

Bebauungsplan Nr 14 Kaisersberg mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Reischach Landkreis Altötting

Gemeinde Reischach
Eggenfeldener Str. 9 84571 Reischach
Tel 08670 9886 0 Fax 08670 9886 60
mail info@Reischach.de

VERFAHR

Der Gemeinder
am
Mit dem Entw
..... di
Mit Gemeinder
als Satzung bes
Reischach, den
Der Beschluss
Baugesetzbuch
2 sowie Abs. 4

Reischach, den



**Nachrichtliche, symbolische
Darstellung der Begleitplanung
zur Rekultivierung der Deponie**

Bebauungsplan M = 1: 1 000



SO für Bauhofeinrichtungen des Landkreises Altötting

SO
0,6
SD, FDb, PD
maximal zulässige
Traufenwandhöhe =
7,5m; Bezugspunkt ist
OK Rohboden des EG

Lehmabbau

Lehmgrube

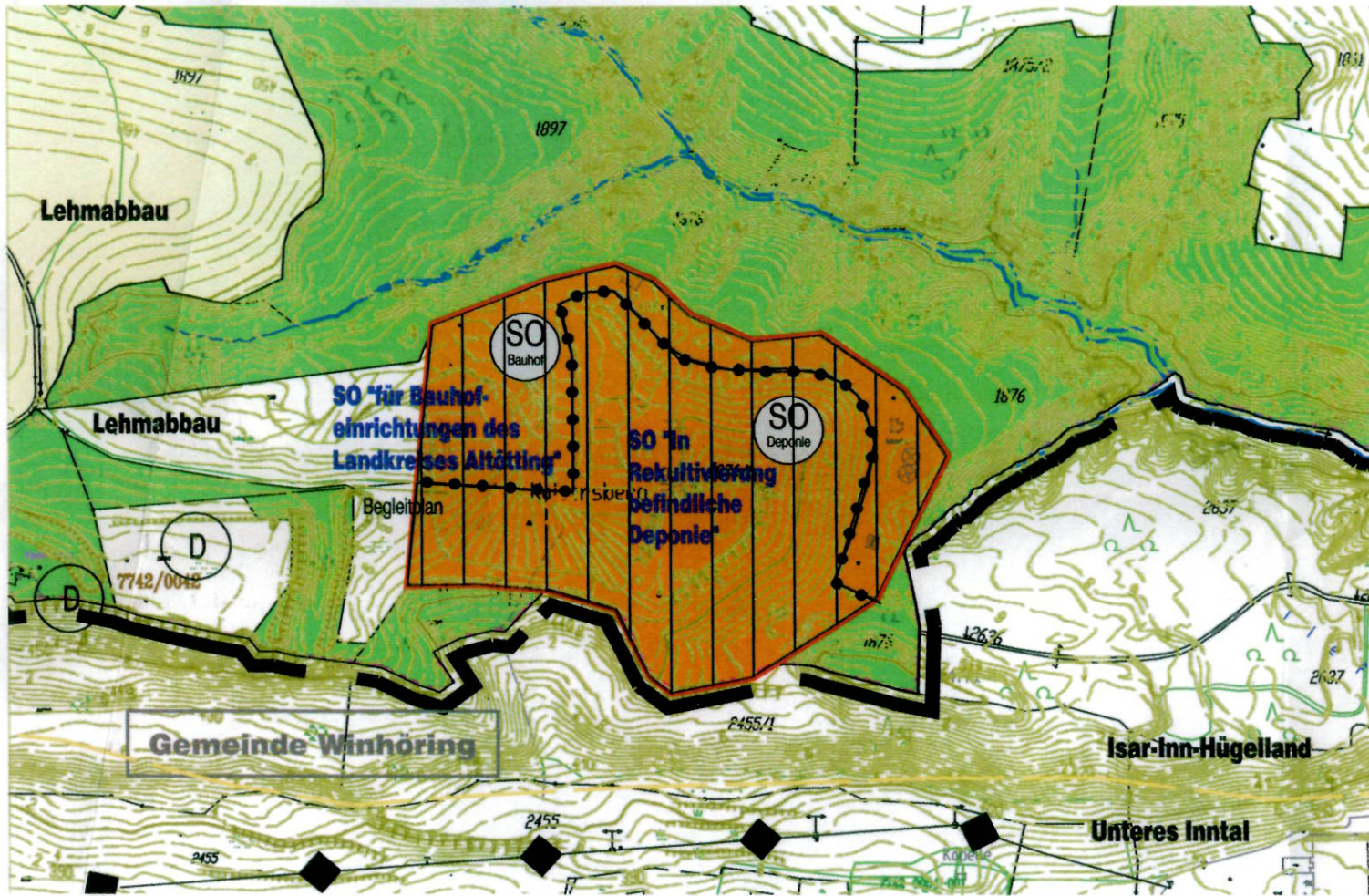
Lehmabbau

1876/3

1876

Altötting, den 23.03.2007





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M = 1: 5 000



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen durch Plandarstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SO	
	0,6
1	0

