

,

Bebauungsplan

der Gemeinde Reichling für das Gebiet
Ludenhausen "Griesacker Mitte"

Gemeinde:	Reichling
Verwaltungsgemeinschaft:	Reichling
Landkreis:	Landsberg am Lech

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 12 Seiten.

Gemeinde: Gemeinde Reichling
Untergasse 3
86934 Reichling

Fassung **20.01.2025**

Die Gemeinde Reichling erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8, § 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Inhaltsverzeichnis:

- Blatt 3: Übersichtsplan, M = 1 : 2 000

- Blatt 4: Planzeichnung

- Blatt 5: A. Festsetzungen durch Planzeichen
 B. Hinweise durch Planzeichen

- Blatt 6: C. Festsetzungen durch Text

- Blatt 11: D. Hinweise durch Text
 E. Verfahrensvermerke

- Blatt 12: F. Begründung

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)





Bebauungsplan "Ludenhausen "Griesacker Mitte"

Seite 4 Planzeichnung



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



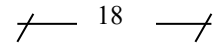
Allgemeines Wohngebiet



Baugrenzen



Verbindliche Maßangaben in Metern



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

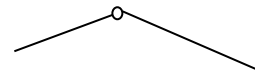


Vorschlag zur Bepflanzung



B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.2 Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt - sofern nicht durch die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen ohnehin eine geringe Ausnutzung vorgegeben ist. (§§ 16, 23 der BauNVO).

Überschreitungen der Grundflächen der in § 19 Abs. 4. Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50% zulässig, soweit dies zur Erfüllung des Stellplatznachweises erforderlich ist. Die Grundflächenüberschreitung hat sich hierbei auf die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze und ihrer Zufahrten zu beschränken.

2. Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

- 2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
- 2.2 Höhenlage
Höhenlage EG-Fußboden: max. 50 cm über Straßenscheitel.
Die Straßenhöhe wird durch die Straßenplanung festgelegt.

3. Bauweise nach § 23 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

4. Gebäudetypen

- 4.1 Es ist nur der Haustyp E + D zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:
- 1 oder 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
 - Wandhöhe traufseitig höchstens 4,75 m in Verbindung mit einer Dachneigung von über 26° bis 36°
oder alternativ:
Wandhöhe traufseitig höchstens 6,00 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 22° bis einschließlich 26°
 - Dachform: Walmdach oder Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
 - Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Dies gilt nicht, wenn die Gebäudelänge nicht mehr als 12,5 m und das Längen-/Breitenverhältnis weniger als 1,1 beträgt.
 - Krüppelwalme sind unzulässig.

- 4.2 Alternativ ist auch der Haustyp E + 1 zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:
1 oder 2 Vollgeschosse.
Wandhöhe traufseitig höchstens 6,75m.
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Seite verlaufen.
Krüppelwalme sind unzulässig.
Dachneigung: 22°-32°.
- 4.3 Die trauf- und firstseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachoberkante zu ermitteln.
- 4.4 Die Zahl der festgelegten Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze, darf jedoch unterschritten werden

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Hauptgebäude sind aus rechteckigen Grundrissen zu errichten.
- 5.2 Loggien sind unzulässig.
- 5.3 Für erdgeschossige Anbauten und Garagen ist im gesamten Bauraum nur Satteldach oder Pultdach zugelassen. Pultdächer sind aber nur möglich, wenn der Pultfirst an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. Für die in Satz 1 genannten Gebäude sind Unterschreitungen der bei den Haustypen angegebenen Dachneigungen möglich. Für die Verbindungsbauten zwischen Wohngebäude und Garage mit einer Fläche von bis zu 25 qm Grundfläche ist auch ein Flachdach zugelassen.
- 5.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,70m, bei Nebengebäuden und Garagen mind. 0,50 m festgesetzt.
- 5.5 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachpfannen oder alternativ mit Dachpfannen in Grau- oder Schwarztönen (ohne Engobe) zu erfolgen. Vordächer können auch in Kupfer oder Zinkblech, angebaute Glashäuser und Wintergärten mit Glaskonstruktionen eingedeckt werden.
- 5.6 Fensterflächen ab 2,6 qm Größe (Rohbaumaß) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.
- 5.7 Ortsfremde Materialien wie Keramikverblender, Glasbausteine, Faserzement- und blanke Metallplatten- Verkleidungen usw. sind unzulässig.
- 5.8 Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr

als 12 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind nur in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach auszuführen.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 6.1. Für jede Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Zufahrtsraum zur Garage von öffentlichen Verkehrsflächen kann nicht als Stellplatz anerkannt werden.
- 6.2. Freistehende Garagen sind mit Satteldach, zu versehen – die Firstrichtung der Garage ist frei. Für angebaute Garagen gelten die Vorgaben des Abs. 5.3.
- 6.3. 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.
- 6.4. Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Hofeinfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kalkschotter, offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu befestigen.
- 6.5. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 3,50 m betragen; die Festsetzung Nr. 7.1 bleibt hiervon unberührt.
- 6.6. Offene Garagen (Carports) in Holzbauweise sind zulässig. Diese können abweichend von Ziffern 5.3 und 6.2 auch mit Flachdach ausgeführt werden.

