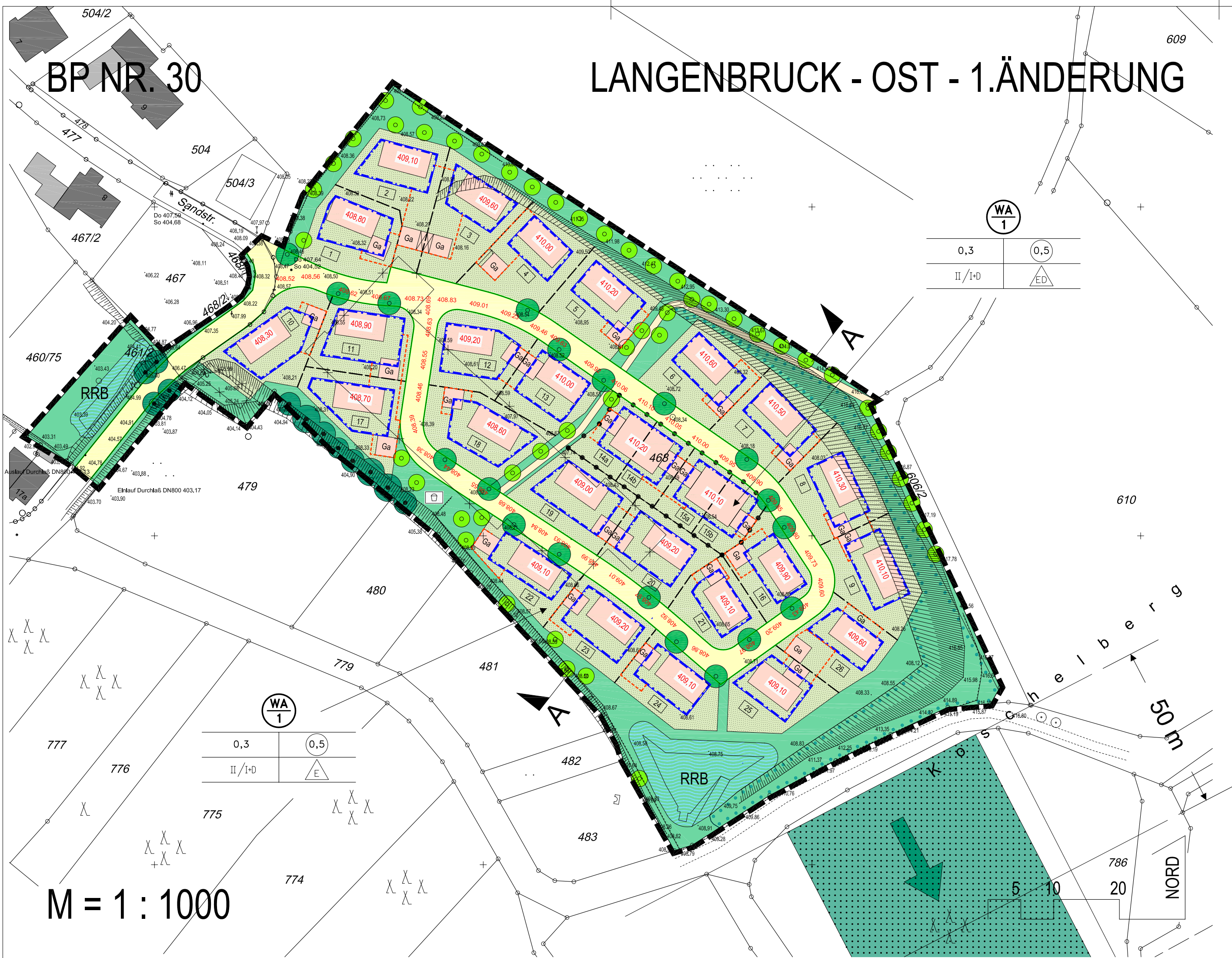
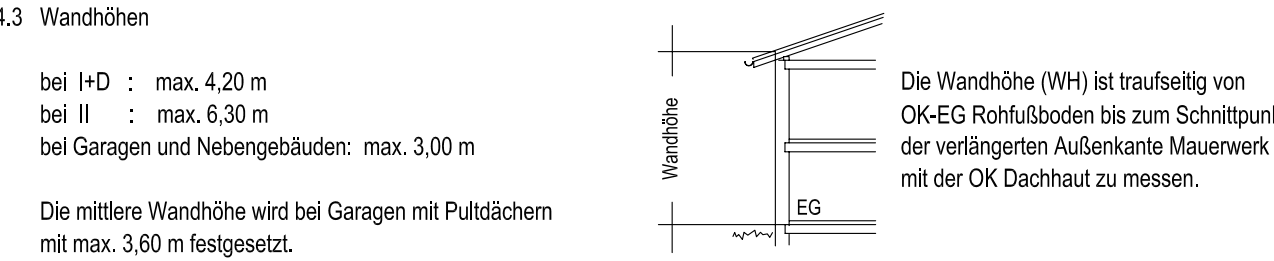




FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 3,90m 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 Erdgeschosßrohfußbodens.  
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.
- Dächer  
2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer (SD), mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
bei II gleicheneigte Sattel- und Walmdächer (SD,WD) mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First, sowie Zeltdächer (ZD)
- Dachneigung: bei I+D 38° - 45° / bei II 15° - 25°
- Dachaufbauten, -einschnitte: Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° mit einer max. Gesamtlänge von 50% der Gebäudelänge zulässig. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.
- Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene bzw. schwarze nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine.
- Garagen und Nebengebäude  
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.  
Bei giebelständigem Grenzausbau von Garagen wird die Länge des Grenzausbau auf max. 6,50 m begrenzt.  
3.2 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 5,0m zum Straßenraum zulässig. Die Grundfläche der Garagen und Nebengebäude dürfen zusammen pro Baugrundstück 60 m² nicht überschreiten.  
3.3 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.  
3.4 Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude entsprechend oder als Pultdach auszubilden.
- Höhenlage und Höhen  
4.1 Hauptgebäude  
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.  
4.2 Die Höhenlage der Garagenertigfußböden darf die dem Garagotor am nächsten gelegene Strassenhöhe um max. 0,30 m überschreiten.



