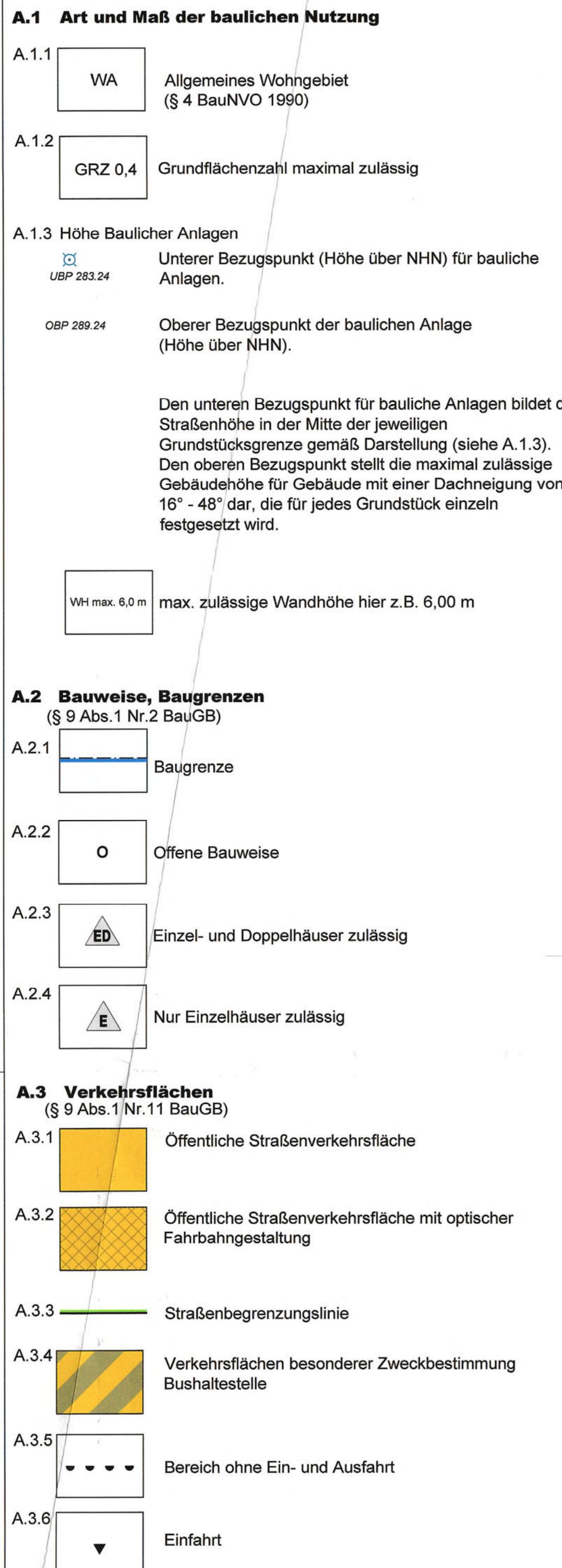


Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften	C.2 Dachgestaltung
Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A.6).	Zulässig sind Sattel-, Waln-, Pult- und Flachdach. Dachneigungen sind von 0° bis 48° zulässig. Für Flach- und Pultdächer beträgt die maximal zulässige Dachneigung 15°. Die Dachneigung von Flachdächern ist mindestens zu 30 % mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachbegünsterungen sind ausdrücklich zulässig und empfohlen.
B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	C.2.1 Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. C.2.2 Dachgauben darf max. 30% der Dachfläche betragen. Es ist ein Abstand zum Obergang von mind. 2,00 m zu erwarten.
B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 13 BauNVO) Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässige Gebäudehöhe gemäß § 4 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO. Je Wohngebäude sind mind. zwei Wohngeschosse außerhalb Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig.	C.2.3 Zulässig sind nicht glänzende Dachdeckungen im Farbspektrum zwischen Weiß und zitronengelb. Die Dachdeckung muss mit bis zu 30% Metalldeckungen (z.B. Vorläufer oder Gabebedeckungen) sein, entsprechend wasserwirksamer Metalldeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauprojekts, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich hochgeschichteter Regenwasserversickerung haben, sind uneingeschränkt zulässig.
