

# Gemeinde Reichertshausen



## Innenbereichssatzung Nr. 9 „Reichertshausen – Nord“

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese

### SATZUNG

Bestandteile der Satzung sind der Lageplan Maßstab 1 : 1000 (mit der zugehörigen Zeichenerklärung) in der Fassung vom 09.12.2010 und die Festsetzungen durch Text.

## Gefertigte Innenbereichssatzung Nr. 9 „Reichertshausen – Nord“

gefertigt von:

Gemeinde Reichertshausen  
Bauamt  
Pfaffenhofener Str. 2  
85293 Reichertshausen

gefertigt am: 20.01.2011

geändert am: 07.04.2011

geändert am: 20.07.2011

# Zeichenerklärung:

## A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

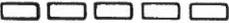
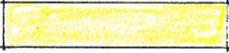
### 1.) Maß der baulichen Nutzung:

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I+D	Zahl der Vollgeschosse (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO werden
160	maximale Grundfläche des Wohnhauses in m <sup>2</sup>

### 2.) Bauweise:

	nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit
	Einzuhaltende Firstrichtung
38° - 45°	Dachneigung

### 3.) Verkehrsflächen und sonstige Darstellungen:

	Geltungsbereich
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung und als Ausgleichsfläche
	Zu pflanzende Bäume und Sträucher
	Baugrenze
	Umgrenzung der Fläche für Garagen

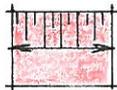


Stellplätze (zwingend zu errichten)  
(siehe Begründung)

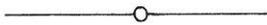


Schutzstreifen von 3,0 m Breite, der von jeglichen Auffüllungen,  
Grüngutablagerungen und Einzäunungen freizuhalten ist.

## **B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**



Baukörpervorschlag



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

249

Flurstücksnummer

## **C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

### 1.) Bauweise und bauliche Gestaltung:

Die Hauptbaukörper sind mit ausgeprägter Längsrichtung, Seitenverhältnis mind. 1 : 1,3 zu planen.

Ein Kniestock von 50 cm, gemessen vom Rohfußboden bis UK Pfette ist zulässig.

Alle Hauptbaukörper (Wohnhaus und Garage) sind mit gleichgeneigten Satteldächern auszuführen. Dachüberstände sind giebelseitig mit 0,50 m und traufseitig mit 0,75 m zulässig.

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf 50 % der Hauslänge nicht überschreiten. Je Dachseite sind max. 3 Gauben zulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Außenwände in greller Farbe oder Verkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig. Dächer sind mit Dachziegeln oder Profildachsteinen in den Farbtönen ziegelrot / naturrot oder dunkelgrau zu decken.

#### LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN:

Die Grundrißgestaltung hat bei allen Parzellen so zu erfolgen, dass auf der Ostseite (zur B 13 und Bahnlinie) nur untergeordnete Räume wie Bad, Küche, Treppenhaus, etc. angeordnet werden. Sollte jedoch aufgrund der Einzelplanung unbedingt ein schützenswerter Wohnraum an der Ostseite angeordnet werden müssen, so ist sicherzustellen, dass von der Süd- bzw. Nordseite her quergelüftet werden kann, und somit die Fenster an der Ostseite geschlossen bleiben können.

#### 2.) Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5 m betragen und ist als Stauraum auszubilden, d.h. er darf nicht eingezäunt werden.

Die Flächen vor den Garagen, offene Stellplätze sowie die privaten Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung) dem Hauptgebäude anzupassen.

#### 3.) Einfriedungen:

Straßenseitig können Einfriedungen als senkrechte Holzlattenzäune mit einem Sockel bis 0,20 m Höhe errichtet werden. Ansonsten sind grüne, sockellose Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.

#### 4.) Grünordnung:

Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Bereich der Ortsrandeingrünung sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro Baugrundstück sind mind. 2 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Thujen- oder Fichtenhecken sind unzulässig.