Immissionsschutz

Die folgend angeführten Stockwerkfassaden der Gebäude auf den entsprechenden Parzellen sind aufgrund von Überschreitungen des Nachtgrenzwertes der 16. BImSchV von 49 dB(A) von Fenstern zum Belüften von Schlafräumen freizuhalten :

| Parzellen Nr.:                             | Fassaden                                              |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 7; 8; 9; 16; 19; 21; 22; 23; 24; 25 und 26 | Nordost- und Südostfassade im OG                      |
| 5;6; 15 und 20                             | Nordostfassade im OG sowie Südostfassade im EG und OG |
| 13                                         | Nordost- und Südostfassade im EG und OG               |
| 14                                         | Südostfassade im OG sowie Nordostfassade im EG und OG |

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind für alle Fenster von Schlafräumen auf Fassadenseiten, an denen der Nachtgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) überschritten wird, mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II vorzusehen.

Gelände

Das Gelände ist mind. bis Höhe der angrenzenden Straße und max. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufzufüllen. Die entstehenden Höhenunterschiede zur Straße, bzw. zur max. zulässigen Geländehöhe auf den tieferliegenden Nachbargrundstücken sind innerhalb eines 5m breiten Streifens, entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze auszugleichen. (s. Geländeschnitt A-A)  
Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungseigung 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.

Einfriedungen

Privatgrundstücke sind am Böschungsfuß sockellos einzuzäunen. Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zaunsocle und Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zäunanlagen sind unzulässig. Die gem. Festsetzung d. Text Nr. 6 zulässigen Stützmauern sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

Grünordnung

8.1 Die unbebauten Flächen 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 (8.2) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung von Thujenhecken ist unzulässig.

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

| Bäume:       | Sträucher:          |
|--------------|---------------------|
| Spitzahorn   | Felsenbirne         |
| Feldahorn    | Haselnuß            |
| Birke        | Kornelkirsche       |
| Hainbuche    | Hartriegel          |
| Walnuß       | Weißdorn            |
| Winterlinde  | Pflaumenhölchen     |
| Zitterpappel | Liguster            |
| Vogelkirsche | Heckenkirsche       |
| Stieleiche   | Schlehe             |
| Eberesche    | Holunder            |
| Mehlbeere    | Gemeiner Schneeball |
| Lärche       | Wildrosen in Arten  |
| Kiefer       | Pinus sylvestris    |

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

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

- 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 e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabzungen als notwendig erweisen, sind diese in wassersrechtlichen 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 Austritt gesichert werden.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Reichertshofen, den ..... Michael Franken  
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Reichertshofen, den ..... Michael Franken  
1. Bürgermeister

MARKT REICHERTSHOFEN  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 30 LANGENBRUCK - OST - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



Diese 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan  
BP Nr. 30 Langenbruck - Ost vollinhaltlich.

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

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

Grünordnung

Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Tietz & Partner  
Landschaftsarchitekten  
Stöberstraße 33  
80 687 München  
Tel.: 089 7000 93 71, -72  
Fax: 089 7000 93 73  
Mail studio@planbuero-tietz.de

PFAFFENHOFEN, DEN 10.05.2011

Der Markt Reichertshofen erläßt auf Grund

- 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 1990 (PlanZV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 30 "Langenbruck - Ost" - 1.Änderung, in Langenbruck  
als  
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan sowie die schalltechnische Untersuchung des Büros  
Kotternauer, Altmünster (Nr. 2782.1 / 2008 - RT vom 13.05.2008) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig
- Maß der Nutzung  
Grundflächenzahl  
Geschoßflächenzahl  
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschos als Höchstmaß, das Dachgeschosß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschosß im Sinne der BayBO werden.
- Bauweise, Baugrenzen  
Baugrenze  
Bauraum für Garagen / Carports  
nur Einzelhäuser zulässig / Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Bauraum für Garagen / Carports
- Öffentliche Verkehrsfläche  
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
Fußweg

Grünordnung

- zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand
- Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der offenen nicht bepflanzten Böschungsbereiche
- öffentliche Grünfläche: Entwicklungsziel artenreiche Wiese
- Kinderspielfeld
- zu pflanzender Baum im Straßenraum, Standort veränderbar  
Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer platanoides (Spitzahorn)
- zu pflanzender Baum auf öffentl. Grünflächen, Standort veränderbar  
Acer campestre (Feldahorn), Betula verrucosa (Sandbirke), Sorbus aria (Mehlbeere), Obstbaum

Höhenfestlegung

Festgesetzte Höhe des OK Rohfußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschosß in Metern über Normalnull  
z.B. 408,20 m üNN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- beseitigte Gebäude
- private Grünfläche
- bestehende Böschung
- Flurstücknummer
- Regenrückhaltmaßnahme, naturnah zu gestalten
- Rückbau des bestehenden Hopfengartens
- geplante Höhe der Strassenlängsachse in mÜNN
- Gelände - Bestandshöhen in mÜNN

GELÄNDE-SCHNITT A - A

