

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1. + 2. Bauabschnitt
(Verkleinerung aus 1:1000)

**GEMEINDE
REICHERTSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN
REICHERTSHAUSEN
SÜD-OST II
(1. Bauabschnitt)**

einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 9 Reichertshausen Süd-Ost

**PLANZEICHNUNG
M:1:500**

Gefertigt am, 27-08-1999

Geändert am, 30-11-1999

Planverfasser:
Arch. Büro Grahammer
Kornackerstr. 32
85293 Reichertshausen
Tel. 08137/9303-3
Fax. 08137/1456

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN REICHERTSHAUSEN SÜD-OST II (1. Bauabschnitt)

**einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 9 Reichertshausen Süd-Ost**

FESTSETZUNGEN

gefertigt am, 27-08-1999

geändert am, 30-11-1999

Planverfasser:

Arch. Büro Grahammer
Kornackerstr. 32
85293 Reichertshausen
Tel. 08137/9303-3
Fax. 08137/1456

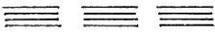
A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erläßt aufgrund §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl 1 5.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl 1 5.58) diesen Bebauungsplan als Satzung

B. PLANZEICHNUNG/Höhenplan und Schallschutzgutachten Siehe Anlage

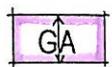
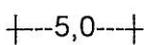
C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Beiliegende Planzeichnung, *Höhenplan mit Geländeschnitt und Schallschutzgutachten* sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

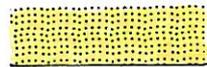
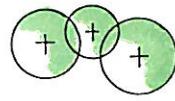
- C.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- C.1.1 **WA** Das gesamte Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- C.1.2  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- C.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- C.2.1 GR <130 Maximale Grundfläche (§19 Abs. 2 BauNVO) eines Baukörpers, z.B. kleiner 130 qm pro Baugrundstück
- C.2.2 Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. Plan durch die zulässige Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform bzw. dem Gebäudeseitenverhältnis unter Wahrung der gesetzlichen Mindestabstandsflächen bzw. der vorgegebenen Baugrenzen/Baulinien definiert.

ID	Erdgeschoß + Dachgeschoß
UID	Hanggeschoß+Erdgeschoß+Dachgeschoß 1 Vollgeschoß zulässig; Dachgeschoß und Untergeschoß dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen jeweils ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO werden.

C.3 BAUWEISE

C.3.1		Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO) Baulinie (§23 Abs. 3 BauNVO)
C.3.2		Firstrichtung; Dachform: symmetrisches Satteldach
C.3.3	0	Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)
C.3.4	E	Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig <i>(Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist im Einzelfall möglich, bedarf jedoch einer Ausnahme)</i>
C.3.5	D	Doppelhaus zulässig. Die Nutzung je Doppelhaushälfte ist auf eine Wohneinheit begrenzt.
C.3.6		Fläche für Garagen mit Festsetzung der Firstrichtung.
C.3.7		Fläche für Garagen oder Carports, Lage alternativ möglich
C.3.8		Maßfestsetzung in Metern, z.B. 5,0 m (Maßlinien nur teilweise dargestellt)

C.4 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

C.4.1		Strassenbegrenzungslinie
C.4.2		Öffentliche Verkehrsfläche
C.4.3		Öffentlicher Gehweg.
C.4.4		Zu pflanzende Straßenbäume, bzw. markante Bäume auf Privatgrund, geringe Standortabweichung möglich.
C.4.5		Vorgartenflächen/Stauräume ohne Einzäunung
C.4.6		Öffentlicher Kinderspielplatz

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D.1 ABSTANDSFLÄCHEN

- D.1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO).
Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.2.1 Balkone, Wintergärten, Zwerchgiebel und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche nur bezüglich der Flächenanteile unberücksichtigt, die gem. §23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen dürfen.
Wintergärten aus Metall- / Glaskonstruktionen bzw. Holz- / Glaskonstruktionen sind grundsätzlich bis zu 10 qm Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig.

