

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 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 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 24 "Richterwiese" in Reichertshausen als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Einrichtungen für soziale Zwecke
Altenpflegeheim

3. Maß der Nutzung

GF
1700 m²

maximal überbaubare Grundfläche = 1700 m²

II+D

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss
im Sinne der Bauordnung werden

WH
6,80 m

Wandhöhe
= max. 6,80 m

4. Bauweise, Baugrenzen



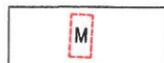
Baugrenze

SD

Dachform Satteldach

DN 50°

Dachneigung = 50°



Fläche für einen allseits blickdicht umschlossenen Bereich
zum Abstellen von Müllbehältnissen

5. Verkehrsflächen



Flächen für Fuß und Fahrwege

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgelegt.

Auf der Fläche soll zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen, ein Altenpflegeheim errichtet werden.

2. Baugestalt

Zulässig sind nur rechteckige, langgestreckte Baukörper.

Die Erdgeschoss- Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und in weißer Farbe zu streichen.

Die Obergeschoss- sowie Dachgeschoss- Außenwände sind mit einer naturfarbenen Holzschalung zu versehen.

Die Fenster, Fenstertüren und Türen in den Außenwänden dürfen nicht aus Kunststoff bestehen.

3. Dächer

3.1 Dachform:

gleicheneigtes Satteldach mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First

3.2 Dachneigung:

50°

3.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur innerhalb des untersten Drittels der Dachfläche zulässig.

Die Dachaufbauten sind aus der Fassade zu entwickeln d.h. als Verlängerung der Außenwand zu konstruieren.

Dachaufbauten müssen mind. 3,0 m vom Ortgang entfernt sein.

Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

3.4 Dachdeckung:

ausschließlich naturrote Tondachziegel als Biberschwanzdoppeldeckung

3.5 Dachüberstände:

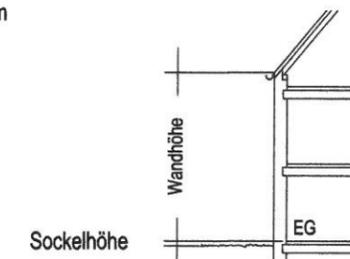
Dachüberstände sind sowohl traufseitig wie auch entlang des Ortganges unzulässig.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Die Oberkante (OK) fertiger EG - Fußboden wird auf max. 445,20 m.ü.NN festgelegt.

4.2 Wandhöhen

Die max. Wandhöhe beträgt 6,80 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5. Nebengebäude, Müllbehältnisse

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind offene Unterstände (Pavillons) im Gartenbereich des Heimes.

Müllbehältnisse dürfen außerhalb des hierfür vorgesehenen Standortes (s. Festsetzung d.Planzeichen Nr.4) nicht frei aufgestellt werden. Der Aufstellungsbereich ist allseits blickdicht zu umschließen.

6. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.

Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln.

Zielvorgabe: Erhalt- und Entwicklung der Biotopfunktion, sowie der Funktion als Flutmulde.

Sämtliche Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.

7.2 Private Grünfläche als Freianlage des Altenpflegeheimes

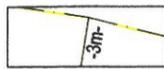
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Je 300 m² Grünfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 18-20 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und

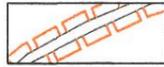
und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.



Sichtflächen - siehe Festsetzungen durch Text Nr. 8



Umgestaltung von Flächen für Stellplätze

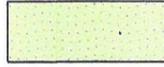


Umgestaltung von Flächen die durch Grunddienstbarkeit mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind

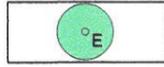
6. Grünflächen



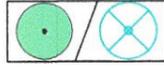
Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



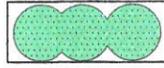
Private Grünfläche als Freianlage des Altenpflegeheimes



Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

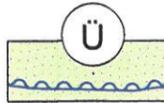


Erhalt / Ausfall von Einzelbäumen (schematische, lageunscharfe Darstellung)



Erhalt von gewässerbegleitendem Baumbestand (schematische, lageunscharfe Darstellung)

7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz



Amtliches Überschwemmungsgebiet



Hochwasserfreielegte Fläche

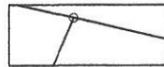


Wasserflächen des Nöbaches, sowie der Flutmulde entlang der Ilm (schematische Darstellung des Gewässerverlaufes)

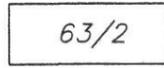
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



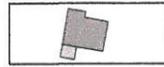
freier Auenbereich



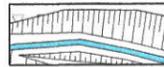
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



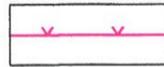
bestehende Gebäude



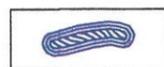
Böschungen / Graben



Baudenkmal



Biotop-Nr. 7535-11 der amtlichen Biotopkartierung von Bayern (Lauf der Ilm zwischen Reichertshausen und Riedermühle)



Flächen für Mulden zur Regenwasserversickerung

7.3 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

Artenauswahl

E = Esche (Fraxinus excelsior)

Mindestpflanzqualität H, 4xv, StU 18-20 cm

Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

7.4 Freiflächengestaltungsplanung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

7.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

8. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur im Bereich des "Demenzgartens" - westlich des Gebäudekomplexes zulässig.

Die Zaunhöhe ist auf max. 1,20 m begrenzt.

Zulässig sind grüne Maschendrahtzäune, sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung, jeweils ohne Mauersockel.

Der vorhandene Weg entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist öffentlich zugänglich zu erhalten. Dieser Grundstücksbereich darf daher nicht eingefriedet werden.

10. Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, u.s.w.).

HINWEISE DURCH TEXT

Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

Keller sollen wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden.