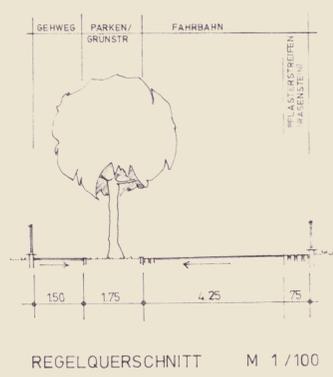
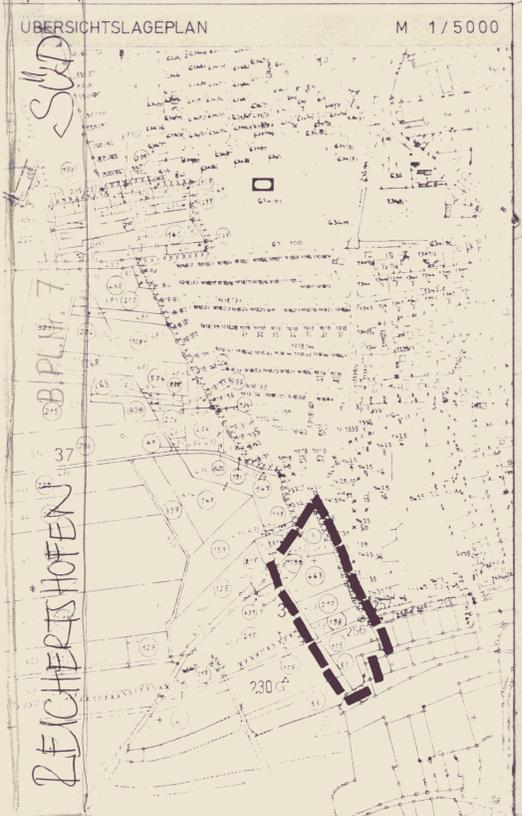
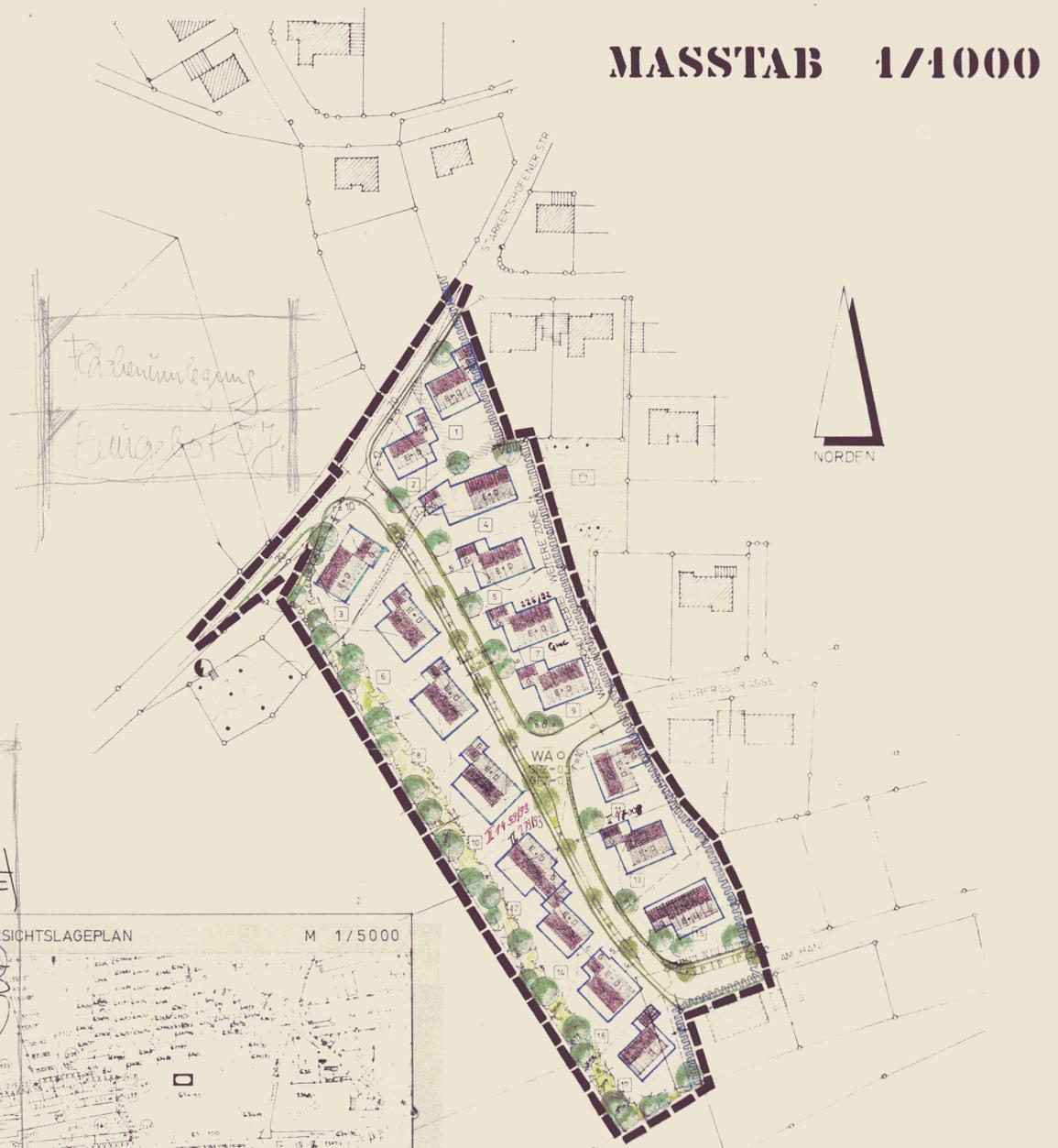


