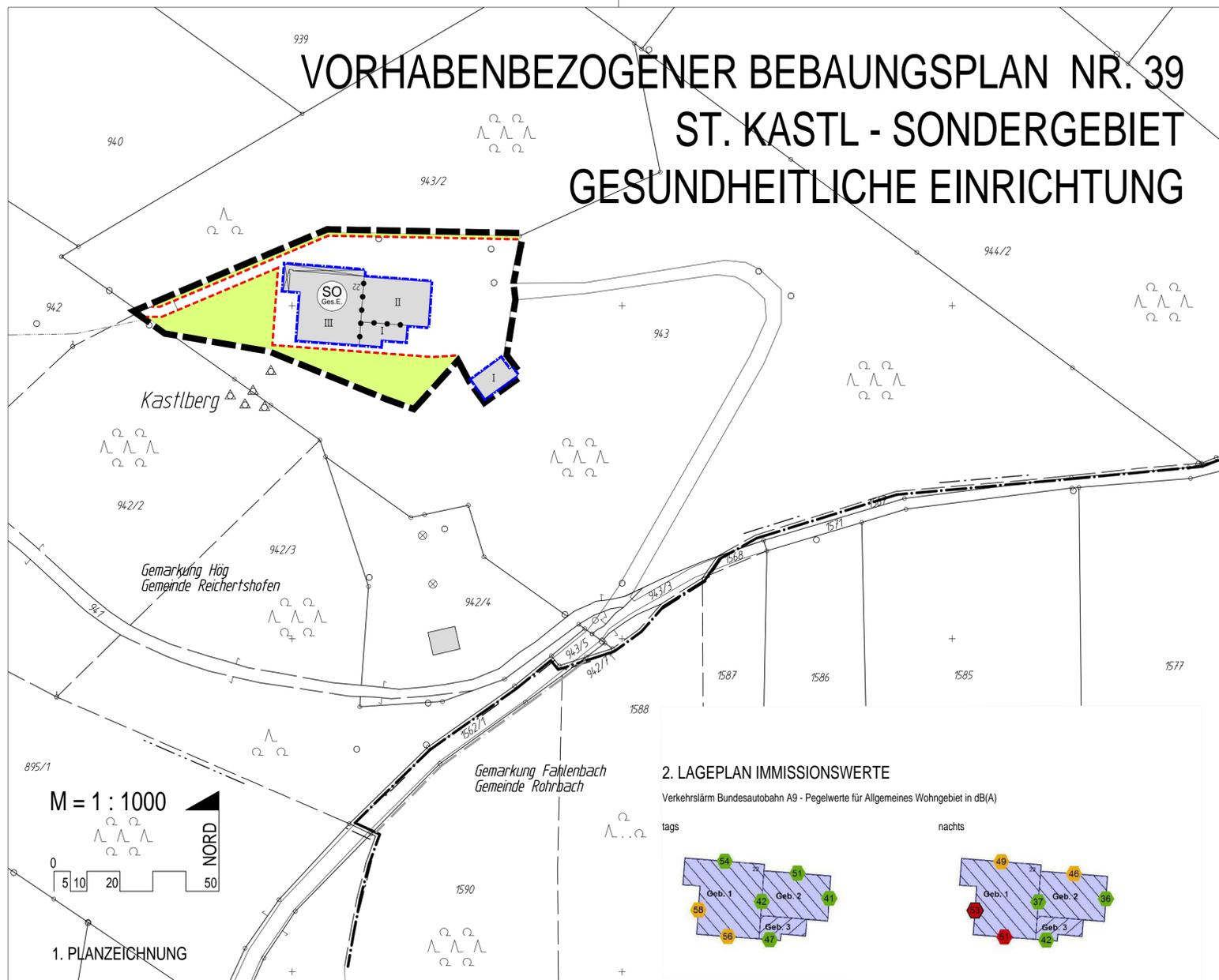


VORHABENBEZOGENER BEBAUNGSPLAN NR. 39 ST. KASTL - SONDERGEBIET GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNG



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Reichertshofen beschließt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 12 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils geltenden Fassung den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "St. Kastl - Gesundheitliche Einrichtung" bei Sankt Kastl

als

Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, dem Lageplan Immissionswerte, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

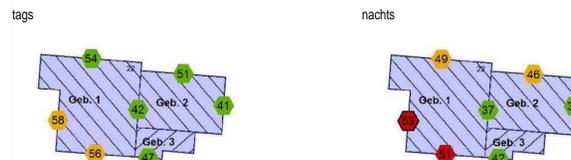
Eine Begründung mit Umweltbericht sowie eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, 5251.0/2015-SF vom 09.04.2015 sind beigelegt.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet - gesundheitliche Einrichtung
- Maß der baulichen Nutzung**
GR1.000m² Grundfläche der Hauptgebäude als Höchstmaß = 1.000 m²
III drei Vollgeschosse als Höchstmaß
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
I ein Vollgeschoss als Höchstmaß
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze für Hauptgebäude
Bauraum für Erschließungsanlagen und Stellplätze
- Grünflächen**
private Grünfläche

