



**SATZUNG**

Die Marktgemeinde Reichertshofen erläßt auf Grund §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256 ber. S. 3617), Art. 23 GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl S. 353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.8.1979 (GVBl S. 223), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (GVBl S. 419), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763) und der Architekturbüro Elfinger-Zahn und Partner gefertigten Bebauungsplan "West III" der Marktgemeinde Reichertshofen vom ... als Satzung. Die Geländeschnitte des Ingenieurbüros Wipfler vom ... sind Bestandteil der Satzung.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung:  
a) Wohngebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Dachgeschoßausbau ist möglich.  
b) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl 0,8  
Grundflächenzahl 0,4
- Die Traufseite von Hauptbaukörpern muß länger sein als die Giebelseite.
- Maximale Traufhöhe über natürlichem Gelände 6,15 m.
- Kniestücke sind nur zulässig bei Erdgeschossigen Häusern bis max. 50 cm Höhe - von OK Rohdecke bis UK Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen.
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind mit geneigten Dächern zu versehen und dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Garagen, die aufgrund der zeichnerischen Darstellung an der Grenze zusammenzubauen sind, müssen in Gestalt, Höhe und Dachform aufeinander abgestimmt werden.
- Grenzgaragen dürfen höchstens 10 m lang sein.
- Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Satteldach.
- Dachneigung 25° - 35°.
- Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen. Dacheinschnitte (z.B. für Terrassen) sind nicht zulässig.
- Zur Dachdeckung dürfen schwarze Materialien nicht verwendet werden.
- Sockel sind ohne Absatz zu putzen und wie das aufgehende Mauerwerk zu streichen.
- Balkongeländer sind einfach und zweckentsprechend - ohne übertriebenen Schnitzaufwand - zu gestalten.
- Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- Am westlichen Ortsrand ist ein 5 m breiter Streifen auf die ganze Länge mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen (mindestens 2 Bäume pro Grundstück).

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

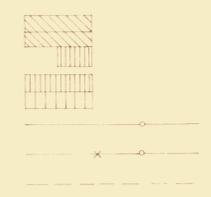
- Grenze des Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baugrenze
- Begrenzungslinien für Straßen oder Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- Flächen für Garagen
- großkroniger Laubbaum - Stammumfang 16/18  
z. B. Bergahorn  
Spitzahorn  
Linden
- neu zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze
- öffentliche Grünfläche
- Sichtdreiecke, diese sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,00 m Höhe freizuhalten.
- Trafostation



**HINWEISE**

- Mülltonnen sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eingetragenen Müllhäuschen untergebracht werden und in Form, Material und Oberfläche dem Hauptgebäude angepaßt werden.
- Mauerwerksöffnungen sollen nicht breiter als hoch sein. Ausnahme: Garagentore
- Statt Rollläden sollen Fensterläden verwendet werden.
- Einfriedungen an öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen sollen als senkrechte Lattenzäune aus Naturholz auszuführen. Tor- und Türpfeiler und Sockel können aus verputztem Mauerwerk oder aus Beton bestehen.

- Je 300 qm Grundstücksgröße soll mindestens ein hochwüchsiger Baubaum gepflanzt werden.
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gesamtgröße ca. 3,4 ha  
Die Grundstücksgrößen sind nur ca.-Werte
- Bei Ausnutzung der Baugrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Die einzelnen Einnünderungsradien müssen mindestens 10 m betragen
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
- Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
- Die Erschließungsstraße ist jeweils vor Genehmigung der Wohnhausneubauten zumindest im Unterbau herzustellen.
- Zwischen den geplanten Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Adelhausener Straße ist eine entsprechende Wasserführung (Rinne) anzubringen, damit von der Erschließungsstraße kein Wasser auf die Gemeindeverbindungsstraße läuft.
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.



Die Bürgerbeteiligung nach § 2a) BBauG wurde am 21.10.82 durchgeführt.

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes "West III" wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 14.11.83 bis 14.12.83 im Rathaus öffentlich ausgelegt.  
Reichertshofen, den 15.12.83  
i. Bürgermeister

B) Die Marktgemeinde Reichertshofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.6.84 den Bebauungsplan "West III" gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Reichertshofen, den 6.6.84  
i. Bürgermeister

C) Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat den Bebauungsplan "West III" mit Verfügung vom 5.12.1984, Nr. 40/610 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBauFG) i.d.F. vom 6.7.1982 (GVBl S. 450) genehmigt.  
Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, den 08. Jan. 1985  
i. Bürgermeister

D) Der genehmigte Bebauungsplan "West III" wurde mit Begründung ab 14.12.84 im Rathaus in Reichertshofen öffentlich ausgelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 14.12.84 ortsüblich durch Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der geänderte Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.  
Reichertshofen, den 20. DEZ. 1984  
i. Bürgermeister

**ÄNDERUNGEN**

13.08.83	zum 12.10.83	an
3.10.83	zum 27.3.83	an
Nr. 3.81/Ordn	24.3.81	Tk.

MARKT REICHERTSHOFEN  
BEBAUUNGSPLAN  
WEST III  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

MASS T A B	1 : 1000	27
INGOLSTADT,	1.10.1982	253
		0,85

ARCHITEKTURBÜRO ELFINGER-ZAHN UND PARTNER, INGOLSTADT ALOISIWEG 11

Bauz. Nr. 3 "West III"