



# Gemeinde Reichertshausen

## Ortsabrundungssatzung NR. 5

### " PAINDORF - WEST "

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

#### § 1

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M=1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Dieser Bereich entspricht den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, und ist somit ortsplanerisch vertretbar. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

Für die künftige bauliche Nutzung der im Abrundungsbereich entstehenden Grundstücke werden neben den aus dem Lageplan ersichtlichen Festsetzungen durch Planzeichen folgende weiteren Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB getroffen:

- 1.) Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt (MD)
- 2a) Auf Parzelle 1 ist ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Das Wohnhaus muß aufgrund des vorhandenen natürlichen Geländes als Hanghaus in Erscheinung treten, wobei es zur Straßenseite als E+D festgesetzt wird. Die 2. Wohneinheit darf dabei nur als Einliegerwohnung im Untergeschoß eingeplant werden.

II  
I

- 2b) Auf Parzelle 2 und 3 sind nur Einzelhäuser (keine Doppelhäuser) mit E+D, (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß) mit max 1 Wohneinheit pro Haus zulässig.
- E+D
- 2c) Auf den Parzellen 4 und 5 ist ein Doppelhaus mit E+D und max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- E+D
- 2d) Die Dachgeschoße dürfen bei allen Parzellen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
- 3.) Die Dachneigung ist mit 38 Grad bis 45 Grad anzunehmen. Die Ausbildung eines Kniestocks ist mit einer Höhe von 0,50m zulässig. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln zu decken. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer anzubringen. Dachüberstände an Ort und Traufe sind mit max. 0,75m zulässig. Garagen dürfen nur einen Dachüberstand von max. 0,50m haben.
- 4.) Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 5.) Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Stauräume vor der Garage dürfen nicht eingefriedet werden.
- 6.) Die Bauvorhaben sind an die Zentrale Wasserversorgung und die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Stellplätze sowie der Stauraum vor den Garagen sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- 7a) Bei allen Häusern sind Lärmschutzfenster der Klasse III einzubauen.
- 7b) Es sollte weitestgehend eine richtungsorientierte Bauweise dahingehend gewählt werden, daß größere Öffnungen von Schlaf- und Ruheräumen (Türen und/oder Balkone) möglichst nicht zur Bahnseite plaziert werden. Eine Wohnqualitätsverbesserung dieser Räume kann aus lärmschutztechnischer Sicht auch dadurch erreicht werden, wenn zur Bahnseite Wintergärten plaziert werden.

- 8a) Die im Lageplan M=1:1000 eingetragene Ortsrandeingrünung ist über eine notarielle Grunddienstbarkeit zu sichern, und mit artgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Artenauswahl ist aus der als Anlage beigefügten amtlichen Vorschlagsliste der Unteren Naturschutzbehörde für Bepflanzungspläne zu entnehmen.
- 8b) Am neu entstehenden Ortsrand ist ein Baumtor auf öffentlichem Grund vorzusehen.
- 9.) Bei Parzelle 2 muß im unmittelbaren Anschluß an die geplante Erschließungsstraße eine ausreichend bemessene Gemeinschaftsfläche für die Mülltonnen der Parzellen 2,3,4 und 5 hergestellt werden. Das Sichtdreieck muß dabei entsprechend eingehalten werden.

### § 3

Die Ortsabrundungssatzung ist mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben.

### § 4

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Reichertshausen, den 12.04.1999

