



GEMEINDE REICHLING

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Höhenberg“

TEXTTEIL

**Schongau, den
geändert:
Endfertigung**

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

**06.05.2024
13.10.2025
08.12.2025**

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 08.12.2025 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 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 08.12.2025, die zusammen mit der Begründung und 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 folgende Vorgaben einhalten:

a) Im GE 1.1:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Giebelwand.

Die max. Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird im GE 1.1 in der Planzeichnung als absolute Höhe über Meeresspiegel festgelegt.

b) Im GE 1.2:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Sie wird gemessen vom mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmittle des anliegenden Grundstücks (Gradiente) bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Sie wird vom mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmittle des anliegenden Grundstücks (Gradiente) bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Giebelwand.

c) Im GE 2.1:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdge-

schossfertigfußboden bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Giebelwand.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf max. 0,50 m über dem mittleren Straßenscheitel liegen. Abweichend zu dieser Höhenfestsetzung, wenn aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich, wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in Teilbereichen der Nutzungsschablone 2.1 in der Planzeichnung als absolute Höhe über Meeresspiegel festgelegt.

d) Im GE 2.2:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,50 m. Sie wird gemessen vom mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmittle des anliegenden Grundstücks (Gradiente) bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Sie wird vom mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmittle des anliegenden Grundstücks (Gradiente) 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 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in GE 1.1 beträgt 750 m². Die Mindestgröße der Baugrundstücke in GE 1.2, 2.1 und 2.2 beträgt 1.000 m².
- 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. Das Mindestverhältnis Länge zu Breite beträgt für Hauptgebäude 1,16 : 1.
- 6.2 Alle Gebäude sind mit geneigten Dächern Dachneigung DN 15-35° oder extensiv begrünten Flachdächern zu versehen.
- 6.3 Die Firstrichtung des Hauptfirsts darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 6.4 Der Mindestdachüberstand beträgt für Hauptgebäude 0,50 m, für Nebengebäude 0,40 m.
- 6.5 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.)
- 6.6 Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- 6.7 Gebäudefassaden sind als Putzflächen, Holzverkleidungen und großformatige Plattenverkleidungen aus Aluminium, Metall, Faserzement und künstlichen Baustoffen wie z.B. HPL zulässig.
- 6.8 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. In der Nutzungsschablone 1.2 und 2.2 werden Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses ausschließlich an der Westfassade des Hauptgebäudes mit einer Fläche bis zu 250 m² und einer maximalen Tiefe bis zu 1,0m unter mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmitte des anliegenden Grundstücks (Gradiente) zugelassen.

§ 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 Fernsehkabel) 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.

- 9.7 Im Mai 2024 und im Juli 2025 wurden von der Firma fm geotechnik Untersuchungen des Untergrunds im Bereich des geplanten Gewerbegebiets bzw. im Bereich der Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets durchgeführt.

Der geotechnischen Bericht der Firma fm geotechnik, Projekt Nr. A2404009 vom 26.06.2024 mit Ergänzung vom 23.07.2025, kommen zu folgenden Ergebnissen:

Die schwach schluffigen Moränenkiese (Bodengruppe GU) sind zur ausschließlichen Versickerung von Oberflächenwasser unserer Meinung nach prinzipiell geeignet. Es wird jedoch empfohlen, Notüberlaufsysteme einzuplanen, da die Kiese räumlich mit den Grundmoränenablagerungen verzahnt und ggf. räumlich begrenzt sind.

Die über den Moränenkiesen liegende Verwitterungsdecke und die Grundmoränenablagerungen setzen sich aus bindigen Böden zusammen, die eine geringe Durchlässigkeit aufweisen (siehe Anlage 5, Grundmoräne $k_f = 4,8 \times 10^{-8}$ m/s) und daher für eine ausschließliche Versickerung nicht geeignet sind. Die Verwitterungsdecke und lokal die Grundmoränenschichten wären – je nach Standort - bis zu den Moränenkiesen durch sickerfähiges Material (Kiese / Schotter der Frostschutzklasse F1) auszutauschen.

§ 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 Die als Mulde ausgebildete private Grünfläche am Eggartenweg ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen 2. oder 3. Ordnung im Abstand von ca. 12 m zu bepflanzen.
- 10.6 Mindestpflanzgrößen und Arten:
Zeichnerisch festgesetzte Bäume 1. oder 2. Ordnung H 3xv, StU 18-20

Zeichnerisch festgesetzte Bäume 2. oder 3.Ordnung (Mulde) H 3xv, StU 14-16
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)

- 10.7 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.
- 10.8 Fassadenbegrünung:
Die Nordfassaden der Gebäude am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind zu begrünen. Fensterlose Abschnitte von über 5m sind mit Klettergehölzen dauerhaft zu begrünen.
- 10.9 Eingriffsregelung:
Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 16.903 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flur-Nrn. 2487 und 2488, Gemarkung Apfeldorf.

Ausgangszustand:

Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G212, 8 Wertpunkte/ qm

Entwicklungsziel:

Artenreiches Grünland G214, 12 Wertpunkte/ qm

Artenreiche Säume trocken-warmer Standorte K131, 11 Wertpunkte/ qm

Gebüsche trocken-warmer Standorte B111, 12 Wertpunkte/ qm

Herstellungsmaßnahmen:

Artenreiches Grünland und Säume: Streifenweise Fräsen (ca. 30 % Flächenanteil) und Mähgutübertragung zwei- bis dreimal zu verschiedenen Schnittzeitpunkten, ggf. Schröpfungsschnitt.

Die Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (Verweis auf Datenblatt zum Ökokonto, in dem die Spenderfläche definiert wird).

Im Bereich der Säume ist zusätzlich eine autochthone Saummischung anzusäen.