- D.2.2 Eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50% (§19 Abs.4 BauNVO) ist zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne d. §14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ergibt.

D.3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

- D.3.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (*bei Hanghäusern UID sind OKFFB für Unter- und Erdgeschoß angegeben*) richtet sich nach der Straßenplanung und dem *beiliegenden Höhenplan, unterstützt durch einzelne Geländeschnitte. Höhenplan und Geländeschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Bezüglich dieser Höhenfestlegungen für Haupt- und Nebengebäude ist eine Abweichung in der Ausführung von +/- 20 cm zulässig, sofern davon andere gesetzliche Bestimmungen nicht berührt werden.*

In der Eingabeplanung für die Einzelbauvorhaben ist der natürliche sowie der künftige Geländeverlauf des jeweiligen Baugrundstückes mit Bezug zur Erschließungsstraße exakt darzustellen und mit Höhenpunkten im Abstand < 5,00 m zu hinterlegen.

- D.3.2 Vor den Gebäudeeingängen werden aus optischen Gründen max. 3 Außenstufen erlaubt.

Wo die Lage des Einganges an einer Gebäudeseite gewünscht und angeordnet wird, die durch die Hangsituation zu mehr als 50 cm Höhendifferenz zwischen OKFFB-EG und natürlichem oder künftigen Gelände führt, sind evtl. erforderliche weitere Differenzstufen im Gebäudeinneren zu platzieren oder die Gebäudeerschließung auf das innere Treppenpodest zu beziehen.

- D.3.3 *Erforderliche Geländekorrekturen (Abgrabungen/Aufschüttungen) müssen zwischen den Einzelgrundstücken den denkbar mildesten Verlauf nehmen und sind behutsamst einander anzugleichen. Auch für die vom Geländeschnitt nicht erfaßten Parzellen gilt dieser sinngemäß.
Künstliche Gräben und Böschungen zwischen den Grundstücken werden in keinem Fall geduldet.
Stützmauern sind allenfalls im Bereich von Garagenzufahrten zulässig.
Geländeausformungen sind darüber hinaus so anzugleichen, daß sich Nachbargelände nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten.*
- D.4 WANDHÖHEN / KNIESTOCK
- D.4.1 *Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden werden mit max. 3,00 m ab Oberkante EG-Rohboden bis Oberkante Aussendachhaut festgelegt, gemessen im Senkel von Außenkante Außenwand.
In Einzelfällen und zwar in Verbindung mit talseitig erschlossenen Hanggrundstücken kann es ratsam und erforderlich werden, daß das Garagendach einhüftig ausgebildet wird.
Hier sind max. 4,50 m Traufhöhe, gemessen ab OK fertiger Garagenboden bergseitig erlaubt, wenn die Garagentraufe durch entsprechende bergseitige Geländeangleichung max. 2,00 m hoch in Erscheinung tritt. Für beide Dachseiten gilt die gleiche Neigung, lt. D.5.2, 38°- 45°.*
- D.4.2 *Zusammengebaute Gebäude, Nebengebäude und Garagen müssen - bei gleicher Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß - profilgleich aneinander gebaut werden.*
- D.4.3 *Als Kniestock von erdgeschossigen Wohngebäuden und Hanghäusern sind max. 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK-Sparren, im Senkel von Außenkante Außenwand.*
- D.5 DACHGESTALTUNG
- D.5.1 *Dachform entsprechend Eintrag in den Planzeichnungen *im Regelfall* als symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
Zusammengebaute Grenzgaragen gelten hierbei als Gebäudeeinheit.*
- D.5.2 *Dachneigung Hauptbaukörper (wo nicht extra bezeichnet):
38 bis 45 Grad*
- D.5.3 *Dachneigung freistehender oder zusammengebauter Garagen analog der Hauptdachneigung des Wohngebäudes mit dem es firstparallel errichtet wird.*

In Situationen wo Nachbar- Garagen- und Wohngebäude firstparall angeordnet sind, haben sich die Nachbarn auf eine einheitliche Neigung festzulegen bzw. sich der nachfolgend Bauende am Erstbauenden zu orientieren.

