

A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA 1.1	WA 1.2	WA 2.1	WA 2.2	WA 3.1	WA 3.2	WA 4
BAUWEISE	E	E	E/D	E/D	E/M	E/M	
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	E+I	HH+E+I	E+I	HH+E+I	E+I	HH+E+I	HH+E+I
MAX. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN	2		2 <small>je Einzelhaus / je Doppelhaushälfte</small>		8	8	
DACHFORM	SATTEL-/WALM-/ZELT-/FLACHDACH						
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	0,38						
DACHNEIGUNG	max. DN 25° bzw. max. DN 10° bei Flachdächern						
WANDHÖHE	WH 7,0 m						
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Parzelle						

Bebauungsplan Nr. 42 "Winden-Südwest-Neu"

Präambel

Der Markt Reichertshofen beschließt aufgrund

- 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 42 „Winden-Südwest-Neu“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) **Planzeichnung**
- A.2) **Nutzungsschablone**
- A.3) **Planzeichnung - schallschutztechnische Festsetzungen**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.03.2021 (Natur Perspektiven, Freising)
- geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) vom 12.05.2020 (Ingeotec - Ingenieurgeologie und Geotechnik, Schrobenhausen)
- Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll vom 24.01.2020 (Luftbilddatenbank Dr. Carl GmbH, Estenfeld)
- Kampfmittelsondierung - Geophysikalischer Bericht vom 07.05.2020 (Florian Fanselow, M.Sc. Geophysik, Geisenhausen)
- schalltechnische Untersuchung vom 26.03.2021 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster)
- Entwässerungskonzept vom 02.11.2020 (Dr. Blasy - Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee)
- Geländeschnitte 1-20 vom 14.12.2021 (Eichenseher Ingenieure)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,38 Grundflächenzahl
- 2.2 WH 7,0 maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.3 z.B. E 490,0 Bezugspunkt Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull
- 2.4 z.B. [WA 1.1] Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
- 2.5 z.B. HH+E+I maximal zulässige Geschossentwicklung gemäß Nutzungsschablone
 - 2.5.1 H Hanggeschoss
 - 2.5.2 E Erdgeschoss
 - 2.5.3 I Obergeschoss

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 E nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 3.3 E/M nur Einzel- oder Mehrfamilienhäuser zulässig
- 3.4 Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

[K] Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Kindergärten

5. Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 **[P]** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

6. Flächen für die Abfallentsorgung

[M] Mülltonnenbereitstellungsflächen

7. Nicht überbaute Grundstücksflächen und Pflanzgebote

- 7.1 Öffentliche Grundstücksfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes
- 7.2 Öffentliche Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung
- 7.3 Anpflanzung von Einzelbäumen: Straßenbaum
- 7.4 Anpflanzung von Einzelbäumen: heimischer Laubbaum
- 7.5 Anpflanzung von Einzelbäumen: Bäume in privaten Hausgärten
- 7.6 Anpflanzung von Strauchhecken

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

[R] Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung

9. Sonstige Planzeichen

[---] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. geplante Grundstücksgrenzen
- 2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 4. z.B. 480/1 Flurstücksnummer
- 5. z.B. +305,5 Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull geplante Straße
- 6. Gebäudevorschlag Hauptgebäude mit Garage (Ga) und Stellplatz (St)
- 7. z.B. 20 Parzellennummerierung
- 8. bestehendes Gebäude
- 9. z.B. +10,0 Maßangaben in Meter
- 10. Spielplatz außerhalb des Geltungsbereichs
- 11. bestehender Mischwasserkanal
- 12. geplanter Geh-/Rad- und Wirtschaftsweg (Lage und Breite als ca.-Angabe)
- 13. amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer
- 14. vorhandener Gehölzbestand: Einzelbaum (Lage als ca.-Angabe)
- 15. vorhandener Gehölzbestand: Feldgehölz, Feldhecke (Lage als ca.-Angabe)

F.) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat des Markt Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umwelprüfung aufgestellt wird (§13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 08.07.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 08.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Reichertshofen, _____ (Michael Franken, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss vom 14.12.2021 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

