

# BP NR. 1 "INDUSTRIEGEBIET - OST - 1. ÄNDERUNG"



## PRÄAMBEL

Die Markt Reichertshofen beschließt aufgrund  
 - der §§ 1, 1a - 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 - des Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung  
 den

**Bebauungsplanes Nr. 1 "Industriegebiet - Ost - 1. Änderung"**  
 als  
**SATZUNG**

## BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Industriegebiet - Ost" (angepasster Geltungsbereich)
- Art der baulichen Nutzung**  
 GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO  
 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8  
 BMZ 9,0 Baumassenzahl z.B. 9,0
- Bauweise**  
 a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäudelängen größer und kleiner als 50,0 m zulässig. Die Abstandflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 6 sind einzuhalten.  
 Baugrenze
- Verkehrflächen**  
 öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie  
 Anbauverbotszone  
 Werbefläche oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).  
 Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der B300 errichtet werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q.
- Grünflächen**  
 Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes

## 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Wirtschaftsweg
- Graben
- Maßangabe in Metern

## 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
 1.1 Das Baugebiet ist als:  
 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO  
 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
 ausgewiesen.  
 1.2 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
 2.1 Es gelten die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der max. zulässigen Grundflächenzahl sowie der Baumassenzahl.
- 3.0 Grünordnung  
 3.1 Die gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 dargestellten Grünflächen sind nach fachlichen Gesichtspunkten mit standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4.0 Genehmigungsfreistellung  
 4.1 Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.
- 5.0 Immissionsschutz  
 Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen im gesamten Geltungsbereich in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von beschaubarer oder zukünftig möglichen herkommenden Gewerbebetrieben führt. Die Gutsichten einer § 26 BImSchG-Messstelle sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

## 5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Freiflächengestaltung  
 Freiflächengestaltungslinien  
 Mit dem jeweiligen Bauantrag ist auf Verlangen der Genehmigungsbehörde gemäß Art. 56 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungslinienplan einzureichen.
3. Artenschutz  
 Im Geltungsbereich befinden sich Forstplanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG streng geschützter Arten.  
 Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlich verbotener Eingriffe sind die im Umweltbericht, in den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Maßnahmen zu beachten.

Dieser Bebauungsplan: Nr. 1 "Industriegebiet - Ost - 1. Änderung" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan: Nr. 1 "Industriegebiet - Ost" vollständig.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2016 öffentlich 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 15.12.2015 hat in der Zeit vom 18.01.2016 bis 29.01.2016 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 15.12.2015 hat in der Zeit vom 13.01.2016 bis 29.01.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2017 bis 04.08.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2017 bis 04.08.2017 öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Markt Reichertshofen, den .....

