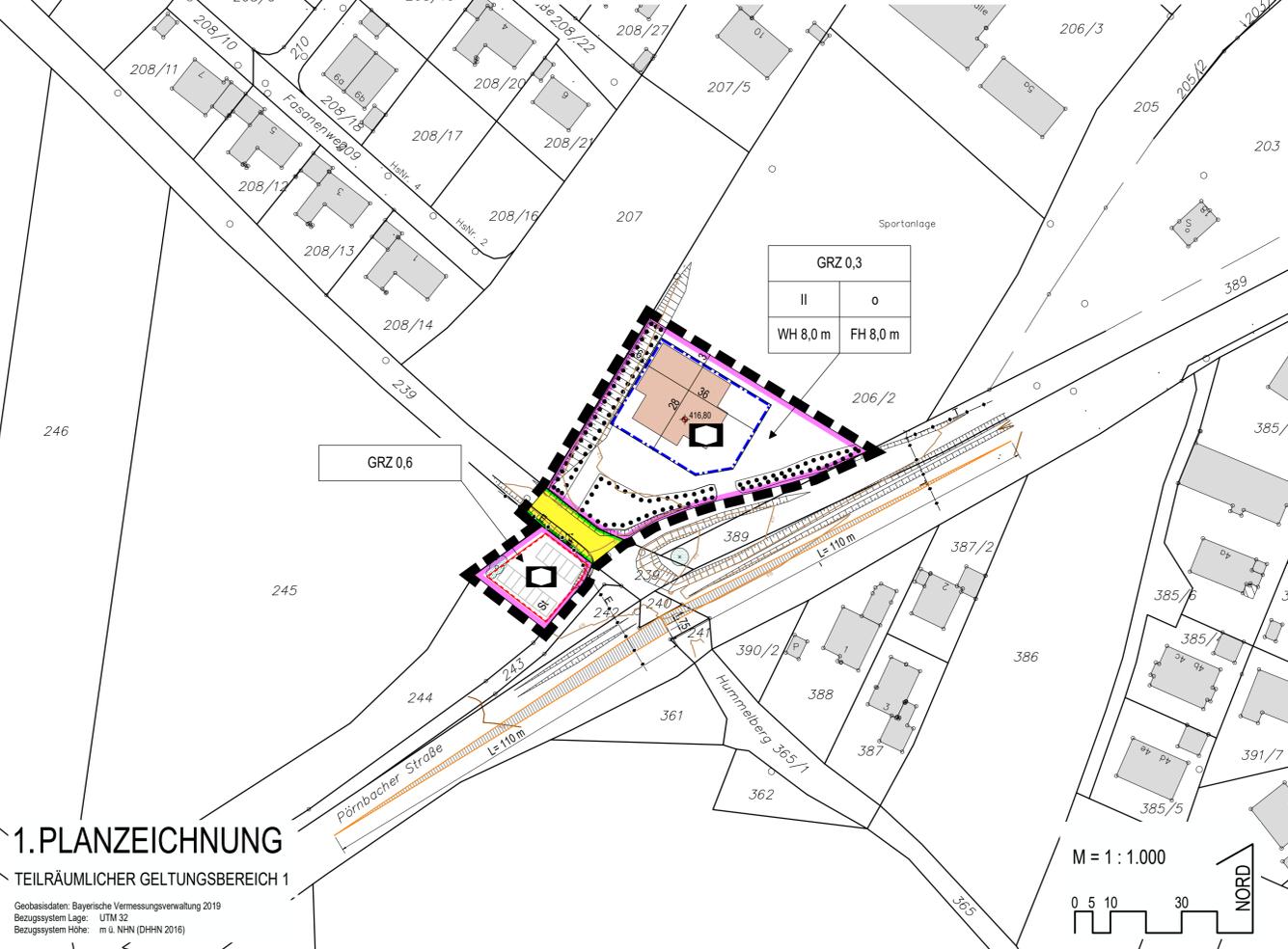


BP NR. 46

"LANGENBRUCK - KINDERTAGESSTÄTTE"



1. PLANZEICHNUNG

TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Reichertshofen erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
den

Bebauungsplan Nr. 46 "Langenbruck - Kindertagesstätte"

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Fläche für den Gemeinbedarf
 Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Kindertagesstätte)
- 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
3.1 max. Grundflächenzahl, z.B. 0,3
3.2 max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
3.3 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Metern, z.B. 8,0 m
Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. zum höchsten Punkt der Dachfläche zu messen.
- 3.4 Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens max. 416,8 m ü. NHN
- 4 Baugrenzen, Bauweise
4.1 offene Bauweise
4.2 Baugrenze
4.3 Fläche für Stellplätze
- 5 Verkehrsflächen
5.1 Straßenverkehrsfläche
5.2 Straßenbegrenzungslinie

