

BEBAUUNGSPLAN "AN DER BAHNHOFSTRASSE" mit 1. und 2. ÄNDERUNG
IN RONNWEIG, MARKT REICHERTSHOFEN
LKR. PFAFFENHOFEN
M = 1 : 1000



Der Markt Reichertshofen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (Plan-ZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße" in Ronnweg

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Je Wohngebäude (z.B. Doppelhaushälfte) ist pro 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, insgesamt sind maximal 4 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

3. Maß der Nutzung

GRZ = 0,4

Grundflächenzahl

GFZ = 0,6

Geschoßflächenzahl

I + D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze

Firsttrichtung

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

öffentliche Grundfläche

6. Grünflächen

Baumbestand, zu erhalten

Pflanzgebot

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

123 Flurstücknummer

Parzellennummer

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

bestehender Kanal

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO).

2. Baukörper

Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

3. Dächer

3.1 Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)

3.2 Dachneigung: 35° - 42°

3.3 Dachaufbauten: Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schieppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Doppelhäuser

4.1 Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

5. Garagen

5.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

5.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

5.3 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.

5.4 Vor der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingezäunt werden und ist so versickerfähig wie möglich zu gestalten.

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Bauparzellen 1 bis 5 (Mitterweg)
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 1 m über dem Straßenrand des Mitterweges liegen.
Bauparzellen 6, 8 und 12 (Summererweg)
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf je Haus bzw. Doppelhaushälfte max. 50 cm über dem Straßenrand des Summererweges liegen.
Das jeweils festgelegte Maß ist in der Straßenansicht in der Gebäudedeckung zu messen, in welcher der Fußboden am höchsten über der Straße liegt.

6.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

6.3 Wandhöhe maximal 3,95 m.
Die Wandhöhe ist von Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) zu messen.

6.4 Kniestockhöhe: maximal 50 cm.
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

6.5 Stützmauern sind im Bereich der Grundstücksgrenzen nicht zulässig. (Abstand mindestens 3,0 m). Der Böschungfuß von Aufschüttungen muß einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten (gilt nicht an der Straßenseite).

7. Einfriedung
Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

8. Grünordnung

8.1 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 8.2).
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.

8.2 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 max. 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

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der 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.

4. Wasserwirtschaft

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

4.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

4.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

4.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Urfassung rechtskräftig seit 5. September 1997

2. 1. Änderung rechtskräftig seit 28. August 1998

3. Beschluss über die 2. Änderung 9. März 1999

4. Anhörung Beteiligte u. LRA 1. April 1999

5. Satzungsbeschluss 19. Oktober 1999

6. Bekanntmachung am 18. Januar 2002

REICHERTSHOFEN, den 30. Januar 2002

Anton Westner

1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Änderungsfassung des Bebauungsplanes mit dem am 19. Oktober 1999 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshofen, den 11. Januar 2002

Anton Westner

1. Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.22 "AN DER BAHNHOFSTRASSE" IN RONNWEIG
MIT 1. UND 2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126,
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/ 5046-0
FAX.: 08441/ 490204

PFAFFENHOFEN, DEN 10.05.1994
geändert: 06.12.1994
13.06.1995
26.11.1996
14.01.1997
15.04.1997
07.04.1998
19.10.1999

152 106