SD, FDb, PD

maximal zulässige Traufwandhöhe = 7,5m; Bezugspunkt ist OK Rohboden des EG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gem. §11 BauNVO; zulässig sind Lagergebäude, Lagerplätze und Reparatureinrichtungen sowie Garagenanlagen

	GRZ 0,6 §19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse §18 BauNVO	zugelassene Bauweise gem. § 22 BauNVO

zugelassene Dachform; Satteldach (SD) Flachdach (FD nur begrünt oder zur Sukzession gekiegt zulässig = FDb), Pultdach (PD)

Maximal zulässige Traufwandhöhe bis einschließlich Dachausenhaut 7,5m gerechnet von OK Rohboden des EG



Baugrenzen gem. §23 BauNVO

Maßzahl in Metern (z.B. 20m)

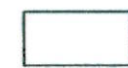


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Hinweise



Gemeindegrenze



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummer



Bestehende Zufahrt

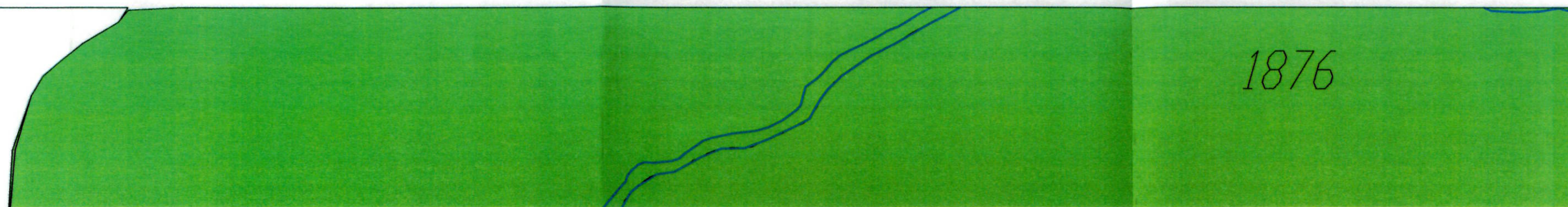
C) Hinweise auf Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs



Verlauf von Bächen und Gräben



Waldwirtschaftlich genutzte Flächen



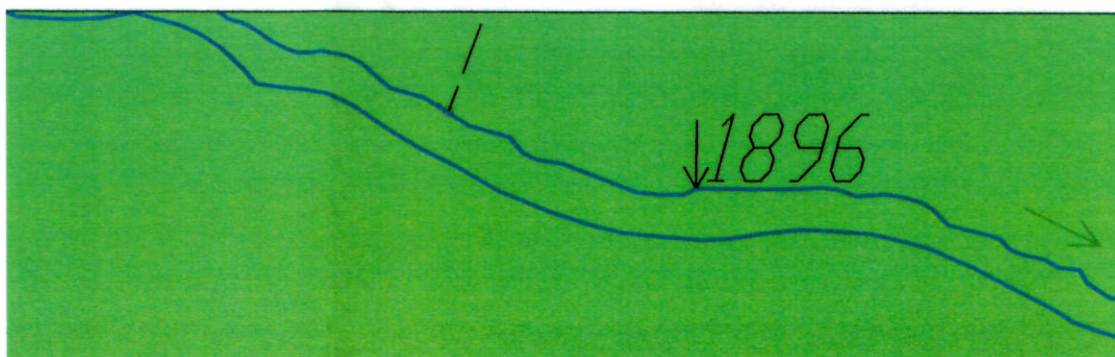
A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung : Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung. Zulässig sind Gebäude für Lagerung, Lagerplätze und Reparatureinrichtungen sowie Garagenanlagen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Baunutzungszahlen: Grundflächenzahl max: 0,60
 - 2.2. Seitliche Wandhöhen: Bei allen Gebäuden max. 7,5 m, außer bei frei stehenden LKW-Garagen max. 5,00 m, bei An- und Zwischenbauten max. 4,00 m, bei Pkw-Garagen und sonstigen Nebengebäuden max. 3,00 m seitliche Wandhöhe. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der seitlichen Wandhöhe zugelassen werden. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, wobei OK EG-Rohboden max. 0,25 m über dem höchstliegenden Tangierungspunkt mit der Erschließungsstraße liegen darf.
3. Dachgestaltung
 - 3.1 Dachform: Symmetrische Satteldächer mit Einzelgiebelbreiten von max. 15,0m. Für größere Gebäudebreiten kann der symmetrische und traufständige Zusammenbau von mehreren neigungs-, breiten- und höhengleichen Satteldächern zugelassen werden. Ausnahmsweise können Pult- und Flachdächer für untergeordnete An-Zwischenbauten, sowie in Abstimmung mit der Gemeinde/demHochbauamt auch andere Dachformen zugelassen werden.
 - 3.2 Dachneigung: Satteldächer für Hallen 15°-18°, Satteldächer für Haupt-/Bürogebäude 18°-25°, Pultdächer 10°-15°, Flachdächer max. 5°.
 - 3.3 Dachdeckung: Kleinformatisches Dacheindeckungsmaterial oder alternativ Eindeckungen aus Metallen in roter oder rotbrauner Farbe mit wetterfester Oberflächenbeschichtung.
 - 3.4 Dachüberstände: Bei Hauptgebäuden und Hallen giebelseitig mind. 1,20 m und traufseitig mind. 1,00 m; bei Dächern von An-/Zwischenbauten, untergeordneter Bauteile sowie von Garagen und Nebengebäuden allseitig mind. 0,60 m. Bei Flachdachformen sind Dachüberstände nicht zwingend.
4. Gebäudeform/Gebäudegrößen: Klare, ruhige, rechteckige Baukörper, bei Satteldachformen Seitenverhältnis mind. 4:5 bei Firstlage parallel zur Gebäudelängsseite. Gebäudegrößen für Hallen max. 40,0 m x 25,0 m, wobei jeweils zwei Hallen durch einen eingeschossigen Zwischenbau verbunden werden oder bei Winkelbauweise rechtwinklig aneinandergesetzt werden können; für Haupt-/Bürogebäude rechteckig max. 15,0 m x 12,0 m, quadratisch max. 12,0 m x 12,0 m. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde/dem Hochbauamt andere Gebäudeformen sowie eine Überschreitung der Gebäudegrößen zugelassen werden.
5. Fassadengestaltung: Putzstruktur, allseitig gleich in weiß oder leichten Pastelltönen gestrichen. In den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzverschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig. Alternativ können Fassadengestaltungen oder Fassadengliederungen aus Metallen, Holz- oder Glaselementen in in Abstimmung mit der Gemeinde/demHochbauamt zugelassen werden.
6. Baugrenzen, Abstandsflächen: Die Baugrenzen sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach den festgesetzten Baugrenzen.
7. Einfriedungen: Zäune sind nur um sicherheitsrelevante Bereiche als transparenter Metalldrahtzaun, max 2,0m hoch, zulässig. Betonsäulen und durchlaufende Betonsockel sind unzulässig.
8. Sichtdreiecke: Keine Sichtflächen festgesetzt

- 9 Grünordnerische Festsetzungen. Freiflächengestaltung:
 - 9.1 Pflanzbindungen und Anpflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB. Es sind keine Pflanzungen zulässig. Es sind jedoch in entsprechendem Umfang offene ruderal Flächen anzulegen, die je nach Situation sich selbst (also der Sukzession) überlassen oder zielorientiert gepflegt werden. Einzelheiten sind im Aussenanlagenplan zu regeln. Bei geeigneter Wertigkeit der Maßnahmen ist die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme möglich. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsregelung ist durch den Landkreis als Antragsteller im Rahmen der sonstigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen bzw. in Auftrag zu geben.
 - 9.2 Oberflächenentwässerung: Herstellung der planlich festgesetzten Entwässerungsmulden als zeitweise austrocknender Bach nach ökologischen Kriterien hinsichtlich Linienführung und Uferzonen. Die Pflege erfolgt unter fachlicher Anleitung durch den Landkreis
 - 9.3 Kfz-Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
10. Naturschutzfachliche Einwirkungsregelung: Gemäß Bilanzierung (vgl. Begründung) sind voraussichtlich ungefähr 1,2 Hektar an Ausgleichsflächen, abhängig auch von der Wertigkeit, bereitzustellen und zu unterhalten. Sie sind nach Vorliegen der saP und der genauen Ermittlung in diesen Plan zu integrieren. Umsetzung: Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach Bauherstellung herzustellen.

