



# **GEMEINDE REICHLING**

## **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „LUDENHAUSEN NORD“ TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert:  
**Endfertigung**

**02.05.2022**  
07.11.2022  
**19.12.2022**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**PLANUNGSBÜRO U-Plan**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

Die Gemeinde Reichling, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern, beschließt mit Sitzung vom 19.12.2022 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 „Ludenhäusen Nord“ als Satzung.

# **SATZUNG**

## **§ 1**

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.12.2022, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Gemarkung Ludenhäusen mit folgender Flurnummer: 976 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 Die Anlage von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig.
- 2.3 Im Geltungsbereich werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
- 2.4 Im Geltungsbereich können ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind errichtet werden.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Zulässige Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist als Höchstmaß für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ für die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen um maximal 50% überschritten werden. Für die Berechnung der GRZ ist die Fläche der privaten Grünflächen heranzuziehen.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

#### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden ist durch eine absolute Höhenangaben ü.NN dem Gebäude zugeordnet und festgesetzt.

## § 4

### Bauweise

#### 4.1 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt offene Bauweise.

#### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb, der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der Anbaufreien Zone und der privaten Grünflächen.

## § 5

### Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 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 Gestaltung der Gebäude:

6.1.1 Als Material für Außenwände ist Putz (kein Zierputz), Holzverkleidung oder metallische Oberflächen in hellen Farbtönen zu wählen.

6.1.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.

#### 6.2 Gestaltung der Dächer

6.2.1 Die zulässige Dachneigung für Satteldächer im Geltungsbereich wird mit 15 – 22 Grad festgesetzt.

6.2.2 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.

6.2.3 Als Material für die Dachdeckung der Massivgebäude sind ziegelrote Dachpfannen sowie Blecheindeckungen in Rot- oder Grautönen (Anthrazit) zu verwenden.

6.2.4 Alle Dächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 1,0m auszuführen.

#### 6.3 Gestaltung der Außenanlagen

##### 6.3.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet.

##### 6.3.2 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Park- und Stellplätze, sowie die Fahrgassen und Betriebsstraßen als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengitter) oder in Verbundpflaster auszuführen.

##### 6.3.3 Einfriedung

Zäune sind in Holz oder Metall auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Latten (Hanichlzaun) oder Metallstäbe, sowie waagrechte Bretterzäune. Zaunsockel sind nicht zulässig.

## § 7

### **Stellplätze, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen**

#### **7.1 Anzahl der Stellplätze**

Die erforderlichen Parkflächen für Kunden und Personal sind auf dem Grundstück anzulegen. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichling in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **7.2 Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen aller Art (auch Telefonleitungen und Fernsehkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

## § 8

### **Grünordnerische Festsetzungen**

- 8.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 3.600 Wertpunkten auf einer Teilfläche des Flurstückes 285, Gemarkung Penzberg.
- 8.2 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.
- 8.3 Geschnittene Hecken sind unzulässig. Es sind nur freiwachsende Hecken aus heimischen Wildsträuchern zulässig.
- 8.4 Die gewachsene Geländeoberfläche ist im Wesentlichen zu erhalten. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet.
- 8.5 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Baubeginn auszuführen.

## § 9

### Sonstige Festsetzungen

#### **Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten zu versickern.

#### **Aushubüberwachung**

Die Aushubmaßnahmen im Bereich von Bodenauffüllungen, insbesondere im Umfeld der Sondierungen BS 3, BS 6 und BS 8 sind einer qualifizierten Aushubüberwachung zu unterziehen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt“ jeweils neuester Stand, z.Zt. 11/2017 und der TR LAGA M20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren.

Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Desweiteren besteht eine verbindliche Beweissicherungspflicht im Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Rigolenanlagen und Sickerschächten. Derartige Anlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV (Z0-Werte der TR LAGA M20 in der Fraktion < 2mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.

Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Ergebnisse der Aushubüberwachung und der Beweissicherung sind der Boden-schutzbehörde in einer Abschlussdokumentation mitzuteilen

## § 10

### Hinweise

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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) ausgehen können.

Die Betriebszeit ist von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr geregelt. Ein Nachtbetrieb von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen.

#### Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

##### **Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzqualitäten:  
Solitär 3 xv. mit Ballen,  
Stammumfang mindestens 14-16 cm

oder Obstbäume regionaler Sorten

##### **Sträucher**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa arvensis (Ackerrose)  
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:  
Sträucher, verpflanzt,  
Höhe mindestens 100-150 cm

#### 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.

Gemeinde Reichling,

Johannes Leis  
Erster Bürgermeister