Abwasserleitung zu entsorgen.

4.2 Regenwasser, Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser wird vorübergehend in die bestehende Regenwasserleitung eingeleitet. Bei der geplanten Gewerbegebietserweiterung wird ein Regenwasserkanal erstellt und die vorhandene Leitung darauf angeschlossen.

4.3 Freileitung

Im Bereich der 20-kV Freileitung ist eine Sicherheitszone von 8,0 m beidseitig der Leitungssachse einzuhalten. Bei Unterschreitung der Sicherheitszone durch Bebauung ist der Bauplan der e.on Bayern vorzulegen. Das Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sowie VDE 0210 sind einzuhalten.

4.4 Sichtdreiecke

Im Bereich der im Lageplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten.

5. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

5.1 Dachform

Als Dachform sind zugelassen Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30°. Bei Nebenanlagen sind außerdem Pultdächer zugelassen.

5.2 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist in Ziegeldeckung naturrot, Betonpfannen und Blecheindeckung in gleicher Farbgebung vorgeschrieben. Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Eindeckungen in grau zulässig.

5.3 Firstrichtung:

Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6. Immissionswerte

Im Bebauungsplanbereich wird ein flächenbezogener Schalleitungspegel von maximal tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² festgesetzt.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Nachrichtliche Hinweise:

Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

7.2 Immissionen:

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare aber zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchseinwirkungen auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung und Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen in der Regel hinzunehmen.

Auf die von der Bundesstraße 588 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV / Verkehrslärmschutz-richtlinien VLärmSchR).

Die Berechnung der Immissionsanteile erfolgt bezogen auf den jeweiligen Mittelpunkt der Betriebsfläche und auf den Abstand (4m) zu den Immissionsorten (FINr. 181/3 West und Süd) für schützenswerte Räume. Externe Abschirmungen werden nicht berücksichtigt.

7.3 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

7.4 Geltungsbereich

Die Festsetzungen gelten für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 13.

7.5 Oberflächen- und Schichtwasser

Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen.

Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

7.6 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.“

8. Grünordnerische Maßnahmen

8.1 Bepflanzung, Eingrünung

Die privaten Grünflächen sind entsprechend nachfolgenden Punkten anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Einschränkung bei der Bepflanzung

Im Bereich von Sichtdreiecken sind nur Sträucher bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zulässig.

8.3 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an eine im Planungsraum natürlicherweise vorkommende Vegetation an bzw. werden ergänzt durch Gehölzarten wie Obstbäume und kleinkronige Baumformen aus Gründen der Gestaltung bzw. der Zweckmäßigkeit. Bei Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden. Verboten sind fremdländische Gehölze, Gehölze mit extremen Wuchsformen, buntlaubige und buntnadelige Gehölze sowie streng geschnittene Formhecken jeglicher Art.

8.3.1 Baumpflanzungen entlang Straßen, Plätzen und auf Privatflächen

Arten:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Crataegus carrierei	- Apfeldorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche

kleinkronige Baumformen aus Gründen der Gestaltung bzw. der Zweckmäßigkeit.
 Bei Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden.
 Verboten sind fremdländische Gehölze, Gehölze mit extremen Wuchsformen,
 buntlaubige und buntnadelige Gehölze sowie streng geschnittene
 Formhecken jeglicher Art.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Reischach hat am 01. Februar 2012 die 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Gewerbegebiet "Fuchshub" beschlossen.

Reischach, den 03. SEP. 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 23. April 2012 bis 25. Mai 2012 in der Gemeindekanzlei Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11. April 2012 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Reischach, den 03. SEP. 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04. Juli 2012 die 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reischach, den 03. SEP. 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



4. Die 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom zur Kenntnis genommen worden.

Reischach, den 05. SEP. 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 05. SEP. 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den 05. SEP. 2012

Herbert Vilsmaier, 1. Bürgermeister



8.3.1 Baumpflanzungen entlang Straßen, Plätzen und auf Privatflächen

Arten:

Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Crataegus carrierei - Apfeldorn
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Obstbäume wie Apfel, Birne, Walnuß, etc. Sorten

Mindestqualität für durch Planzeichen zwingend festgesetzte Bäume:
 Hochstamm, St.U. 10 - 12 cm, Heister 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm

Für je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.3.2 Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung des Siedlungsrandbereiches lt. Planzeichen

Bäume:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Obstbaumhoch- und Halbstämme in Sorten

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, St.U. 10 - 12 cm, Heister 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm

mind. 1 Baum pro 15 m im Bereich zwischen Parzelle 1 und 2

Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rosa canina - Hundsrose
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Rosa arvensis - Feldrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Salix caprea - Weide
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Rhamnus frangula - Faulbaum

Pflanzabstand:

1,3 m bei Sträuchern bzw. 2 m bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe über 2,5 m.