2. LAGEPLAN IMMISSIONSWERTE

Verkehrslärm Bundesautobahn A9 - Pegelwerte für Allgemeines Wohngebiet in dB(A)



4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**
Das Baugebiet ist als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein Gebiet für Gesundheitliche Einrichtung festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen für stationäre Unterbringung und Therapie alkoholkranker Patienten.
- Abfallwirtschaft**
Zur reibungslosen Abfallentsorgung ist östlich des Gebäudes auf einer befestigten Fläche mit 12 m Radius eine Wendemöglichkeit für Sammelfahrzeuge der Abfallwirtschaft freizuhalten.
- Immissionsschutz**
An den der Bundesautobahn A9 zugewandten Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer in der Regel so anzuordnen, dass sie über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Grundrissorientierung nicht möglich ist, gelten die in nachstehender Tabelle aufgeführten Anforderungen für schutzbedürftige Räume (Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) in Abhängigkeit zu den Verkehrslärmimmissionen, die dem Lageplan Immissionswerte zu entnehmen sind:

| Verkehrslärm in dB(A), siehe Lageplan Immissionswerte | | |
|---|-------|--|
| Tag | Nacht | |
| < 55 | < 45 | keine Maßnahmen nötig |
| ≥ 55 | ≥ 45 | Schallschutzfenster in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder bauliche Maßnahmen (vgl. untenstehend) empfohlen |
| ≥ 59 | ≥ 49 | Schallschutzfenster in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung <u>und</u> bauliche Maßnahmen (vgl. untenstehend) notwendig |

Bauliche Maßnahmen sind z.B. Loggienverglasungen, Schiebeläden, (kalte) Wintergärten, Prallscheiben oder vergleichbare Konstruktionen.

5. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

| | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------------------|
| | bestehende Grundstücksgrenze | | Meßpunkt Festpunktfeld |
| | bestehende Gebäude | | Gemeindengrenze, bestehend |
| | Flurstücknummer | | Gemeindengrenze, Verlegung geplant |

6. HINWEISE DURCH TEXT

- **Denkmalschutz**
Im Nähebereich befindet sich das Landschaftsprägende Baudenkmal Wallfahrtskirche St. Kastulus sowie das geschützte Ensemble um den Weiler Sankt Kastl.
Für jede Art der Veränderung an diesen und / oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubsverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- **Anlagen Dritter**
Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG, der Telekom Technik GmbH sowie der Wasserversorgung Waaler Gruppe.
- **Immissionsschutz**
Die genannten Vorschriften und Normen zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- **Artenschutz**
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollen erforderliche Fällungen von Bäumen im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchgeführt werden.
- **Forstwirtschaft**
Aufgrund der Lage innerhalb umgebender Wälder und Baumbestände besteht eine Gefährdung durch Baum- und Astwurf für das gesamte Gebiet. Es wird daher empfohlen, auf den Aufbau gestufter Waldränder im Umfeld von 25 m um Gebäude und schützenswerte Anlagen (z.B. Parkplätze) hinzuwirken. Eine geeignete bauliche Ausföhrung/Verstärkung gefährdeter Gebäudeteile wird empfohlen.
Weiter ist die besondere Bedeutung des Waldes für den Boden (Bodenschutzwald) zu beachten. Die Einbindung des zuständigen Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 06.02.2015 bis 06.03.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 06.02.2015 bis 06.03.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2015 als Satzung beschlossen.

Markt Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

9. Ausgefertigt

Markt Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

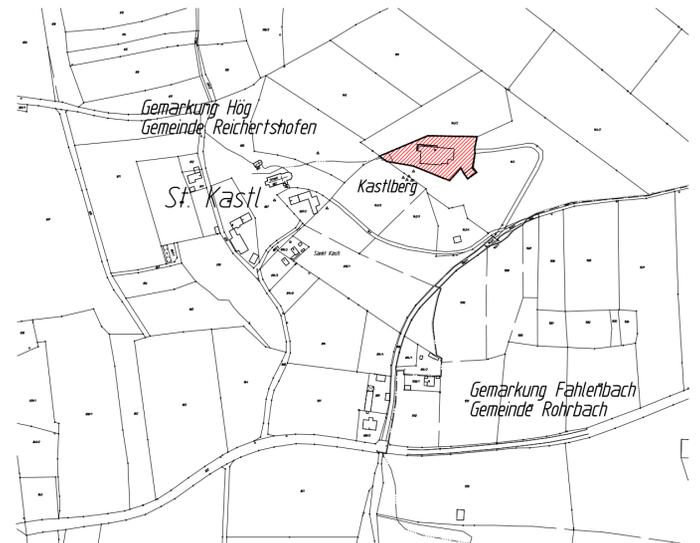
Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

VORHABENBEZOGENER BP NR. 39 ST. KASTL - SONDERGEBIET GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 18.11.2014

GEÄNDERT, DEN 24.03.2015

DEN 19.05.2015

DEN 21.07.2015