

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "EHEMALIGES BAHNGELÄNDE STOCKKAUER ANGER"



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

## PRÄAMBEL

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 2; 9; 10; 12 und 13a 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 gültigen Fassung den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 "Ehemaliges Bahngelände Stockbauer Anger"

als

## SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
  - Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO festgesetzt  
Die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Im MU sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

- Maß der baulichen Nutzung**
  - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
  - Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
  - Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse z.B. V (5) [III (3); IV (4)]
  - max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 10,50 m  
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist zu messen in Außenwandlage, ab der Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. mit der Oberkante Attika.
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb von Bauräumen**
  - abweichende Bauweise - Gebäudelängen größer 50 m zulässig
  - festgesetzte Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO;
  - Bauraum für Tiefgaragen
  - Bauraum für Stellplätze
- Verkehrsräume**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet (Eigentümerweg)
  - öffentliche Geh- und Radwege
- Grünflächen, (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen** (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - Abstandsflächen**  
gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO gelten bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO als eingehalten.
  - Dächer**
    - Dachform**  
zugelassen werden Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von max. 5°).
    - Dachbegrenzung**  
Flachdächer sind mind. extensiv fachgerecht zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden im Bereich von Dachterrassen und bei baulich untergeordneten Dachflächen außerdem in Bereichen für technisch notwendige Dachaufbauten, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen. Die Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
  - Dachaufbauten**  
technisch notwendige Aufbauten, insbesondere Aggregate, Klima- und Lüftungsanlagen, Kamine Aufzugsüberfahrten, Antennen sowie Oberlichter werden über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 2,5 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Das Gleiche gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**  
Begrünte Flachdächer sind zu mind. 50% ihrer Fläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überstellen.
- Höhenlage**

378,70 maximale Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens je Bauraum in Metern über Normalhöhennull z.B. 378,70 m ü. NNH
- Geländeveränderungen, Stützmauern**  
Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern sind zur Realisierung der geplanten Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 "Ehemaliges Bahngelände Stockbauer Anger" von WipflerPLAN in der letztgültigen Fassung zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**

Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit mit grunddienstlich zu sichernder Wendeanlage (Durchmesser 19,5 m)

- Immissionsschutz**
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte - ab dem 2. Obergeschoss
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte - ab dem 3. Obergeschoss
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte - ab dem 4. Obergeschoss

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraum-Lüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 8806.1 / 2024 - JB vom 30.09.2024) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

- Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Als Ersatz für die auf Fl.Nrn. 1746; 1746/38 und 162/1 Gemarkung Reichertshofen gelegenen Teilflächen Ausgleichs- und Ersatzflächen OKF-16-Nrn. 174081 und 174083 wird im Teilgelungsbereich T2 auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 675, Gemarkung Reichertshofen, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 53 "Ehemaliges Bahngelände Stockbauer Anger" zugeordnet.**
  - A1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A1  
**Ausgangszustand:** Grünlandbrache mit Bestand der Hühnerhirse  
**Entwicklungsziel:** Flachlandmäähiese  
**Herstellungsmaßnahmen:**
    - Im Jahr der Mähgutübertragung (bzw. Ansaat) ist der Bestand der Hühnerhirse (jede einzelne Pflanze!) einmal pro Monat händisch auszusetzen und ordnungsgemäß zu entsorgen
    - Bis Juli sind alle Pflanzen der Hühnerhirse entfernt
    - Unmittelbar vor der Mähgutübertragung ist der Bereich fachgerecht vorzubereiten
    - Juli während Schönwetterperiode: Mähgutübertragung von den angrenzenden Biotop-Flächen, händische Ausbreitung am selben Tag
    - Mähgut verbleibt auf der Fläche
    - Alternativ Ansaat "Blumenwiese", gebietseigenes Wildpflanzenaatgut der Herkunftsregion "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion", ohne Kulturpflanzen und Leguminosen, Mischung: 50% Blumen und Kräuter, 50% Gräser, Aussaatstärke: 3 g/m<sup>2</sup>**Pflegemaßnahmen:**
    - Im ersten Jahr nach der Mähgutübertragung bzw. Ansaat sind bei erneutem Aufkommen der Hühnerhirse zusätzliche Pflegeschritte notwendig
    - Ab dem zweiten Jahr: Um die Artenvielfalt zu erhalten ist ab dem zweiten Jahr ein Schnitt zwischen dem 01.08. und dem 15.06. sowie ein zweiter Schnitt frühestens 8 Wochen nach dem ersten Schnitt durchzuführen
    - Ab dem dritten Jahr ist nur noch ein Schnitt ab dem 01.07. durchzuführen
    - Hinweis: Die o.g. Jahresangaben sind Anhaltspunkte. Abhängig von der Entwicklung der Fläche sowie des Aufkommens der Hühnerhirse können die Zeiten und die Anzahl der Pflegegänge auch davon abweichen
    - Eine Pflegeberatung durch die untere Naturschutzbehörde ist im Mai/Juni vor Ort möglich.



Lageplan Teilgelungsbereich T2 (Ausgleichsfläche)

## 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen**
  - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 158/6
  - Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
  - Abbruch Gebäudebestand
  - Bauungsvorschlag
  - Maßangabe in Metern
  - Höhenlinien mit Schichtung 0,5 m
  - Böschung / Graben
  - Abwasserhauptsammler mit Schutzstreifen - 10 m
  - gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen mit Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA)
  - Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen  
Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.

V2: Zeitliche Beschränkung des Gebäudeabbruchs  
Der Gebäudeabbruch darf lediglich zwischen 01.10. und 28.02. durchgeführt werden.

V3: Entfernen von Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse  
Die gesamte Fläche ist im August, vor dem Jahr des geplanten Eingriffs, kurz abzumähen. Ebenfalls sind dabei die Wurzelstöcke zu entfernen. Im Jahr des geplanten Eingriffs ist die Vegetation kurz zu halten, damit keine Versteckmöglichkeiten entstehen.

V4: Insektenschutz  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insektenarten sollten zur Außenbeleuchtung ausschliesslich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

V5: Vogelschutz  
Für Vogel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden, Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m<sup>2</sup> sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. http://vogelglas.vogelwarte.ch). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

V6: Einfriedungen  
Alle Einfriedungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Immissionsschutz**  
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutz nachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzung etc.) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung für die Marktgemeinde Reichertshofen, Schlossgasse 5, 85084 Reichertshofen, zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. §13a BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt Reichertshofen, den .....**
- .....  
Michael Franken  
Erster Bürgermeister
- .....  
Michael Franken  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- .....  
Reichertshofen, den .....
- .....  
Michael Franken  
Erster Bürgermeister

## MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "EHEMALIGES BAHNGELÄNDE STOCKKAUER ANGER"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 5046-9 Mail info@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:

Jürgen Schmidbauer

Sophie-Scholl-Straße 8 85084 Reichertshofen  
PFAFFENHOFEN, GÄNDERT, DEN 16.01.2024 DEN 11.02.2025