B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) Der Maß der baulichen Nutzung wird durch die Gebäudehöhe (GRZ) sowie die maximale zulässige Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe (Höhe über dem unteren Bezugspunkt UBP) festgesetzt.	C.2.4 Dachdächer müssen mit einer geschlossenen Attika ausgebaut werden.
B.2.2.1 Die maximale zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von 16° - 48° dar, die für jedes Grundstück einzeln festgesetzt wird.	C.2.5 Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Die Summe der gesamten Dachgaubenbreiten darf max. 30% der Dachfläche betragen. Es ist ein Abstand zum Obergang von mind. 2,00 m zu erwarten.
B.2.2.2 Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen	C.2.6 Zulässig sind nicht glänzende Dachdeckungen im Farbspektrum zwischen Weiß und zitronengelb. Die Dachdeckung muss mit bis zu 30% Metalldeckungen (z.B. Vorläufer oder Gabebedeckungen) sein, entsprechend wasserwirksamer Metalldeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauprojekts, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich hochgeschichteter Regenwasserversickerung haben, sind uneingeschränkt zulässig.
B.2.2.3 Straßenbaumstandorte mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen	C.3 Einfriedungen
B.2.2.4 Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen	C.3.1 Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.
B.2.2.5 Ausgleichsfläche Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen	C.3.2 Einfriedungen, die den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus Maschendrahtzaun nicht zulässig.
B.2.2.6 Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen	C.3.3 Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
B.2.3 Sonstige Festsetzungen	C.4 Geländeänderungen
B.2.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	C.4.1 Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
B.2.3.2 Grenze von Gebieten mit unterschiedlichen Maßen der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	C.4.2 Abgräben sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
B.2.3.3 Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	C.4.3 Die Aufschüttungen und Abgräben sind nur so weit zulässig, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäudehöhe eingeschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwangsläufig sind.
C.1 Bauliche und städtebauliche Gestaltung	C.4.4 An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist überganglos anzuschließen.
C.1.1 Gebäudegestaltung Bei Wandfarben sind grelle Fassaden und violette / lila Farbtöne nicht zugelassen.	C.4.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgräben und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dürfen auf privater Grundstücksfläche errichtet werden.
C.1.2 Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und glänzendem Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefasade.	D.1 Baufeldbeschrankungen
C.2.4 Sonstige Festsetzungen	D.1.1 Der Verliegungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu begrenzen.
C.2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen	D.1.2 Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
C.2.4.2 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.	D.1.3 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsgrenzen nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
C.3 Bauliche und städtebauliche Gestaltung	D.1.4 Pflanzenliste der zu verwendenden Pflanzen:
C.3.1 Gebäudefestsetzung	Bäume:
C.3.2 Bei Wandfarben sind grelle Fassaden und violette / lila Farbtöne nicht zugelassen.	Feld-Ahorn Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Cydonia oblonga Fraxinus excelsior subsp. <i>excelsior</i> Juglans regia Malus domestica Malus sylvestris Prunus avium Prunus domestica Prunus padus Pyrus communis Quercus robur subsp. <i>robur</i> Sorbus aucuparia Sorbus terminalis Tilia cordata
C.3.3 Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und glänzendem Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefasade.	Sträucher:
C.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata
C.3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Kornelkirsche Hornkiefer Haselnuß Weißdorn Zweigfrüchtiger Weißdorn
C.3.6 Einfahrt	Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum
C.4 Bauplatten	Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche
C.4.1 Bauplattenfestsetzung	Schleife Alpen-Johannisbeere Rote Johannisbeere
C.4.2 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.	Hundsrose Schwarzer Holunder Gewöhnlicher Flieder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball
C.4.3 Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	Prunus spinosa Ribes alpinum Ribes rubrum Rosa canina Sambucus nigra Syringa vulgaris Viburnum lantana Viburnum opulus
C.4.4 Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsforderungen vorliegen, sind gebieteigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.