- D.5.4 Die Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen, soweit zugelassen, sind als angelehnte Pultdächer mit bis zu 30 Grad Neigung, als begrüntes Flachdach oder mit Zwerchgiebel zulässig.
- D.5.5 Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 30 cm zulässig. An der Traufe ist maximal ein Dachüberstand von 50 cm zulässig, gemessen im Rechten Winkel zur Außenwand. Die Dachüberstände von Garagen und Nebengebäuden reduzieren sich im Verhältnis der jeweiligen Trauf- bzw. Ortganglängen Wohnhaus/Garage. Die Ausführung von sog. Kastengesimsen ist erwünscht.
- D.5.6 Satteldachgauben im herkömmlichen Sinn, oder durch die Dachtraufe bis OK-Fußboden geführt, sind zulässig. Dachneigung max. 36°, Gaubenbreite max. 1,40 m, Gaubenhöhe am First maximal 2,90 m über OK-Fertigfußboden-DG. Die Firste von Dachgauben und evtl. sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben. Gaubenabstand von Giebelwänden mindestens 2,00 m.
- D.5.7 Mögliche Dachüberstände an Dachgauben sind aus den erlaubten Dachüberständen des Wohngebäudes abzuleiten. Sie reduzieren sich im Verhältnis der jeweiligen Trauf- bzw. Ortganglängen Wohnhaus/Gaube.
- D.5.8 Zwerchgiebel sind zulässig, Dachneigung max. 36°. *Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.* Dachgauben und Zwerchgiebel zusammen, dürfen max. 40% der jeweiligen Gebäudetrauflänge betragen. Die max. Dachüberstände sind analog D.5.7 zu ermitteln.
- D.5.9 Liegende Dachflächenfenster (gemeint sind nicht Glasdächer) sind auf den Wohngebäuden bis zu einer maximalen Erscheinungsbreite von 0,80 m zulässig, jedoch maximal zwei Fenster pro Dachfläche. Auf Garagen und Nebengebäuden sind weder Dachgauben noch Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster sind generell in der Dachfläche liegend, d.h. ohne sog. ‚Aufkeilrahmen‘ auszubilden.
- D.5.10 Der Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist mit der Gemeinde abzustimmen. Sie sollten möglichst an der Traufe oder am First zusammengefaßt werden. Wo Garagen nach Süden ausgerichtet sind, wird empfohlen, evtl. Sonnenkollektoren auf den Garagendächern anzuordnen, bzw. diese als ganzheitliche Kollektordächer auszubilden.

