

Legende

- Grundstücksgrenze
- Abwasserhauptsammler DN1200 mit 10m Schutzstreifen
- Bahnvorhaltefläche
- Geplantes Gebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude Abriss

Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

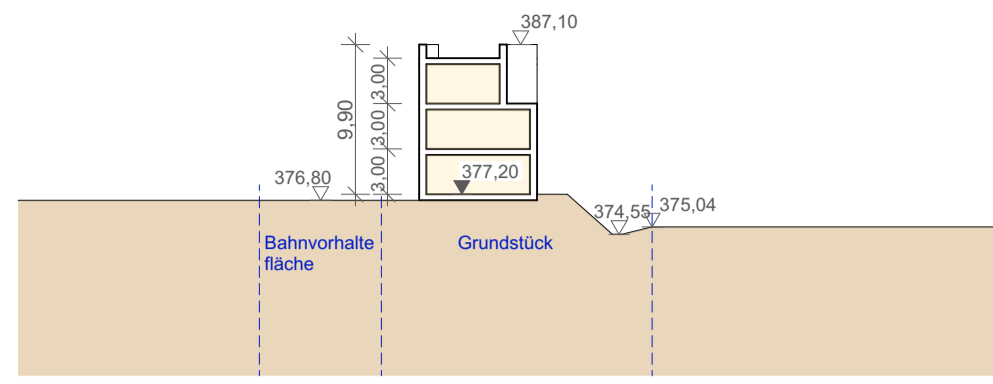


Vorhaben- und Erschließungsplan

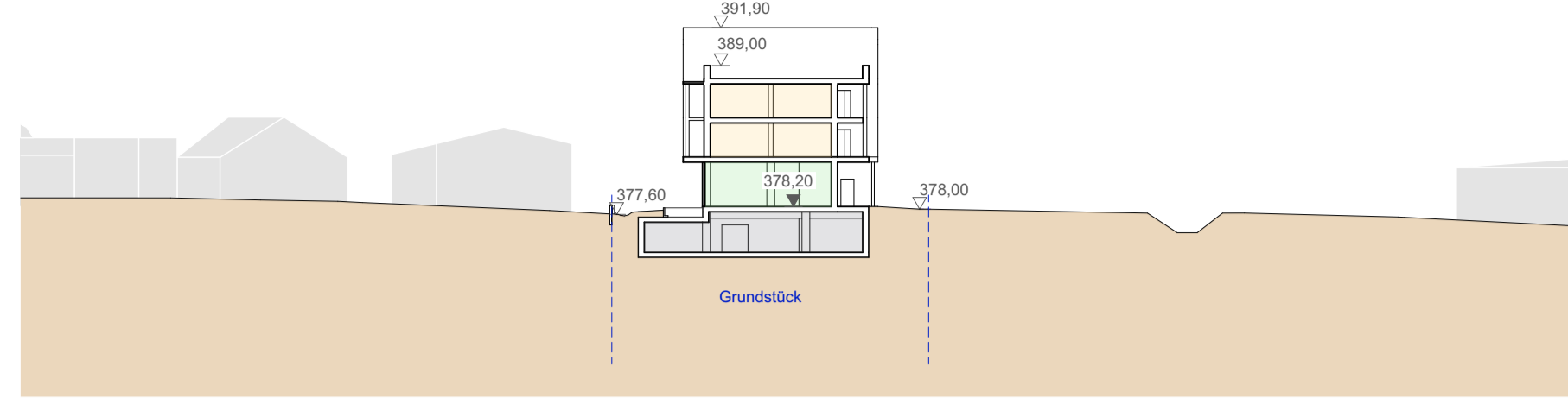
Zum vBP Nr.53 "Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger"

<p>Projekt Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger Ingolstädterstraße/ Stockau 85084 Reichertshofen</p> <p>Planinhalt Lageplan</p> <p>Maßstab 1:500</p>	<p>Flurnummern, Gemarkung 1746, 1746/6, 1746/7 TF, 1746/38, 1746/39, 1746/40, 162/1, 163</p> <p>Plan-Nr. / Index VEP 01a</p> <p>gezeichnet XB</p> <p>geplant UPF</p> <p>Projekt-Nr. 7681.001</p> <p>Datum 11.02.2025</p>
--	--

