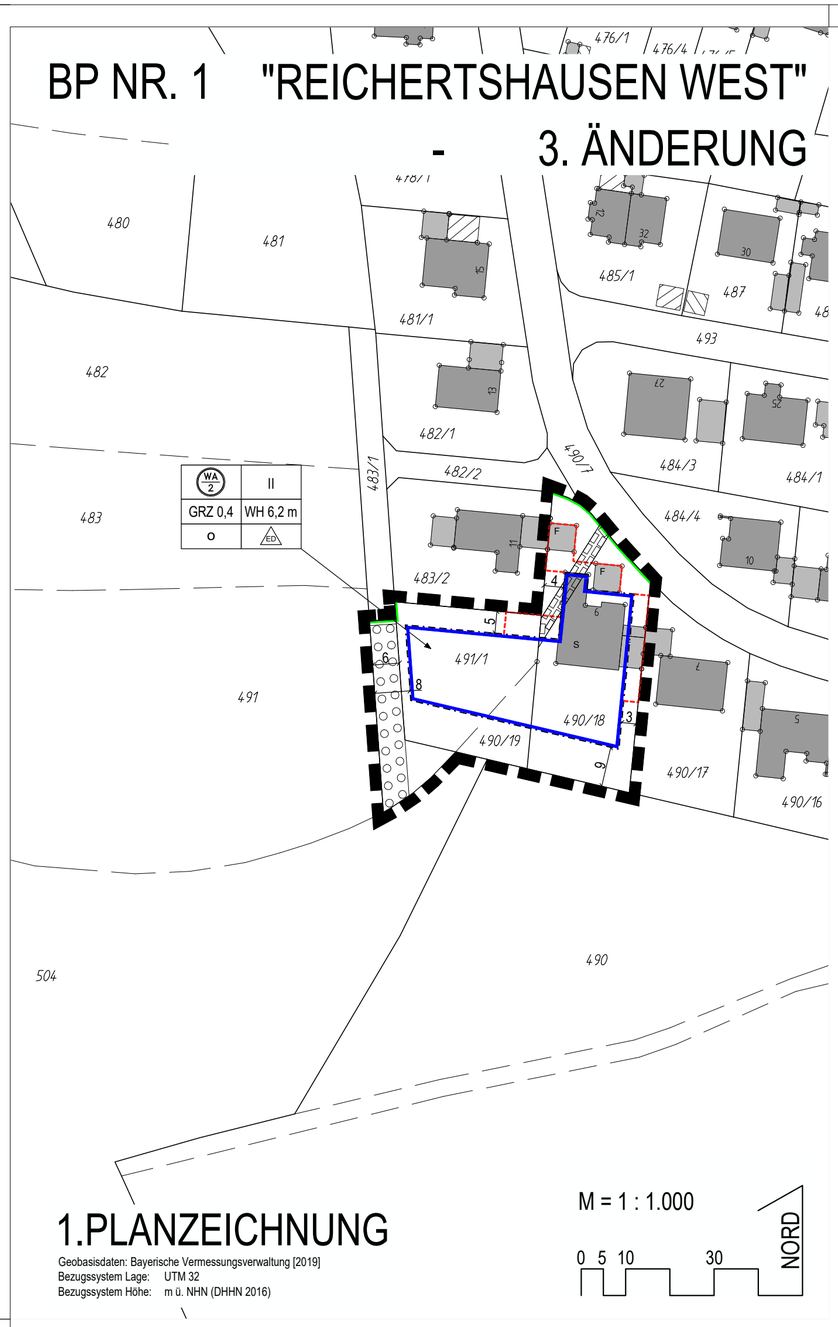
# BP NR. 1 "REICHERTSHAUSEN WEST" - 3. ÄNDERUNG




## 1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

**Bebauungsplan "Reichertshausen West" - 3. Änderung**
als
**SATZUNG.**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA 2 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten (Wo) je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

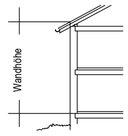
2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

3.1 GRZ 0,4 — max. Grundflächenzahl, z.B. 0,4

3.2 II — max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

3.3 WH 6,2 m — max. Wandhöhe in m, z.B. 6,20m




Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

3.4 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bis zur Mitte der Fahrbahn. Alternativ kann für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) gewählt werden.

4 Baugrenzen, Bauweise

4.1 o — offene Bauweise

4.2 ED — Einzel- und Doppelhäuser

4.3 Baugrenze

4.4 Flächen für Garagen und Carports

4.5 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der Straßenbegrenzungslinie ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

4.6 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

4.7 Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 20 m² begrenzt.

5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

6. Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7 Privates Grün

mit abwechslungsreicher Hecken- und Baumpflanzung zu begrünender Grundstücksanteil;
bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Gartenhäuschen, u.ä.), ausgenommen Einfriedungen, sind unzulässig.
Zulässig sind Obstbäume in regionalen Sorten.
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
Alle festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

8.2 Dächer der Hauptgebäude
Dachdeckung: Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

8.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig.
Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.
Stützmauern sind unzulässig.

8.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der ganzen Flurstücke Nr. 491/1 und 490/19

9.2 5 — Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

## 3. Hinweise

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

490/18 — Flurstücksnummer, z.B. 480/18

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

2 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

3 Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Freiflächengestaltungsplan
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß §1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

5 Abfalltonnen
Die Abfalltonnen sind an der Straße "Am Schönblick" zur Abholung bereitzustellen.

6 Grenzabstände von Bepflanzungen
Auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird hingewiesen.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE
## (Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 10.02.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2020 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Reichertshausen, den .....

.....
Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichertshausen, den .....

.....
Reinhard Heinrich
Erster Bürgermeister

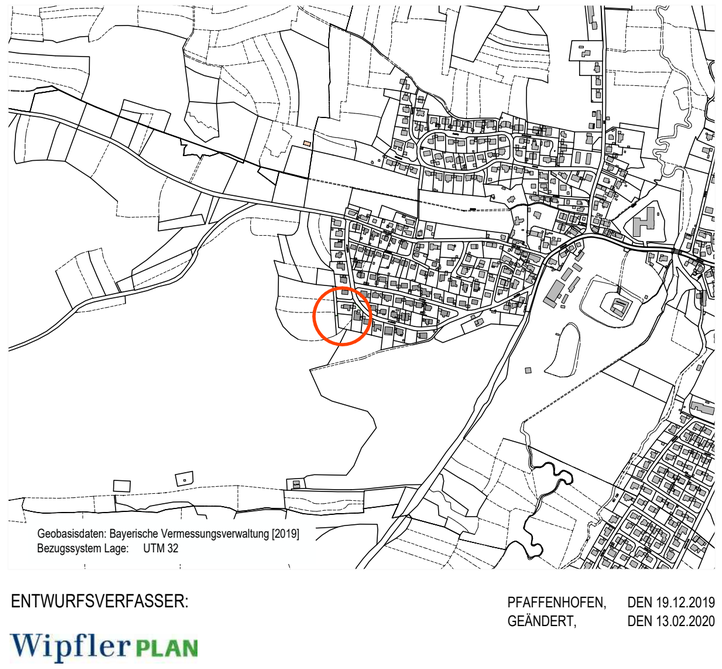
Siegel

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Reichertshausen West" - 3. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine Änderungen vollständig.

## GEMEINDE REICHERTSHAUSEN
## LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

# BP NR. 1 "REICHERTSHAUSEN WEST" 3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 19.12.2019
GEÄNDERT, DEN 13.02.2020


Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de


Wipfler PLAN