C.4.5 Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	D.2 Baubedienter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
C.4.6 Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	Es ist ein baubedienter Ausgleich von insgesamt 2.21 ha zu errichten. 0,54 ha werden für die Festsetzung von weiteren Grünflächen innerhalb des geplanten Baugeländes erachtet. Der Rest, exakt zu ertragender Ausgleichsbedarf von 1,67 ha wird auf folgenden Flurstücken der Gemeinde Reichenberg erbracht:
C.4.7 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Flurnr. 332/1: Anrechte Flächengröße: 0,165 ha Aufwertungsmaßnahmen: Erhalt der Gehölzbestände, Pflanzung eines Laubbauholzstamms je 200m² neu versegelter Fläche (Mindestabstand H 3xV 16-18 cm) gemäß Pfanzliste. • Anpflanzung von einem Strauch je Parkplatz oder einem (kleinen) Laubbau je zwei Parkplätze gemäß Pfanzliste. • Im Bereich der privaten Grünflächen ist nur die Anpflanzung von Sträuchern zulässig. • Zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingangsbereichen durch Zäune zu sichern.
C.4.8 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	E.1 Baufeldbeschrankungen
C.4.9 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	D.1.5 Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsforderungen vorliegen, sind gebieteigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.
C.4.10 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	D.2 Baubedienter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
C.4.11 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	Es ist ein baubedienter Ausgleich von insgesamt 2.21 ha zu errichten. 0,54 ha werden für die Festsetzung von weiteren Grünflächen innerhalb des geplanten Baugeländes erachtet. Der Rest, exakt zu ertragender Ausgleichsbedarf von 1,67 ha wird auf folgenden Flurstücken der Gemeinde Reichenberg erbracht:
C.4.12 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Flurnr. 332/1: Anrechte Flächengröße: 0,165 ha Aufwertungsmaßnahmen: Erhalt der Gehölzbestände, Pflanzung eines Laubbauholzstamms je 200m² neu versegelter Fläche (Mindestabstand H 3xV 16-18 cm) gemäß Pfanzliste. • Anpflanzung von einem Strauch je Parkplatz oder einem (kleinen) Laubbau je zwei Parkplätze gemäß Pfanzliste. • Im Bereich der privaten Grünflächen ist nur die Anpflanzung von Sträuchern zulässig. • Zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingangsbereichen durch Zäune zu sichern.
C.4.13 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	E.2 Erhalt wertvoller Habitatstrukturen
C.4.14 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Der Verliegungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu begrenzen.
C.4.15 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
C.4.16 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsgrenzen nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
C.4.17 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	E.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
C.4.18 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	E.4 Baufeldbeschrankungen
C.4.19 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Der Verliegungsgrad ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu begrenzen.
C.4.20 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
C.4.21 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	• Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsgrenzen nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
C.4.22 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	E.5 Hinweise
C.4.23 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	F.1 Die westlichen und südlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz oder Emulsionen zu rechnen. Diese Beobachtungen sind jedoch als Bodenbelastung zu bewerten. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, dass die Flächen nicht übermäßig bearbeitet werden. Niedrige Pflanzendeckungen sind ebenfalls zu berücksichtigen.
C.4.24 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	F.2 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberböden abzutrennen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubringen. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, dass die Flächen nicht übermäßig bearbeitet werden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
C.4.25 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	F.3 Grund-, Quelle-, Draine-, Hang- und /oder Stickerwasser sind ebenfalls zu berücksichtigen. Sie können durch Bodenversickerungen in den Regenwasserkanal einzufließen. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, dass die Flächen nicht übermäßig bearbeitet werden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
C.4.26 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.	F.4 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Sturzniederschlag durch breitflächiges Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit hohenmäßig ausreichend über der Geländeoberfläche (z.B. ca. 30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
C.4.27 Anmerkung: Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser	