

1. Planzeichnung

PRÄAMBEL

Der Markt Reichertshofen beschließt auf Grund
- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13 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 gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 15 "Langenbruck - Nord" 4. Änderung
als
SATZUNG

Bestandteile der Satzung

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Änderungsbebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; z.B. (WA 1 WE) pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig
- 3. Maß der Nutzung: z.B. 0,35 Grundflächenzahl; z.B. (0,5) II Geschößflächenzahl; I-D zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau; I-D ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
- 4. Bauweise, Baugrenzen: Baulinie; Baugrenze; Bauraum für Garagen / Carports; nur Einzelhäuser zulässig; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, Stellflächen und Pflanzgebot
einzelne Grundstückszufahrten von der Kreisstrasse PAF 33 sind nicht zulässig



Sichtdreieck
Innerhalb des Sichtdreiecks sind jegliche bauliche Anlagen, Lagerungen, Anpflanzungen und Zäune mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Strasse unzulässig.
Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.
Die Schenkellänge von 10 m wird vom Fahrbahnrand der Kreisstrasse gemessen



Private Verkehrsfläche, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Parzelle 10b zu belastende Fläche

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielfeld



Pflanzgebot



Ortsrandeengrünung

7. Höhenlage der Hauptgebäude



Für den jeweiligen Bauraum festgesetzte Höhe des EG-Rohfußbodens in Metern über Normal - Null
- z.B. 408.50 müNN s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 6.1

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



Parzellennummer



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



vorgeschlagene Baukörper



Höhenschichtlinie



Maßangabe in Metern

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Abstandsflächen: 1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO
- 2. Fassaden: 2.1 Fassaden sind nur verputzt und weiß oder pastellfarben gestrichen, bzw mit Holzverschalung zulässig.
- 3. Dächer: 3.1 Dachform: bei I-D gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (SD,WD) mit mittig zur Gebäuelängsseite parallelem First; bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (SD,WD) mit mittig zur Gebäuelängsseite parallelem First, sowie Zeldächer (ZD)
- 3.2 Dachneigung: bei I-D 25° - 45°; bei II 15° - 25°
- 3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Pro Gebäude (z. Bsp. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal zwei Satteldach- bzw. Schiepgauben mit einer Breite von max. 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der gesamten Gebäuelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäuelänge betragen. Es sind ausschließlich naturrote Dachziegel (nicht engobiert oder gesintert), bzw. ziegelrote Betondachsteine zulässig.
- 3.4 Dachdeckung: Die Dachform von Garagendächern ist dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.
- 4. Doppelhäuser: 4.1 Doppelhäuser sind profiligleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich Gestaltung aufeinander abzustimmen. 4.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- 5. Garagen und Nebengebäude: 5.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. 5.2 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzansatz darf max. 6,0 m betragen.
- 6. Höhenlage und Höhen: 6.1 Die Oberkante des Erdgeschosses - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr.7) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,20 m über- bzw. unterschritten werden. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen. 6.2 Die max. Wandhöhe der Wohngebäude darf, gemessen von der OK Rohdecke EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Wandaussenseite mit der OK Dachhaut bei I-D max. 4,20 m; bei II max. 6,30 m betragen.
- 7. Geländeänderungen und Stützmauern: Die vorhandene Geländeform wird - wie im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt - im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Teil abgetragen. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich auf dieses festgesetzte Gelände: 7.1 Aufschüttungen sind nur auf der Bergseite bis max. OK EG Fertigfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,50m zulässig. 7.2 Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen. Der Böschungfuß muß einen Abstand von mind. 1,0m zur Grundstücksgrenze einhalten. 7.3 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Ausnahmeweise sind Stützmauern bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßer Ausführung unerlässlich sind.
- 8. Einfriedungen: Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Bei Zäunen ist ein Sockel von max. 0,10m zulässig.
- 9. Grünordnung: 9.1 Private Grünflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. (s. 9.3) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig. 9.2 Ortsrandeengrünung: Zur Eingrünung des Ortsrandes ist mind. eine zweireihige Strauchpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen. (s. 9.3) 9.3 Artenauswahl: Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden: a) Bäume: Acer platanoides Spitzahorn; Fraxinus excelsior Gemeine Eiche; Quercus robur Steleiche; Tilia cordata Winterlinde; Betula pendula Sandbirke; Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere; Obstbäume als Halb- und Hochstamm; b) Sträucher: Acer campestre Feldahorn; Cornus mas Kornelkirsche; Cornus sanguinea Hartriegel; Corylus avellana Haselnuss; Ligustrum vulgare Liguster; Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche; Rhamnus frangula Faulbaum; Rosa canina Hundrose; Salix caprea Salweide; Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 10. Immissionsschutz (Grundlage: Schallschutzgutachten der Müller - BBM GmbH vom 21.02.1991) 10.1 Zur Kreisstrasse PAF 33 hin ist eine geschlossene Bebauung entlang der festgesetzten Baulinie (s. Festsetzungen durch Planzeichen Nr.4) vorzusehen. Diese kann durch die Errichtung von Wohn-, Garagen-, Nebengebäuden oder die Errichtung von Lärmschutzwänden (mit einer Höhe von 3,0 m) verwirklicht werden. 10.2 Zur Kreisstrasse ist ein Abstand zu den Wohngebäuden von mind. 15,00m, zu den Garagen- und Nebengebäuden von mind. 11,00m einzuhalten. 10.3 Die Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach Westen, bzw. Süden zu orientieren.
- 11. Wasserwirtschaft: 11.1 Niederschlags- und Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. 11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. 11.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen. 11.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABi Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 3. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. VERFAHRENSVERMERKE

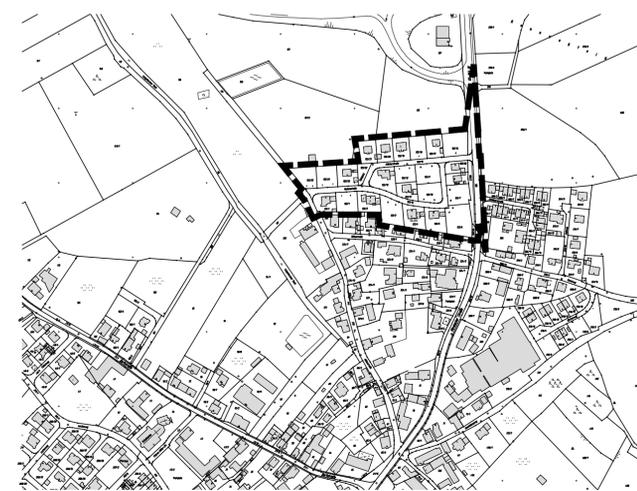
- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2015 hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis 10.06.2015 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2015 hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis 10.06.2015 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2015 als Satzung beschlossen.
Reichertshofen, den 02.10.2015
Michael Franken
Erster Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt
Reichertshofen, den 02.10.2015
Michael Franken
Erster Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Reichertshofen, den 09.10.2015
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 "Langenbruck - Nord" und seine bisherigen Änderungen. Die Begründung sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben ansonsten in ihrer Wirksamkeit erhalten.

MARKT REICHERTSHOFEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 15 LANGENBRUCK - NORD
4. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 24.02.2015
GEÄNDERT DEN 23.06.2015
FASSUNG VOM 22.09.2015