

# **Bebauungsplan Nr. 17**

## **„Winden Süd und Gewerbegebiet Winden“,**

### **2. Änderung**

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



## **Der Markt Reichertshofen**

beschließt auf Grund

- der §§ 1, 1 a, 9, 10 und 13 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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den  
Bebauungsplan Nr. 17 „Winden Süd und Gewerbegebiet Winden“, 2. Änderung,  
als

## **SATZUNG**

Bestandteil der Satzung sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

### 1. Geltungsbereich:

Diese 2. Änderung gilt für den räumlichen Geltungsbereich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Winden Süd und Gewerbegebiet Winden“ in der Fassung der 1. Änderung.

### 2. Geänderte Festsetzungen:

#### **Zu A) Festsetzungen durch Text**

Ziff. 1. bleibt unverändert.

Ziff. 2. erhält folgende Fassung:

„Im Allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

<b>II</b>	Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, max. Umfassungswandhöhe 6,50 m für Hauptgebäude, für Nebengebäude und –anlagen sowie Garagen und Carports max. 4,0 m; diese Höhen sind auch bei Gebäuden mit Flachdächern einzuhalten.
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>GFZ 0,8</b>	Geschoßflächenzahl

Zur Dachdeckung dürfen glänzende und stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden; dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

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.

Die Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern wird mit max. 10,0 m festgesetzt. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe auf max. 8,0 m begrenzt. Pultdächer sind mit bergseitigem First auszubilden. Für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports wird die Firsthöhe mit max. 6,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist analog zu den Regelungen der Umfassungswandhöhe zu bemessen.

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

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig, max. 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.

Einfriedungen aller Art werden auf allen Grundstücksseiten zugelassen. Die Gesamthöhe wird auf 1,20 m (Sokkel und Zaun) begrenzt.“

Ziff. 3. und 4. bleiben unverändert.

Ziff. 5. erhält folgende Fassung:

„Festsetzungen zu Garagen im allgemeinen Wohngebiet:

- a) Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
- b) Grenzgaragen sind nur mit einer Länge von max. 6,50 m zulässig.“

Ziff. 6. und 7. bleiben unverändert.

### **Zu C) Hinweise durch Text zum Allgemeinen Wohngebiet**

Ziff. 1. erhält folgende Fassung:

„1. Gestrichen.“

Ziff. 2. und 3. bleiben unverändert.

### **3. Hinweise:**

Ansonsten sind weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen zu beachten.

Fassung vom 09.10.2018

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 beteiligt
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.10.2018 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2018 als Satzung beschlossen.

Reichertshofen, den 19.10.2018

.....  
Michael Franken  
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 09.10.2018 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshofen, den \_\_\_\_\_

.....  
Michael Franken  
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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.

Reichertshofen, den \_\_\_\_\_

.....  
Michael Franken  
Erster Bürgermeister