Folgende Pflanzqualitäten sind dabei zu beachten:

. Hochstämme: HAST 3xv. m. B. StU 12-14

. Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 tr. 60-100 cm

. Obstbäume: H 2xv StU 8-10 / 10-12

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen.

Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der Baugrundstücke sowie im Bereich der Ortsrandeingrünung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind notariell zu Gunsten des Freistaat Bayern zu sichern.

5.) Denkmalschutz:

Vor der Ausführung sämtlicher Erdarbeiten (Baugrubenaushub) ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz einzuholen.

6.) Wasserrecht

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Das Hochwasser der Ilm breitet sich in die nördlich und südlich des Baugebietes angrenzenden Gräben aus. Die vorhandenen Gräben sind für den Hochwasserrückhalt unbedingt zu erhalten. Der ermittelte 100-jährige Hochwasserstand der Ilm (d. h. hier in den Gräben) liegt im südlichen Graben bei 442,96 m ü. NN und im nördlichen Graben bei 442,58 m ü. NN. Das geplante Baugebiet ist hochwasserangepasst auszuführen, d. h. z. B. das Baugebiet ist mit einem Freibordmaß von 0,50 m auf mind. 443,46 m ü. NN aufzufüllen, dabei darf jedoch kein Hochwasserrückhalteraum verloren gehen. Es dürfen im Norden des Baugebietes nur Flächen, die höher als 442,58 m ü. NN und im Süden höher als 442,96 m ü. NN liegen, aufgefüllt werden.

**D) HINWEISE DURCH TEXT:**

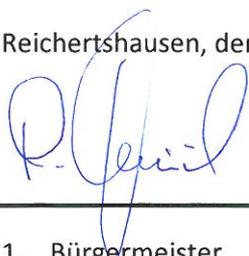
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E-ON Bayern angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der straßenseitigen Außenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten in Absprache mit der E-ON Bayern. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund gesetzt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden. Die Verlegung der Telekomleitungen erfolgt ebenfalls unterirdisch.

Die Firstrichtung der Wohnhäuser ist so ausgerichtet, dass Sonnenenergie optimal nutzbar ist. Die Beheizung der Gebäude sollte über regenerative Energien z. B. Wärmepumpen erfolgen.

**Verfahrensvermerke:**

- 1.) Der Beschluss zur Aufstellung der Innenbereichssatzung wurde vom Gemeinderat am 09.12.2010 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht am 10.12.2010.

Reichertshausen, den 14.01.2011.....



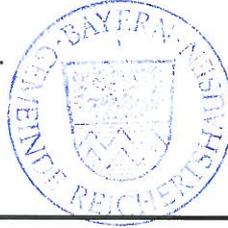
---

1. Bürgermeister

- 2.) Die öffentliche Auslegung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 20.01.2011 hat in der Zeit vom 04.02.2011 bis 07.03.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Reichertshausen, den 08.03.2011

*P. Geis*



---

1. Bürgermeister

- 3.) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Innenbereichssatzung in der Fassung vom 20.01.2011 hat in der Zeit vom 25.01.2011 bis 25.02.2011 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB)

Reichertshausen, den 28.02.2011

*P. Geis*



---

1. Bürgermeister

- 4.) Die Innenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 20.07.2011 am 20.07.2011 als Satzung beschlossen.

Reichertshausen, den 21.07.2011

*P. Geis*

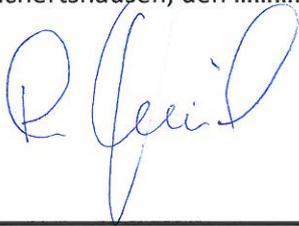


---

1. Bürgermeister

5.) Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung mit dem am 20.07.2011 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt (= Ausfertigung).

Reichertshausen, den .....



---

1. Bürgermeister

Reichertshausen, den .....20.01.2011...

geändert am 07.04.2011

geändert am 20.07.2011

---

Bauamt der Gemeinde Reichertshausen  
Pfaffenhofener Str. 2  
85293 Reichertshausen