# BEBAUUNGSPLAN 'REICHERTSHOFEN SÜD III'

## GDE. REICHERTSHOFEN, LKR. PFAFFENHOFEN

MASSTAB 1/1000



Der Markt Reichertshofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 4 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 23 und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Verfassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Reichertshofen Süd" als Satzung.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

### 1. Allgemeine Vorschriften

- Bestandteile:  
Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom ... in der letztgültigen Fassung vom ... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.  
Die Verordnung des Landratsamtes Pfaffenhofen auf ihm über das Wasserschutzgebiet für die Brunnen I, II und III der Wasserversorgung Reichertshofen. Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone.
- Geltungsbereich:  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung:  
Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse:  
3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.  
3.2 Bei der Festsetzung "E+D" muß das Obergeschoß im ausgebautem Dachraum liegen. Die Höhe des Kniestockes darf von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren höchstens 0,50 m betragen.  
3.3 Bei der Festsetzung "I/II" ist ein Vollgeschöß zwingend mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus) vorgeschrieben. Die Höhe des Kniestockes darf von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren höchstens 0,30 m betragen.
- Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,25 m gemessen von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis OK fertiger Fußboden festgesetzt.
- Bei Garagen ist eine Traufhöhe bis 2,75 m im Mittel zulässig.
- Überbaute Grundstücksflächen:  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.
- Gebäudestellung Baukörper, Höhenlage der Gebäude:  
5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der straßenbegrenzungslinie liegen. Die Gebäudeflange an der Grundstücksgrenze darf max. 8,00 m betragen.  
5.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Über Grundriß des Baukörpers einschli. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.  
5.3 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.
- Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden:  
6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.  
6.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.  
6.3 Garagenzufahrten sind als Stauraum auszubilden und dürfen nicht eingezäunt werden.
- Dächer:  
7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 37° - 40° festgesetzt.  
7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.  
7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen.

- Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.
- Dachneubauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind mit einer Breite je Fenster von max. 0,75 m zulässig.  
Dachgauben sind als Satteldach bzw. Schleppegauben mit einer Breite von max. 1,25 m zulässig.
- Außenwände:  
3.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Klinkflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o. ä. sind nicht zulässig.  
3.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farböne sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.
- Grünordnung:  
9.1 Die nicht überbauten Teil der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Halb- und Hochstämmen) zu bepflanzen, pro 300 m² Grundstücksfläche ist dabei ein großkroniger Baum vorzusehen.  
9.2 Für die Freiflächen der Grundstücke am Ortsrand (Parzelle 3,6,8,10, 12, 14, 16, 17) sind Bepflanzungspläne als Bestandteile der jeweiligen Bauanträge aufzustellen.
- Zufahrten und Einfriedungen:  
10.1 Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzaune mit senkrechten Latten ohne Sockel, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, zulässig.  
Als Zwischenzaune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

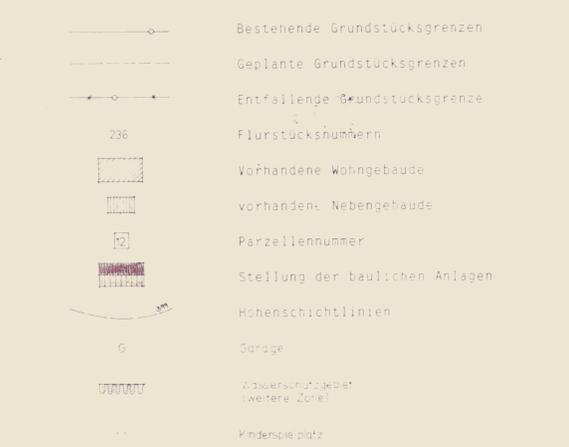
### Zeichenerklärung

- Für die Festsetzungen:  
1. Geltungsbereich:  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
2. Art und Maß der baulichen Nutzung:  
WA Allgemeines Wohngebiet  
E+D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß  
03 Grundflächenzahl  
05 Geschößflächenzahl  
I/II ein- bzw. zwei Geschöße (Hanghäuser)  
03 Grundflächenzahl  
05 Geschößflächenzahl  
3. Bauweise:  
o offene Bauweise  
--- Baugrenze  
--- Firstrichtung  
GA Garagen  
4. Verkehrsflächen:  
--- öffentliche Verkehrsflächen  
--- Straßenbegrenzungslinie  
r=12 Kurvenhalbmesser  
Maßangaben in Metern  
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Befpflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig, ausgenommen Bäume mit Kronenansatz ab 3,0 m Höhe.

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen



### 11. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 21. Juni 1989 gegen den Bebauungsplan keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.

Pfaffenhofen, ... 21. Juni 1989

Chasse  
Regierungsdirektor

28.10.86  
7.11.86  
11.3.87  
4.7.88  
4.8.88  
26.10.1989  
13.9.88  
31.3.89  
27.6.1989  
26.11.1989  
7.7.89  
10.7.1989

ING. BORO K. WIPFLER BDB  
Planung, Baubildung, Sachberatung  
für Hoch-, Tief- u. Industriebau  
8068 PFAFFENHOFEN/NLM  
HOHENWARTER STRASSE 124  
Tel. 08441/4011-12, Telefax 81341

ARCHITEKT  
KAMMER MITGLIED  
152706