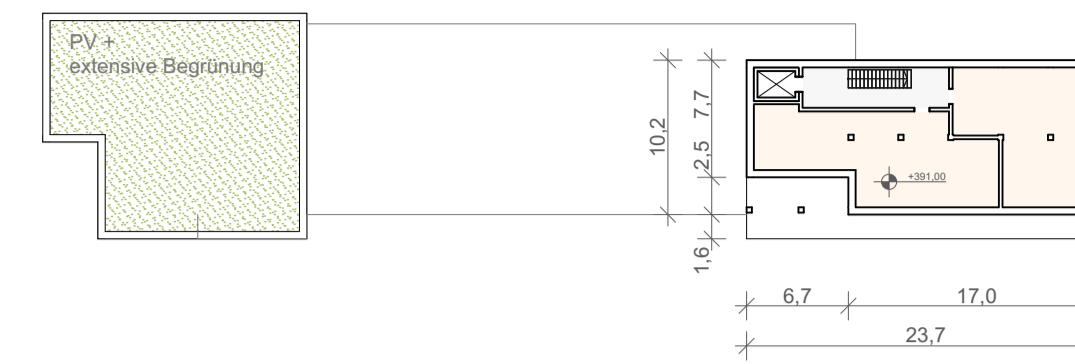
<p>Vorhabenträger Jürgen Schmidbauer Sophie-Scholl-Straße 8 85084 Reichertshofen</p>	<p>Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungssträger</p>	