

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich  
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der Nutzung  
z.Bsp. allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNO für Festsetzungen der Festlegung ist nur eine Wohnheit zulässig
- 3. Maß der Nutzung  
0,35 Grundflächenzahl  
0,9 Geschosflächenzahl  
U-H-0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Das Dachgeschoss sowie das Untergeschoss (Hanghaus) dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
- 4. Bauweise, Baugrenzen  
o offene Bauweise  
- - - - - Bougrenze  
- - - - - Baurnum für Gorggen  
- - - - - Gorggenzufahrten  
- - - - - nur Einzelhäuser zulässig  
- - - - - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
- - - - - Fristrichtung
- 5. Verkehrsmitteln  
- - - - - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

- 6. Grünflächen  
- - - - - öffentliche Grünflächen  
- - - - - private Grünflächen  
- - - - - Kinderspielfeld  
- - - - - Pflanzgebiet, Standorte veränderbar  
- - - - - Gehölzbestand, zu erhalten  
- - - - - Ortsrandeingrünung  
- - - - - Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot entspr. § 2

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- - - - - bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - aufzubauende Grundstücksgrenze
- - - - - geplante Grundstücksgrenze
- - - - - Flurstücksnummer
- - - - - Parzellennummer
- - - - - vorhandene Gebäude
- - - - - Gebäudevorschlag
- - - - - Höhenerschließen
- - - - - Stellplatz

Der Markt Reichertshofen erricht aufgrund  
- der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Bundesgesetzes (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 21 der Gemeindeordnung (BauGB)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNO)  
- der Planzeichenverordnung (PlanvZ)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

3. Änderung des Bebauungsplanes "Agelsberg Nord-West"

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- 1. Der von der Wähler Planungsgesellschaft mehr gefürte Änderungsbaungrung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- 2. Der von der Wähler Planungsgesellschaft mehr gefürte Plan der Höhenlage der Gebäude in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- 3. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Agelsberg Nord-West", sowie die 1. und 2. Änderung vollständig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Abstandslinien - Teilung von Grundstücken  
1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandslinienregelungen  
Bei den Gorggen der Parzellen 1-8 ist eine Wandhöhe von max. 2,80 m im Mittel, ausnahmsweise gemessen von OK Gorggenfußboden anstatt von natürlichen Gelände, zulässig.
- 1.2 Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich gemäß § 19 Abs.1 BauGB bedarf der Genehmigung.
- 2. Baukörper  
Der Grundriss der Hauptbaukörper ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsseite zu planen. Die Längsseite ist mind. 3,0m länger als die Giebelseite zu planen.
- 3. Dächer  
3.1 Dachform : Gleichneigetes Satteldach mit mittigen First (gilt auch für Gorggen und Nebengebäude)
- 3.2 Dachneigung : 35° - 42°
- 3.3 Dachdoubouten : Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche eine Gorggen mit einer Breite von je maximal 1,50m und je Dachfläche mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäude-länge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachdoubouten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 4. Doppelhäuser  
4.1 Doppelhäuser sind profiligleich zu planen und die beiden Höhlen hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Die Höhlen des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- 5. Gorggen, Nebenholgen  
5.1 Bei beidseitigem Grenzansatz sind Gorggen profiligleich zu errichten und hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.  
5.2 Gorggen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Bauhöhe zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNO dürfen im Ortsrandbebauung nicht errichtet werden.
- 6. Höhenlage und Höhen  
6.1 Die Höhenkoten für die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses sind im Plan, Höhenlage der Gebäude festgesetzt.  
Abweichungen von maximal +/- 0,20m sind zulässig.  
6.2 Sockel, bzw. Untergeschosse die aus dem Gelände herausragen (Hanghaus) dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.  
6.3 Hauszugänge sind so zu gestalten, daß sie max. 0,50m über dem nachdrängen oder festgesetzten Gelände liegen.  
6.4 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhen ist im Bauntrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermelden.  
6.5 Wandhöhe  
Die Bauhöhe für die Bestimmung der Wandhöhe der Hauptgebäude ist die im Plan Höhenlage der Gebäude festgesetzte Oberkante des Erdgeschossbodens. Als maximale Höhe über dem Bezugspunkt wird folgende Wandhöhe (gemessen bis Unterkante Dachstuhl) festgesetzt:  
Wandhöhe : max. 4,20 m

- 7. Entfernungen und Stützmauern  
7.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig.  
7.2 Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,0m und in einem Abstand von mind. 1,0m zur Grundstücksgrenze zulässig.  
Ausnahmsweise sind Stützmauern bei Gorggenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausrichtung erforderlich sind.

