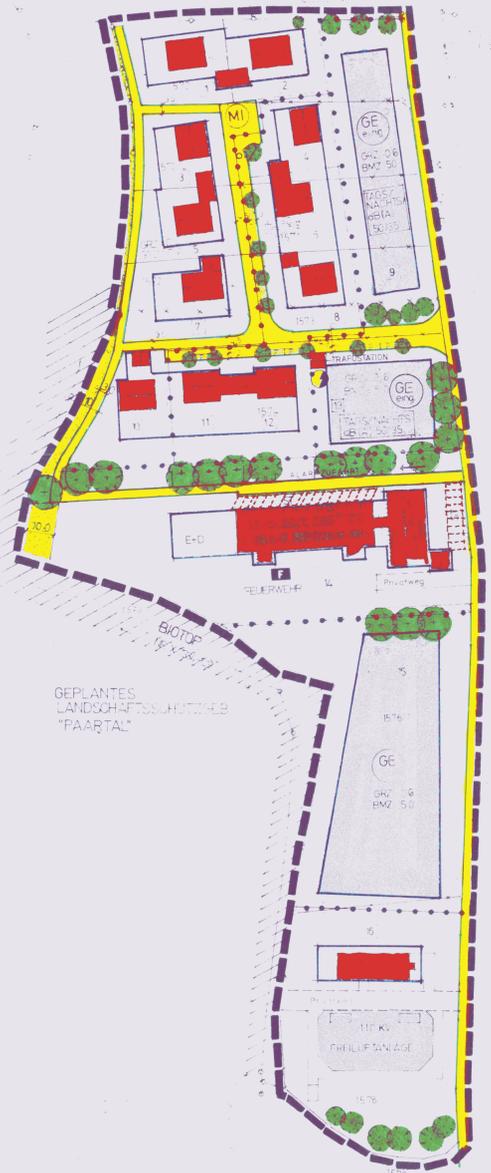


BEBAUUNGSPLAN 'BACHÄCKER' GEMEINDE REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

MASSTAB 1/1000



GEPLANTES
LANDSCHAFTSSCHUTZGEB.
'PAARTAL'

Der Markt Reichertshofen, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10. des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Bachäcker" als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom ... in der letztgültigen Fassung vom ... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland ist zum Teil als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), zum Teil als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und zum Teil als Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrhaus und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

3. Zahl der Vollgeschosse

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Für das Mischgebiet gilt:

Die Festsetzungen "E+D" läßt max. 2 Vollgeschosse zu, wobei das 2. Vollgeschö im ausgebauten Dachraum liegen muß. Die Festsetzung "II+D" läßt max. 3 Vollgeschosse zu, wobei das 3. Vollgeschö im ausgebauten Dachraum liegen muß. Bei Gebäuden mit der Festsetzung "E+D" sind max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Grundstück, wobei "II+D" max. 4 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße wird für "E+D" mit 3,80 m und für "II+D" mit 6,50 m festgesetzt. Der Kniestock darf max. 50 cm, gemessen an der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Platte an der Außenwand betragen.

3.3 Für das Gewerbegebiet gilt eine zulässige Umfassungswandhöhe von max. 7,0 m. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der Erschließungsstraße bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut. Diese Festsetzung gilt ebenso für die Versorgungsanlage der Isar-Amperwerke.

3.4 Für das Feuerwehrhaus gilt für "E+D" eine zulässige Umfassungswandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände von 4,70 m, für "II+D" von 6,50 m.

3.5 Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m müssen längstens nach 30,00 m einen erkennbaren Versatz aufweisen.

3.6 Die zulässige Sockelhöhe von max. 50 cm wird von der Oberkante der Erschließungsstraße aus gemessen. Der Grundstücke sind auf das Niveau der Erschließungsstraße bzw. Münchner Straße (GE) aufzufüllen. Bei den Westgrundstücken ist die Böschung mit max. 1:2 auszubilden. Die Böschung muß 1,0 m vor dem Grundstücksende (anschließender Fußweg) auslaufen. Stützmauern sind nicht zulässig. Für die beiden Nordgrundstücke (Flurnummern 1572/1 und 1572/2) wird max. Sockelhöhe auf 25 cm, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße aus, festgelegt. Die Auffüllung muß so erfolgen, daß sie im Süden max. die Höhe der Erschließungsstraße erreicht und im Norden (Nachbarflurnummern 1569/2 und 1569) max. die Höhe des Zaunsockels des Nachbarn erreicht.

