

## "Lexenberg"

Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

### **Satzung.**

**Maßentnahme:**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- 2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Festsetzung der Hauptfirstrichtung)
- 2.3 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze sind nicht zugelassen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **II** Zulässig sind Gebäude oder Gebäudeteile mit max. zwei Vollgeschossen
- 3.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B. 0,4
- 3.3 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, z. B. 0,8

### 4. Bauweise

- 4.1  Baugrenzen
- 4.2 **O** Offene Bauweise
- 4.3 Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO bleiben davon unberührt.

### 5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Abmessungen  
max. Giebelbreite: 30,00 m; max. Gebäudelänge: 50,00 m  
max. Wandhöhe: 6,80 m; max. Firsthöhe: 9,15m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern unterliegt die traufseitige Wand der maximalen Wandhöhe und die firstseitige Wand der maximalen Firsthöhe.

### 5.2 Dachform

- 5.2.1  Hauptfirstrichtung
- 5.2.2 Satteldächer oder Pultdächer, Dachneigung 15° - 25°
- 5.2.3 Standgiebel und -gauben sind zulässig bei Dachneigungen von mind. 23°.
- 5.2.4 Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes verlaufen.

5.3 Deckungsmaterial  
Als Deckungsmaterialien sind Dachplatten aus Ziegeln oder Beton sowie kleinteiligen Zementfaserplatten (Berliner Welle), Blecheindeckungen und extensiv begrünte Dächer zulässig.  
Mit Gründächern überdeckte Bauflächen gehen nur zu 75 % in die Berechnung der Grundfläche ein.  
Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.

5.4 Dachüberstände  
Die Dachüberstände werden auf mind. 0,80 m Tiefe an Giebel- und Traufseite festgesetzt. Bei kleineren Nebengebäuden dürfen die Dachüberstände proportional verringert werden.

## 6. Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

6.1 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

6.2 Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen.

## 7. Einfriedungen

7.1 Die Baugrundstücke dürfen in einer max. Höhe von 1,80 m eingefriedet werden.

7.2 Als Einfriedungen sind sockellose leichte Metallzäune zulässig, hinterpflanzt mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste.

## 8. Werbeanlagen

8.1 Entlang der Erschließungsstraße ist im Bereich der Zufahrt nur eine max. 3,00 m<sup>2</sup> große und max. 3,00 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

Fahnen und Pylone von max. 0,60 m Durchmesser dürfen max. 3,00 m hoch sein, gemessen ab Straßenoberkante. Es sind max. drei Fahnen pro Betrieb zulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

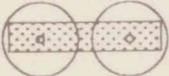
8.2 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante des Ortanges bzw. der Traufe nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Fläche von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden wird auf 3,00 m<sup>2</sup> pro Betrieb begrenzt.

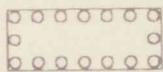
8.3 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie in die freie Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.

## 9. Grünordnung

9.1  Zu pflanzender Großbaum lt. Artenliste  
(Lage ungefähr, Anzahl zwingend)

9.2  Öffentliches Grün mit Schotterrasen  
und Großbaum lt. Artenliste

9.3



Ökologische Ausgleichsfläche 1

Fl. Nr. 915, Gem. Reichertsheim, Entnahme aus dem Ökokonto

9.4

Ökologische Ausgleichsfläche 2

Fl. Nr. 12, Gem. Kronberg

Streuobstwiese mit Obstgehölzhochstämmen alter lokaler Sorten; extensive Nutzung; zweimal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes, nicht vor dem 15. 06. eines Jahres, keine Düngung, keine Spritzung; bauliche Anlagen sind unzulässig.

9.5

Ein- und Durchgrünung

Pro angefangene 300,00 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mind. ein Großbaum lt. Artenliste oder zwei Obstgehölzhochstämmen alter lokaler Sorten oder Nussbäume zu pflanzen.

9.6

Befestigte Flächen

9.6.1

Alle Beläge außerhalb der Erschließungsstraßen sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern nicht wasserwirtschaftliche Aspekte (insbesondere der Schutz des Grundwassers) dagegen sprechen.

9.6.2

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen werden nur zu 50 % für die Grundflächenberechnung heran gezogen.

9.6.3

Alle Stellplatzflächen sind mit mind. einem Großbaum je 5 Stellplätze zu bepflanzen.

9.7

Fassadenbegrünung

Bei Fassadenflächen über 50,00 m<sup>2</sup> oder Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster oder Türen aufweisen, ist pro angefangene 2,50 m Wandlänge eine Kletterpflanze zu setzen.

9.8

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.9

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4,00 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

9.10

Planerische Umsetzung

In Verbindung mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.11

Artenliste

9.11.1

Heimische, großkronige Laubbäume

Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Populus tremula	Pappel

## 9.11.2

Heimische, kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

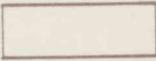
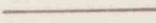
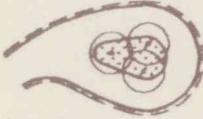
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus ayria</i>	Mehlbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Weißerle
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wildbirne
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
alle Obst- und Nußbäume	

## 9.11.3

Sträucher  
2 x v. 100-150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Rhamnus catharica</i>	Kreuzdorn

10. Verkehrsflächen

- 10.1  Straßenverkehrsfläche
- 10.2  Straßenbegrenzungslinie
- 10.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/70
- 10.4  Wendeschleife mit Pflanzinsel und Freihaltezone, Typ 7 nach EAE 85/95

11. Wasserwirtschaft

- 11.1 Dachabwässer und unverschmutztes Oberflächenwasser innerhalb der bebauten Grundstücke sind auf den Grundstücken großflächig zu versickern. Die Sickerfähigkeit ist durch Sicker-tests nachzuweisen. Auf den Grundstücken ist ein Retentionsvolumen mit mind. 10 ltr. /m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzusehen.

Niederschlagswasser, das in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt (keine Gewerbegrundstücke), ist nach den Vorgaben der NWFreiV und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

- 11.2 Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50,00 m<sup>2</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 11.3 Die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet ist nach dem "ATV-Merkblatt M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" zu konzipieren. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.
- 11.4 Verunreinigtes Niederschlagswasser von Manipulations- oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgefüllt oder auf denen mit derartigen Stoffen umgegangen wird, darf nicht versickert werden, sondern ist in die Abwasserkanalisation zu leiten.  
Eine Zwischenspeicherung und/oder eine Überdachung derartiger Flächen kann zur Vermeidung zu hoher Einleitmengen notwendig sein. Die Flächen sind wasser- und mediumdicht auszuführen und gefällemäßig abzugrenzen.
- 11.5 Löschwasser, welches erheblich verunreinigt sein kann, ist grundsätzlich aufzufangen und über Abfuhr oder nach Zustimmung vom Kanalnetzbetreiber über Einleitung in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.
- 11.6 Die Verwendung von Recyclingbaustoffen im Untergrund ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen.

## B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Flurstücksnummer, z. B. 33
3.  Vermaßung, z. B. 7,0 m
4. Brand- und Katastrophenschutz
- 4.1 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
- 4.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
5. Altlasten  
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.
6. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
7. Wasserwirtschaft
- 7.1 Wasserversorgung  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 7.2 Schmutzwasserentsorgung  
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst nach Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Reichertsheim zulässig.
8. Immissionen
- 8.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Rahmen zu rechnen.
- 8.2 "Entlang der Nordwestseite des Bebauungsplanes wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitung kann jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten wird.  
Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Dorsch Consult vom November 2002 Nr. 6365.300/10-041801 entnommen werden."
9. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind beim E.ON Kundencenter Ampfing, Tel. 08636/981-532 Planauskünfte einzuholen.

## C Verfahrensvermerke

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Reichertsheim hat in der Sitzung vom 28. 05. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen. Die Aufstellung wurde am 03. 06. 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. 11. 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. 11. 2002 bis 27. 12. 2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11. 11. 2002 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 3. **Satzung:**

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. 01. 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

### 4. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am **02. Dez. 2003**. Der Bebauungsplan "Lexenberg" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Reichertsheim, den **12. Jan. 2004**



  
1. Bürgermeister  
**Huber**  
1. Bürgermeister

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## "Lexenberg"

## Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

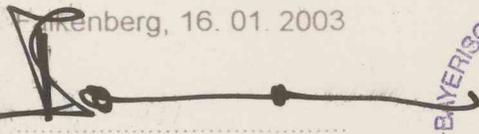
### Fertigstellungsdaten:

Entwurf vom 28. 05. 2002  
Fassung vom 14. 10. 2002  
Fassung vom 21. 11. 2002  
Fassung vom 16. 01. 2003

### Entwurfsverfasser:

Architekten Hans Baumann und Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Mopsach,  
Tel 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, 16. 01. 2003

  
Hans Baumann

