

BP NR. 34 2. ÄNDERUNG

SCHAFBERG II



1. PLANZEICHNUNG

M = 1 : 1000

PRÄAMBEL

Die Markt Reichertshofen erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den
Bebauungsplan Nr. 34 "Schafberg II - 2. Änderung" in Reichertshofen
als
Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der Fassung vom 04.08.2015.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.08.2015 ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1 je Einzel- und Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (d.h. je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig)
- Maß der baulichen Nutzung**
Geschosflächenzahl als Höchstmaß - z.B. 0,5
Grundflächenzahl - z.B. 0,3
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bauraum für Garagen und Carports

- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Wirtschaftsweg
keine Grundstückszufahrt vom gekennzeichneten Bereich aus
Erschließungsflächen für eine mögliche Baugebietsverweiterung
- Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 10)
Spielplatz
Anpflanzung von Einzelbäumen (Standort veränderbar) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 10)
Private Grünfläche als Hausgarten, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.1
Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, s. Festsetzung d. Text Nr. 9.2
- Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|---|
| | bestehende Grundstücksgrenze | | Regenrückhaltebecken gem. Entwässerungskonzept |
| | geplante Grundstücksgrenze | | Geländemulde gem. Entwässerungskonzept |
| | Flurstücknummer | | Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün ...) |
| | Parzellennummer | | bestehende Gebäude |
| | Höhenschichtlinie | | Gebäudevorschlag |
| | Anthropogene Auffüllungsfläche | | Elektrizitätsföhrleitung mit Schutzstreifen |

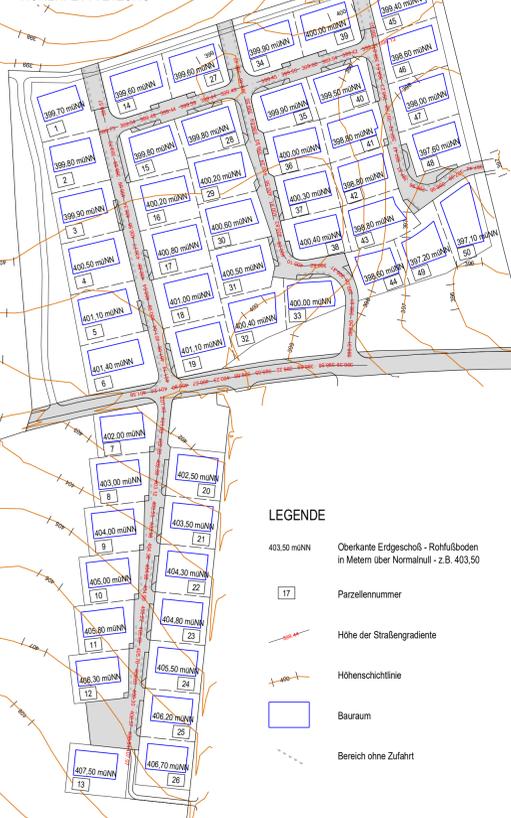
4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht Bestandteil werden folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 Carlenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Wandhöhen**
Die Wandhöhe wird für Hauptgebäude mit max. 6,50 m, für Nebenanlagen Garagen und Carports mit max. 4,00 m festgesetzt.
2.2 **Firsthöhen**
Die Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern wird mit max. 10,0 m festgesetzt. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe auf max. 8,0 m begrenzt. Die Firsthöhe für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird mit max. 6,0 m festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßen und nur mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
3.2 **Stützmauern** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Werden mehrere Stützmauern errichtet, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zueinander einhalten. Wird auf der Grundstücksgrenze eine Stützmauer errichtet, darf die Höhe inklusive der Einfriedung max. 2,0 m betragen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenrand müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
- Abstandsflächen**
Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Die Regelungen des Art. 6 BayBO sind im gesamten Baugebiet anzuwenden.
- Dächer**
Dachdeckung: Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
Pultdächer: Pultdächer sind mit bergseitigem First auszubilden.
- Garagen / Tiefgaragen**
6.1 **Garagen und Carports** sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
6.2 **Im Bereich der Garagenzufahrten** ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 11 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
6.3 **Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abgrabungen in diesem Bereich sind abweichend von der Festsetzung d. Text Nr. 7 bis auf fertige Höhe Tiefgaragenzufahrt zulässig.
- Höhenlage / Geländeänderungen**
Die Höhenlage der Wohngebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jeden Bauraum festgesetzt. Die Höhenfestsetzung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK-EG - RFB). Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss. Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Abgrabungen und Auffüllungen bis zur festgesetzten Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens (+/- 0,30 m) sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe/Breite) zulässig. Der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mind. 1 Meter betragen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungen auf grenzüberschreitenden Stützmauern dürfen nicht vollflächig geschlossen ausgeführt werden.
- Grünordnung**
9.1 **Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig. Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
9.2 **Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung**
Auf privaten Grünflächen, die zur Ortsrandeingrünung festgesetzt sind, sind je Grundstück mind. zwei Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
9.3 **Verkehrsräume**
In Verkehrsräumen sind neben heimischen Laubbäumen auch standortgerechte fremdländische Laubbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
9.4 **Öffentliche Grünflächen außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche**
Je 300 m² nicht für die Regenwasserbewirtschaftung benötigte öffentliche Grünfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16) Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nach dem Abschluss der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode auszuführen.
9.5 **Einengriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
10.1 **Einengriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
Die durch Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind im Ausnahmefall eine Teilfläche im Umfang von 1,343 m² der Flur-Nr. 522 Gmkg Reichertshofen, die für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung steht, den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugeordnet. Je 300 m² Ausgleichsfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbau zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Mittelstamm, Stammumfang 14-16) Innerhalb des Schutzstreifens der Elektrizitätsföhrleitung dürfen nur mittelstammige Obstbäume gepflanzt werden. Die Aufwuchshöhe darf max. 7,0 m betragen. Bäume sind so zu pflanzen, dass sie bei Umbruch nicht in die Leiterschleife fallen können. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen, Kräutergarten mind. 30% anzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mähfrequenz nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr sind jährlich wechselnd jeweils 50 % der Flächen ohne Mäh zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Die Mäharbeiten haben nicht vor dem 01.06. eines Jahres zu erfolgen. Düngereinsatz ist unzulässig. In Ausgleichsflächen sind insgesamt maximal 4 % der Gesamtfläche als wassergebundene Wegflächen zulässig.
- Regenrückhaltebecken**
Die mit Planzeichen festgesetzten Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken auszubilden und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe/Breite) zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenrand und Fußwege** sind durchlässig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schottersteinen, Rasensteine u.s.w.).
- Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind unbeschadet anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserföhrnde Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders bei der Auffüllung von Grundstücken und im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen wasserföhrnde Stoffe gelagert oder verwendet werden, ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FKS) zu informieren; sollten schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu informieren.
- Bodenkennwerte unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Pflanzliste empfohlener Bäume und Sträucher für Neupflanzungen:
Bäume: Acer platanoides, Felsenbirne, Amelanchier in Arten
Spitzahorn, Acer campestre, Haselnuß, Corylus avellana
Feldahorn, Acer pseudoplatanus, Kornelkirsche, Cornus mas
Birke, Betula pendula, Hartriegel, Cornus sanguinea
Hainbuche, Carpinus betulus, Weißdorn, Crataegus monogyna
Walnuß, Juglans regia, Pfleifenhöhen, Eucornus europaeus
Waldreife, Tilia cordata, Ligustrum vulgare
Vogelkirsche, Prunus avium, Ligustrum vulgare
Stieleiche, Quercus robur, Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Eberesche, Sorbus aucuparia, Schlehe, Prunus spinosa
Mehlbäreme, Sorbus aria, Holunder, Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus
Wildrosen in Arten
- Immissionsschutz
Da im Bereich der Parzellen 1 und 14 durch Verkehrsärm zur Nachtzeit mit leichten Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005, Teil 1 Bauabschnitt 1 zu rechnen ist wird empfohlen auf diesen Parzellen die im Dachgeschoss zur Belüftung notwendigen Öffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Nord- bzw. Südseite zu situieren.
- Beding durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Geruchs- und Lärmimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Schutzzone der Hochspannungsföhrung
Balkröhre, die in die Schutzzone der 110-kV-Leitungen reichen, sind rechtzeitig mit der Bayerwerk AG abzustimmen.
- Sollten durch den Bau der Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten Elemente der Eingrünung wegfallen sind die Pflanzungen an anderer Stelle zu ersetzen.

ANLAGE ZU 5. FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 7. - HÖHENFESTSETZUNG



6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.04.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

Dieser Bebauungsplan Nr. 34 "Schafberg II - 2. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 "Schafberg II" sowie die 1. Änderung vollständig. Etwas Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 34 2. ÄNDERUNG

SCHAFBERG II

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

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

PFAFFENHOFEN, DEN 11.12.2018
GEÄNDERT, DEN 09.04.2019