



Der Markt Reichertshofen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (Plan-ZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Südlich des Runenweges" in Langenbruck - 1. Änderung -

als
SATZUNG
Diese 1. Änderung ersetzt den BP „Südlich des Runenweges“

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Schnitte

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung**
 - allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE), pro Doppelhaushälfte maximal 1 WE zulässig.
- Maß der Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschosflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I+D Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.

- Bauweise, Baugrenzen**
 - O offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen, verkehrsberuhigter Ausbau
- Grünflächen**
 - Baumbestand zu erhalten
 - Die für die Erschließung zu fallenden Bäume sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde nachzupflanzen.
 - Pflanzgebot

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellenummer
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Gewächshäuser, abzubrechende
- vorgeschlagener Standort für Wohngebäude
- vorgeschlagener Standort für Garagen
- Vorschlag für offene Stellplätze, Carports

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken**
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO).
 - Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich gem. § 19 Abs. 1 BauGB bedarf der Genehmigung
- Baukörper**

Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- Dächer**
 - Dachform:** Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)
 - Dachneigung:** 35° - 42°
 - Dachaufbauten:** Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schieppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Doppelhäuser**
 - Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
 - Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- Garagen**
 - Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein 5,0 m tiefer Stauraum zu errichten, der nicht eingezäunt werden darf.
 - Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
 - Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
 - Die Länge von Grenzausbauten einschließlich Nebenräumen darf 8,00 m nicht überschreiten. Die Länge von giebelständigen Grenzgaragen darf 6,50 m nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen, Auffüllungen**
 - Die Oberkante des Rohfußbodens EG ist im Plan „Schnitte“ festgesetzt.
 - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
 - Geländeauffüllungen gegenüber dem festgesetzten Gelände sind nicht zulässig.
 - Kniestock: maximal 50 cm. Die Kniestockhöhe ist von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.
 - Abgrabungen sind bis max. 0,30 m zulässig.

- Einfriedung**

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- Grünordnung**
 - Private Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 8.2). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
 - Artenauswahl**

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
		Obstbäume als Halb- und Hochstamm
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus max	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.

Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Wasserwirtschaft**
 - Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
 - Die Keller sind wasserdicht auszuführen. Öltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss 19.9.2000
- Beteiligung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt am 25.10.2000
- Satzungsbeschluss 14.11.2000
- Bekanntmachung/Rechtskraft 22.12.2000

Reichertshofen, den 28. Dez. 2000

Anton Westner
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 14. November 2000 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshofen, den 3. Jan. 2001

Anton Westner
1. Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP "SÜDLICH DES RUNENWEGES" IN LANGENBRUCK

Nr. 76 - 1. ÄNDERUNG -

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 19.09.2000

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STR. 126,
85276 PFAFFENHOFEN
TEL.: 08441/ 84011 - 84013
FAX.: 08441/ 81341
GEÄNDERT, DEN 14.11.2000