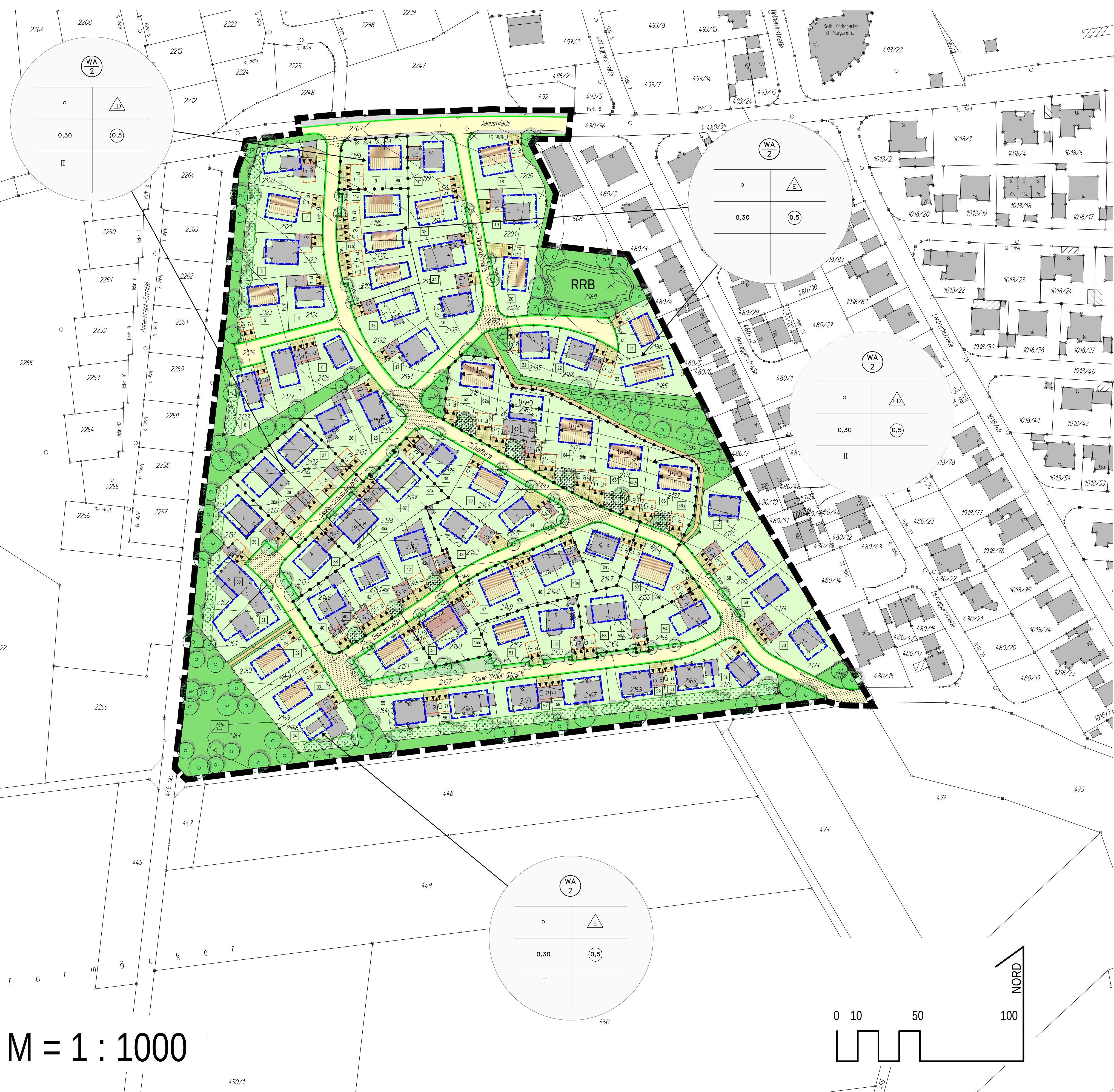


BP NR. 26 "SCHAFBERG" IN REICHERTSHOFEN

4.ÄNDERUNG



M = 1 : 1000

Der Markt Reichertshofen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 26 "Schafberg" in Reichertshofen

als

SATZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Schafberg 4. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 "Schafberg", sowie die bisherigen Änderungen vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte und geänderte Bebauungsplanzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte und geänderte Plan der "Höhenlage der Gebäude" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
z.Bsp. allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der Nutzung**
0,30 Grundflächenzahl
0,5 Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
Zwei Vollgeschosse, das zweite Vollgeschöß kann auch im Dachgeschöß liegen.
U+0 Hanghaus, das Dachgeschöß und das Untergeschöß dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden.
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
--- Baugrenze
Bauraum für Garagen, s.Pkt.6.2 Festsetzungen durch Text

