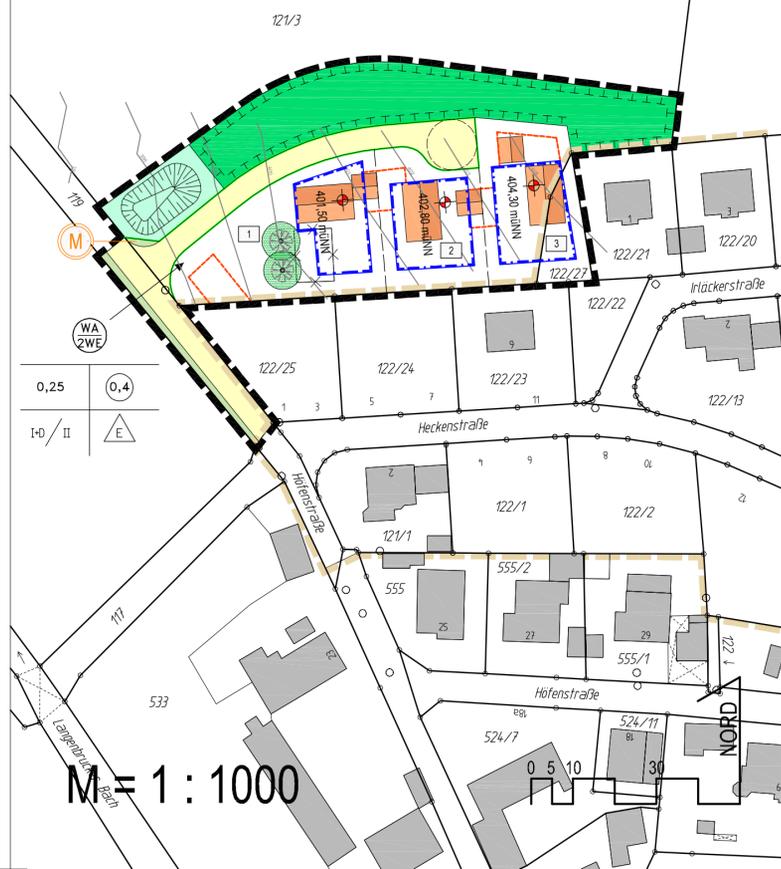


BP NR. 35 LANGENBRUCK - NORD ERWEITERUNG mit integriertem Grünordnungsplan und Teilaufhebung BP Nr. 15 Langenbruck - Nord

Gemeinde Reichertshofen
Gemarkung Langenbruck



Der Markt Reichertshofen beschließt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 35 "Langenbruck - Nord Erweiterung"

als
SATZUNG

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 des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
0,4 Geschoßflächenzahl
I+D / II ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
Bauraum für Garagen / Carports
nur Einzelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zum Strassenbegleitgrün

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche - Ausgleichsfläche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. textlicher Festsetzung Nr. 9



Baumbestand zu erhalten

7. Höhenlage

Für den jeweiligen Bauraum festgesetzte maximale Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 401,50 müNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Geltungsbereich des teil aufgehobenen B-Planes Nr. 15 Langenbruck - Nord



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



Parzellnummer



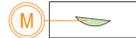
zu beseitigende Gebäude



vorgeschlagene Baukörper



vorgeschlagene Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung



Tonnenbereitstellungsfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

- 1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO
- 1.2 Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung.

2. Dächer

- 2.1 Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (SD,WD) mit mittigen zur Gebäuelängsseite parallelem First, sowie Zeltedächer (ZD)
bei I+D : 25° - 45°
bei II : 15° - 25°
- 2.2 Dachneigung: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Pro Gebäude sind je Dachfläche maximal zwei Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der gesamten Gebäuelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäuelänge betragen. Es sind ausschließlich naturrote Dachziegel (nicht engobiert oder gesintert), bzw. ziegelrote Betondachsteine zulässig.
- 2.3 Dachaufbauten: Die Dachform von Garagendächern ist dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.
- 2.4 Dachdeckung: Garagen und Nebengebäude

3. Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
- 3.2 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf max. 6,0 m betragen.