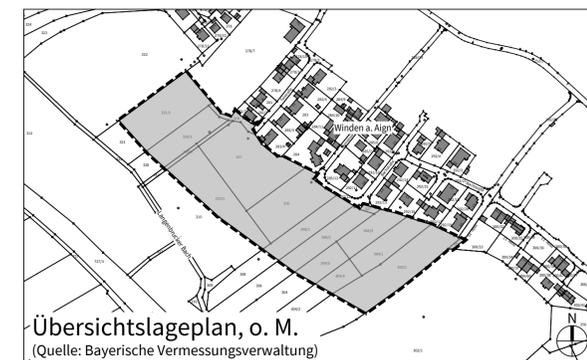
Reichertshofen, _____ (Michael Franken, 1. Bürgermeister)



A.1) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Markt Reichertshofen

Bebauungsplan Nr. 42 "Winden-Südwest-Neu"



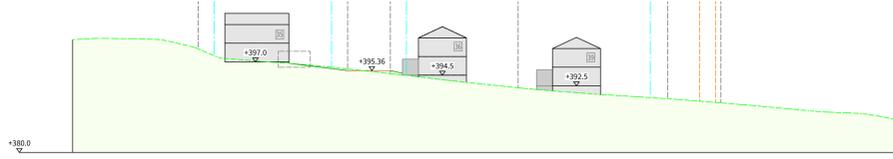
DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 14.12.2021

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

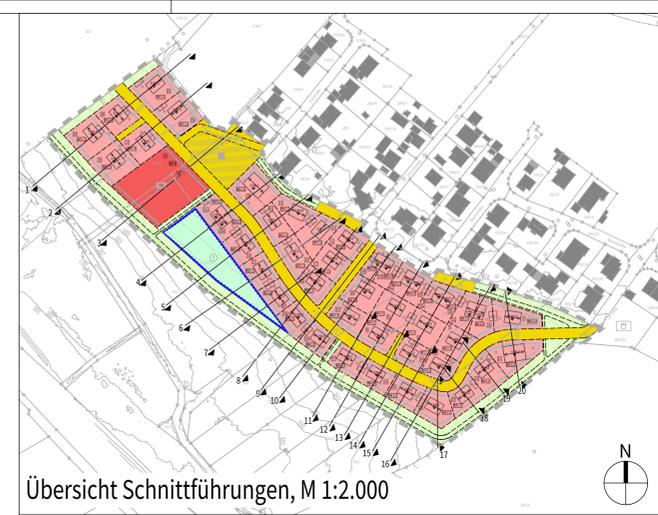
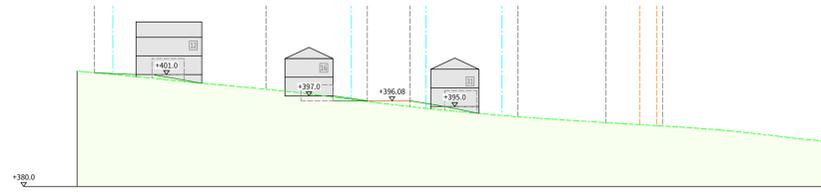
GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN



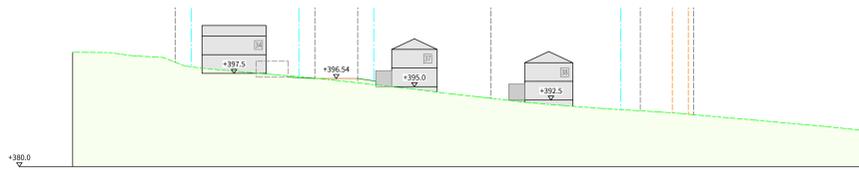
Geländeschnitt 1



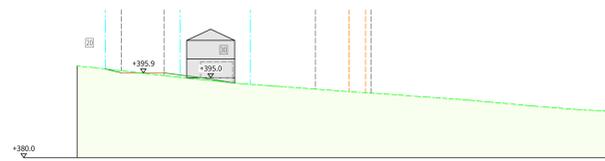
Geländeschnitt 6



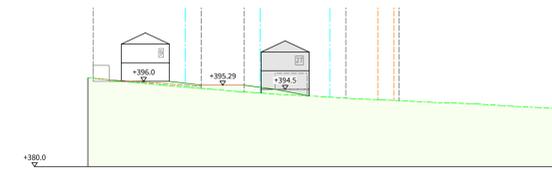
Geländeschnitt 2



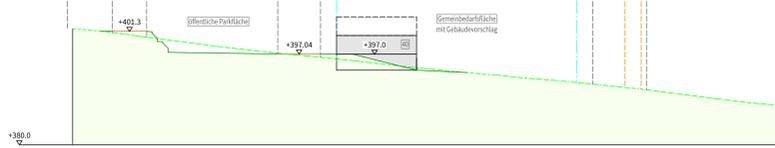
Geländeschnitt 7



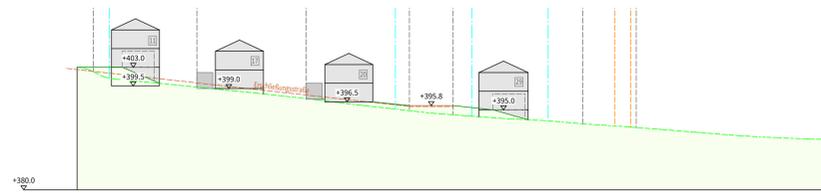
Geländeschnitt 11



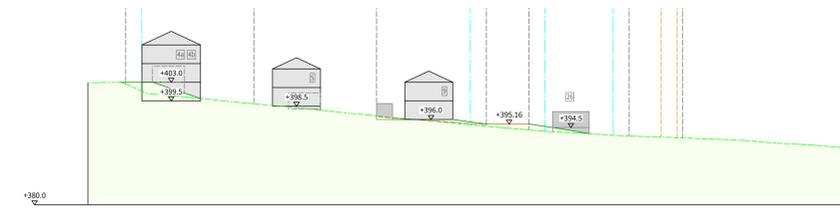
Geländeschnitt 3



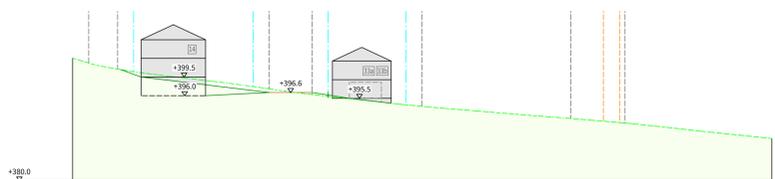
Geländeschnitt 8



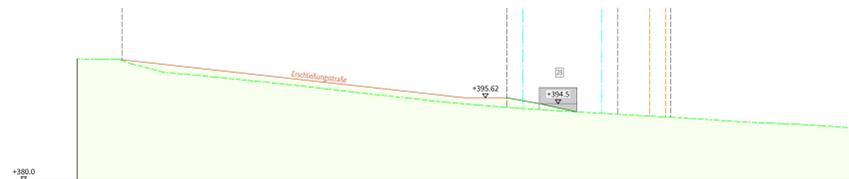
Geländeschnitt 12



Geländeschnitt 4



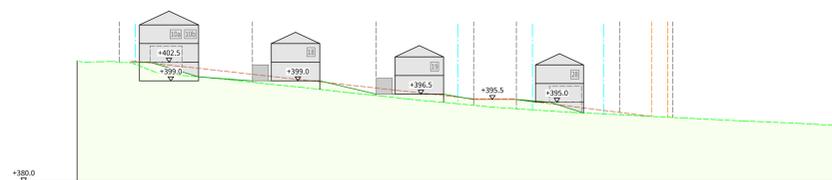
Geländeschnitt 9



Geländeschnitt 5



Geländeschnitt 10



Legende

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- natürliches Gelände
- geplantes Gelände
- geplante Straße
- Wirtschaftsweg

Beispielschnitt
mit Beschriftung, Gebäudevorschlag mit Garage und Parzellennummer

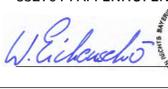
 Markt Reichertshofen

Anlage zum
Bebauungsplan Nr. 42
"Winden-Südwest-Neu"