- Grünflächen**
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen
 private Grünflächen zur Ortsrandeinguirung
 Kinderspielfeld
 Pflanzgebot, Standort veränderbar
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 geplante Grundstücksgrenze
 andeutete Grundstücksteilung zur Doppelhausbebauung
450 Flurstücksnummer
 Parzellennummer
 Hörschichtlinien
 vorgeschlagene Aufpflasterung
 vorgeschlagene Fußwege
 Regenrückhaltebecken
 bestehende Böschung
 vorgeschlagene Garagenzufahrten
- Verkehrsflächen**
 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Straßenbegrenzung, Stellplätzen und Pflanzgebot

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken**
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4.5 und 6 BayBO).
 - Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich (gemäß §19 Abs.1 BauGB) bedarf der Genehmigung.
- Baukörper**
 - Untergeordnete Bauteile bis zu max. 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von max. 2,0m sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- Fassadengestaltung**
 - Zulässig sind nur verputzte Fassaden in weiß oder pastellfarbenen und/oder Holzverschalungen ohne glatt wirkende Anstriche.
- Dächer**
 - Dachform :** Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Für die Parzellen 62-68 (Hanghäuser) sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - Dachneigung :** 15° - 42° (für Garagen siehe Pkt. 6.3)
 - Dachdeckung :** naturrote, braune, schwarze bzw. anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel, bzw. Betondachsteine, sowie Blechdeckungen s. Pkt. 11.5 Dachdeckungen mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten :** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Giebeln mit einer Breite von je maximal 1,50m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Das Dach der Giebeln und Zwerchgiebel muß, lotrecht gemessen mind. 1,0m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dachschneise sind unzulässig.
- Doppelhäuser**
 - Doppelhäuser sind präferenzlich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
 - Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- Garagen und Nebenanlagen**
 - Bei Garagen die an das Hauptgebäude angebaut werden, ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen. Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszubilden. Flachdächer sind bei Garagen zulässig.
 - Die Garagen sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Diese Bauräume dürfen um 25% überschritten werden. Die zulässige Länge des Grenzausbaus bei gebelständigen Garagen darf max. 6,50 m betragen. Carports gelten als Garagen.
- Die Dächer der freistehenden Garagen auf den Parzellen: 5, 9, 11, 13, 26-29, 38, 40-44, 51-53, 62-70 sind einheitlich mit einer Dachneigung von 30° zu errichten. Die Dachneigung der an das Hauptgebäude angebauten Garagen muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.**
- Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Stauraum von mind. 5,0m vorzusehen.**
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einem umbauten Raum von 25 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, allerdings nicht im Vorgartenbereich.**
- Höhenlage und Höhen**
 - Die Höhenknoten für die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses sind im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzte Oberkante des Erdgeschößrohbodens. Als maximale Höhe über dem Bezugspunkt werden folgende Traufhöhen (gemessen bis Unterkante Dachhaut) festgesetzt:
bei H+D: 4,20 m
bei II: 6,50 m
 - Sockel, bzw. Untergeschöße 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 Höhenknoten zu vermaßen.
 - Traufhöhen:** Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhen der Hauptgebäude ist die im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzte Oberkante des Erdgeschößrohbodens. Als maximale Höhe über dem Bezugspunkt werden folgende Traufhöhen (gemessen bis Unterkante Dachhaut) festgesetzt:
bei H+D: 4,20 m
bei II: 6,50 m

- Geländeveränderungen**
 - Anschüttungen sind auf der Bergseite bis max. zum festgelegten Erdgeschöß-Niveau zulässig.
 - Böschungswinkel sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 (Höhe : Länge) zulässig.
- Grünordnung**
 - Öffentliche Grünflächen**
Eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist zwingend erforderlich. Bei der Durchführung entsprechender Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
 - Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgemäßen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angelegte Grünflächenfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 10.4).
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
 - Ortsrandeinguirung**
Private Grünflächen zur Ortsrandeinguirung (siehe Planzeichen) sind mit einer zweistöckigen Strauchpflanzung und eingestreuten Einzelbäumen (siehe 10.4) zu bepflanzen.
 - Artenauswahl**
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :
a) Bäume
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Betula pendula
Sorbus intermedia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm
b) Sträucher
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum opulus
c) Feldahorn
Kornelkirsche
Hainbuche
Haselnuss
Liguster
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Hundsrose
Salweide
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 vorflutfähig zu machen.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MAB Nr. 10/1965 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
 - Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.B. wasserpermeable Decke, Schotterterrassen, Rasensteine usw.)

