

ds



GEMEINDE REICHLING

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Höhenberg“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung

06.05.2024

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

Landschaftsarchitekten
Vogl + Kloyer
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Die Gemeinde Reichling, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern, beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Höhenberg“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.05.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Gemarkung Reichling mit folgender Flurnummer: 182, 172 Teilfläche, 183 Teilfläche.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Benutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Im Geltungsbereich gilt die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) mit maximal 1/3 der Bruttogeschossfläche, die dem Gewerbe zugeordnet sind. 2/3 der Bruttogeschossfläche müssen gewerblich genutzt werden.
- 2.3 Im Geltungsbereich werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
- 2.4 Im gesamten Plangebiet sind folgende Anlagen/Nutzungen unzulässig:
 - Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen in zulässigen Betrieben bleiben davon unberührt.

- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Erlaubnis nach §4 BImSchG bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500-FwDV 500 „Einheiten im ABCBebauungsplan für das Gebiet Reichling "Eggartenweg/Höhenberg“ Blatt 6 Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.3.2005 Az.: ID 2-2212.17-1)

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen, die Dachneigung und maximale Wandhöhen bestimmt.
- 3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl wird für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude mit 0,50 festgesetzt. Für alle befestigten Flächen ist eine Überschreitung bis 0,75 zulässig. Für die Berechnung der GRZ ist die Fläche der privaten Grünflächen heranzuziehen.

§ 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

- 3.3 Die Gebäude müssen im GE 1 bis GE 2 folgende Vorgaben einhalten:

	Hauptgebäude			Garagen / Nebengebäude allgemein
	GE 1.1	GE 1.2	GE 2	
Dachform / Dachneigung	geneigte Dächer DN 15-35° oder extensiv begrünte Flachdächer			
Wandhöhe	6,00 m	6,00 m (bergseitig) 8,00 m (talseitig)	8,30 m	6,00 m
Firsthöhe	12,00 m			
Minstdachüberstand	0,50 m			0,40 m
Mindestverhältnis Länge zu Breite	1,16 : 1			

Hierbei gilt: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Giebelwand.

§ 4

Bauweise

- 4.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Sämtliche Gebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen und Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 5.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

GE 1.1 und GE 1.2	GE 2
750 m ²	1.000 m ²

- 5.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Gebäude sind aus rechteckigen Grundrissen zu entwickeln.
- 6.2 Die Firstrichtung des Hauptfirsts darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 6.3 Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen oder Wellplatten in Rot-, Schwarz oder Grautönen zu erfolgen. (Hinweis: empfohlen werden Dachflächen aus nicht-metallischen Materialien; soweit dennoch metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollten diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.)
- 6.4 Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- 6.5 Gebäudefassaden sind als Putzflächen, Holzverkleidungen und Plattenverkleidungen zulässig.
- 6.6 Höheneinstellung:
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird im GE 1.1 und 1.2 als absolute Höhe über Meeresspiegel angegeben.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude im GE 2 darf max. 0,50 m über dem mittleren Straßenscheitel

liegen. Mittlerer Straßenscheitel ist die gemittelte Höhe des Straßenscheitels über den gesamten Verlauf der Straße, soweit diese am zu bebauenden Grundstück angrenzt. Diese ist in der Regel im Raster von 5m zu ermitteln, bei einem stark bewegten Verlauf ggf. in einem engeren Raster.

- 6.7 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen

- 7.1 Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichling in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7.2 Vor der Garage ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum zu schaffen: je Garage mindestens 5,00 x 3,00 m. Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- 7.3 Garageneinfahrten, Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster zu erstellen.
- 7.4 Versorgungsleitungen aller Art (auch Telefonleitungen und Fernseekabel) sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8

Einfriedungen

- 8.1 Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune, Maschendrahtzäune und Stahlstabgitterzäune, Höhe max. 1,50m, sockellos mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm um den Durchgang von Kleintieren zu gewährleisten.
- 8.2 In Tor/Eingangsbereichen ist auf eine Länge von max. 10,0 m eine Ausbildung der Einfriedung in Mauerwerk, Höhe max. 1,20m, zulässig.

§ 9

Ver- und Entsorgung

- 9.1 Sämtliche Strom- und Versorgungsleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

- 9.2 Soweit erforderlich, ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromverteilerschränken zu gestatten. Die Verteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, dass die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- 9.3 Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten, Telekommunikationsleitungen, usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
- 9.4 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zu jeweiligen Leitungsachse muss 1,5 m betragen.
- 9.5 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Reichling. Die Einleitung von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen Nutzungen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen.
- 9.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich flächenhaft über die belebte Oberbodenzone zu versickern (siehe 14.2).
Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.
Dabei sind auf dem Grundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden zur Nutzung zumindest einer eingeschränkten Versickerung) oder naturnah gestaltete Teiche zu schaffen.

§ 10

Grünordnerische Festsetzungen

- 10.1 Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen und als Grünfläche zu erhalten. Die Begrünung muss innerhalb von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.
- 10.2 Bei der Anlage von offenen PKW-Stellplätzen ist je 5 Stellplätze eine Pflanzinsel in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- 10.3 An neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beiderseits der Grenzen ein 2,5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Je 10 m Grundstückslänge sind je Grundstück mindestens 5 Gehölze zu pflanzen. Der Anteil von Bäumen 2. oder 3. Ordnung muss mindestens 10 % betragen.
- 10.4 Die private Grünfläche am Ortsrand ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5m zu bepflanzen. Der Anteil an Bäumen 1. oder 2. Ordnung muss mindestens 10 % betragen.