B) TEXTLICHE HINWEISE

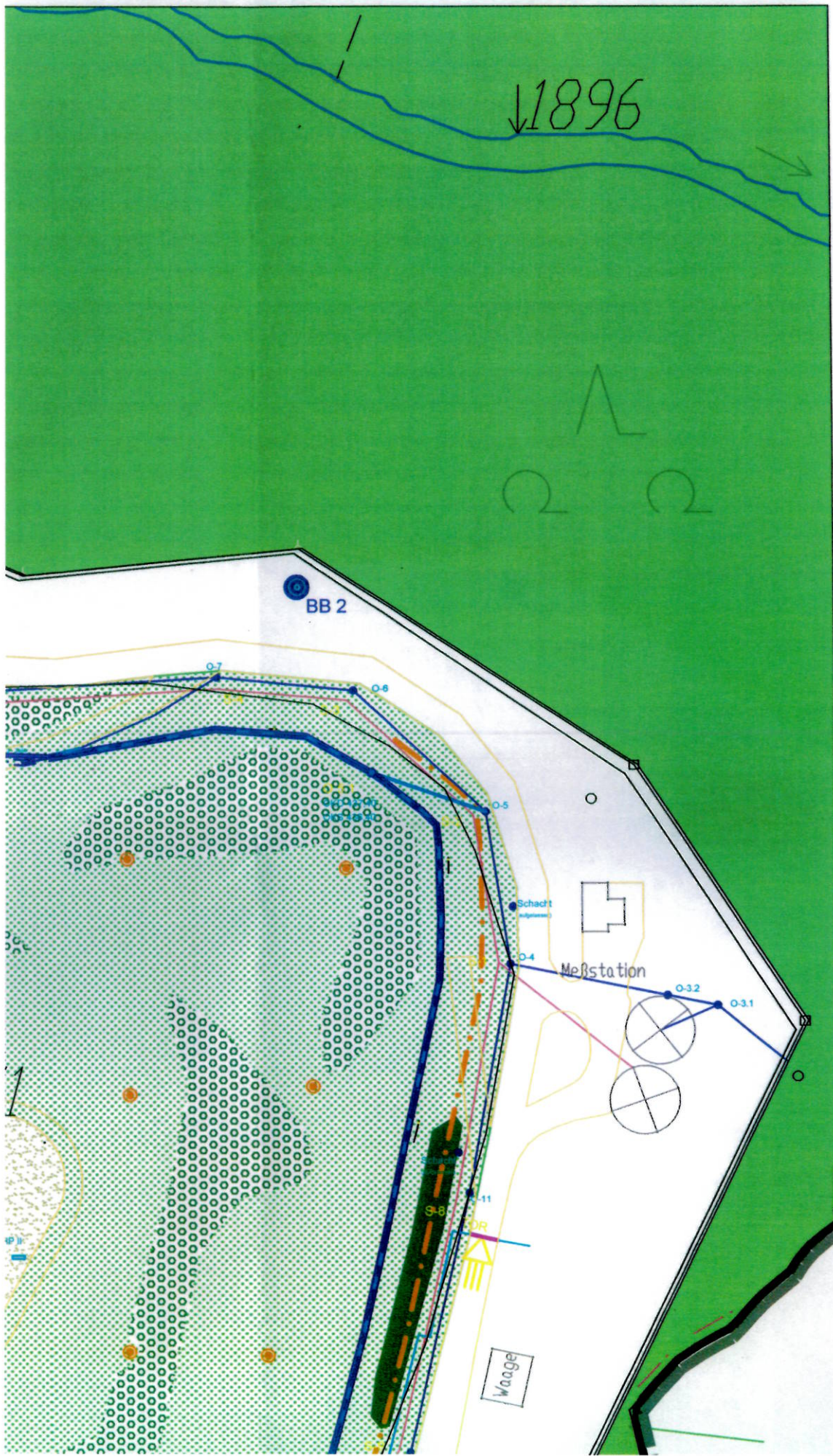
1. Brandschutz: Für das Sondergebiet muß der Löschwasserbedarf ausreichend gesichert sein.
2. Denkmalschutz: Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz.
3. Beleuchtungsanlagen: Zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei allen Beleuchtungsanlagen außerhalb der Gebäude grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) der Vorzug zu geben
4. Immissionsschutz: Es sind keine Festsetzungen erforderlich, da es keine benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen gibt.
5. Grundstücksteilungen sind nicht vorgesehen; die Nutzung ist nur für den Bauhof des Landkreises Altötting zugelassen.
6. Naturschutz: Das Sondergebiet befindet sich innerhalb eines ökologisch sensiblen Bereiches, in dem jede vermeidbare Störung auch vermieden werden muß. Dazu gehören nicht betriebsbedingter Lärm, Umgang mit giftigen Stoffen aller Art, Reduzierung nächtlicher Aktivitäten auf das betriebsbedingt möglich Minimum. Die vorhandenen Tore sind weiter zu betreiben, allgemeiner Fahrverkehr ist nicht zulässig. Ausserhalb vorgesehener Besucherzeiten ist auch zufälliger Verkehr durch die Schließung der Tore wirksam zu verhindern.
7. Wasserrechtsverfahren: Es wird darauf hingewiesen, daß die geplante Oberflächenentwässerung über die Entwässerungsmulden in den Tiefenbach wasserrechtliche Genehmigung(en) voraussetzt.



Die Gemeinde Reischach erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.



Die Gemeinde Reischach erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Reischach, den
 (Siegel) (1. Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des Art. 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Reischach, den
 (Siegel) (1. Bürgermeister)