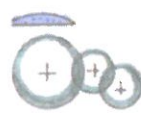




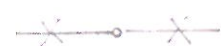
Innenbereichssatzung Nr. 8

"Langwaid - Nordwest" Gemeinde Reichertshausen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

	Geltungsbereich der Satzung
	Baugrenzen
	Firstrichtung
I+D	Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss
	Verkehrsfläche (Privatstrasse)
	Wendefläche für späteren Rückbau
	Straßenoption, dinglich gesichert
	Mülltonnenstellplatz
	Randeingrünung

HINWEISE:

	Vorgeschlagene Hauptbaukörper
	Vorgeschlagene Garagenbaukörper
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
z.B. 451	Flurnummer
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Entfallende Grundstücksgrenzen
	Abzubrechende Gebäudeteile

Gemeinde Reichertshausen

Innenbereichssatzung Nr. 8 „Langwaid - Nordwest“

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund des § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§1

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung werden gemäß Planzeichnung (Lageplan 1:1000 und 1:5000) festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Für die künftige bauliche Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden neben den aus dem Lageplan ersichtlichen Festsetzungen durch Planzeichen folgende weitere Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 und 4 BauGB getroffen.

01. Die, nach Art. 6, BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
Die maximale Grundfläche eines Hauptbaukörper darf 150 qm nicht überschreiten (§19 Abs. 2 BauNVO).
Pro Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.
02. Als Dachform kommen gleich geneigte Satteldächer in betracht.
Dachneigung 38-45°, Dachfarbe naturrot, ohne Engobe.
Kniestock max. 50 cm
Garagen, die firstparallel zum Wohnhaus errichtet und mit diesem zusammen gebaut werden, erhalten die gleiche Neigung wie das Wohnhaus.
03. Grenzgaragen sind profilgleich aneinander zu bauen.
Freistehende Garagengebäude können mit einer Dachneigung von 30-45° errichtet werden.
Die Anzahl der Garagen/Carports/Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzverordnung.
Für Garagen im Allgemeinen gelten die Regelungen der BayBO.
Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Der Stauraum zwischen Garage und Straße hat mind. 5,00 m zu betragen .
04. Stellplatzbeläge und grundstücksinterne Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
05. Die Wohngebäude sind eindeutig rechteckig auszubilden, Seitenverhältnis >1:1,2

06. Nach Westen, zur freien Landschaft ist eine Randeingrünung mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen vorzusehen. Je Baugrundstück sind mindestens 2 markante Einzelbäume zu pflanzen.
Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Pflanzplan vorzulegen.
07. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue, privat angelegte Erschließungsstraße laut Plandarstellung.
*Die in die Planzeichnung nachträglich aufgenommenen Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3x70 m sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 80 cm Höhe über Straßenoberkante zu halten.
Die Schenkellänge von 3 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße gewährleistet sein.*
08. Einzäunungen sind zulässig. Nicht erlaubt sind Gartenmauern aus Beton oder Stein sowie Einzäunungen aus Stacheldraht. Garagenstauräume dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden.
09. Auf dem nördlichsten Baugrundstück (Parzelle 1) ist der erforderliche Flächenbedarf für eine evtl. spätere Straßenführung in einer Breite von 5 m dinglich zu sichern.
10. Der östliche Teil des Wendehammers ist bei Weiterführung der Straße wieder zurück zu bauen.
11. Die Bauvorhaben sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen. Es gelten die allgemeinen Vorschriften der Ver- und Entsorgungsbetriebe (Gemeinde, Eon, Telecom usw.)
Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel und Verteilerschränke durch das Versorgungsnetz der Eon. Die Verteilerkästen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

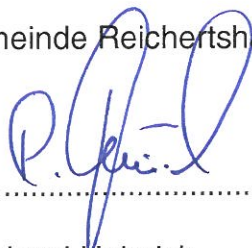
§3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Reichertshausen, den 14-10-2004

Geändert am 17-12-2004

Gemeinde Reichertshausen



Reinhard Heinrich
1. Bürgermeister



Entwurfsverfasser



Franz Grahammer
Architekt

Gemeinde Reichertshausen, Innenbereichssatzung Nr. 8
„Langwaid-Nordwest“

Begründung

01. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Langwaid, Richtung Scheyern, in zweiter Baureihe. Es umfasst die Flur Nummer 502 sowie Teilflächen der Flur. Nrn. 502/1 und 451 der Gemarkung Langwaid.

Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung, bzw. gemischt genutzte Bebauung an, wie sie der Nutzung eines Dorfgebietes entspricht.

Insgesamt ist Langwaid als Dorfgebiet eingestuft.

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und stellt mit seiner Westgrenze den künftigen Ortsrand dar. Eine entsprechende Randeingrünung im Bereich der Baugrundstücke ist nachzuweisen..

Die nach Westen angrenzenden Grundstücke sind als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt.

Bei dem nach Norden angrenzenden Grundstück, Flur. Nr. 502/6 handelt es sich ebenfalls um ein landw. genutztes Wiesengrundstück, das jedoch laut Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung vorgesehen ist und mit seiner festgesetzten Randeingrünung den späteren, nordwestlichen Ortsrand von Langwaid bilden soll.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2400 qm

02. Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Bebauung sind keine negativen Auswirkungen aus Sicht der Ortsplanung und des Naturschutzes zu erwarten.

Das intensiv genutzte Wiesengrundstück erfährt zwar durch die Bebauung eine Teilversiegelung, wird aber durch nachzuweisende dorftypische Pflanzmaßnahmen insgesamt ökologisch aufgewertet.

Stellplätze und grundstücksinterne Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig gestaltet, sodass neben der eigentlichen Bebauung und der Erschließungsstraße keine weitere Versiegelung zustande kommt.

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

03. Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der geplanten Erschließungsstraße verlegt.

Für die Erschließungsanbindung an die Scheyerer Straße ist zur Erzielung der erforderlichen Straßenbreite von 5 m das vorhandene südliche Nebengebäude auf Flr. Nr. 502/1 durch einen Teilabbruch zurück zu bauen,

Mülltonnen müssen vorerst zur Entleerung an die Scheyerer Straße, zur dort vorgesehenen Stellfläche gebracht werden.

Bei einer späteren Weiterführung der Bebauung nach Norden und der damit verbundenen Schaffung einer Ringstraße, entfällt diese Regelung.

04. Immissionsschutzrechtliche Situation

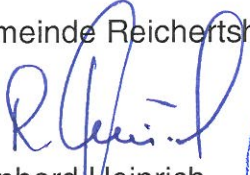
Von der geplanten Bebauung gehen keine Immissionen aus.

Evtl. Immissionen aus der angrenzenden, vorhandenen Gemischnutzung und den angrenzenden landw. Nutzflächen (Staub/Lärm/Gerüche) sind hinzunehmen!

Reichertshausen, 14-10-2004

Geändert am 17-12-2004

Gemeinde Reichertshausen


Reinhard Heinrich
1. Bürgermeister



Entwurfsverfasser


Franz Grammer
Architekt

