



Der Markt Reichertshofen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13a 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 die

5. Änderung des Bebauungsplanes "Agelsberg Nord-West"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Änderungsbauplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Plan der "Höhenlage der Gebäude" in der Fassung vom 15.02.2000.

Diese 5. Änderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan "Agelsberg Nord-West", sowie die 1., 2., 3. und 4. Änderung vollständig.

Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

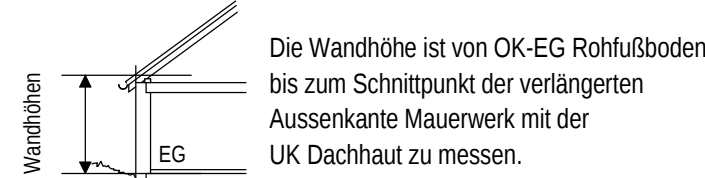
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO). Bei den Garagen der Parzellen 1-8 ist eine Wohnfläche von max. 2,80 m im Mittel, ausnahmsweise gemessen von OK Garagenfußboden anstatt von natürlichem Gelände, zulässig.
 - Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich gemäß § 19 Abs.1 BauGB bedarf der Genehmigung.
- Dächer (Hauptgebäude)
 - Dachform : gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First (die Dachform der Garagen und Nebengebäude ist dem Hauptgebäude entsprechend oder als Pultdach mit einer Neigung von 12° - 25° auszubilden).
 - Dachneigung : 35° - 42°
 - Dachaufbauten : Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldachgauben, auch abgewalmt, bzw. Schleppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäude-länge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Neigung der Dachaufbauten darf 15° - 42° betragen.

- Doppelhäuser
 - Doppelhäuser sind profiliglich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
 - Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- Garagen, Nebenanlagen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Bauräume zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen im Bereich der Ortsrandeingußung und zwischen den Wohnhäusern der Ortsrandbebauung nicht errichtet werden.
- Höhenlage und Höhen
 - Die Höhenkoten für die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses sind im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt. Abweichungen von maximal +/- 0,20m sind zulässig.
 - Sockel, bzw. Unterschoße die aus dem Gelände herausragen (Hanghaus) dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.
 - Hauszugänge sind so zu gestalten, daß sie max. 0,50m über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände liegen.
 - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
 - Wandhöhe
Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe der Hauptgebäude ist die im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzte Oberkante des Erdgeschoßrohußbodens. Als maximale Höhe über dem Bezugspunkt wird folgende Wandhöhe (gemessen bis Unterkante Dachhaut) festgesetzt:

Wandhöhe : max. 4,20 m



- Einfriedungen und Stützmauern
 - Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig.
 - Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,0m und in einem Abstand von mind. 1,0m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen. Ausnahmsweise sind Stützmauern bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.

- Geländeveränderungen
 - Anschüttungen sind auf der Bergseite bis max. zum festgelegten Erdgeschoß-Niveau, auf der Talseite der Bebauung bis max. zum festgesetzten Erdgeschoß-Niveau des hier angrenzenden Nachbarn zulässig.
 - Abgrabungen sind nur bis max. 50 cm zulässig.
 - Böschungswinkel sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 zulässig.

- Grünordnung
 - Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 9.3). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
 - Ortsrandeingußung
Zur Eingußung des Ortsrandes ist auf öffentlichen wie auch auf privaten Freiflächen mind. eine zweireihige Strauchpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (siehe 9.3). Bepflanzungspläne mit Schwerpunkt Ortsrandgestaltung sind für die Parzellen 1-8 mit dem Bauantrag einzureichen.
 - Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Obstbäume als Halb- und Hochstamm	
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Wasserwirtschaft
 - Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

- Immissionsschutz

Die Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) der Parzellen 1-8 sind nach Südosten bzw. Süden (an der von der B300 abgewandten Seite) zu orientieren.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 11.1 Ausgleichsfläche

LAGEPLAN M = 1:2000



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächenanteil entsprechend Begründung zum Bebauungsplan.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Reichertshofen, den

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Markt Reichertshofen, den

.....
Michael Franken
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.

