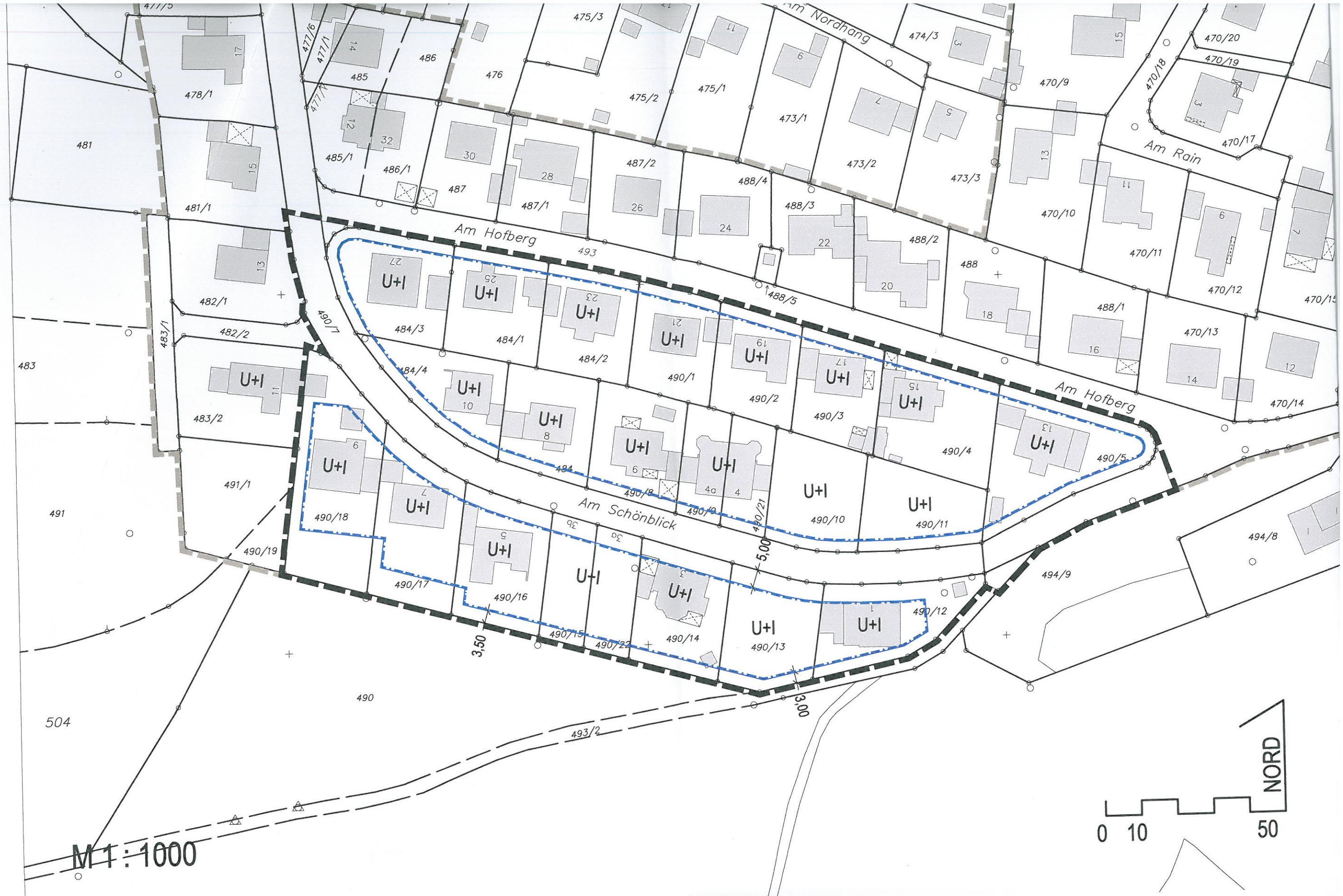




Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Reichertshausen-West“ wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.1975 rechtskräftig.

In der Sitzung am 29.05.2013 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 490/7 T. („Am Schönblick“), 484/3, 484/1, 484/2, 490/1, 490/2, 490/3, 490/4, 490/5, 484/4, 484, 490/8, 490/9, 490/21, 490/10, 409/11, 490/18, 490/17, 490/16, 490/15, 490/22, 490/14, 490/13 und 490/12.

Anlass für die Bebauungsplan-Änderung ist eine gewünschte Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebietes.

Die maximal festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m² (maximal zulässig ca. 7.000 m²).

Die Änderung kann daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan unterliegt somit keiner förmlichen Umweltprüfung.

Der zu erwartende Eingriff kann als nicht ausgleichspflichtiger Eingriff angesehen werden.

2. Planung

Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Schutzbereich für die Freileitung ist nicht mehr notwendig, da diese durch ein Erdkabel ersetzt wurde.

Auf den bisher als Grünflächen festgesetzten, betroffenen Grundstücken soll eine Bebauung ermöglicht werden, zum Teil sind diese bereits bebaut.

Um die Festsetzungen der gewünschten Nachverdichtung anzupassen werden die Bauräume erweitert und ergänzt.

Um energetisch optimierte Bauweisen zu fördern werden zudem Flachdächer zugelassen und die zulässigen Wandhöhen geringfügig erhöht.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 20.500 m².



Pfaffenhofen, den 14.11.2013

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Reichertshausen West"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A) Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ersetzt folgende Festsetzung die entsprechende Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig :

2. Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig :

U+I Ein Vollgeschoss zulässig
Das Untergeschoss darf ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.

Dachform : Satteldächer, Dachneigung 24° - 28°

Flachdächer

Dachaufbauten sind unzulässig

GRZ Grundflächenzahl = 0,4

GFZ Geschossflächenzahl = 0,7

Wandhöhe : talseitig : maximal 6,70 m
bergseitig : maximal 4,00 m

Die Wandhöhe ist von der OK des talseitig untergeschossigen und bergseitig obergeschossigen Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

8. Zeichenerklärung

 räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

 Baugrenzen

3,50  Maßangaben in Metern

B) Hinweise

 räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

 vorhandene Grundstücksgrenzen

490/1 Flurstücksnummern

 bestehende Gebäude

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Reichertshausen West" weiterhin