

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Bezugssystem Lage: UTM 32

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

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

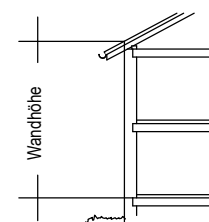
2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

3.1 max. Grundflächenzahl, z.B. 0,35

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

3.3 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. 0,3 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bis zur Mitte der Fahrbahn.

4 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 offene Bauweise

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 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, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

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

7.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen 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 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: 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 Ortsrandeingrünung; zulässig sind nur heimische Laubbäume 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 Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First.
Dachneigung: bis max. 38° (Grad)
Dachdeckung: Ausschließlich in roter, bzw. rotbrauner Farbgebung zulässig. Grelle Farben sowie stark glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) darf pro Dachseite maximal die Hälfte der Gebäudelänge 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 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 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

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 60/2

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

bestehende Strom-Freileitung (Bayernwerke, wird erdverkabelt)

bestehende Telekommunikationsleitung

Parzellennummer

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.

4 Sollten im Zuge des Bauleitverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

5 Die Abfalltonnen sind im Einmündungsbereich in die Sackgasse, gegenüber St.-Michael-Weg 4, zur Abholung bereit zu stellen.

4 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 Talern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

6 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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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)

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

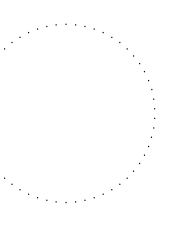
2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 beteiligt.

3 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2020 als Satzung beschlossen.

5 Ausgefertigt
Reichertshausen, den

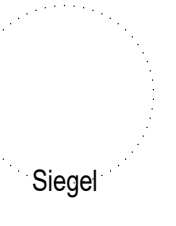
Erwin Renauer
Erster Bürgermeister



6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 36 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. 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

Erwin Renauer
Erster Bürgermeister



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 36

"AM ST.-MICHAEL- WEG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 16.07.2020
GEÄNDERT, DEN 15.10.2020

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