



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund
- der §§ 1; 1a ; 9 ; 10 und 13b 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 Nr. 36 "Am St.- Michael- Weg"

als
SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten (Wo) je Einzelhaus
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
 - max. Grundflächenzahl, z.B. 0,35
 - max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
 - 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.
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,3 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bis zur Mitte der Fahrbahn.
- Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO (Gesimse, Dachüberstände, Balkone, Erker, Dachgauben) zugelassen.

4.4 Hauptfirstrichtung (je Parzelle)

4.5 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.
Vor Garagenzufahrten ist ein mindestens 5,5 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser darf bis zu einer Tiefe von 5,5 m weder zur Straßenbegrenzungslinie, noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.

4.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie und zur südlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 10 m² begrenzt.

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

5.1 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

7.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Privates Grün

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt.
Mindestqualität Laubbaume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbaume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

zu pflanzende Hecke auf einer Länge von mind. 5 m zur Ortsrandeintringung; zulässig sind nur heimische Laubbaume und heimische Sträucher.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

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
Dachform: Zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, über die Gebäuelängsseite verlaufenden First.
Dachneigung: bis max. 30° (Grad)
Dachdeckung: Grelle Farben sowie stark glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) darf pro Dachseite maximal die Hälfte der Gebäuelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig.

8.3 Geländeänderungen 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 bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,7 m zulässig.

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 Wasserwirtschaft
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, z.B. 60/2
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - bestehende Strom-Freileitung (Bayerwerke, wird erdverkabelt)
 - bestehende Telekommunikationsleitung
 - Parzellnummer
 - unverbindlicher Bebauungsvorschlag
 - Höhenschichtlinien z.B.: 465 m ü. NHN
 - Aufstellfläche für Müllbehältnisse

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.

- Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
- Umgang mit Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Andernfalls bedarf das Versickern von Niederschlagswasser einer behördlichen Erlaubnis.
Eine Ableitung über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal ist nur für Schmutzwasser möglich.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Reichertshausen, den

Erwin Renauer
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichertshausen, den

Erwin Renauer
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 36

"AM ST.-MICHAEL- WEG"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 16.07.2020

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3019.117