



Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BP NR. 27 " AN DER GOTTESHOFENER STR. - OST " - 1.Änderung
als
SATZUNG

Die 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen BP Nr. 27 "An der Gotteshofener Str.-Ost" vollständig.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. §4 BauNVO je Hauseinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ist max. 1 Wohneinheit (1WE) zulässig.

3. Maß der Nutzung

0,35

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

I+D / II

Zahl der Vollgeschoße zwei Vollgeschoße, das zweite Vollgeschoß kann auch im Dachgeschoß liegen.

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Bauraum für Garagen

St

Flächen für Stellplätze

ED

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot (Artenauswahl s. 8.2)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

Gebäudevorschlag

Flurstücknummer

Parzellennummer

Wasserleitung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Baukörper
Der Grundriß der Hauptbaukörper ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- Fassaden
Zulässig sind nur verputzte Fassaden mit weiß oder pastellfarbenen, keinesfalls grell oder bunt wirkenden Anstrichen. Holzverschalungen sind zulässig.
- Dächer (Haupt- und Nebengebäude)
 - Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First, bei II sind auch Walmdächer zulässig
 - Dachneigung : I+D: 35° - 45° / II: 18° - 27°
 - Dachdeckung : Naturrote Dachziegel oder ziegelrote Betondachsteine
 - Dachaufbauten : Zulässig sind einzelne Satteldach- bzw. Schleppdachgauben mit einer Breite von max. 1,5 m, sowie Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge. Die Gesamtlänge sämtlicher Dachaufbauten pro Gebäude und Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte (z. Bsp. Dachbalkone) sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Nebengebäude
Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
- Garagen
Die Giebelbreite der Garagen darf bei giebelständigem Grenzausbau max. 6,5 m betragen.
- Höhenlage und Höhen
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf max. 30 cm über der OK Gehsteighinterkante liegen.
 - Kniestockhöhe : max 50 cm
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.
 - Die max. Wandhöhe, gem. von OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk bis OK Dachhaut beträgt:
bei I+D: 4,20 m / bei II: 6,30 m
 - Geländeveränderungen
Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.
- Einfriedung
Höhe : 1,00 m; straßenseitig : nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel
ansonsten : grüner Maschendraht ohne Sockel
Stützmauern sind nicht 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 8.2)
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - 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	Spitzahorn Gemeine Esche Stieleiche Winterlinde Sandbirke Schwedische Mehlbeere Hochstamm
b) Sträucher	Acer campestre Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Salix caprea Viburnum opulus	Feldahorn Kornelkirsche Hartriegel Haselnuß Liguster Rote Heckenkirsche Faulbaum Hundsrose Salweide Gemeiner Schneeball
- Immissionschutz
Die Wohn- und Ruheräume dürfen nicht nach Norden orientiert werden.
- Wasserwirtschaft
 - Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.
 - 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.
 - Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Es wird empfohlen Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 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 aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, bzw. in Regenwasserzisternen zu sammeln. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) mit den dazu eingeführten technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
- Öffentliche Auslegung vom bis
- Satzungsbeschluss am
- Bekanntmachung am

Reichertshofen, den Michael Franken
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Reichertshofen, den Michael Franken
Erster Bürgermeister

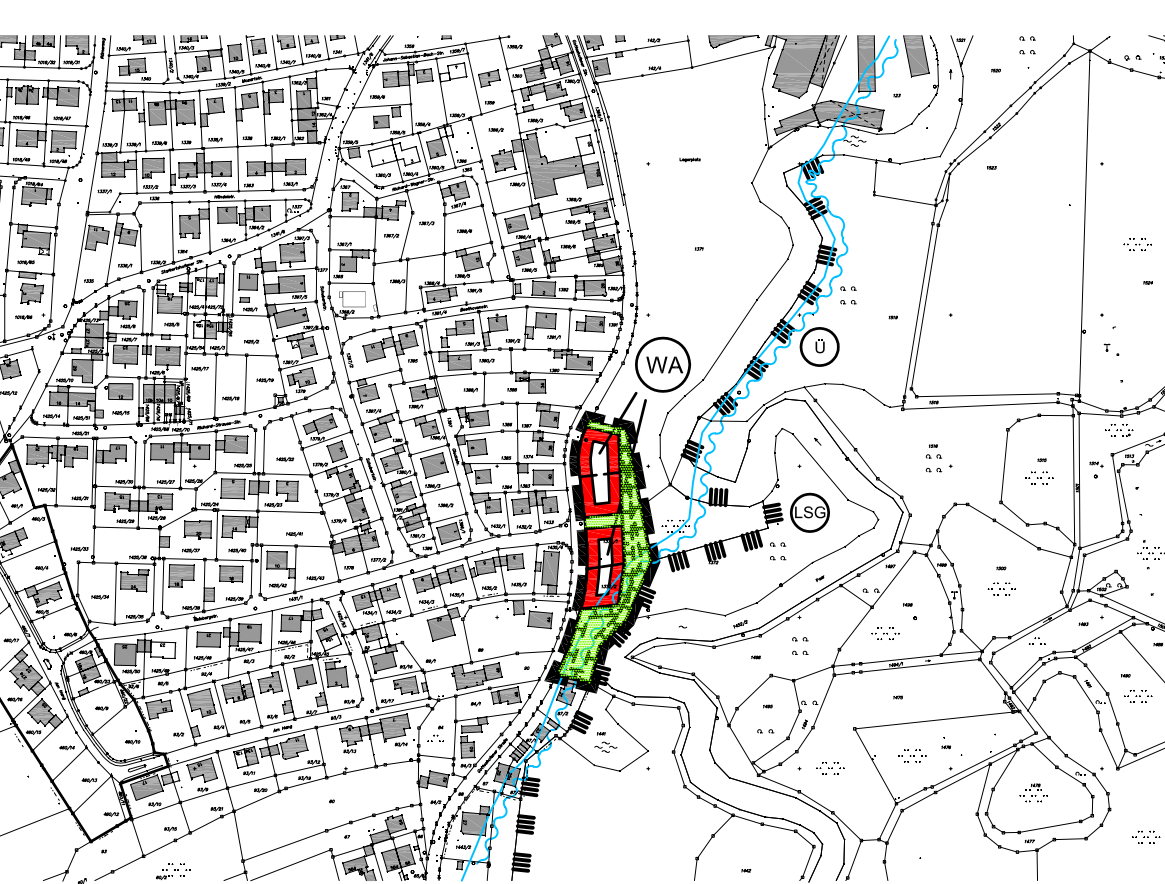
MARKT REICHERTSHOFEN

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"AN DER GOTTESHOFENER STRASSE - OST" - 1.ÄNDERUNG
IN REICHERTSHOFEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 09.03.2010
GEÄNDERT, DEN 22.06.2010

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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