- 10.5 Mindestpflanzgrößen und Arten:
Zeichnerisch festgesetzte Bäume H 3xv, StU 18-20
Restliche Bäume gem. textliche Festsetzungen H 3xv, StU 14-16
Sträucher Str. 2xv, H 60-100
Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind ausschließlich, ansonsten überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen)
- 10.6 Geländeänderungen zur Einbindung größerer Baukörper oder Betriebsflächen in das Gelände sind zulässig und müssen durch natürliche Böschungen ausgeglichen werden. Stützmauern sind zum Abfangen des Geländes unzulässig.
- 10.7 Eingriffsregelung:
Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 18.368 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen der Gemeinde. Der Nachweis erfolgt im Laufe des Verfahrens.

§ 11

Werbeanlagen

- 11.1 Werbung ist grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbbeanlagen sind unzulässig. Unzulässig ist außerdem Werbung auf Dachflächen.
- 11.2 Werbeanlagen sind grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Die Höhenlage wird auf max. 4,0 m über Gelände beschränkt (Oberkante Werbeanlage).
- 11.3. Werbeanlagen sind auf die Erschließungsstraße auszurichten, sie dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Auffallende Leuchtreklamen werden nicht zugelassen.
- 11.4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (23.00 bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren, da sie den Zielender Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

§ 12

Sonstige Festsetzungen

- 12.1 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

auf andere Weise Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.

- 12.2 Lagerungen sind nur auf befestigten Grundstücksflächen und nur mit einer Stapelhöhe von max. 4,0 m zulässig.
- 12.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen.

§ 13

Immissionsschutz

- 13.1 Das Büro HilsConsult, Kaufering, wurde mit der Erstellung eines Immissionsgutachtens beauftragt. Dies wird im fortlaufenden Bebauungsplanverfahren eingearbeitet.

§ 14

Hinweise

- 14.1 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit einem Wohnen und Arbeiten in einem ländlichen Misch- oder Gewerbegebiet vereinbar. Vorstehendes gilt entsprechend für Immissionen aus der Motorsportanlage des MSC-Reichling, vom Dorfgemeinschaftshaus und den Sportplätzen an der Keltentraße sowie für Immissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben.
- 14.2 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Bebauungsplan für das Gebiet Reichling "Eggartenweg/Höhenberg" Blatt 12 die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt 9.6.

14.3 Oberflächenwasser:

Das Büro fm geotechnik, Altusried, wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Dies wird im fortlaufenden Bebauungsplanverfahren eingearbeitet.

Auf den geotechnischen Bericht der xx Projekt Nr. xx vom xx.xx.xxxx wird hingewiesen.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser bzw. unverschmutztes Regenwasser sowie Dachwasser ist auf allen Grundstücken, flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach Speicherung (Reinigung und Rückhaltung) über Rohrrigolen versickert.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000 m² pro Sickeranlage ist lt. o.g. Freistellungsverordnung erlaubnisfrei.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages die Prüfung auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Oberflächenversickerung selbst zu übernehmen.

14.4 Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

14.5 Wild abfließendes Wasser

Gemäß der Forderung des Wasserwirtschaftsamt wurde eine Fließweganalyse für das Baugebiet in Auftrag ergeben. Das Ergebnis wurde in Plan- und Textteil eingearbeitet.

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Eine hochwasserangepasste Bauweise im Bereich des westlichen GE 1.1 wird auf Grund der Fließweganalyse des IB Kokai, Weilheim i. OB, vom 07.05.2024 festgesetzt.

14.6 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- 14.7 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen Auftreten des Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser ein-greifen (z.B. Grundwasserabsenkungen / Ableiten von Schichtenwasser durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer Wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

- 14.8 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.
- 14.9 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.

14.10 Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Tel.: 089 21140) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

14.11 Artenschutz:

Die vorhandenen Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

14.12 Grünordnerische Hinweise

Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i> , <i>platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ('mas')
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Straucharten

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Fassadenbegrünung:

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Biodiversität wird die Begrünung von Fassaden mit Klettergehölzen empfohlen.

14.13 Altlasten / Schutzgut Boden

Altlasten sind dem Landratsamt Landsberg und der Gemeinde Reichling im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer

verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und ggf. Verdachtsflächen dem Landratsamt Landsberg zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem LRA auf Verlangen vorzuzeigen.

Die Oberböden und kulturfähigen Unterböden, sofern diese am Standort den Skelettgehalt von >30 % nicht übersteigen, sollen für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) und damit zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht, sichergestellt werden.

14.14 Wasserwirtschaft

Wenn sichergestellt ist, dass durch die Verwendung von geeigneten Baustoffen eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird, ist eine Anzeige nach § 49 WHG ausreichend, die z. B. dann im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren oder in einem anderen wasserrechtlichen Verfahren (z. B. zur Grundwasserhaltung) erfolgen kann.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

Thermische Nutzungen

Für thermische Nutzungen bis einschließlich 50 KJ/s greift der Art. 70 BayWG. Thermische Nutzungen >50 KJ/s sind grundsätzlich auch zulässig, bedürfen jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG i. V. m. Art. 15 BayWG.

Zu beachten sind:

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwasser-
management in Bayern:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

§ 15

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Höhenberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Reichling,

Johannes Hintersberger
Erster Bürgermeister