



GEMEINDE REICHLING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „ERLEBNISGÄRTNEREI MIT VERKAUFSSTÄTTE“ TEXTTEIL

Schongau, den

26.11.2018

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur und Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Grünordnerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH**
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen
Tel.: 08807/6956
Fax: 08807/1473
mail: goslich@web.de

Die Gemeinde Reichling erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), i.D.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan SONDERGEBIET „Erlebnisgärtnerei“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 00.00.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Reichling mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 1068 Teilfl. und 1902 Teilfläche.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1** Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 11 Baunutzungsverordnung Abs. 2 (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet (SO „Erlebnisgärtnerei mit Verkaufsstätte“) festgesetzt.
- 2.2** Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Gärtnereibetriebes mit einer Verkaufsstätte, Seminarräumen und einem Café.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächen- und Geschößflächenzahl ist als Höchstmaß für die Bebauung der Haupt und Nebengebäude festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ für die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen um maximal 50% überschritten werden. Für die Berechnung der GRZ und GFZ ist die Fläche des Geltungsbereiches mit 7.000 m² heranzuziehen. Dies gilt nicht für Anlagen die der Privilegierung (wie z.B. Pflanzbeete Gewächshäuser, etc.) unterliegen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden sind durch absolute Höhenangaben ü.NN dem jeweiligen Gebäude zugeordnet und festgesetzt.

3.4 maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut.

3.5 Sortimentsaufstellung

Eigenproduziertes Gemüse	20 m ²
Feinkost	20 m ²
Molkereiprodukte	10 m ²
Tiefkühlprodukte	10 m ²
Getränke	10 m ²
Tee/Kaffee/Müsli	10 m ²
Diverse Lebensmittel	20 m ²
Nonfood	10 m ²
Gartenbedarf	50 m ²
Aktionsfläche Kasse	15 m ²
Gesamt Sortimentsfläche	175 m ²

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt offene Bauweise.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Diese Schränke sowie alle Container sind jeweils in die Haupt- oder Nebengebäude bzw. in die Einfriedungen zu integrieren.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1.1 Als Material für Außenwände ist Putz (kein Zierputz) oder Holzverkleidung sowie Glas zu wählen.
- 6.1.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holz- und Glasverkleidung versehen werden.

6.2 Gestaltung der Dächer

- 6.2.1 Die zulässige Dachneigung für Satteldächer im Geltungsbereich wird mit 22 – 29 Grad festgesetzt.

- 6.2.2** Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig, im Bereich der Nutzungsschablone 1 sind auch Sheddächer zugelassen.
- 6.2.3** Als Material für die Dachdeckung der Massivgebäude sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 und 3 sind auch Glasdächer zugelassen.
- 6.2.4 Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für Anlagen die der Privilegierung (wie z.B Pflanzbeete Gewächshäuser, etc.) unterliegen.

6.3 Gestaltung der Außenanlagen

6.3.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet.

6.3.2 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Park- und Stellplätze, sowie die Fahrgassen und Betriebsstraßen als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter) oder in Verbundpflaster auszuführen.

6.3.3 Einfriedung

Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Latten (Hanichlzaun), sowie waagrechte Bretterzäune. Zaunsockel sind nicht zulässig.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen

7.1 Anzahl der Stellplätze

Die erforderlichen Parkflächen für Kunden und Personal sind auf dem Grundstück anzulegen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichling in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7.2 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen aller Art (auch Telefonleitungen und Fernsehkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.
- 8.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
Mindestpflanzgröße: Bäume Stammumfang 16–18 cm
 Obstbäume Stammumfang 14-16 cm
- 8.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- 8.6 Geschnittene Hecken sind unzulässig. Es sind nur freiwachsende Hecken aus heimischen Wildsträuchern zulässig.
- 8.7 Die gewachsene Geländeoberfläche ist im Wesentlichen zu erhalten. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet.
- 8.8 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft aus diesem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen in der Größe von 1.748 m² nachzuweisen. Näheres s. Umweltbericht.

§ 9

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten zu Versickern.

§ 10

Hinweise

Zum Bauantrag bzw. Bauantragsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedungen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) ausgehen können.

Gemeinde Reichling,

Margit Horner-Spindler
Erste Bürgermeisterin