Markt Reichertshofen, den

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

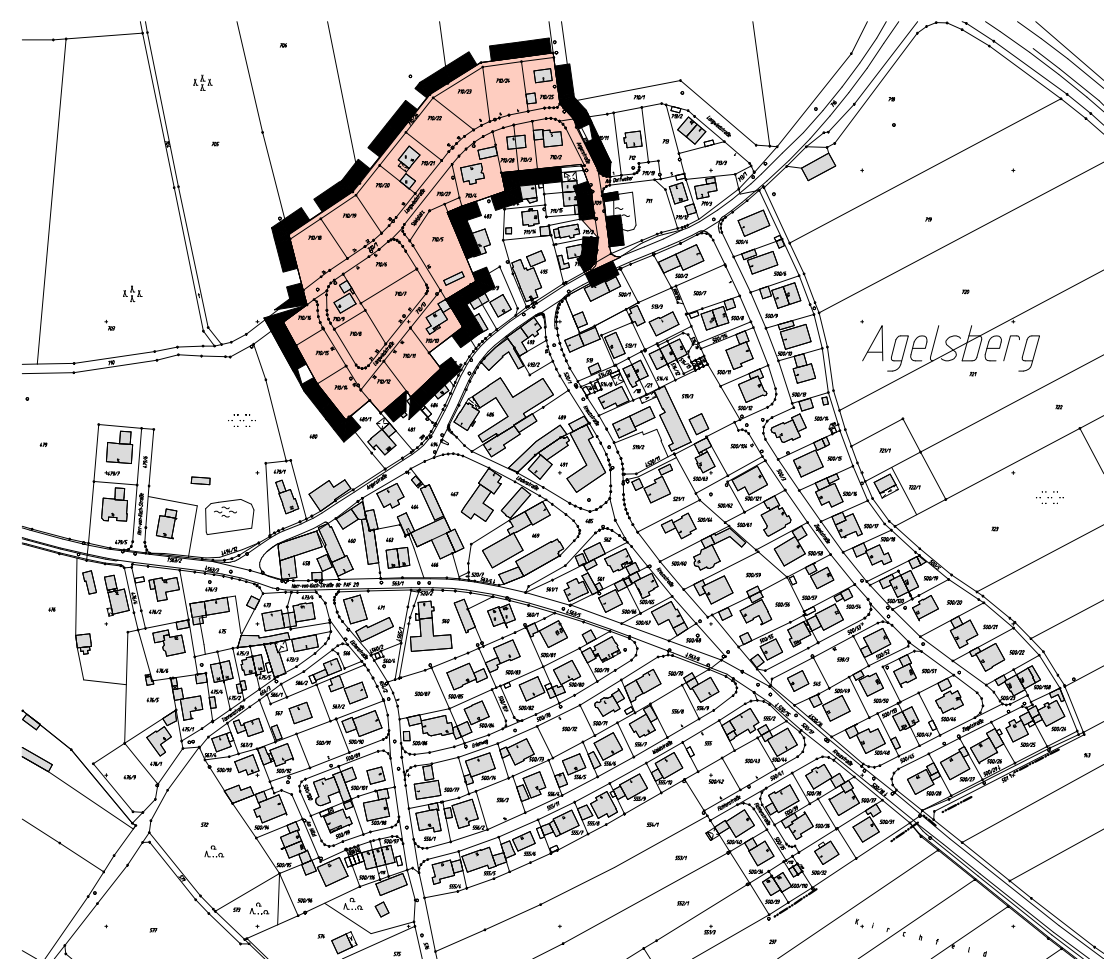
Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP "AGELSBERG NORD-WEST" NR. 20 5. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 19.05.2015
21.07.2015

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 2013.008