Gebüsch: Anpflanzen standortheimischer wärmeliebender Sträucher aus autochthoner Herkunft folgender Arten: Berberis vulgaris (Berberitze), Crataegus monogyna/ laevigata (Eingrifflicher/ Zweigrifflicher Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn).

Mindestpflanzgröße: Strauch 2x verpflanzt, 60-100 cm. Pflanzabstand 1,5m.
Entwicklungspflege (Ausmähen).

Unterhaltungsmaßnahmen:

Artenreiches Grünland: Mahd zweimal jährlich, Mähgut 2 bis 3 Tage liegen lassen, danach Abtransport, erster Schnitt nicht vor dem 01. Juni, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, keine Verwendung von Aufbereitern und Kreisel-

mähwerken. Es sind auf 10-20% der Grünlandfläche 1jährige Brachestreifen zu belassen. Schnitthöhe bei der Mahd mindestens 8 cm.
Säume: Mahd abschnittsweise alle 2 Jahre mit Entfernung des Mähgutes im Herbst (Mahd je Fläche alle 4 Jahre). Technische Angaben zur Mahd wie vor.

Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

Flächenbedarf: 4.573 qm



§ 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 von freistehenden Werbeanlagen 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 Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

§ 12

Sonstige Festsetzungen

- 12.1 Das natürliche Gelände der Bauflächen 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.
Abweichend von Satz 1 sind im GE 1.2 und GE2.2 sowie der privaten Grünfläche (OREG) Abgrabungen gemäß des dargestellten Schemaschnitts A-A und den festgesetzten Höhen und maximalen Böschungswinkel zulässig. Die maximal zulässige Abgrabungshöhe beträgt 4,75m und darf ein maximales Böschungsverhältnis von 1:1,7 nicht überschreiten.
Abweichend von Satz 1 sind im GE 1.1 Aufschüttungen gemäß des dargestellten Schemaschnitts B-B zulässig.
- 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.
- 12.4 Das Gelände im GE 1.1, GE 2.1 und GE 1.2 muss so gestaltet werden, dass das wild abfließende Wasser nach Norden oder Westen fließt, damit eine Verschlechterung der Bestandsbebauung vermieden wird.
- 12.5 Die gekennzeichneten Mulden sind für den Starkregenabfluss freizuhalten. Die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, ist verboten.

§ 13

Immissionsschutz

13.1 Immissionsschutz

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind auf den Teilflächen (abzüglich Grün-/Ausgleichsflächen) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingentfläche m ²	Schallemissionskontingente L _{EK}	
		tagsüber	nachts
Fläche GE1.1	≈ 1.450	60	45
Fläche GE1.2	≈ 1.750	60	45
nördliche Fläche GE 2.1	≈ 6.300	60	45
südliche Fläche GE 2.1	≈ 3.250	60	45
östliche Fläche GE 2.2	≈ 3.550	60	45

Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Der Umgriff der Kontingentflächen ist der schalltechnischen Untersuchung (24070_bpl_gew_gu01_v2) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 06.10.2025 und deren Lageplan 02_v2 zu entnehmen.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 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 (TRENGW). 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 Regenwas-

serbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt 9.6.

14.3 Oberflächenwasser:

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 Wildabfließendes Wasser

Gemäß der Forderung des Wasserwirtschaftsamt wurde eine Fließweganalyse für das Baugebiet in Auftrag gegeben. 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. Gegebenenfalls zu errichtende Keller sollten hochwasser- und auftriebssicher ausgeführt werden.

Eine hochwasserangepasste Bauweise im Bereich des westlichen GE 1.1 und GE 2.1 wird auf Grund der Fließweganalyse des IB Kokai, Weilheim i. OB, vom 15.09.2025 festgesetzt

14.6 Jedem Bauantrag ist ein Entwässerungseingabeplan beizulegen.

14.7 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- 14.8 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 eingreifen (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.

- 14.9 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.

- 14.10 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.

14.11 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.

14.12 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.

14.13 Grünordnerische Hinweise

Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Linde	<i>Tilia cordata, 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 ('mas')</i>
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	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
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.

14.14 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.

14.15 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

14.16. Immissionsschutzfachliche Hinweise

- Bei Neuerrichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente LIK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Die Immissionskontingente LIK sind dabei unter Annahme freier Schallausbreitung, ohne Bodendämpfung, Reflexionen und Meteorologieeinfluss, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes in 4,0 Metern Höhe über Bodenniveau zu berechnen.
Die schalltechnische Zulässigkeit des Vorhabens ist durch Vergleich der berechneten Immissionskontingente LIK mit der Summe aller Teilbeurteilungspegel der konkreten Schallquellen des Betriebes für die jeweiligen Immissionsorte vorzunehmen. Die Berechnung der konkret vorhandenen Quellentypen hat dabei nach Maßgabe der DIN ISO 9613, Teil 2, Ausgabe 10/1999 (Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien) für die jeweilige Lage und Art der konkreten Quellen auf dem Grundstück zu erfolgen. Für die meteorologische Korrektur ist ein Grundwert C_{met} von 2,0 dB(A) zu berücksichtigen.
Dieser Wert ergibt sich gemäß der Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Umwelt bei Ansetzung einer Gleichverteilung des Windes auf die vier Himmelsrichtungen unter Berücksichtigung der Korrekturterme für Mit-, Quer- und Gegenwind mit $K_m = 0$ dB, $K_q = 1,5$ dB und $K_g = 10$ dB.
- Das schalltechnische Gutachten ist vom Antragsteller bei einer nach § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Messstelle oder bei einem anderen vom Landratsamt Landsberg am Lech anerkannten Sachverständigen in Auftrag zu geben und mit dem Genehmigungsantrag einzureichen.

§ 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