

Bebauungsplan Nr. 19 "Reichertshausen Ost IV" 1. Änderung

A.) Präambel

Die Gemeinde Reichertshausen beschließt aufgrund

- 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)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Reichertshausen Ost IV“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Präambel
- B.) Planzeichnung
- C.) Festsetzungen durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise
- F.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

(Nummerierung analog zu rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 "Reichertshausen Ost IV")

C.) Festsetzungen durch Planzeichen

C.1 Art der baulichen Nutzung

- C.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- C.1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C.2 Maß der baulichen Nutzung

- C.2.1  maximal zulässige Grundfläche je Parzelle
- C.2.2  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
Hanggeschoss+Erdgeschoss+Dachgeschoss (drei Vollgeschosse zulässig)

C.3 Bauweise

- C.3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- C.3.2  Firstrichtung (Abweichung bis 5° zulässig); Dachform: symmetrisches Satteldach
- C.3.3  offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- C.3.5  nur Doppelhäuser zulässig; Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig
- C.3.6  Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen
Bei Ausführung als Garage mit Satteldach mit Festsetzung der Firstrichtung gemäß C.3.2
Bei Ausführung als Garage mit Flachdach nur als begrüntes Flachdach zulässig
- C.3.7  Maßangaben in Meter
- C.3.8  Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss und Hanggeschoss

C.4 Verkehrs- und Grünflächen

- C.4.6  zu pflanzende markante Bäume auf Privatgrund, geringe Standortabweichung möglich
- C.4.7  Vorgartenflächen/Stauräume ohne Einzäunung

D.) Festsetzungen durch Text

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Reichertshausen Ost IV" ändert sich die nachfolgende Festsetzung durch Text:

D.1 Abstandsflächen

D.1.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum natürlichen Gelände.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Reichertshausen Ost IV" wird nachfolgende Festsetzung durch Text ergänzt:

D.8 Erschließungsflächen (befestigte Flächen)

D.8.1 Ergänzung Festsetzung D.8.1
Eine Gartengestaltung in Form von sog. Schottergärten/Steingärten/Kiesbeete ist nicht zulässig.

Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 19 "Reichertshausen Ost IV" gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort.

E.) Hinweise

- E.2  z.B. 1742 Flurstücksnummer
- E.3  z.B. P07a 375 Parzellnummer, Grundstücksgröße (ca. Angabe)
- E.4  vorgeschlagene Baukörper
- E.6  Vorschlag für Neuparzellierung
- E.7  bestehende Gebäude
- E.10  z.B. 468.50 Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (neu)

F.) Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Reichertshausen hat in ihrer Sitzung am 10.02.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.05.2022 bis 20.06.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.
- Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Reichertshausen, _____
(Erwin Renauer, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss vom 28.07.2022 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichertshausen, _____
(Erwin Renauer, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Reichertshausen



Bebauungsplan Nr. 19 "Reichertshausen Ost IV" 1. Änderung

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 28.07.2022

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM


Bayerische Ingenieurekammer-Bau
Dipl.-Ing. Univ.
Wolfgang Eichenseher
Mitarbeiter
33793
Mitarbeiter
33793



B.) Planzeichnung, M 1:500
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)