

BEBAUUNGSPLAN 'WINDEN SÜD UND GEWERBEGEBIET WINDEN' MARKTGEMEINDE REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

1.ÄNDERUNG



M = 1 : 10000

Der Markt Reichertshofen, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über den Umgang mit Bauplänen und der Planzeichenverordnung vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Winden am Aigen Süd" der Gemarkung Winden am Aigen der Marktgemeinde Reichertshofen als Satzung.

Die Bestandteile sind die Bebauungsplanzeichnung vom in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und das Lärmschutzgutachten vom 02.05.1989 der Firma Müller BBM GmbH.

A) Festsetzung durch Text

- Das Bauland ist teilweise als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und teilweise als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - ii Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, Dachneigung 32°-45°, max. Umfassungswandhöhe 6,20 m zul. Sockelhöhe 0,50 m. Bei erdgeschöpfiger Bauweise ist ein Kniestock vom max. 0,50 m zulässig.
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschößflächenzahl

Der Grundriß des Baukörpers, einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

Zur Dachdeckung dürfen schwarze Materialien nicht verwendet werden.

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschosses.

Dachneigungen sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster und Dachgauben sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig, jedoch vier Wohneinheiten je Stammgrundstück. Zugelassen sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie sog. Dreispänner (Reihenhaus). Bei der Bebauung mit Dreispännern sind auf dem Stammgrundstück max. drei Wohneinheiten zulässig.

3. Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- GRZ 0,7 Grundflächenzahl
- Die Umfassungswandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgesetzten Gelände OK bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut: max. 8,0m.

4. Die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

- Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Fläche vor den Garagen ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden. Grenzgaragen sind nur mit einer Länge von max. 6,50 m zulässig.
- Die Ausbildung der Garagen ist mit Satteldach, Traufhöhe bis zu 2,75 m im Mittel zulässig. Die Satteldächer der Garagen müssen mit gleicher Neigung wie die der Hauptgebäude ausgeführt werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

6. Gilt nur für das Gewerbegebiet:

- Als Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Außer Stellplätze dürfen innerhalb des vorgesehenen Grünstreifens mit Bepflanzung keine Gerätehüllen, sowie nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben und dergleichen errichtet werden.
7. Für die Freiflächen der Grundstücke am Ortsrand (Parzelle 10, 12, 14, 15, 17, 18), sowie die Grundstücke im GE sind Bepflanzungspläne als Bestandteile der jeweiligen Bauanträge aufzustellen.

B) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung (Satteldach)
- ↔ Mapangaben in Metern
- ☀ öffentliche Grünfläche
- ☀ öffentliche Verkehrsfläche
- Eigentümergebiet
- offene Bauweise
- △ nur Einzel- u. Doppelhäuser u. Dreispänner zulässig
- r=10 Kurvenhalbmesser
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GE Gewerbegebiet
- ☀ private, neu zu pflanzende geschlossene Grünfläche mit Sträuhern und mind. 20 % Baumenteil. (siehe auch Punkt 7).
- ☀ Kinderspielplatz

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuhern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Igar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

C Hinweise

- o — Bestehende Grundstücksgrenze
- o — Geplante Grundstücksgrenze
- o — Entfallene Grundstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- 0c Stellung der baulichen Anlagen
- 12 Garagen
- 12 Parzellennummer
- Trafostation
- Hochspannungsleitung
- 826 m² Annähernde Grundstücksgöße
- 450 Höhengichtlinien
- ☀ Hauptkanal geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise zum Allgemeinen Wohngebiet:

- Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,10 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
- Pflanzgebot: Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro 300 m² Grundstück ist dabei ein Baum vorzusehen.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:

Haselnuß, Weigold, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme)

Im Randbereich des Baugebietes zur freien Landschaft hin ist auf durchgehende, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B.: Thuja) zu verzichten.

3. Mülltonnen sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Müllhäuschen untergebracht werden und in Form, Material und Oberfläche den Hauptgebäude angepaßt werden.

D) Zusätzliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

- Bei der Grundrißplanung für die Wohnungen im allgemeine Wohngebiet sind möglichst keine Fenster von Aufenthaltsräumen an den Nordost- und Südostfassaden zuzulassen. Hier sollten nur Fenster weniger schutzbedürftiger Nebenräume, wie Küchen, Bäder, WC, Treppenhäuser, Abstellkammern usw. angeordnet werden.
- Da für die Parzellen 18, 19, 20, 21, 29, 30, 31, 32 und 33 die Orientierungswerte tagsüber überschritten werden, sind an nach Norden und Südost orientierten Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 zu setzen. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes sind Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Anmerkung: Die Schallschutzklasse 2 wird normalerweise bereits von Isolierglasfenstern erreicht, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung notwendig werden.

Das bewertete Schalldämmp R'w für Außenwände sollte mind. 40 dB betragen.

3. Schlaf- und Kinderzimmer an nach Nordost und Südost orientierten Fassaden müssen mit schalldämmenden Zuluftentriegelungen ausgestattet sein, um eine hinreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Zur Ausführung von Zuluftentriegelungen siehe VDI 2719. Alternativ könnte auf diese Elemente verzichtet werden, wenn die Möglichkeit besteht, die Zimmer über die Fenster von gegenüberliegenden Räumen zu belüften (Querlüftung).

4. Der erforderliche Schallschutz der Fassade kann auch durch vorgelagerte Wintergärten erzielt werden, an deren innere und äußere Scheiben dann jeweils geringere Anforderungen bezüglich der Schalldämmung gestellt werden können. Bei einer günstigen Anordnung der offenen Fenster (versetzt angeordnet) und Einbau von schallabsorbierenden Unterdecken in den Wintergärten kann auf zusätzliche Zuluftentriegelungen verzichtet werden.

5. Gilt nur für das Gewerbegebiet:

Unzulässig sind solche Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten flächenbezogene Schallleistungspegel L_w, von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) überschreiten.

Diese Festsetzungen bedeuten, daß in dem betreffenden Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen (einschl. Verkehr auf dem Werksgelände) in der Nachbarschaft verursachten Geräusche allein keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter seiner Grundstücksfläche ein Schallleistungspegel von L_w,dB (A) abgestrahlt und freie Schallausbreitung in die Umgebung herrschen würden.

Innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag geprüft wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner Einschränkung hinsichtlich des festgesetzten Immissionsverhaltens der benachbarten Betriebe führt.

Verfahrensvermerk

- Änderungsbeschluss 07.07.1992
- Bekanntmachung 30.10.1992
- Öff. Auslegung 01.02.1993 - 01.03.1993
- Satzungsbeschluss 06.04.1993
- Bekanntmachung 07.03.2003

Reichertshofen, den 22. März 2003

Anton Westner
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 06.04.1993 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshofen, den 13.04.1993

Anton Westner
1. Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WINDEN SÜD UND GEWERBEGEBIET WINDEN"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000