- D.5.11 Bei der Gestaltung und Gliederung der Dächer als „5. Fassade“ ist darauf zu achten, daß der harmonische Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird.
- Dachleitern und Dachtritte für den Kaminkehrer sind deshalb an der Straßenseite unzulässig, gartenseitig sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn keine Möglichkeit besteht, die Kamin-Reinigungsöffnung im Dach-Innenraum der Gebäude vorzusehen.
- D.5.12 Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:
- naturrote Dachziegel für Wohngebäude
 - naturrote Dachziegel bzw. Blech- oder Gründächer für Garagegebäude, Carports und Geräteräume
 - Blech- oder Glasdächer für Anbauten, Zwischendächer und untergeordnete Bauteile.
- D.5.13 *Für die Parzellen 12/13/14 und 15 (unterste Baureihe in Verlängerung der Salmadinger Str.) wird seitens des Forstamtes infolge des Baumbestandes an der gegenüberliegenden Straßenseite die Ausführung einer verstärkten Dachkonstruktion für den Fallbereich der Bäume empfohlen.
Die Wuchshöhe der Bäume wurde zudem durch dingliche Sicherung zwischen Gemeinde und Waldbesitzer auf 10,00 m begrenzt.*
- D.6 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- D.6.1 Zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung und ihrer Farbgebung harmonisch aufeinander abzustimmen.
Die Gebäudeform *aller Wohngebäude* ist eindeutig rechteckig.
Das Seitenverhältnis muß mindestens 1 zu 1,3 betragen.
Doppelhäuser gelten hierbei als bauliche Einheit und sind im übrigen so zu gestalten, daß ein herkömmlicher Doppelhauscharakter vermieden wird; d.h. Doppelhaushälften dürfen auf keinen Fall fassadengleich gespiegelt werden.
- D.6.2 Nicht zulässig sind:
- stark auffallende grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, ganzheitlich bzw. über größere Flächen
 - alle Arten und Ausführungen von Zierputzen'
 - Imitate jeglicher Art
 - Kunststoffverkleidungen
- Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude-*
- D.6.3 Bei metallischen Oberflächen, die nicht farblich gestaltet werden, sind Zink, Kupfer, Aluminium oder Edelstahl zulässig.
- D.6.4 Anbauten, - untergeordnete Bauteile:
Vorgezogene Überdachungen sog. untergeordneter Bauteile wie Balkon-Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in gestalterisch leichten Konstruktionen wie z.B. in Kombination Stahl, Holz, Glas auszuführen.
Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive

Balkonbrüstungen (gemauert oder mit Balustern). sind nicht zulässig.

D.6.5 Nebengebäude sind grundsätzlich *gemauert* und verputzt, bzw. in Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

D.6.6 Wintergärten
Bei Holz/Glaskonstruktionen müssen unbedingt äußerst schlanke Dimensionen der Bauteile verwendet werden.

D.7 KFZ - STELLPLÄTZE UND GARAGEN

D.7.1 Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde.

D.7.2 Die Anordnung der Garagen gem. Planzeichnung mit der Signatur (GA) sind verbindlich festgesetzt, Die Anordnung der Garagen mit der Signatur (G) ist nicht verbindlich. Garagen und Wohngebäude sind, mit Ausnahme der Parzellen 02 und 03 voneinander zu lösen, der Abstand beträgt mind. 1,25 m. Dieser Abstand kann auf die Breite eines mind. straßenseitig offenen Carports ausgedehnt werden. In der Vielzahl der Grundstücke ist max. eine Garage und ein Carport möglich. Doppelgaragen sind nur in Einzelfällen möglich, wo kein Zusammenbau mit der Nachbargarage vorgesehen ist. Diese Regelung wird getroffen, um 4-fach-Garagen zu vermeiden.

Wo zusätzliche Stellplätze oder Stellplätze ersatzweise für den möglichen Carport geschaffen werden, sind diese im offenen Vorgartenbereich zu erbringen.

Die Situierung der Stellplätze bleibt dem Bauwerber überlassen. Der Stauraum der Garage kann hierfür jedoch nicht herangezogen werden.

Die Fertigstellung der Stellplätze hat spätestens zeitgleich mit dem Einzug zu erfolgen.

Wo der Abstand zwischen Wohnhaus und Garage für einen Carport genutzt wird, ist das Garagendach profilgleich zu verlängern. Für schmälere Zwischenräume zwischen Haus/Garage gilt D.9.5. Wenn sich im angrenzenden Bereich von Baugrenzen/Baulinien zwischen Garage und Haus durch mögliche Verschiebungen der Baukörper geringe Überlagerungen oder Abweichungen ergeben, so werden diese für ausdrücklich zulässig erklärt.

Die mögliche Einzelgarage der Parzelle 11 an der Nordgrenze zur Parzelle 15 ist als abgeschlepptes Pultdach gedacht, wahlweise auch firstparallel mit dem Wohnhaus, dann jedoch mind. 1,25 m vom Wohnhaus abgerückt, wie vorstehend beschrieben.