- Blechdeckungen sind nur mit verklebbar aufgetragenen organischen Beschichtungen der Korrosionsschutzklasse 3 nach DIN 55928-8 oder Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 "Korrosionsschutz von Stahlbauten durch Beschichtungssysteme Teil 5: Beschichtungssysteme" (vom Juli 1998) bei Korrosionskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben. Die Beschichtungen müssen zudem umweltverträglich sein.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen 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 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.
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 im 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 ermitteln, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollen wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Bedingt durch die Höhenlage kann der Wasserdruck im örtlichen Versorgungsnetz für die südlichen Bauparzellen im Dachgeschöß nicht mehr ausreichend sein. Gegebenenfalls ist eine private Druckhöhungsanlage vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 a BauGB)

- Der Marktgerinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis 09.06.2017 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis 09.06.2017 erneut beteiligt.
- Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgerinderates vom 27.06.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Reichertshofen, den 13.07.2017

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Markt Reichertshofen, den 14.07.2017

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Reichertshofen, den 21.07.2017

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

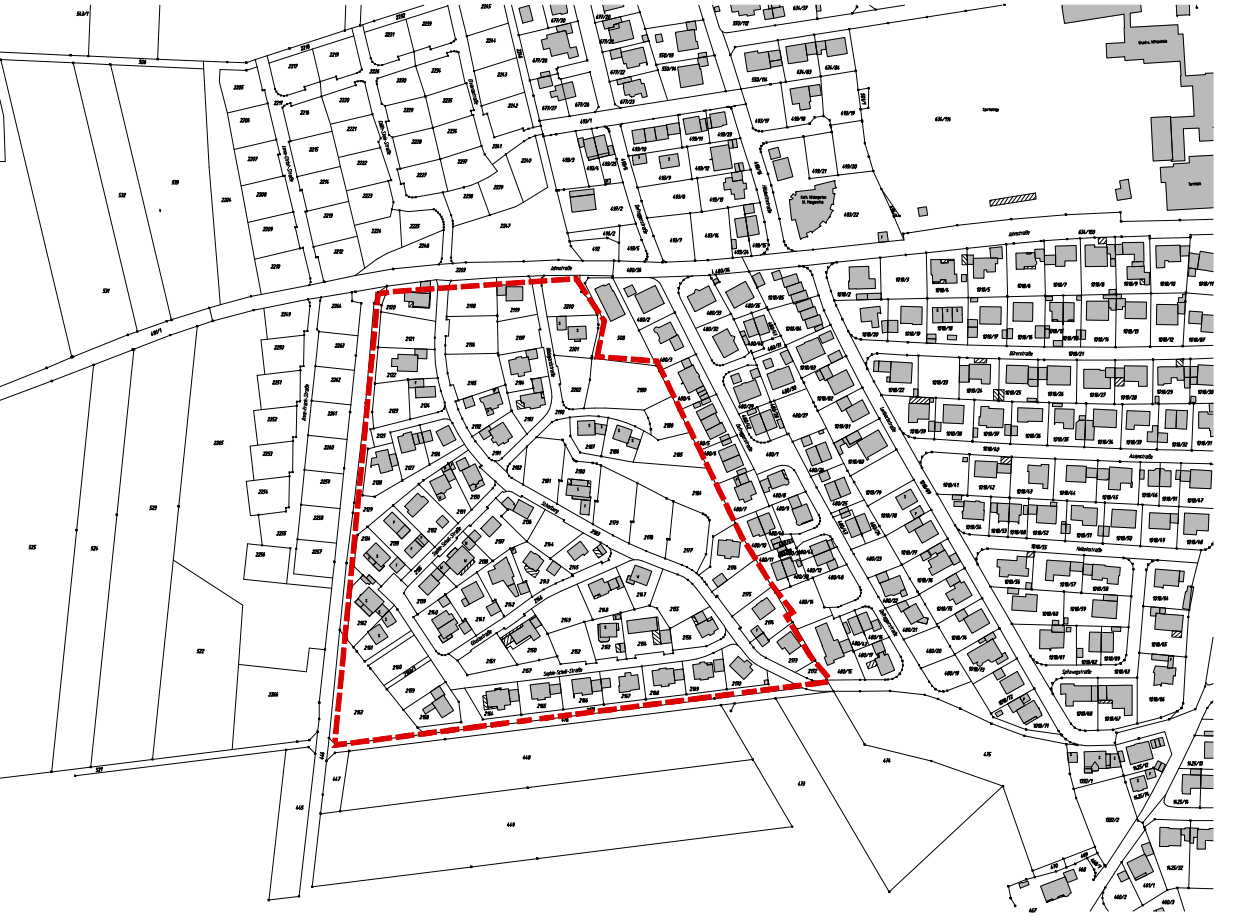
Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN; LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 26 "SCHAFBERG" IN REICHERTSHOFEN

4. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Versorgungsingenieure
Erschließungsplaner

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

PFAFFENHOFEN, GEANDERT, DEN 17.01.2017
DEN 09.05.2017
DEN 27.06.2017