<p>WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen / lfm Tel.: 08441 5046-0 info@wipflerplan.de</p>
--	---	--



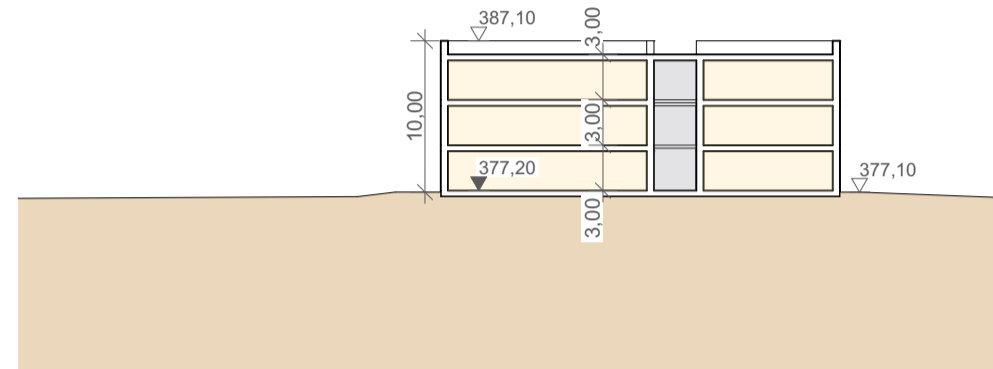
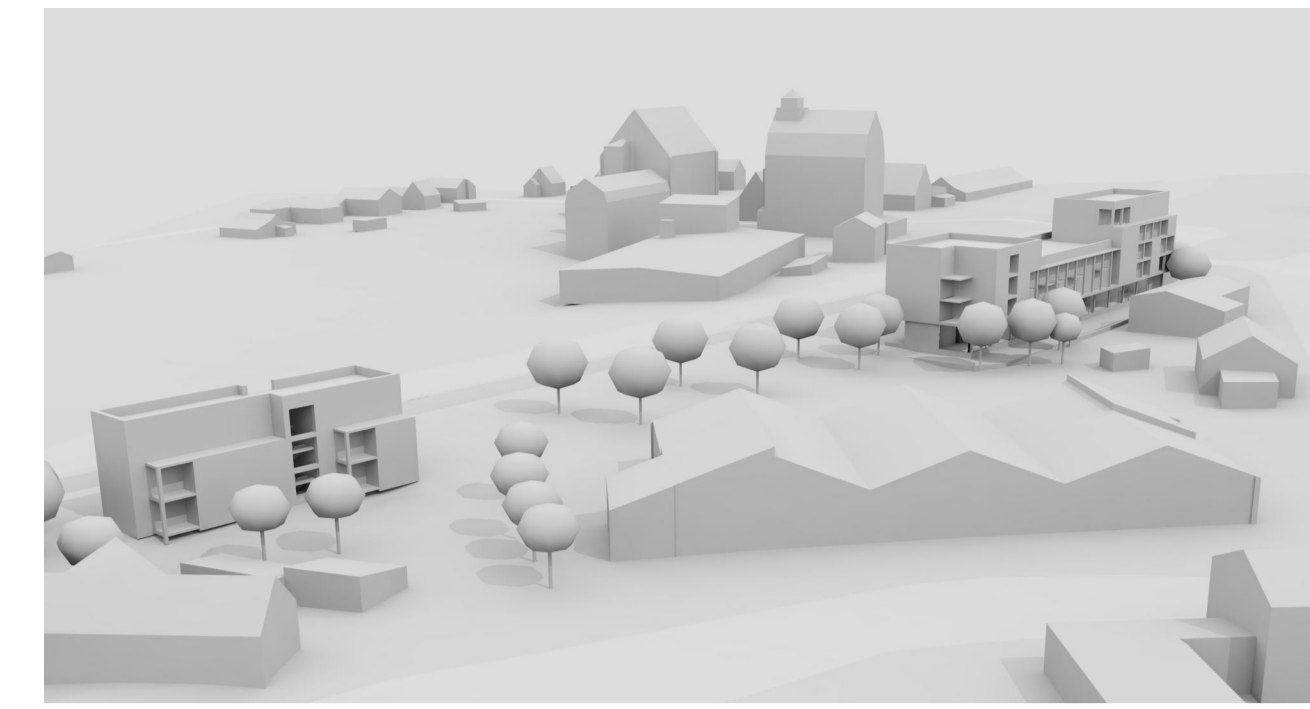
Haus West - Schnitt D_D



