BEBAUUNGSPLAN NR. 8
REINTALIAM WEIHERBACH

Die Gemeinden Reichersbeuern und Greiling erlassen aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

a) Das gesamte Baugebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

b) Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 3, § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
Ebenso sind Lagerplätze für Schrott und Autowracks unzulässig.

3. Maß der Nutzung

a) 280 | — Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum in Quadratmetern, z.B.: 280 qm (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).

b) ~ 610 ~ — bis zu diesem Wert darf die festgelegte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils überschritten werden, z.B. 810 qm.

c) Abgrenzung von Bereichen mit einer unterschiedlichen maximal zulässigen Grundfläche

d) Die Wandhöhe darf maximal 6,5 m betragen.
Gemessen wird zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut. Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird gil. am Landratsamt (im Einvernehmen mit der Gemeinde) festgelegt.

e) |b| — Maximal zulässige Giebelbreite des Hauptgebäudes b1 = 12, b2 = 15 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche

a) Baugrenze

b) Baulinie

c) Waschplatz

d) Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

e) Stell- und Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestgrünflächenanteil des Grundstückes, siehe Festsetzungen 9 b2, darf nicht unterschritten werden.

5. Bauweise und Dachform

a) Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt

b) Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 24° in der vorgegebenen Firstrichtung zulässig.

c) Firstrichtung des Hauptgebäudes

d) Für Nebengebäude (siehe 6.b) kann ausnahmsweise auch eine Firstrichtung senkrecht zum Hauptbaukörper zugelassen werden.

6. Bauliche Gestaltung
(Ausgenommen sind bestehende Gebäude, An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden sind gemäß dieser Festsetzungen auszuführen)

a) Gebäudegrundriß
Die Gebäude sind mit einem langgestreckten, rechteckigen Grundriß zu erstellen. Das Verhältnis von Länge (l) zu Breite (b) darf den Wert 1,5 nicht unterschreiten (l : b > 1,5)

b) Nebengebäude
Nebengebäude und Anbauten müssen in der Höhe und Baumasse dem Hauptgebäude untergeordnet sein (siehe 5 d).
Die Wandhöhe darf maximal 3,0 m betragen (Bemessung siehe 3d).

c) Dachgestaltung
Gauben sind unzulässig, liegende Dachfenster können bis zu einer Größe von max. 1,0 qm und max. 2 Stück bei Gebäuden < 16,0 m Länge, und 3 Stück bei Gebäuden > 16,0 m Länge je Dachflächenhälfte eingebaut werden.
Alternativ können aufgesetzte lukarnenartige Firstbelichtungsbänder verwendet werden. Die Länge von Firstbelichtungsbändern darf maximal 2/3 der Baukörperlänge, mit jeweils gleichem Abstand zum Ortgang, betragen.
Angebaute untergeordnete Gebäudeteile dürfen alternativ mit einem Pultdach, mit derselben Dachneigung wie der Hauptbaukörper, versehen werden.
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Soweit technisch möglich, müssen sie auf eingeschossigen Nebengebäuden plaziert werden. Sie sind als Bänder entlang der Traufe (von Ortgang zu Ortgang) zu montieren.
Als Deckungsmaterial sind rote Ziegel oder in der optischen Wirkung vergleichbare Materialien zu verwenden.

d) Fassade
Die Fassaden sind als verputzte Massivbaukonstruktionen oder als Holzkonstruktion mit bevorzugter senkrechter Verschalung zu erstellen.
Die Putzfassaden sind in hellen Farbtönen (gebrochenes Weiß) zu streichen. Holzfassaden sind hell zu halten. Grelle und reflektierende Farben sind unzulässig. (Abweichungen davon bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde.)

e) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Hinterleuchtung bzw. Ausleuchtung ist zulässig, sofern keine Wirkung in die freie Landschaft entsteht.
Grelle und reflektierende Farben bzw. Oberflächen dürfen nicht verwendet werden.
Werbeanlagen müssen sich in ihren Proportionen der Gebäudestruktur einderlig unterordnen.

7. Lagerflächen

Lagerplätze müssen derart eingegrünt werden, daß das Ortsbild durch die Lagerungen nicht gestört wird.
Der Mindestgrünanteil des Grundstückes, siehe Festsetzungen 9 b2, darf nicht durch den Lagerplatz reduziert werden.
Lagerplätze sind innerhalb der Grundstücksanteile entlang der Straßenfronten (siehe 9 b1) nicht zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Öffentliche Verkehrsfläche

b) Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Je Bauparzelle sind im öffentlichen Straßenraum, soweit möglich, zwei Parkplätze für Besucher und Lieferverkehr zu schaffen. Diese sind innerhalb des schon festgelegten Grünstreifens unterzubringen und mit einem Belag aus Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke zu erstellen.
Die Grundstückszufahrten sind über den straßenbegleitenden Grünstreifen, ggf. den öffentlichen Fuß- und Radweg und über die privaten Grundstücksflächen, je Bauparzelle in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

e) Öffentlicher Fuß- und Radweg

f) Richtfeuerkreis mit einer Schwarzwälderlinge von 40 m (Abstand zum Fahrbahnrand jeweils 3 m). Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,0 m Höhe.

9. Grünflächen und Grünordnung

a1) Öffentliche Grünfläche mit Baumgruppen
Pflanzqualität und Artenauswahl wie unter b3)

a2) Öffentliche Grünfläche mit geschlossener Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern - Bepflanzung der Randbereiche - Ortsrandeingrünung

Für die Bepflanzung der Randbereiche ist ein Ausführungsplan vorzulegen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
Strauchanteil 80 %, Bäume 20 %, davon 5 % Pioniergehölze
Pflanzgröße und -qualität:
Bäume: Heister 2 x v, o.B. 250/300
Sträucher: 2 x v, o.B. 80/100
Auswahl folgender Arten:
wie unter b3) und b4, zusätzlich als Pioniergehölze:
Alnus incana — Grauerle
Populus tremula — Zitterpappel

b) Private Grünflächen

b1) Begrünung der Grundstücke entlang der Straßenfronten

b2) Private Freiflächen
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gemäß § 19 der BauNVO zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

b3) Für je 500 qm Grundstücksfläche sind an geeigneten Stellen je ein Laubbaum 1. Ordnung und ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.
Pflanzgröße und -qualität:
Hochst. 3 x v, Mindeststammumfang 18 - 20 cm
Auswahl aus folgenden Gehölzen:
Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Calpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
heimische Obstbäume	

b4) Strauchpflanzung an den Grundstücksgrenzen

An den Grundstücksgrenzen ist jeweils eine zweireihige Strauchpflanzung anzulegen (beidseitig).
Pflanzgröße und -qualität:
2 x v. Sträucher o.B. 100/150
Auswahl aus folgenden Arten:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

b5) Geschlossene Wandflächen, ohne Öffnungen, von mehr als 75 qm sind flächenhaft mit Rankern zu begrünen.
Auswahl aus folgenden Arten:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Lonicera tatarica	Geißblätlinge
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Kletterrosen	

c) Das Gewässerbegleitgehölz am Rinnenbach ist zu ergänzen.
Pflanzgröße und -qualität:
wie unter b 40)
Pflanzung folgender Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus incana	Grauerle

d) Straßenbegleitgrün
Es ist je 15 m ein Baum in eine offene Standfläche von mind. 5 qm zu pflanzen.
Pflanzgröße und -qualität:
Hochst. 3 x v, Mindeststammumfang 20 - 25 cm
Pflanzung folgender Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde

In die Grünstreifen dürfen die Einfahrtsbereiche bis zu einer Breite von 6 m und Längsparkplätze eingebaut werden.

e) Vorhandenes Gehölz aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

f) Vorhandener Baumbestand zu erhalten.

g) Landwirtschaftliche Fläche

h) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
Erhaltung und Verbesserung des Lebensraumkomplexes Fließgewässer (Rinnenbach und Weiherbach) durch Auszeichnung eines 10 m breiten Gewässerschutzstreifens (beidseits). In diesem Bereich darf kein Material gelagert werden. Vorhandene Geräte, Lagerplätze und Unrat sind aus diesen Bereichen zu entfernen.
Erhaltung und Wiederherstellung von extensiv genutzten Grünlandbereichen südlich des Rinnenbaches. Nutzung als zweimahdige Wiese (Fl.Nr.: 1606/1, 1608, 1609, 1114/1 der Gemarkung Reichersbeuern).
Erhaltung und Pflege einer Feuchtwiese mit kleinflächigem Seggenried (Fl. Nr. 1699, 1106, 1101 der Gemarkung Greiling).
Die Fläche ist als Zweischnittwiese zu nutzen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1.7. eines Jahres erfolgen.
Erhaltung und Pflege einer hochstaudenreichen Pfeifengraswiese (geschützt nach Art. 6d, 1 BayNatSchG) auf Fl.Nr. 1085 und 1086 der Gemarkung Greiling.
Die Flächen sind jährlich einmal zu mähen (Mähzeitpunkt: nicht vor dem 30.9. eines Jahres).

i) Stellplätze und deren Zufahrten sind in Schotterrasen oder Rasenpflaster (Natur- und/oder Betonstein) auszuführen.

j) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind,auf Kosten des Eigentümers(in) nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Gütean forderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Soweit Bäume in befestigten Flächen stehen, sind sie mit einer Baumscheibe (mind. 2 x 2 m) zu umgeben. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920.

k) Einfriedungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind aus senkrechten Holzlatten (Staketenzaun) oder aus Stahlgitter zu erstellen.
Maschendrahtzäune dürfen nur zwischen den Bauparzellen verwendet werden und sind beidseitig zu hinterpflanzen. Arterauswahl nach b4). Stacheldraht ist nicht zulässig.

l) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sie sind als Trockenmauerwerk aus Natursteln (Wasserbausteln) herzustellen.

m) Das Niederschlags- und Oberflächenwasser muß an Ort und Stelle versickern können, soweit es nicht in Sickermulden gesammelt wird.

n) Mit dem Baurantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10. Nutzungsbeschränkung

Abgrenzung eines Bereiches in dem der flächenbezogene Schallleistungspegel L'w' (= der pro qm/Grundrückfläche abgestrahlte Schallleistungspegel) 55 dB (A) während der Tagzeit (7.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB (A) während der Nacht (22.00 bis 7.00 Uhr) nicht überschreiten darf.
Im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens ist durch ein schalltech nisches Gutachten einer nach § 26 BIMSchG anerkannten Stelle nachzuweisen, daß der o.g. flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten wird. Alternativ sind die vom geplanten Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen (Beurteilungspegel) und die bei den westlich angrenzenden immissionsorten zu erwartenden Lärmimmissionen zu berechnen.

11. Sonstiges

a) —705— geplanter Geländeverlauf mit Höhenangabe in Meter ü. NN

b) —15.0— Vermaßung

c) Trafostandort

B HINWEISE

a) Je Bauparzelle sollte ein Regenrückhalteschacht (insbesondere für die Dachflächenentwässerung) in ausreichender Größe vorgesehen werden

b) Wasserleitung

c) Abwasserkanal

d) 110-kV-Leitung/20-kV-Leitung

e) bestehendes Gebäude

f) vorgeschlagenes Gebäude

g) vorhandene / aufzuhebende / vorgeschlagene Grundstücksgrenze

h) Gemeindegrenze

i) Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen des BayStBM (Mitt. S.181, 12. Februar 1976) grundsätzlich innerhalb des Grundstückes anzulegen.

j) Gründungen
Die Baugrundbeschaffenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfordert bereichsweise besondere Gründungsverfahren (z.B. Pfahl- oder Brunnengründungen) bei baulichen Vorhaben. Es wird hiermit auf die Aussagen und Inhalte der Bodengutachten der Firma Dr. Meier + Dr. Strübel, Büro für Geotechnik GmbH, hingewiesen. Vor jeder Baumaßnahme ist die Tragfähigkeit des Bodens festzustellen und entsprechende Vorkehrungen sind für eine sichere Bauwerkserstellung zu treffen.
Die Untersuchungen der Bodengutachten sind bei der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern einzusehen.

k) Die Straßenbegrenzung sollte nicht durch ein Hochbord erfolgen, ggf. sollten Pflastersteine zur Straßenbegrenzung und zur Entwässerungsführung verwendet werden.

l) bestehende Bäume außerhalb des Plangebietes

m) vorhandener Graben

n) vorhandene Aufschüttungsfläche - der natürlichen Entwicklung überlassen.

o) vorhandener Fichtenbestand - in natumahen Mischwald umbauen.

p) vorhandener Bach mit Fließrichtung

C NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Bei der 110-kV-Leitung ist eine Baubeschränkungszone nördlich und südlich der Leitungsachse zu beachten.

Baubeschränkungszone nach Angabe der Isar-Amper-Werke.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in den Sitzungen vom 19.04. und 19.07.1991, der Gemeinderat der Gemeinde Greiling hat in der Sitzung vom 05.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 03.06.1994 bis 04.07.1994 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.06.1994 hat in der Zeit vom 03.06.1994 bis 04.07.1994 stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 14.08.1995 bis 29.09.1995 in Reichersbeuern öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinden Reichersbeuern und Greiling haben mit Beschluß des Gemeinderates Reichersbeuern vom 07.05.1996 und des Gemeinderates von Greiling vom 14.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Gemeinden Reichersbeuern und Greiling haben den Bebauungsplan am 08.07.1996 gemäß § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.4 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch genehmigt. Der Genehmigungsbescheid hat mit Schreiben vom 15.05.1996 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht worden ist. Die Erteilung der Genehmigung wurde mit Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs.3 BauGB).

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 2.5. 04. 96 ortsüblich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Hinweis auf die Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und des § 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei den Gemeinden während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reichersbeuern, den 24.04.96
1. Bürgermeister Reiter

Greiling, den 24.04.96
Bürgermeister Schmid

BEBAUUNGSPLAN NR.8
mit
GRÜNORDNUNGSPLAN
REICHERSBEUERN/GREILING

GEWERBEGEBIET REINTAL/AM WEIHERBACH

M 1 : 1000

N

DIPL. ING. G. KNOPP
ARCHITEKT BDA/SRL
AINMILLERSTR. 35
80801 MÜNCHEN

DIPL. ING. M. SAPPL
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KÖNIGSDORFERSTR. 19
83646 BAD TÖLZ

BEARBEITER:
DIPL. ING.(FH) TH. LOHMEYER

MÜNCHEN, den 24.11.1995