Michael Franken  
 Erster Bürgermeister

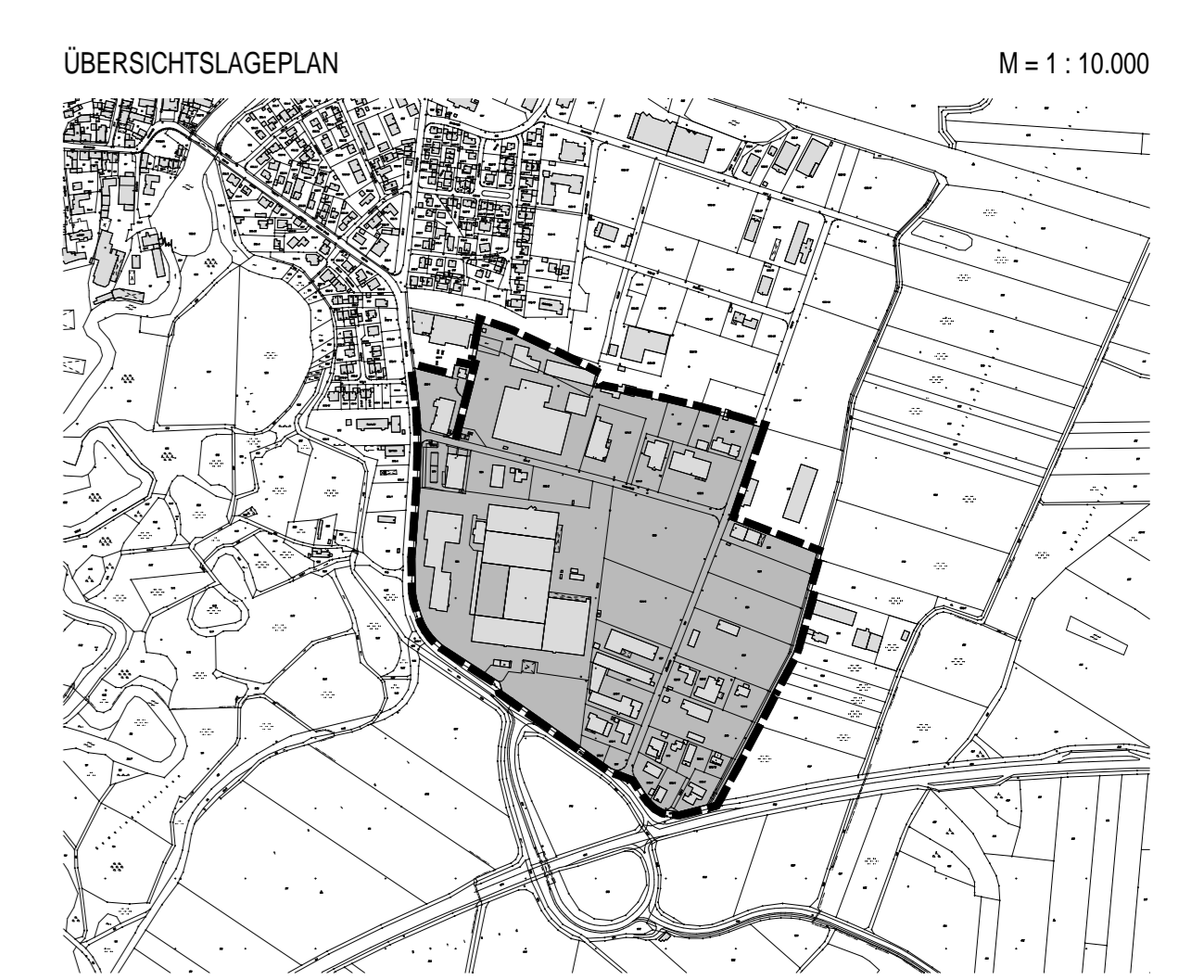
Markt Reichertshofen, den .....

Michael Franken  
 Erster Bürgermeister

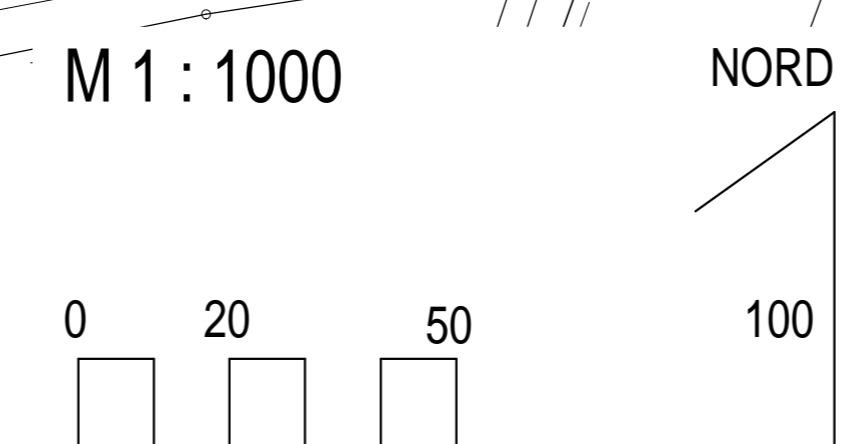
Markt Reichertshofen, den .....

Michael Franken  
 Erster Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN  
 BP NR. 1 "INDUSTRIEGEBIET - OST - 1. ÄNDERUNG"



## 1. PLANZEICHNUNG



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
 Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsingenieure  
 Höhenmeter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 504622  
 Fax: 08441 504629  
 Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 15.12.2015  
 GEANDERT, DEN 16.02.2016  
 GEANDERT, DEN 12.09.2017

Proj.Nr.:2013.111