D.7.3 Grenzwände von Grenzgaragen dürfen eine Länge von 6,50 m entgegen BayBO nicht überschreiten.

D.7.4 Der Mindest-Stauraum vor Garagen bestimmt sich nach den eingetragenen Baugrenzen. Er darf 5,00m zum Fahrbahn- bzw.

*Gehsteigrand, bezogen auf Torbreite, nicht unterschreiten.
Wo die Baugrenzen einen geringeren Stauraum zulassen und
dieser in Abspruch genommen wird, ist die Garage offen zu ge-
stalten (Carport)*

- D.8 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN (BEFESTIGTE FLÄCHEN)
- D.8.1 Alle privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen, mit Ausnahme der Terrassen, sind versickerungsfähig herzustellen.
Möglich sind wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasengitterflächen, bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfuge.
Nebeneinanderliegende, befestigte Flächen, z.B. Garagenvorplätze sind in den Belägen aufeinander abzustimmen.
Sofern geschlossene Pflasterbeläge als unabdingbar erachtet werden, sind diese auf die Fläche der unmittelbaren Garagenzufahrten und Hauszugänge zu beschränken. Bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.
- D.9 EINFRIEDUNGEN
- D.9.1 Stellplätze und Stauräume vor Garagen/Carports dürfen straßenseitig generell nicht eingezäunt werden, ebenso die in den Planzeichnungen dargestellten Vorgartenflächen (siehe C.4.5)
- D.9.2 Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind, wo gewünscht, ausschließlich als senkrechte Holzlatte- oder Staketenzäune auszuführen.
Zaunhöhe max. 1,10 m. Höhenverlauf parallel zum Straßenverlauf. Zaunpfosten aus Holz oder Metall, höhengleich mit dem Zaun.
- D.9.3 Für die übrigen Gartenbereiche sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune, verzinkt oder grün möglich, max. Höhe 1,10 m. Sog. ‚Jägerzäune‘ (bestehend aus Diagonallatten) und auch waagrecht verlaufende Zäune (Bohlenzaun) sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Es wäre wünschenswert, wenn im Einzelfall auf Zäune, zumindest zwischen den Wohngartenbereichen, ganz verzichtet werden könnte, oder ein 40-60 cm hoher Koppelzaun, bestehend aus einer horizontalen Rundholzstange mit Senkrechtpfosten im Abstand von 2,5 - 3 m als ausreichend empfunden würde.
- D.9.4 Sichtbare Betonsockel unter Zäunen, als Einfassungen oder wo sonst, sind nicht zulässig. Zulässig sind max. schmale Beton- oder Holzdielen, die nicht höher als 10 cm in Erscheinung treten.
- D.9.5 Die Bereiche zwischen Wohn- und Garagengebäude können bis max. 2,20 m hoch sein und alternativ auch als geschlossene Holzwand ausgeführt werden.
Eine leichte Dachkonstruktion zwischen Garage und Haus ist ebenfalls denkbar. Ausführung als Satteldach, Neigung wie Garage, oder als begrüntes Flachdach.

Gemauerte Rundbogentore *für diesen Zwischenbereich* sind nicht zulässig.

D.10 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

D.10.1 Die Standorte für Abfallbehälter, sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren. Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können, sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen.

D.10.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind, wo vorhanden, in die Einfriedungen zu integrieren.

D.10.3 Niederschlags- und Drainagewasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

D.10.4 Sollte man sich mehrheitlich zu Sammelheizungen pro Baugebiet entschließen, so ist an diese zwingend anzuschließen. Nähere Modalitäten werden im Rahmen der Erschließungsverträge bzw. in externen Verträgen mit einem Engerversorgungsunternehmen geregelt.

D.11 GRÜNORDNUNG

D.11.1 EINGRÜNUNG

Zur Straßenraum-Randeingrünung wird pro Parzelle mind. ein standortgerechter, hochkroniger Laubbaum auf Privatgrundstück gepflanzt. Die Ausführung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahme durch den Erschließungsträger. Die Randeingrünung des Kinderspielplatzes wird ebenfalls im Rahmen der Erschließung durchgeführt.

