BP NR. 21 AGELSBERG - SÜD 1. ÄNDERUNG

M = 1 : 1000

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Agelsberg - Süd" in Agelsberg

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA 2 — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sindt max. zwei Wohneinheiten zulässig je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig

3. Maß der Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

0,5 — Geschoßflächenzahl

II / I+D — zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoß als Höchstmaß, das Dachgeschoß ohne Dachausbau darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ga — Bauraum für Garagen / Carports

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

5. Öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Vorschlag zur Ausbildung von straßenbegleitenden Rigolen

Bereiche möglicher Grundstückszufahrten

6. Grünordnung

Flächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung s.a. Festsetzung durch Text Nr. 8.2

7. Höhenfestlegung

405,20 — Festgesetzte Höhe des OK Rohfußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoß in Metern über Normalnull z.B. 405,20 m üNN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

11 — Parzellennummer

vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

unverbindlicher Baumvorschlag im Straßenraum
Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer platanoides (Spitzahorn)

ehemalige Kiesgrube, z.T. mit Bauschutt verfüllt. Die Verfüllung wird im Zuge der Erschließung beseitigt und durch verdichtbares Material ersetzt.

M — Abstellflächen für Müllbehältnisse
Die Abfallsammelbehältnisse der Parzellen 3; 4; 5; 11; 12; 18 und 19 sind zur Abholung hier bereitzustellen.

private Grünfläche

238 — Flurstücknummer

Trafostation

407,30 — geplante Höhe der Strassenlängsachse in müNN

Höhenschichtlinien

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.21 "Agelsberg - Süd" vollständig

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird für Garagen mit Pultdach eine max. mittlere Wandhöhe von 3,60 m zugelassen.
Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist das festgesetzte Gelände.
Als festgesetztes Gelände für Haupt- und Nebengebäude gilt jeweils die in der Planzeichnung angegebene NN - Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens unter Berücksichtigung der gem. Festsetzung 5.1 zulässigen Über- bzw. Unterschreitungen.
Als festgesetztes Gelände für Garagen und Carports gilt die mittig zu Garage/Carport angrenzende Straßenhöhe.
Vortretende Bauteile sowie Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Bauweise - Doppelhäuser
Die Hälften der zugelassenen Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und gleichzeitig auszuführen.

3. Dächer (Hauptgebäude)

3.1 Dachform:	bei I+D	gleichgeneigte Satteldächer (SD), mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First
	bei II	gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (SD,WD) mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First, sowie Zeltdächer (ZD)
3.2 Dachneigung:	bei I+D	38° - 45° / bei II 15° - 25°
3.3 Dachaufbauten, -einschnitte	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° mit einer max. Gesamtlänge von 50% der Gebäudelänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	
3.4 Dachdeckung:	ausschließlich rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene bzw. schwarze nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine.	

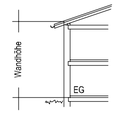
4. Garagen und Nebengebäude
4.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Bei giebelständigem Grenzausbau von Garagen wird die Länge des Grenzausbaus auf max. 6,50 m begrenzt.
4.2 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 5,0 m zum Straßenraum zulässig. Die Grundfläche der Garagen und Nebengebäude dürfen zusammen pro Baugrundstück 60 m² nicht überschreiten.
4.3 Für Garagen und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen zugelassen.
4.4 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.9 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

5, Höhenlage und Höhen
5.1 Die Höhe des EG Rohfußbodens der Hauptgebäude ist entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7 auszuführen. Das festgesetzte Maß darf bis max. 0,30 m über- oder unterschritten werden .
5.2 Die Höhenlage der Garagenfertigfußböden darf die dem Garagentor am nächsten gelegene Strassenhöhe um max. 0,30 m überschreiten.

5.3 Wandhöhen

bei I+D : max. 4,20 m
bei II : max. 6,30 m
bei Garagen und Nebengebäuden: max. 3,00 m

Die mittlere Wandhöhe wird bei Garagen mit Pultdächern mit max. 3,60 m festgesetzt.



Die Wandhöhe (WH) ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

6. Gelände
Das Gelände ist mindestens bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. maximal bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufzufüllen. Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungsneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungsfuß muß einen Abstand von mind. 0,50m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,80m und einem Abstand von mind. 0,50m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage von Zufahrten bei grenzständigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.

7. Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

8. Grünordnung
8.1 Die privaten Grünflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum entspr. der folgenden Pflanzliste (7.3) zu pflanzen.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Nadelgehölze sind unzulässig.
8.2 Die gem. Festsetzung d. Planzeichen Nr. 6 festgesetzten Flächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung sind je Baugrundstück mit 2 zusätzlichen Bäumen und auf 30 % der jeweiligen Fläche mit Sträuchern (Pflanzenauswahl gem. folgender Pflanzliste 8.3) zu bepflanzen.

8.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anderst festgesetzt, nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.
Bäume: 3 x v., mit Ballen, Stu 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch- /Mittelstamm, 2 x v., Sträucher: 2 x v.

Bäume:		Sträucher:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Feldahorn	Acer campestre	Haselnuß	Corylus avellana
Birke	Betula pendula	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Walnuß	Juglans regia	Weißdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Zitterpappel	Populus tremula	Liguster	Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Holunder	Sambucus racemosa
Mehlbeere	Sorbus aria	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Obstbäume in Sorten		Wildrosen in Arten	

8.4 Zur Genehmigung der Bebauung der Ortsrandgrundstücke mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

10. Wasserwirtschaft
Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern. Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln, zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

11. Immissionsschutz
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone Ci des Flugplatzes Manching.
Die Gebäude sind so zu errichten, dass sie ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 40 dB(A) aufweisen.
Fenster und Türen nach außen müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse IV entsprechen.

12. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versogungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
5. Regenerative Energiequellen.
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
6. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat In der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

7. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Reichertshofen, den .....

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister — Siegel

9. Ausgefertigt
Reichertshofen, den .....

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister — Siegel

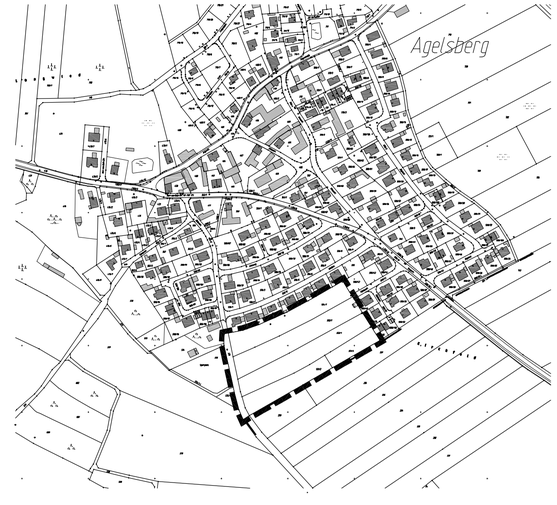
10. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Reichertshofen, den .....

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister — Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 21 AGELSBERG - SÜD 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 06.11.2012
GEÄNDERT , DEN 19.02.2013
14.05.2013

Proj.Nr. 2013.052

Bearbeitet mit: BAULEIT.CAD