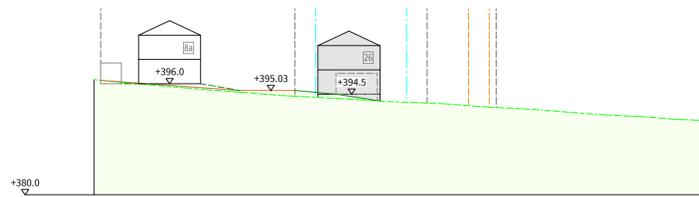
Geländeschnitt 1-12
M 1:500

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 14.12.2021

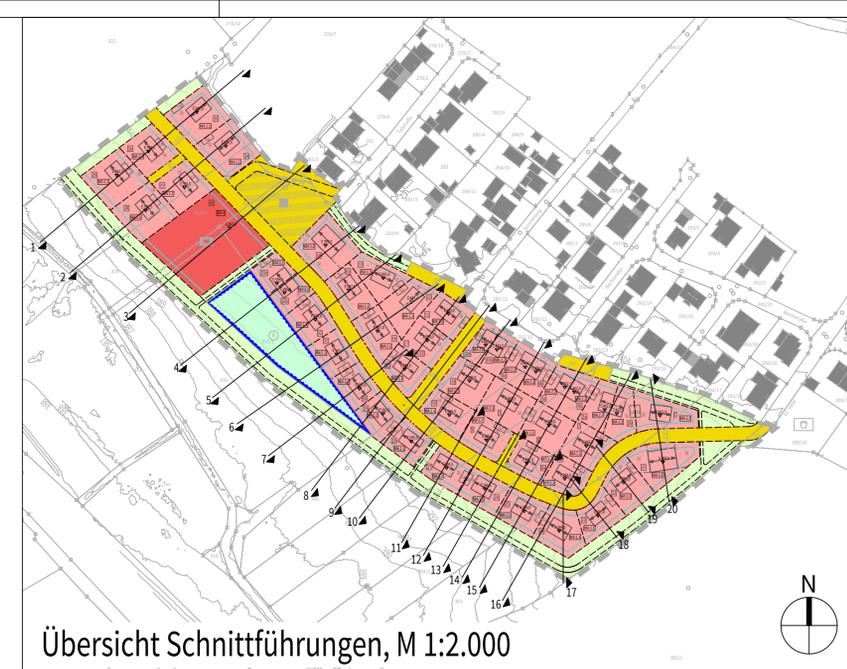
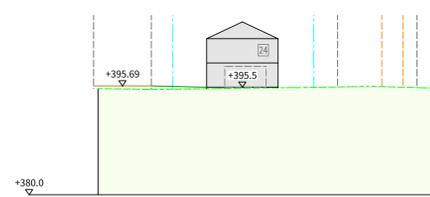
BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Geländeschnitt 13



Geländeschnitt 17

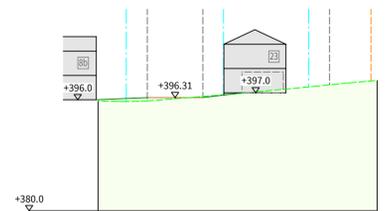


Übersicht Schnittführungen, M 1:2.000

Geländeschnitt 14



Geländeschnitt 18



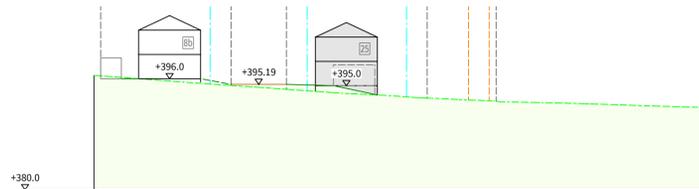
Legende

- Grundstücksgrenze
- - - Baugrenze
- - - natürliches Gelände
- geplantes Gelände
- geplante Straße
- - - Wirtschaftsweg

Beispielschnitt
mit Beschriftung, Gebäudevorschlag
mit Garage und Parzellennummer

Detailed legend diagram showing a building with a garage. It illustrates the relationship between the planned ground (solid green), natural ground (dashed green), building boundary (dashed cyan), property boundary (dashed black), and planned street (solid orange). Elevation markers include +395.03 for the ground level and +394.5 for the garage level.

Geländeschnitt 15



Geländeschnitt 19



Geländeschnitt 16



Geländeschnitt 20



Markt Reichertshofen

Anlage zum
Bebauungsplan Nr. 42
"Winden-Südwest-Neu"

Geländeschnitt 13-20

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 14.12.2021

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

W. Eichenseher
Mittglied 23783
BaylkaBay