- 6. Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wasserberg. Decke).
- 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
7.1 Erhaltung Gehölzbestand
Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sofern es sich um giftige oder andere Pflanzen handelt, von denen Gefahr ausgeht, dürfen diese außerhalb der Brutzeiten entfernt werden.
7.2 zu pflanzende Hecke:
einreihig; Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtfläche veränderbar;
Schnitttechniken sind zulässig, zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6 "Alpen und Alpenvorland";
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
- 8. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 852, Gemarkung Winden a. Aign, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 388 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 46 "Langenbruck - Kindertagesstätte" zugeordnet.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten. Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
8.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) - Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel:
Laubwaldaufforstung mit naturnahem Waldrand

Herstellungsmaßnahmen:
Neubegründung einer Waldfläche:
Die Ersatzaufforstung hat als standortgerechter Laubwald zu erfolgen. Die Vorgaben des Forstlichen Vermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.
Baumartenwahl, Pflanzqualität und Pflanzraster sowie der Pflanzplan sind mit der Unteren Forstbehörde am AELF Pfaffenhofen vorab einvernehmlich abzustimmen.
Aufbau eines gestuften Waldmantels im Süden (im Wechsel zwei- bis dreireihig):
Der Waldrandanteil hat max. 20 % der gesamten Aufforstungsfläche zu betragen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 f/m ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Der Waldmantel soll reich gestuft sowie naturnah ausgestaltet werden.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzte Heister, Höhe 125 – 150 cm

Pflanzliste Strauchpflanzung:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselhuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schliehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste Baumpflanzung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel

Pflegemaßnahmen:
Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind noch in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Pflanzungen (Forstpflanzen, Sträucher und Laubbäume) sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.
Die Kulturen sind so lange zu pflegen, bis diese als gesichert gelten, mindestens jedoch 5 Jahre.
Nach 5 Jahren ist eine Endabnahme der Ersatzaufforstungsflächen durch die Antragsteller bei der Unteren Forstbehörde am AELF Pfaffenhofen anzuzeigen.



Lageplan Ausgleichsfläche Teilfläche der Fl.-Nr. 852 (Gemarkung Winden a. Aign)

- 9 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 9.1 Dächer der Hauptgebäude
Dachdeckung: Stark glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- 9.2 Geländeveränderungen und Stützmauern
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) sind zulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.
Stützmauern sind unzulässig.
- 9.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,80 m über Gelände zulässig. Davon ausgenommen sind Ballfangzäune. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- 10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 Fläche für Wald
- 11 Sonstige Festsetzungen
 Maßzahl in Meter, z. B. 6 m

3. HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen
 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 388
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude
 unverbindlicher Gebäudevorschlag
 Böschung mit Höhengrenze, z.B. 417 m ü. NHN
 Naturdenkmal Nr. 35
Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Baums führen könnten, sind verboten. Das gilt auch während der Bauphase; ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzaun) zu ergreifen.
 bestehende 20-kV-Elektrizitätsfreileitung
 bestehende Telekommunikationsleitung
 unverbindlicher Stellplatzvorschlag
 Sichtdreieck

- 2 Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 3 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 4 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- 5 Gehölzbesetzung
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbesetzung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von 1.10. bis 28.02.20, zu erfolgen. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- 6 Ausgleichsfläche
Die unter Festsetzung Nr. 8.1 zugeordnete Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- 7 Pflegemaßnahmen Baumbestand
Bei einer zukünftigen Gefährdung des Gebäudes durch den nahen Baumbestand sollte der Grundsatz „Pflege vor Fällung“ gelten. Durch gezielte Baumpflegemaßnahmen kann eine Fällung oftmals vermieden und die Standsicherheit eines Baumes wiederhergestellt werden. Sollte eine Fällung unumgänglich werden, so sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, den Torso des Baumes stehen zu lassen. Das entstehende Totholz trägt zur Biodiversität bei.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 25.09.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 25.09.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis 23.12.2020 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis 23.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 15.02.2021 erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 15.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- 8. Die Marktgemeinde Reichertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2021 als Satzung beschlossen.
- 9. Ausgefertigt
Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister



Reichertshofen, den

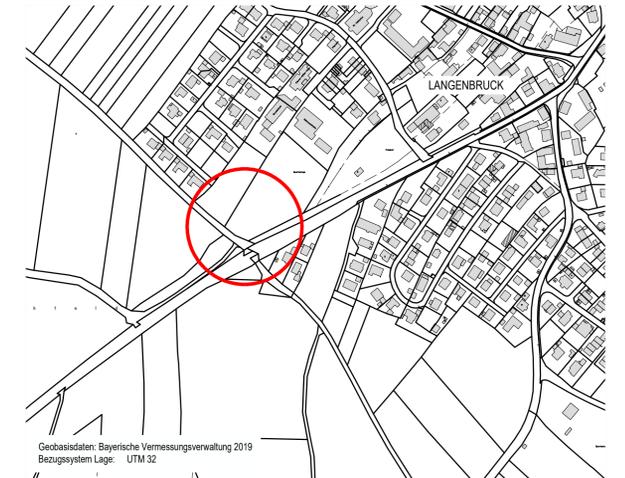
Michael Franken
Erster Bürgermeister



MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 46 "LANGENBRUCK - KINDERTAGESSTÄTTE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 14.07.2020
GEANDERT, DEN 10.11.2020
GEANDERT, DEN 19.01.2021
GEANDERT, DEN 23.02.2021