Bebauungsplan Nr. 17 "Kammerer Berg"
1. Änderung mit Erweiterung

der Gemeinde Reichertshausen
Landkreis Pfaffenhofen / Ilm

LAGEPLAN
M = 1 : 1000

Reichertshausen - Planexemplar LRA
B.P.-Nr. 7, 1. Änd. „R.-Kammerer Berg"

Satzung:

Die Gemeinde R e i c h e r t s h a u s e n erläßt aufgrund des § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über die Festsetzungen in Bebauungsplänen die vom Bauamt Reichertshausen gefertigte 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 "Kammerer Berg" der Gemeinde Reichertshausen als Satzung. Sämtliche Festsetzungen gelten für den ursprünglichen Bebauungsplan, sowie für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Kammerer Berg". Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses; die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.
Der Plan mit den Gelände-Schnitten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

A) F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T :

1. Art der baulichen Nutzung
   Das Bauland ist nach § 9 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 3, sowie § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
   Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
   Im Allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

E+D	1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, Dachneigung 35°-45° Kniestockhöhe max. 0,50m, Satteldach
0,25	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,40	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
I / II	1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß und teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus), Satteldach, Dachneigung 35°-45°, Kniestockhöhe max. 0,50m.
0,25	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,50	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

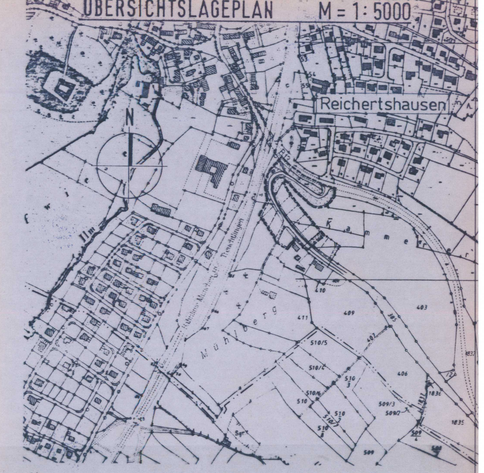
3. Grundstückentwässerung
   Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist innerhalb des Grundstückes zu versickern. Die dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG wird mit der Baugenehmigung erteilt.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
   Die Grundrisse der Baukörper sind mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen, sodaß die Gebäudelänge der Breite überwiegt. Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer auf Wohn- und Nebengebäude, mit naturroten Ziegeln eingedeckt, zulässig.

5. Garagen und Stellplätze
   Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Die Garagen und Freisitze sind bei Parzelle 1, 7 und 8 aus lärmtechnischen Gründen, so wie im Bebauungsplan vorgesehen, zu situieren. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum und Straßenraum auszubilden. Der Stauraum muß daher befestigt sein, und darf nicht eingezäunt werden.
   Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Grenzgaragen sind nur bis zu einer Länge von 7,00 m zulässig. Die Garagen sind in Dachdeckung und Dachneigung wie die Wohngebäude mit Satteldach zu errichten. Die max. zulässige Wandhöhe i.M. von Grenzgaragen beträgt 3,00 m.
6. Als Einfriedung zur Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind hinterpflanzte grüne Maschendrahtzäune von max. 1,50 m Höhe zugelassen.
7. Grünordnung
   Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art für die Durchgrünung des Baugebietes:
   Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen. Der Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern ist dabei zu beachten.
8. Lärmschutzmaßnahmen:
   Die Grundrißgestaltung hat bei Parzelle 1,7,8 so zu geschehen, daß die sog. Aufenthalts- und Ruheräume (Wohnzimmer, Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite, und im Westen nur Treppenhaus, Bad, ect. plaziert werden. Die Dachflächen an der Westseite sollten zusätzlich noch abgeschleppt werden.

B) F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N :

- Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 „Kammerer Berg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung, Breite mind. 3,0 m. Hierfür sind bei den Parzellen 7 u. 8 Pflanzpläne im Rahmen der Bauanträge mit vorzulegen.
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- WA o — Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise
- – 4 – — Maßangabe in Metern
- zu pflanzende Bäume
- bestehende Bäume und Sträucher
- r = 10 m — Kurvenhalbmesser
- GA FR — Garagen und Freisitze bei Parzelle 1, 7 und 8 wegen Lärmschutz.
- 25 45 25 — Sichtdreiecke mit Angaben der Schenkellängen



E — Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
R — Umgrenzung von Flächen für ein Regenrückhaltebecken

C) H I N W E I S E :

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- entfallende Grundstücksgrenzen
- 387/2 — Flurstücksnummern
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Vorschlag für die Steilung der baulichen Anlagen
- GA — Garagen
- 5 — Nummern der Baugrundstücke
- 403 — Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhe in m ü.N.N.

D) V E R F A H R E N S V E R M E R K E :

Der Gemeinderat Reichertshausen hat in seiner Sitzung vom 20.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kammerer Berg III" und Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 17 "Kammerer Berg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ... 25.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.99. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.99. bis 15.03.99. öffentl. ausgelegt.

Reichertshausen, den ...16.03.1999...

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.01.99. den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.99. als Satzung beschlossen.

Reichertshausen, den ...08.07.1999...

1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Reichertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Reichertshausen, den ...23.08.1999...

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 17 "Kammerer Berg"
1. Änderung mit Erweiterung
der Gemeinde Reichertshausen

GEFERTIGT	REICHERTSHAUSEN, DEN	22. 01. 1999	
GEÄNDERT	–"–	DEN	30. 03. 1999
GEÄNDERT	–"–	DEN	30. 06. 1999

ENTWURFSVERFASSER:
Gemeinde Reichertshausen
Tel. 08441/358-0 oder Durchwahl-Nr.
Pfaffenhofener Straße 2
85293 Reichertshausen