3.7 Bei Garagen ist die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße bis max. 3,0 m im Mittel zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

5.2 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen. Offene Fugen sind zulässig.

5.3 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist nicht verbindlich. Die Firstrichtung darf im rechten Winkel oder parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.

5.4 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Haus- ausenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

5.5 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.

6.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

6.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 6,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

7. Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung im Mischgebiet wird mit 30° - 40° festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind flachgeneigte Dächer mit 15° - 25° zugelassen.

7.2 Im Mischgebiet sind nur Satteldächer zulässig. Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen.

7.3 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schieppgauben mit einer Breite von max. 1,25 m ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gemäß Planfestsetzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzqualifikation: Hochstamm 3 x v, StU 18 20
Sträucher 2 x v, 100 150

8.2 Private Grünfläche
Je angefangene 200 m Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.
Artenauswahl: Feldahorn - Acer campestre
Buche - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlschnecke - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

8.3 Für die Grundstücke im Gewerbegebiet sind Pflanzpläne mit den Bauplänen einzureichen.

9. Zufahrten und Einfriedungen

9.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

9.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

9.3 Der öffentliche Weg am Westrand des Baugebietes sowie die Zufahrten zu den Gebäuden sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen.

9.4 Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
Mischgebiet

z.B. E+D zulässige Anzahl der Vollgeschosse (siehe II 3.2)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (Grz)

z.B. 0,8 Geschopfflächenzahl (Gfz)

GE	Gewerbegebiet
z.B. 5,0	Baumassenzahl (Bmz)
TA-SNACHTS (dBA) 50/95	Die Lärmwerte sind als flächenbezogene Schalleistungspegel vorgesehen
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□	Stellplätze
○	offene Bauweise
—	Baugrenze
→	Firstrichtung
□	öffentliche Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
⚡	Elektrizität (Trafostation)

3. Bauweise

offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

schutzwürdiges Biotop

IV. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Entfallende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Parzellennummer

Stellung der baulichen Anlagen



In dieser Satzung sind die 1. Änderung, die beinhaltet die Änderung der Ziffer 3.2, 3.6 und 3.7, sowie die 2. Änderung, die beinhaltet die Änderung der Ziffer 5.3, enthalten. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.07.1997 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Dr. Thimot
Landratsamt Pfaffenhofen, den 28. Jan. 1999

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauüberwachung, Vermessung
Hohenwarter Straße 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 084 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41

Ing.-Büro K. Wipfler
Pfaffenhofen, 10.10.1995
1. Bürgermeister
Marktgemeinde Reichertshofen, den 24. Sep. 1997

BEBAUUNGSPLAN 'BACHÄCKER' 1. u. 2. ÄNDERUNG

V. Verfahrensvermerk
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.03.1997 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.1997 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.1992 ... bis 09.04.1992 ... im Rathaus Reichertshofen öffentlich ausgestellt.

Reichertshofen, den 01.12.1992
1. Bürgermeister
Anton Westner

Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Markt-gemeinderates vom 05.08.1992 ... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichertshofen, den 01.12.1992
1. Bürgermeister
Anton Westner

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom ... zugestellt am ... gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

() bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (...) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

() mit Schreiben vom 02.11.1992 ... erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Pfaffenhofen, den 12.01.1993
1. Bürgermeister
I. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauGB rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser: Markt Reichertshofen
Pfaffenhofen, den 01.07.91 Reichertshofen, den 24.9.1992

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauüberwachung, Vermessung
Hohenwarter Straße 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 084 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41

Ing.-Büro K. Wipfler
1. Bürgermeister
Anton Westner