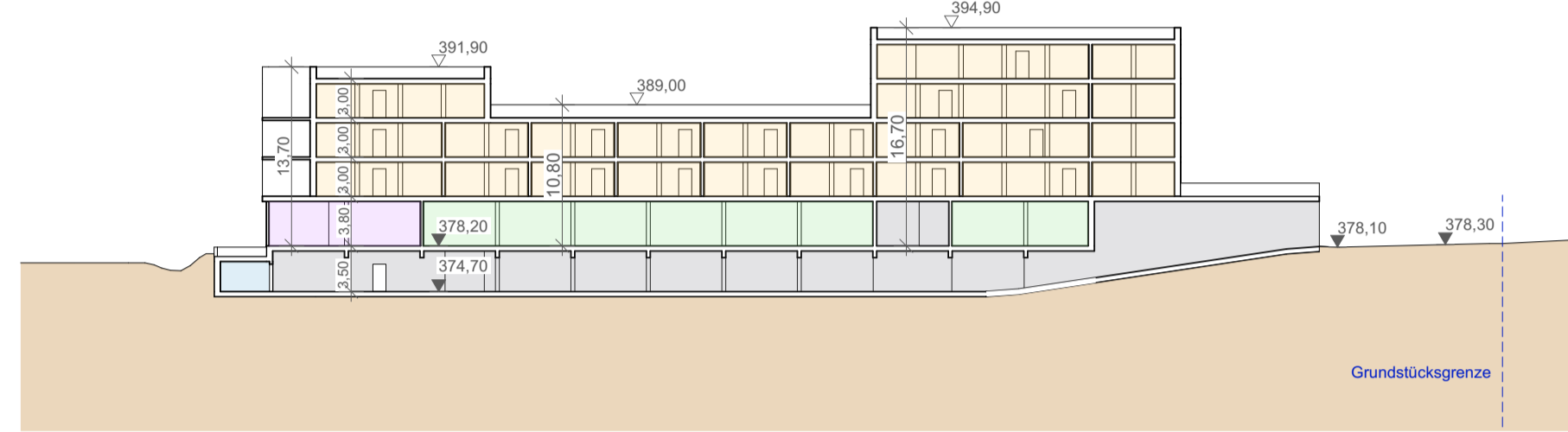
Haus Ost - Schnitt A_A



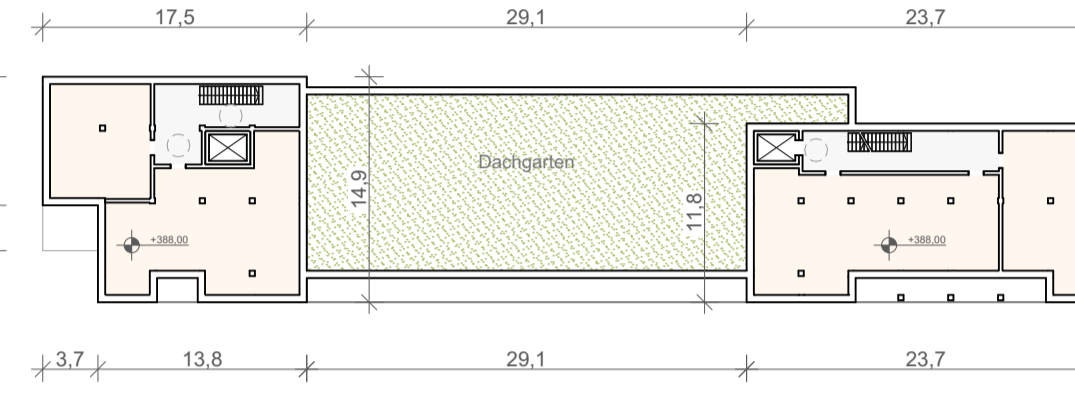
Haus Ost - OG4



Haus West - Schnitt C_C



Haus Ost - Schnitt B_B

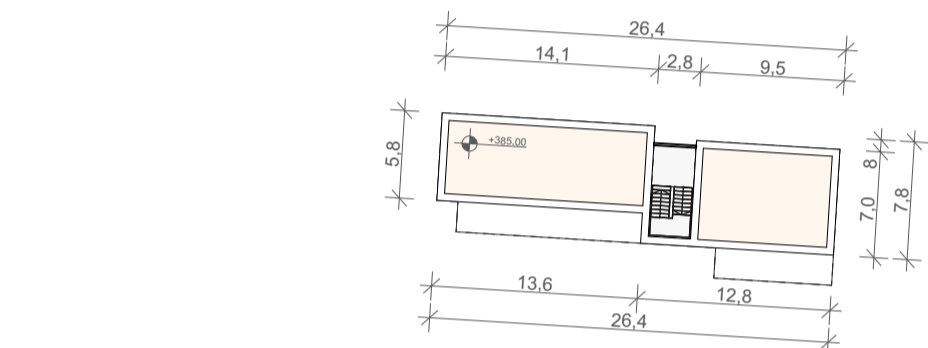


Haus Ost - OG3

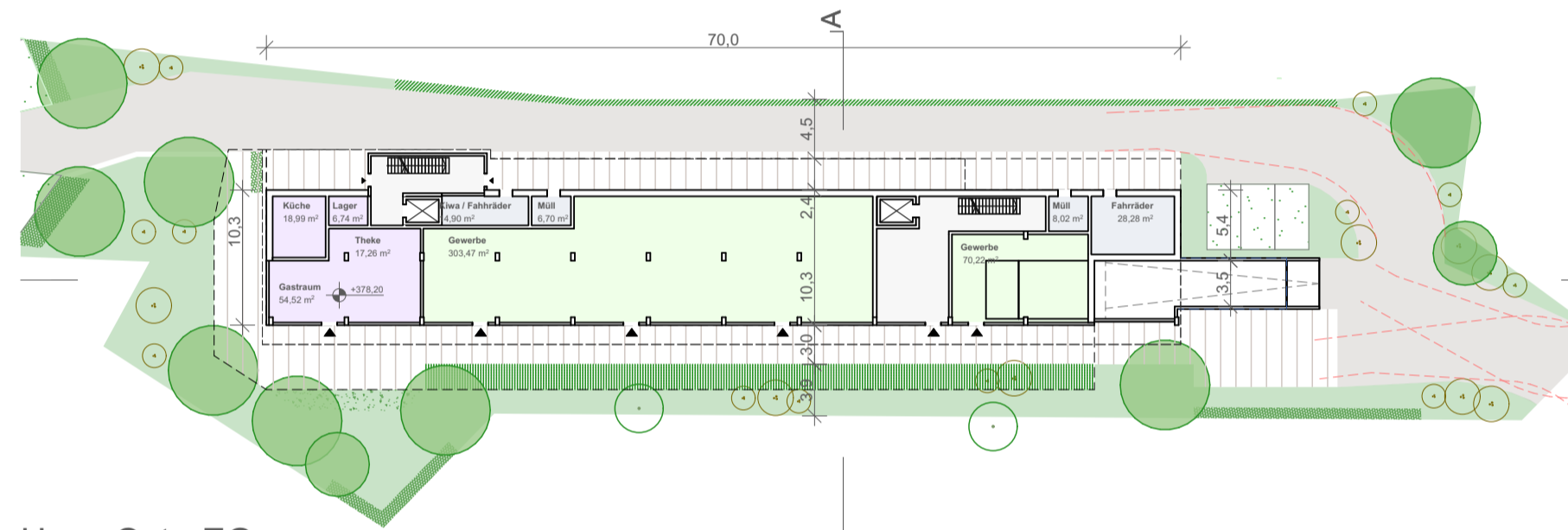
Legende

- Grundstücksfläche
- Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 0,4H
- abweichende Abstandsflächen gemäß Bebauungsplan 3m