4. Höhenlage und Höhen

- 4.1 Die höchste Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr.7) ausgewiesene maximale Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt.
- 4.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist in der Genehmigungsplanung in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- 4.3 Die max. Wandhöhe der Wohngebäude darf, gemessen von der OK Rohdecke EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Wandaussenseite mit der OK Dachhaut bei I+D max. 4,20 m bei II max. 6,30 m betragen.

5. Geländeänderungen und Stützmauern

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. OK EG Fertigfußboden zulässig.
- 5.2 Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen. Der Böschungfuß muß einen Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 5.3 Stützmauern sind ausnahmsweise bei Garagenzufahrten zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßer Ausführung unerlässlich sind.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Bei Zäunen ist ein Sockel von max. 0,10m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau, Artenauswahl gemäß Liste Nr. 7.2 zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.

7.2 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

- | | | |
|---------------|-----------------------------------|---------------------|
| a) Bäume: | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Betula pendula | Sandbirke |
| | Sorbus aria | Mehlbeere |
| | Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
| b) Sträucher: | Acer campestre | Feldahorn |
| | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| | Corylus avellana | Haselnuss |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

8. Wasserversorgung

- 8.1 Niederschlags- und Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 8.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
- 8.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.1 Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe wird die in der Planzeichnung dargestellte Teilfläche der Flur-Nr. 121/3 Gemarkung Langenbruck, zugeordnet. Die Fläche ist für Natur und Landschaft aufzuwerten.
- 9.2 Auf 40 % der Fläche sind Gehölze in Gruppen anzupflanzen, wobei der Baumanteil 10 % beträgt. Gesetzliche Pflanzabstände zu Nachbarflächen sind einzuhalten. Die Artenauswahl hat der Artenauswahl Nr. 7.2 zu folgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Pflege durch abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen ist möglich. Die Fläche ist zusätzlich als Mulde mit Rückhaltefunktion für Oberflächenwässer auszubilden. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht erlaubt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. 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.
3. Regenerative Energiequellen Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
5. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgeminderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange vom bis erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange vom bis erneut beteiligt.
8. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Stiegel

9. Ausgefertigt

Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Stiegel

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

Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

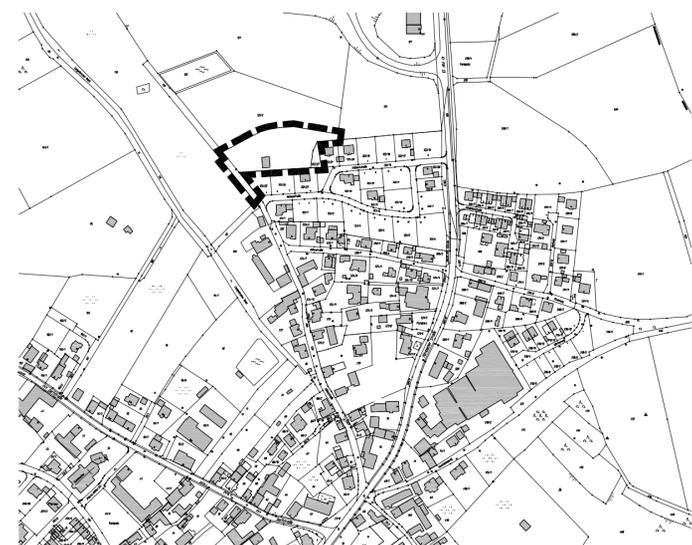
Stiegel

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 35 LANGENBRUCK - NORD ERWEITERUNG mit integriertem Grünordnungsplan und Teilaufhebung BP Nr. 15 Langenbruck - Nord

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



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 14.05.2013
GEÄNDERT, DEN 08.10.2013
DEN 21.01.2014
FASSUNG VOM 08.04.2014