- 8. Gebäuderanderrandungen  
8.1 Anschlittungen sind auf der Bergseite bis max. zum festgelegten Erdgesch-Niveau, auf der Talseite der Bebauung bis max. zum festgesetzten Erdgesch-Niveau des hier angrenzenden Nachbarn zulässig.  
8.2 Abgrabungen sind nur bis max. 50 cm zulässig.  
8.3 Beschleunigungswinkel sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 zulässig.

9. Grundordnung

- 9.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freizeitan nach landschaftsprägenden Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> angelegene Grünflächenfläche ist ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 9.2 Ortsrandeingrünung  
Zur Begrünung des Ortsrandes ist auf öffentlichen wie auch auf privaten Grundstücken eine entsprechende Ortsrandeingrünung durchzuführen (siehe 9.3). Befriedungsgrünflächen mit Schwerpunkt Ortsrandgestaltung sind für die Parzellen 1-8 mit dem Bauntrag einzuzeichnen.
- 9.3 Artenauswahl  
Die folgenden heimische Pflanzen sind zu verwenden:  
a) Bäume  
Acer platanoides  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Salix pendula  
Sorbus domestica  
Obstbäume als Halb- und Hochstamm  
b) Sträucher  
Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Viburnum opulus  
Feldorn  
Kornelkirsche  
Hornveilchen  
Hoselbeere  
Hesperis  
Rote Heckenkirsche  
Faulbaum  
Hundsrose  
Hornveilchen  
Gemeiner Schneeball

- 10. Wasserwirtschaft  
9.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.  
9.2 Hausrohren dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Dämmungen sind wieder vorflutfähig zu machen.  
9.3 Eine Versiegelung der Gebäuderfläche ist gemäß Bekräftmachung im MdB Nr. 1/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
- 11. Immissionsschutz  
Die Wärmehäuser (Neben-, Schlaf- und Kinderzimmer) der Parzellen 1-8 sind nach Südpolen bzw. Süden (in der von der B300 abgewandten Seite) zu orientieren.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 12.1 Ausgleichsfläche  
LAGEPLAN  
M = 1:2000

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Ausgleichsflächenanteil entsprechend Begründung zum Bebauungsplan.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch oberhalb und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschritte an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wonnächten an der der Straßenseite zugewandten Hausäußenwand. Die Verteilerschritte werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zone höherer, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufsichtung zu dulden.
- 4. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbescheid ..... am .....
- 2. Bekräftmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....
- 3. Billigungsbescheid ..... am .....
- 4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom.....bis.....
- 5. Öffentliche Auslegung vom.....bis.....
- 6. Satzungsbeschluß ..... am .....
- 7. Bekräftmachung ..... am .....

Recheristenoten, den ..... Anton Westner, 1.Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

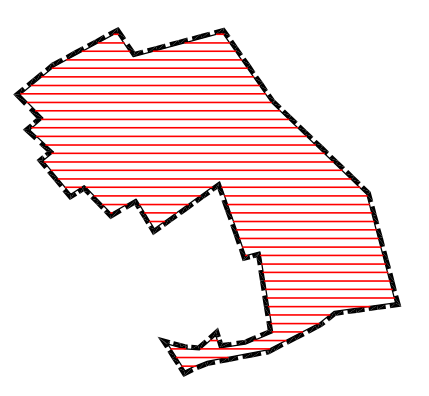
Die Übereinstimmung des Änderungsbebauungsplanes mit dem am ..... gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt:

Recheristenoten, den ..... Anton Westner, 1.Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN; LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP "AGELSBERG NORD-WEST" NR. 20 3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 12.10.2004  
GÄANDERT, DEN 21.03.2006  
WIPFLER PLANUNGSGESSELLSCHAFT MBH  
HÖHENMÄRTER STR. 126  
85276 PFAFFENHOFEN  
TEL.: 08441/5046-0  
FAX.: 08441/5046-29