- Abwasserhauptsammler DN1200 mit 10m Schutzstreifen
- Bahnvorhaltelefläche
- Verkauf, Gastronomie
- Wohnen
- Sonstige Flächen (Lager, Abstell., Müllr., Fahrrad, Technik)
- Verkehrsflächen
- Tiefgarage
- Geplantes Gebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude Abbruch

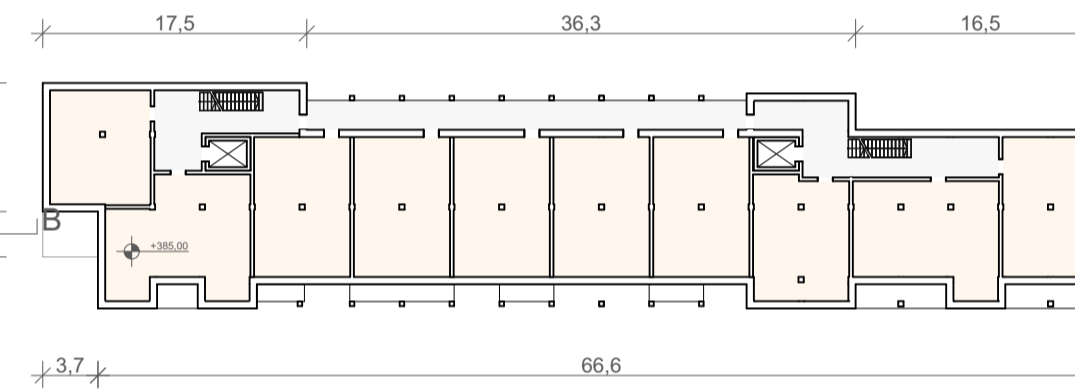
Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)



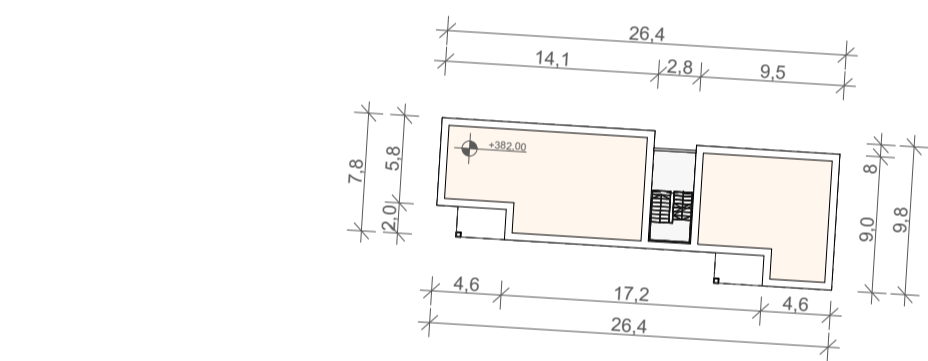
Haus West - OG2



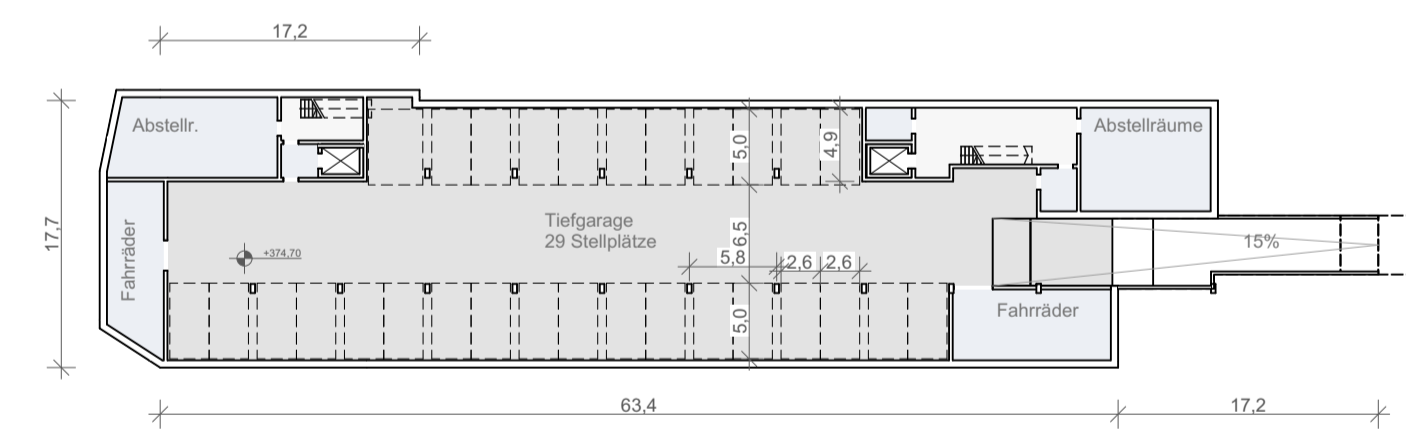
Haus Ost - EG



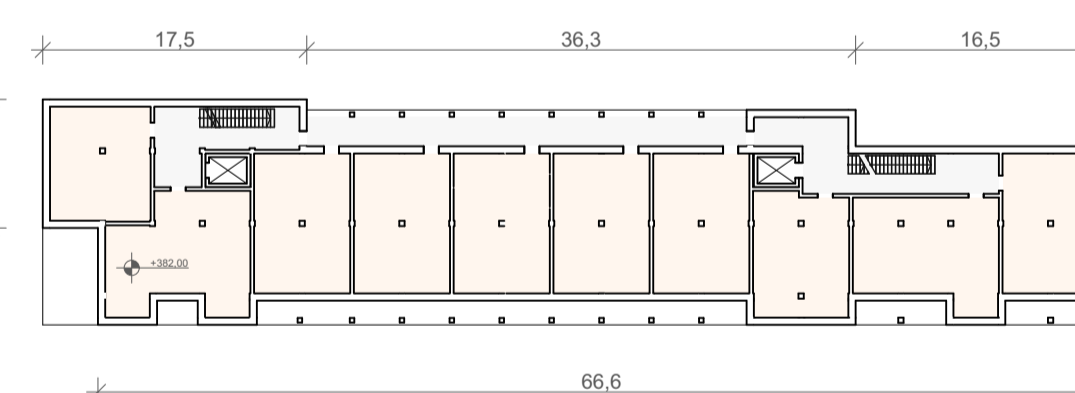
Haus Ost - OG2



Haus West - OG1



Haus Ost - UG



Haus Ost - OG1



Haus West - EG

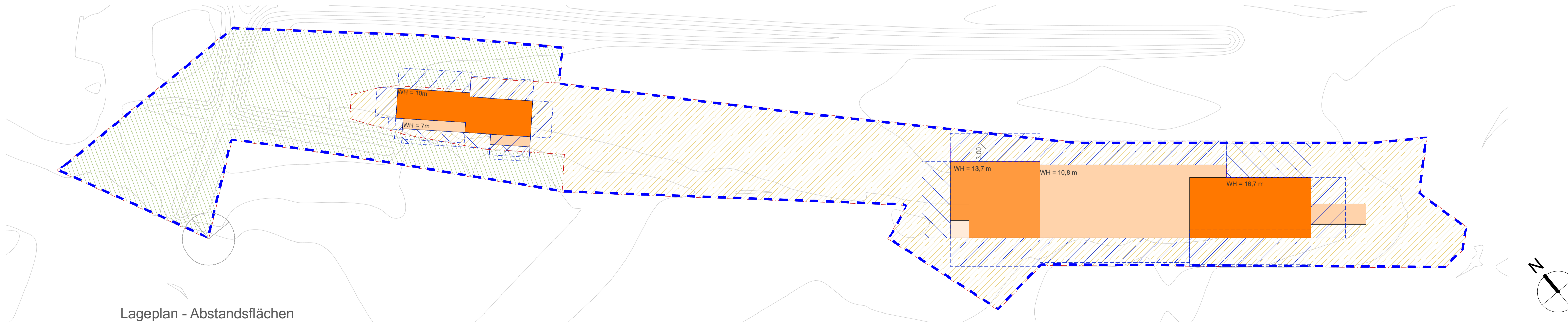


Vorhaben- und Erschließungsplan

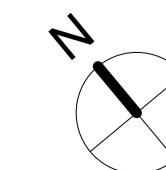
Zum vBP Nr.53 "Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger"

Projekt Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger Ingolstädterstraße/ Stockau 85084 Reichertshofen	Flurnummern, Gemarkung 1746, 1746/6, 1746/7 TF, 1746/38, 1746/39, 1746/40, 162/1, 163	
Planinhalt Grundrisse Schnitte Dachansicht Abstandsflächen	Plan-Nr. / Index VEP 02a	
Maßstab 1:500	gezeichnet XB	geplant UPF
	Projekt-Nr. 7681.001	Datum 11.02.2025
Vorhabenträger Jürgen Schmidbauer Sophie-Scholl-Strasse 8 85084 Reichertshofen	Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger	WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen / Im Tel.: 08441 5046-0 info@wipflerplan.de

Gesamt 6.248,19 m² Grünfläche - öffentlich 1.865,87 m² Bauland - privat 4.382,32 m²



