

5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bruckberg“

Gemeinde: Reichling
Verwaltungsgemeinschaft: Reichling

Die Gemeinde Reichling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Am Bruckberg“ wird geändert (5. Änderung) und erhält nachstehende Fassung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Bauland wird nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt.

2. Bauweise nach § 23 Abs. 2 BauNVO

Wohngebäude sowie Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; deren Grundfläche darf max. 25 m² betragen. Dies gilt nicht für Grundstücke mit einer Größe von mindestens 1.700 m²; für diesen Fall darf die Grundfläche von Nebenanlagen max. 50 m² betragen.

3. Gebäudetypen:

Auf den mit WA gekennzeichneten Grundstücken ist nur der Gebäudetyp E+D mit folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
- Dachneigung 20° - 35°
- Traufseitige Wandhöhe max. 3,95 m

Auf den mit WA* gekennzeichneten Grundstücken ist nur der Gebäudetyp E+1 mit folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Dachneigung 20°-28°
- Traufseitige Wandhöhe max. 6,00 m

Auf den mit WA** gekennzeichneten Grundstücken ist nur der Gebäudetyp E mit folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
- Dachneigung 20°-28°
- Traufseitige Wandhöhe max. 3,50 m

4. Bauliche Gestaltung

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach (mit beidseitig gleicher Dachneigung) zu versehen. Die Frischrichtung ist frei wählbar – jedoch muss der First parallel zur längeren Seite verlaufen.

Garagen, Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten können auch mit einer geringeren Dachneigung als in Nr. 3 angegeben und auch mit Pultdach ausgeführt werden.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

6. Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Reichling in Ihrer jeweils geltenden Fassung.

7. Grünordnung

7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen erforderlich sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Gehölzgruppen aus mindestens einem einheimischen, standorttypischen Laubbaum und 2 einheimischen Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer, standorttypischer Laubbaum und 2 einheimische Sträucher zu pflanzen. Die nach vorstehender Festsetzung 7.2 zu Pflanzenden Gehölzgruppen werden auf die vorstehende Pflanzverpflichtung angerechnet.

7.4. Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume:
Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume:
Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Feldahorn	acer campestre
Eberesche	sorbus acuparia
Esche	fraxinus excelsior
Kaiserlinde	tilia intermedia
Stiel-Eiche	quercus robur
Rotbuche	fagus silvatica
Winter-Linde	tilia cordata
Vogelkirsche	prunus avium

Mehlbeere	sorbus aria lut.
Sträucher:	
Hasel	corylus avellana
Flieder	syringa vulg.
Schlehe	prunus spinosa
Berberitze	berber. vulg.
Weißdorn	dratagus
Spierstrauch	spirea arguta
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Blut-Johannisbeere	ribes sanguin.
Hartriegel	cornus alba
Goldglöck.	forsythia
Sanddorn	hippophae
Liguster	ligustrum vulg.
Schneeball	viburnum lantana
Hecken:	
Rotbuche	fagus silvatica
Hainbuche	carpinus betul.
Kornelkirsche	cornus mas
Feldahorn	acer campestre

7.5 Hinweise zur Grünordnung:

Bei den Pflanzungen ist das Ausführungsgesetztes zum BGB zu beachten.

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

B. Siehe gesonderte Planzeichnung

C. Festsetzungen durch Planzeichen

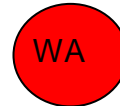
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



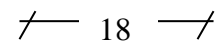
Allgemeines Wohngebiet



Baugrenzen



Verbindliche Maßangaben in Metern



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächenbegrenzung



Private Straßenverkehrsfläche

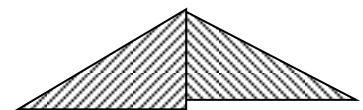


Festgesetzte Anpflanzung von Gehölzgruppen
entsprechend Festsetzungen Nr. 7.2



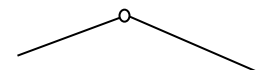
Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen
und Ablagerungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.



D. Hinweise durch Planzeichen

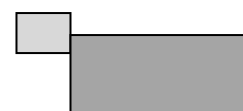
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

147

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



E. Hinweise durch Text

1. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr sowie an den Wochenenden hinzunehmen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Plans zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2018 gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ am Verfahren beteiligt.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierauf wurde durch öffentlichen Anschlag hingewiesen.
4. Der Abwägungs- und Billigungsbeschluss der geänderten Planung in der Fassung vom _____ wurde in der Sitzung am _____ vom Gemeinderat gefasst.
5. Daraufhin wurde die geänderte Planung erneut öffentlich für die Dauer von 2 Wochen vom _____ bis _____ zur Stellungnahme ausgelegt; außerdem wurden die betroffenen Behörden erneut mit Schreiben vom _____ beteiligt.
6. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bruckberg“ mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde in der Sitzung vom _____ als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat

G. Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bruckberg“ der Gemeinde Reichling

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein neues Baufenster auf dem Grundstück FINr. 148/7 der Gemarkung Reichling vorgesehen, sodass damit die Bebauung des Grundstückes mit einem weiteren Wohngebäude ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan genügt ferner nach mehreren Änderungen nicht mehr dem Gebot der Normenklarheit. Vor diesem Hintergrund wird dieser Bebauungsplan auch aus Gründen der Rechtssicherheit erlassen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden einige Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, behutsam modernisiert.

Der Bebauungsplan versucht durch einen geänderten Verlauf der Baugrenzen eine behutsame Nachverdichtung zuzulassen. Im Bereich des Höhenzuges bleibt das Konzept der nicht durchgehenden Baugrenzen erhalten, um die gegebene lockere Bebauung zu erhalten. Außerdem verbleibt es bei der gestaffelten Anordnung der Baukörper.

In Bezug auf die zulässigen Haustypen werden die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach § 13a, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Reichling, den _____

Siegel

Margit Horner-Spindler,
Erste Bürgermeisterin