

Bebauungsplan für das Gebiet „Am Bruckberg“

Gemeinde: Reichling
Verwaltungsgemeinschaft: Reichling

in der Neufassung der 5. Änderung vom 17.05.2019
Unter Berücksichtigung der 6. Änderung vom 29.07.2020

Die Gemeinde Reichling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Bauland wird nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt.

2. Bauweise nach § 23 Abs. 2 BauNVO

Wohngebäude sowie Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; deren Grundfläche darf max. 25 m² betragen. Dies gilt nicht für Grundstücke mit einer Größe von mindestens 1.700 m²; für diesen Fall darf die Grundfläche von Nebenanlagen max. 50 m² betragen.

3. Gebäudetypen:

Auf den mit WA gekennzeichneten Grundstücken ist nur der Gebäudetyp E+D mit folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
- Dachneigung 20° - 35°
- Traufseitige Wandhöhe max. 3,95 m
- Firsthöhe max. 7,75 m

Auf den mit WA* gekennzeichneten Grundstücken ist nur der Gebäudetyp E+1 mit folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Dachneigung 20°-28°
- Traufseitige Wandhöhe max. 6,00 m

Auf den mit WA** gekennzeichneten Grundstücken ist nur der Gebäudetyp E mit folgenden Maßgaben zulässig:

- maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
- Dachneigung 20°-28°
- Traufseitige Wandhöhe max. 3,50 m

Die traufseitige Wandhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Unterkante Sparren Außenkante Wand gemessen; die Firsthöhe wird gerechnet ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

4. Bauliche Gestaltung

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach (mit beidseitig gleicher Dachneigung) zu versehen. Die Frischrichtung ist frei wählbar – jedoch muss der First parallel zur längeren Seite verlaufen.

Garagen, Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten können auch mit einer geringeren Dachneigung als in Nr. 3 angegeben und auch mit Pultdach ausgeführt werden.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

6. Einfriedung

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

7. Grünordnung

7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen erforderlich sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Gehölzgruppen aus mindestens einem einheimischen, standorttypischen Laubbaum und 2 einheimischen Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer, standorttypischer Laubbaum und 2 einheimische Sträucher zu pflanzen. Die nach vorstehender Festsetzung 7.2 zu Pflanzenden Gehölzgruppen werden auf die vorstehende Pflanzverpflichtung angerechnet.

7.4. Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume:

Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume:

Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Feldahorn
Eberesche
Esche

acer campestre
sorbus acuparia
fraxinus excelsior

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</i> lut.
Sträucher:	
Hasel	<i>corylus avellana</i>
Flieder	<i>syringa</i> vulg.
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Berberitze	berber. vulg.
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</i> vulg.
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>

7.5 Hinweise zur Grünordnung:

Bei den Pflanzungen ist das Ausführungsgesetztes zum BGB zu beachten.

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.



Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
für das Gebiet "Am Bruckberg"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2020



VG Reichling
Erstellt von: Bauamt
Erstellt am: 23.04.2020
Maßstab 1:1000



C. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenzen



Verbindliche Maßangaben in Metern



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächenbegrenzung



Private Straßenverkehrsfläche

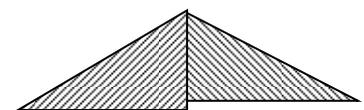


Festgesetzte Anpflanzung von Gehölzgruppen entsprechend Festsetzungen Nr. 7.2



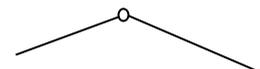
Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.



D. Hinweise durch Planzeichen

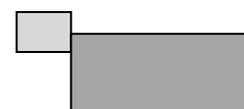
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

147

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



E. Hinweise durch Text

1. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr sowie an den Wochenenden hinzunehmen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Plans zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2018 gefasst und am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2018 am Verfahren beteiligt.
 3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierauf wurde durch öffentlichen Anschlag hingewiesen.
 4. Der Abwägungs- und Billigungsbeschluss der geänderten Planung in der Fassung vom 18.10.2018 wurde in der Sitzung am 10.12.2018 vom Gemeinderat gefasst.
 5. Daraufhin wurde die geänderte Planung erneut öffentlich für die Dauer von 2 Wochen vom 27.12.2018 bis 10.01.2019 zur Stellungnahme ausgelegt; außerdem wurden die betroffenen Behörden erneut mit Schreiben vom 18.12.2018 beteiligt.
 6. Der Abwägungs- und Billigungsbeschluss der geänderten Planung wurde in der Sitzung am 18.03.2019 vom Gemeinderat gefasst.
 7. Die nochmals geänderte Planung wurde erneut öffentlich für die Dauer von 2 Wochen vom 29.03.2019 bis 12.04.2019 zur Stellungnahme ausgelegt; außerdem wurden die betroffenen Behörden erneut mit Schreiben vom 25.03.2019 beteiligt.
 8. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bruckberg“ mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2019 wurde in der Sitzung vom 13.05.2019 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Reichling, den 11.06.2019

gez.

Hentschke, Verwaltungsrat

G. Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bruckberg“ der Gemeinde Reichling

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein neues Baufenster auf dem Grundstück FINr. 148/7 der Gemarkung Reichling vorgesehen, sodass damit die Bebauung des Grundstückes mit einem weiteren Wohngebäude ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan genügt ferner nach mehreren Änderungen nicht mehr dem Gebot der Normenklarheit. Vor diesem Hintergrund wird dieser Bebauungsplan auch aus Gründen der Rechtssicherheit erlassen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden einige Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, behutsam modernisiert.

Der Bebauungsplan versucht durch einen geänderten Verlauf der Baugrenzen eine behutsame Nachverdichtung zuzulassen. Im Bereich des Höhenzuges bleibt das Konzept der nicht durchgehenden Baugrenzen erhalten, um die gegebene lockere Bebauung zu erhalten. Außerdem verbleibt es bei der gestaffelten Anordnung der Baukörper.

In Bezug auf die zulässigen Haustypen werden die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach § 13a, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Reichling, den 17.05.2019

gez. Siegel

gez.
Margit Horner-Spindler,
Erste Bürgermeisterin