Lageplan - Abstandsflächen

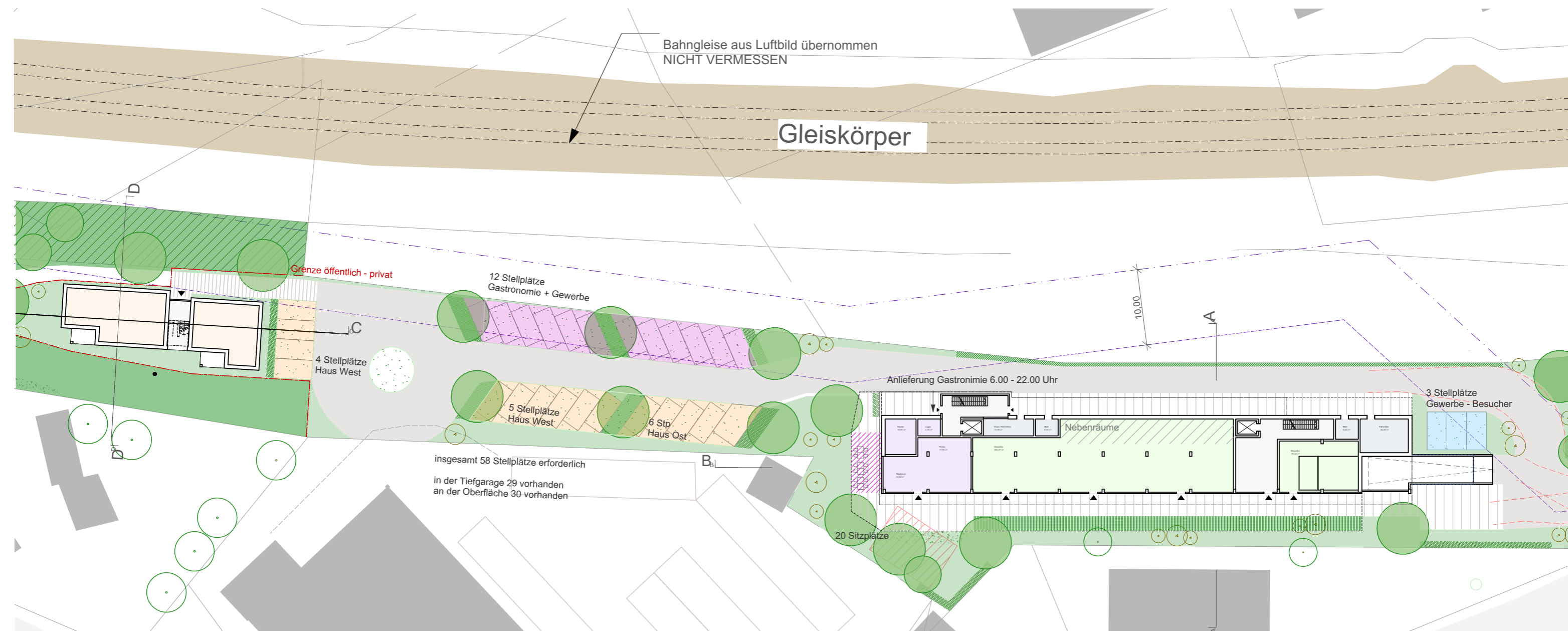




Vorläufige Berechnung der Grundflächenzahl

nach Vorentwurfsstand vom 11.02.2025

Grundstücksfläche	6.248,19 m²
Bauland - privat	4.382,32 m ²
Grünfläche - öffentlich	1.865,87 m ²
Hauptanlagen (I) gemäß §19 Abs. 2 BauNVO	
Haus West	209 m ²
Haus Ost	1.012 m ²
Grundfläche I	1.221 m²
Nebenanlagen (II) gemäß §19 Abs. 2 BauNVO	
befestigte und unterbaute Fläche (Tiefgarage, Stellplätze,...)	2.200 m ²
Grundfläche II	3.421 m²
GRZ 1	0,28
GRZ 2	0,78
private Grünfläche	961 m ²



Vorläufiger Stellplatzbedarf

gemäß Stellplatzsatzung von Reichertshofen

Zeilenbeschriftungen	Summe von erforderl Stellplätze	Anzahl von Einheit
Haus Ost	49	29
Lagern, Verteilen und Verkaufen	6	2
Wohnen und Aufenthalt	35	26
Gastronomie	8	1
Haus West	9	6
Wohnen und Aufenthalt	9	6
Gesamtergebnis	58	35

Vorläufige Anzahl der Wohnungen

Zeilenbeschriftungen	Spalten beschriftungen				Gesamtergebnis
	2 Zi	2,5 Zi	3 Zi	4 Zi	
Wohnen und Aufenthalt	21	2	7	2	32
Haus Ost	17	2	5	2	26
Haus West	4		2		6
Gesamtergebnis	21	2	7	2	32

- Gastronomie:**
 - allgemein: Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr
Gastraum ca. 54 m²
Gastgarten ca. 25 m² - Plätze für 20 Personen
 - Küche: Lüftungsgerät im Innenbereich
Kühlzelle und Radiator im Innenbereich
Entlüftung über Dach
 - Anlieferung: Taganlieferung (06.00 und 22.00 Uhr)
2 x pro Tag je 4 Rollwagen
Zugang an der Nordfassade
 - Stellplätze: 1 Stp pro 10 m² Gastraum erforderlich
7 Stellplätze nachgewiesen (inklusive Gastgarten)
- Verkaufsfläche:** Annahme 70% der gesamten Gewerbefläche