Der Entwurfsverfasser

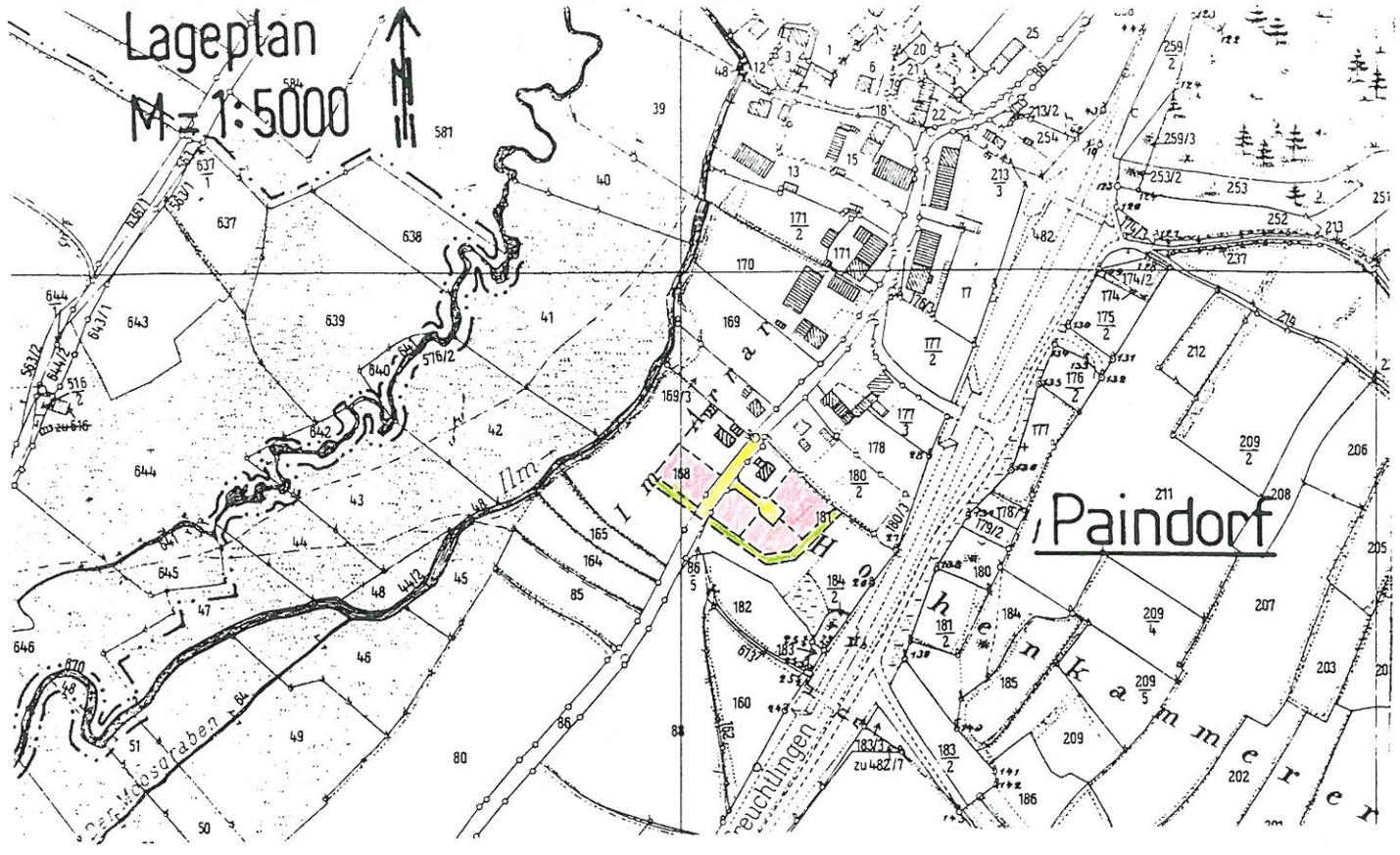
Reinhard Heinrich  
1. Bürgermeister

Manfred Thurner  
Bauamt  
Gemeinde Reichertshausen

Gemeinde Reichertshausen  
Tel. 074 41 / 858 - 0 oder Durchwahl-Nr.  
Pfaffenhofer Straße 2  
85291 Reichertshausen

# Lageplan

M 1:5000

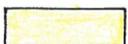


Paindorf

## FESTSETZUNGEN :

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Abrundungsbereich
-  zu pflanzende Bäume
-  Ortsrandeingrünung siehe § 2, 8 a
-  Firstrichtung
-  Baugrenze
-  Umgrenzung der Fläche für Garagen

## HINWEISE :

-  bestehende Grundstücksgrenze
- 182 Flurstücksnummer
-  Stellung der baulichen Anlage
- Ga Garagen
-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
- 1 Nummer der Bauparzelle
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  Verkehrsflächen