7. Abstandsflächen

- 7.1. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

8. Einfriedung

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

9. Ver- und Entsorgung

- 9.1. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung und an das gemeindliche Kanalnetz angebunden. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.
- 9.2. Anfallendes Niederschlagswasser als Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei sind die gesetzlichen Regelungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NFFreiV) und die technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

- 9.3. Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und gegen Einblicke angemessen zu verkleiden und einzupflanzen.
- 9.4. Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

10. Grünordnung

- 10.1. Bindung für die Begrünung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 10.2. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche 1 einheimischer Strauch zu pflanzen.
- 10.3. Öffentliche Grünflächen zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind im Sinne der Ortsrandbegrünung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 10.4. Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen
- Schutz des Oberbodens – Lagerung nicht höher als 1,20 m
 - Oberbodenauftrag bei Rasenflächen mind. 20 cm, bei Gehölzen mind. 40 cm.
- 10.5. Raseneinsaat mit Normalgräsern
- 10.6. Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 standorttypischen Büschen zu hinterpflanzen. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.
- 10.7. Zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden sowie aus Gründen der Wohnumfeldgestaltung wird eine Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen.
- 10.8. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze wie Thujen, Zypressen, Fichten, Tannen und Zedern aller Art, insbesondere alle blau- und geldnadeligen Zuchtformen, sowie Säulenformen von Wacholder dürfen nicht verwendet werden. Ebenfalls nicht verwendet werden dürfen Trauer- und Hängeformen (z.B. von Birken, Weiden und Buchen) sowie rotlaubige Zuchtformen (z.B. Blutbuchen). Freiwachsenden Wildgehölzhecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben.

10.9. Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume:

Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume:

Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Eberesche	<i>sorbus acuparia</i>
Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Kaiserlinde	<i>tilia intermedia</i>
Stiel-Eiche	<i>quercus robur</i>
Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Winter-Linde	<i>tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>sorbus aria lut.</i>

Sträucher:

Hasel	<i>corylus avellana</i>
Flieder	<i>syringa vulg.</i>
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Berberitze	<i>berber. vulg.</i>
Weißdorn	<i>dratagus</i>
Spierstrauch	<i>spirea arguta</i>
Heckenkirsche	<i>lonicera xylosteum</i>
Blut-Johannisbeere	<i>ribes sanguin.</i>
Hartriegel	<i>cornus alba</i>
Goldglöck.	<i>forsythia</i>
Sanddorn	<i>hippophae</i>
Liguster	<i>ligustrum vulg.</i>
Schneeball	<i>viburnum lantana</i>

Hecken:

Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Hainbuche	<i>carpinus betul.</i>
Kornelkirsche	<i>cornus mas</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>

11. Sonstiges

1. Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen aus landw. Tätigkeit und Tierhaltung sind im neuen Wohngebiet ganztäglich hinzunehmen.
2. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Planbereich Bodendenkmäler zutage treten ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren wurde in der Sitzung am 20.01.2025 gefasst.
2. Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2025 erfolgte mit Schreiben vom _____ für die Dauer eines Monats (§13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.01.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ (Bekanntmachung _____) stattgefunden (§13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2025 wurde vom Gemeinderat am _____ gefasst (§ 10 BauGB).

Reichling, den _____

Hintersberger, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am _____ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2025 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat

F. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN LUDENHAUSEN „GRIES- ACKER MITTE“

Der Geltungsbereich ist unbebaut und gehört derzeit dem Innenbereich nach § 34 BauGB an. Die umliegende Bebauung ist aufgrund des damaligen Bebauungsplans „Griesacker“ entstanden. Diese zeichnet sich durch eine relativ homogene Bebauung mit dem Gebäudetyp E+D mit einem Kniestock von 1,25 m aus.

Der damalige Bebauungsplan wurde zwar aufgehoben, wirkt aber noch nach, da die aufgrund des damaligen Bebauungsplans entstandene Bebauung den Rahmen darstellt, in den sich eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung einfügen muss.

Diesen Rahmen will die Gemeinde durch Erlass dieses Bebauungsplans „aufbrechen“, um eine Bebauung zu ermöglichen, die hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe über die Umgebungsbebauung hinaus geht.

Insofern soll die Planung dazu dienen, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen und die Bauflächen möglichst gut baulich nutzen zu können.

Als Bebauungsplan, der letztlich der Innenentwicklung dient, kann der Aufhebungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung oder Aufhebung des Bauleitplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Reichling, den

Hintersberger, Erster Bürgermeister