Darüber hinaus sind je Einzel-Grundstücksgröße unter 500 qm mind. **zwei** Obst- oder standortgerechte Laubbäume durch den jeweiligen Bauherrn/künftigen Eigentümer zu pflanzen, bei Grundstücken über 500 qm mindestens **drei**.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Randeingrünung im Osten, wird erst mit Planung des 2. Bauabschnittes relevant.

D.11.2 STRASSEN, WEGE, PLÄTZE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Der Straßenraum wird mit Grünelementen wie Bäume, Grünstreifen und Vorgärten gegliedert. Bei den Großbäumen ist eine geringe Abweichung zum Standort im Plan zulässig.

Die Grünelemente sind im privaten Bereich angeordnet.

Gekennzeichnete Gehölze sind als Pflanzgebot auszuführen.

Bei der übrigen Bepflanzung wird auf D.11.3 verwiesen.

Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen und Gärten muß spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

Pflanzen die eine Vergiftungsgefahr darstellen könnten, dürfen im offenen Vorgartenbereich nicht gepflanzt werden:

D.11.3

GESTALTUNGSPLÄNE

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan bei der Gemeinde einzureichen. Der Pflanzplan ist aus dem Informationsblatt „Freiflächengestaltungspläne und Bepflanzungspläne“ des Landratsamtes Pfaffenhofen, Stand 29.01.99 abzuleiten.

D.11.4

OBERBODEN

Der Oberboden ist während der Baumaßnahme so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendbar ist.

D.11.5

HOLZBAUTEILE

Tropische Hölzer sind grundsätzlich nicht zulässig.

E.

HINWEISE

E.1

Verwendete Planunterlagen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen im Maßstab 1:1000 erstellt.

Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben.

Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggfs. dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

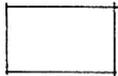
E.2 z.B. 379

Flurgrundstücksnummer

E.3 z.B. P03
z.B. 663

Parzellennummer
ca. Grundstücksgröße, per CAD-Ermittlung

E.4



Vorgeschlagene Baukörper

E.5



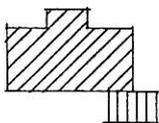
Entfallende Grundstücksgrenzen

E.6



Vorschlag für Neuparzellierung

E.7



bestehende Haupt- und Nebengebäude

E.8

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasserkanal) anzuschließen.

Niederschlags- und Drainagewässer dürfen an das öffentliche Kanalsystem nicht angeschlossen werden (siehe D.10.3)

E.9

Sammelbehälter für das Dachflächenwasser, sog. Zisternen zur Brauchwassergewinnung, sind für die einzelnen Grundstücke zulässig. Die Ausführung ist vor Baubeginn dem gemeindlichen Bauamt anzuzeigen.

E.10

Die kursiv dargestellten Textpassagen wurden bei der Planänderung am 30-11-1999 aufgenommen. Sie resultieren aus der Abwägung zu den Mitteilungen der Träger öffentlicher Belange bzw. aus Erkenntnissen zur Höhenlage, die die Erschließungsplanung ergeben hat.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- F.1 Aufstellungsbeschluß am 18.08.1999
- F.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.08.1999
- F.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 06.09.1999 am 07.10.1999
- F.4 Billigungsbeschluß am 17.11.1999
- F.5 Öffentliche Auslegung, vom 29.11.1999 am 30.12.1999
- F.6 Trägerbeteiligung abgeschlossen am 30.12.1999
- F.7 Satzungsbeschluß am 23.02.2000
- F.8 Bekanntmachung/Rechtskräftig am/seit 25.02.2000

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 23.02.00 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Reichertshausen, den 29.02.2000



1. Bürgermeister

Die Vermerke F.1 bis F.8 werden bestätigt:

Reichertshausen, den 29.02.2000



1. Bürgermeister