

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## "Ramsau/Schmiedanger - 1. Änderung"

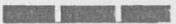



Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

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) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

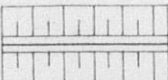
### Satzung.

Soweit nicht durch folgende Festsetzungen aufgehoben oder abgeändert, gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auch im Geltungsbereich der 1. Änderung.

#### A Festsetzungen:

1.  Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung
2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedlicher Festsetzungen
3.  Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
4.  Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E) gem. § 8 BauNVO unter Angabe der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel lt. schalltechnischer Untersuchung von Dorsch Consult vom November 2002, Tabelle 2, z. B. GE/E<sub>1</sub>
5. Immissionsschutz  
Flächenbezogene Schallleistungspegel:
  - 5.1 GE/E<sub>1</sub>

|       |                        |          |
|-------|------------------------|----------|
| Tag   | (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) | 60 dB(A) |
| Nacht | (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) | 50 dB(A) |
  - 5.2 GE/E<sub>3</sub>

|       |                        |          |
|-------|------------------------|----------|
| Tag   | (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) | 60 dB(A) |
| Nacht | (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) | 40 dB(A) |
  - 5.3  Lärmschutzwall, h = 5,00 m  
Bepflanzung in Abstimmung mit Straßenbauamt Rosenheim und Landratsamt Mühldorf/Untere Naturschutzbehörde
  - 5.4 Passive Schallschutzmaßnahmen:  
Die Süd-, West- und Ostfassaden werden durch Verkehrsgeräuschimmissionen beaufschlagt, deren Beurteilungspegel nachts die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) um bis zu 5 dB(A) überschreiten.

Für die Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ist der Nachweis gem. der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen zu führen, dass durch den von außen eindringenden Verkehrslärm sowohl im Misch-/Dorfgebiet als auch bei Wohnungen im Gewerbegebiet innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der zulässigen Innenpegel kann erreicht werden durch entsprechende Grundrissorientierung, durch Anordnung mindestens einer Belüftungsmöglichkeit auf der lärmabgewandten Seite, durch schallgedämmte kontrollierte Zusatzbelüftungen, durch vorgelagerte Wintergartenkonstruktionen mit versetzten Lüftungsöffnungen o. ä.

Auf den einzelnen Parzellen sind die Wohnungen durch entsprechende Anordnung der gewerblichen Gebäudeteile zusätzlich gegen die Lärmimmissionen von der B 12 zu schützen.

6. 

|          |
|----------|
| GRZ 0,55 |
|----------|

 Maximale Grundflächenzahl, z. B. 0,55

7. Wandhöhe:

|          |    |           |        |
|----------|----|-----------|--------|
| Parzelle | 19 | max.      | 5.00 m |
| Parzelle | 20 | im Mittel | 4.50 m |
| Parzelle | 21 | max.      | 5.00 m |
| Parzelle | 22 | max.      | 5.00 m |
| Parzelle | 23 | max.      | 6.10 m |

7.1 Die maximale Wandhöhe wird gemessen talseitig am tiefsten Punkt des natürlichen oder festgesetzten Geländes.

7.2 Die mittlere Wandhöhe ist durch Geländeprofilpläne entlang jeder Fassade bis zur Grundstücksgrenze nachzuweisen.

8. Zulässige Dachneigung 15° bis 30°.

8.1 Pultdächer sind zulässig mit einer maximalen Dachneigung von 22°.

9. Wasserwirtschaft


9.1 Die flächige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen des Merkblattes ATV-DVWK M 153 und des Arbeitsblattes A 138 (bevorzugt Flächen- /Muldenversickerung) durchzuführen.

9.2 Bei nachgewiesenermaßen nicht sickerfähigem Boden ist das unverschmutzte Niederschlagswasser unter Beachtung des Merkblattes ATV-DVWK M 153 ggf. über eine Regenrückhaltung nach Arbeitsblatt A 117 in einen geeigneten Vorfluter einleiten.

9.3 Die Darstellung der Regenwasserbehandlung ist Bestandteil des Entwässerungsplanes.



## **B Hinweise:**

1.  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ramsau/Schmiedanger"
2. Die Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die Parzellen 19 bis 23 aufgehoben.
3. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" können nicht eingehalten werden. Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen basieren auf den Grenzwerten der Lärmschutzverordnung - 16. BImSchV.
4. Die Gemeinde beabsichtigt, den Lärmschutzwall außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in westlicher Richtung bis zur Brücke fortzuführen.
5. Die schalltechnische Untersuchung von Dorsch Consult vom November 2002 ist in der Gemeinde Reichertsheim einzusehen.

## **C Begründung:**

1. Durch die Errichtung eines öffentlichen Lärmschutzwalles entlang der südlichen Grenze des künftigen Mischgebietes entfällt die Lärmschutzbebauung entlang der Bundesstraße 12.
2. Durch die Umwidmung der Gewerbegebietsfläche in ein Mischgebiet entfällt der notwendige Abstand zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.
3. Die Bauräume werden neu gegliedert, um dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen. Eine Nutzung als Mischgebiet ist aufgrund der vorliegenden Bauanträge gegeben.
4. Der Pflanzstreifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Norden und dem bisherigen Gewerbegebiet kann durch die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet verringert werden.
5. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt und gegenüber bestehendem Baurecht kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Dies ergibt sich aus der gängigen Berechnungspraxis, nach welcher die gesamten Baugrundstücke als Eingriffsfläche gerechnet werden.
6. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund von Art und Umfang der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## D Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:  
Die Gemeinde Reichertsheim hat in der Sitzung vom 16. 04. 2002 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellung wurde am 07. 05. 2002 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auslegung:  
Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. 07. 2003 bis 22. 08. 2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Satzung:  
Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. 10. 2003 die 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Reichertsheim, den 17. 10. 2003



  
Huber, 1. Bürgermeister

4. Bekanntmachung:  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 17. 11. 2003. Die Bebauungsplanänderung "Ramsau/Schmiedanger - 1. Änderung" wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.  
Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Reichertsheim, den 17. 11. 2003



  
Huber, 1. Bürgermeister

### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## "Ramsau/Schmiedanger - 1. Änderung"

Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

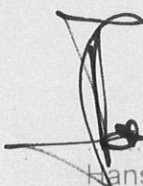
#### Fertigungsdaten:

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Entwurf   | vom 16. 04. 2002 |
| Fertigung | vom 19. 09. 2002 |
| Fertigung | vom 16. 01. 2003 |
| Fertigung | vom 08. 05. 2003 |
| Fertigung | vom 16. 10. 2003 |

#### Entwurfsverfasser:

Architekten Hans Baumann und Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-109

Falkenberg, den 16. 10. 2003



Hans Baumann, Architekt

