

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 AM LANGFELD
MIT TEILÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG
NR. 8 "LANGWAID - NORDWEST"

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

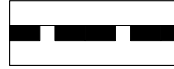
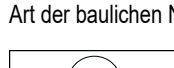
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

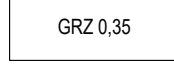
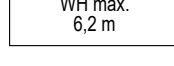
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

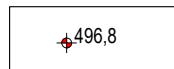
Bebauungsplan Nr. 41 "Am Langfeld"
mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 8 "Langwaid - Nordwest"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Im WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- Im WA sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

 -  GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,35
Als Teil des Baugrundstücks dürfen priv. Grünflächen bei der GRZ-Ermittlung herangezogen werden.
 -  WH max. 6,2 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 6,2 m

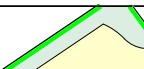
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.
 -  496,8 Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB), in Metern über Normalhöhenrull, z.B. 496,8 m ü. NHN. Eine um + 0,5 m höhere Lage des OK RFB ist zulässig.

Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage sind zulässig, sofern die maximal mögliche Höhenlage des oberen Bezugspunkts der Wandhöhe, der sich rechnerisch aus den Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 ergibt, nicht überschritten wird.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 -  Baugrenze
 - Im WA dürfen, über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus, die westlichen und südlichen Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden. Insgesamt darf nicht mehr als 40% der Länge der Gebäudefassade für diese Überschreitungen durch Balkone und Terrassenüberdachungen in Anspruch genommen werden.

-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
- Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude im WA auf max.10 m² begrenzt. Davon ausgenommen sind (überdachte) Fahrradabstellanlagen.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 -  Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Gehwege, Verkehrsgrün etc.)
 - Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

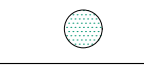
 - Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
 - Verkehrsgrün

zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche;
Standort nicht veränderbar; zulässig sind standortgerechte, heimische und klimaresistente Laubbäume
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Das Straßenbegleitgrün ist mit satzverträglicher Bankettmischung mit erhöhtem Blumenanteil und beigemischter Feldblumenkomponente anzulegen bei max. Wuchshöhe von 80cm. Die Fläche ist sobald der Aufwuchs die Sicht behindert; i. d. R. ca. 2-3x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt von der Fläche zu entfernen.
 - Privates Grün

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

 -  Private Grünfläche zur Ortsrandeinguordnung;
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzlegien, Gartenhäuschen, u.ä.) und Einfriedungen innerhalb der Flächen sind unzulässig. Innerhalb der privaten Ortsrandeinguordnung ist pro Baugrundstück auf mind. 80% der Randlänge eine einreihige Strauchhecke mit heimischen Arten zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist nicht zugelassen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm
 -  zu pflanzender Baum auf Privatgrundstück;
Standort ist veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Gestaltung von Vorgärten

Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

- Zuordnung Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 415/0 Gemarkung Reichertshausen (Ökokonto der Gemeinde Reichertshausen Ökoflächenkataster ID-Nr. 88407) eine naturschutzfachliche, bereits umgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.155 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- Dächer der Hauptgebäude

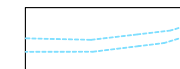
Dachform/Dachneigung im WA: Satteldächer (SD); min. 20°; max. 30° Grad
Der Hauptfirst ist mittig über die Gebäudelängsseite anzuordnen.
Dachdeckung: Stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.
- Dächer von Garagen

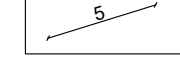
Garagendächer und Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdach mit min. extensiver Begrünung mit min. 12 cm Substrat auszubilden. Garagendächer dürfen auch als Terrasse ausgebildet werden.
- Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßen- oder Wegkante angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.
Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 0,8 m einhalten.

Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.
- Einfriedungen

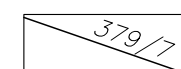
Einfriedungen sind mit einer Höhe bis zu 1,2 m über Gelände zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen unzulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm); davon ausgenommen sind Sockelmauern zum Schutz vor wild abfließendem Wasser.
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

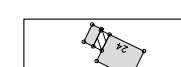
 -  Mulde zur Ableitung von Außenbereichswasser auf privaten Baugrundstücken
Die Mulde ist dauerhaft zu erhalten und von Bebauung oder Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.
- Sonstige Planzeichen

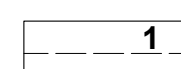
 -  Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
 -  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 1 und 2
- Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

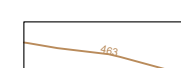
Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf mindestens drei Vierteln der geeigneten Dachfläche zu errichten. Teile von Dachflächen sind nicht geeignet, wenn aufgrund von Belichtungs- oder Belüftungselementen keine geschlossen belegbare Fläche vorhanden ist oder wenn sie verschattet sind. Die Module sind dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. In begründeten Ausnahmefällen kann von der PV-Pflicht abgesehen werden.
Die Vorgabe zur Nutzung der Solarenergie gilt auch als erfüllt, wenn der Nachweis gem. Gebäudeenergiegesetz geführt wird.

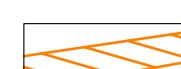
- Hinweise durch Planzeichen

 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 379/7

 bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude und Hausnummer

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Parzellennummer

 Höhenschichtlinie, Angaben in m ü. NHN, z.B. 475 m

 Sichtdreieck (mit Berücksichtigung einer Aufweitung für eine Querunginsel), Schenkellänge nach Süden 70 m, nach Norden 100 m

 Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 8 "Langwaid Nord-West"
- Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen.
- Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden nach § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens" die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben.
- Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Verkehr verursacht werden.
- Grenzabstände Bepflanzungen

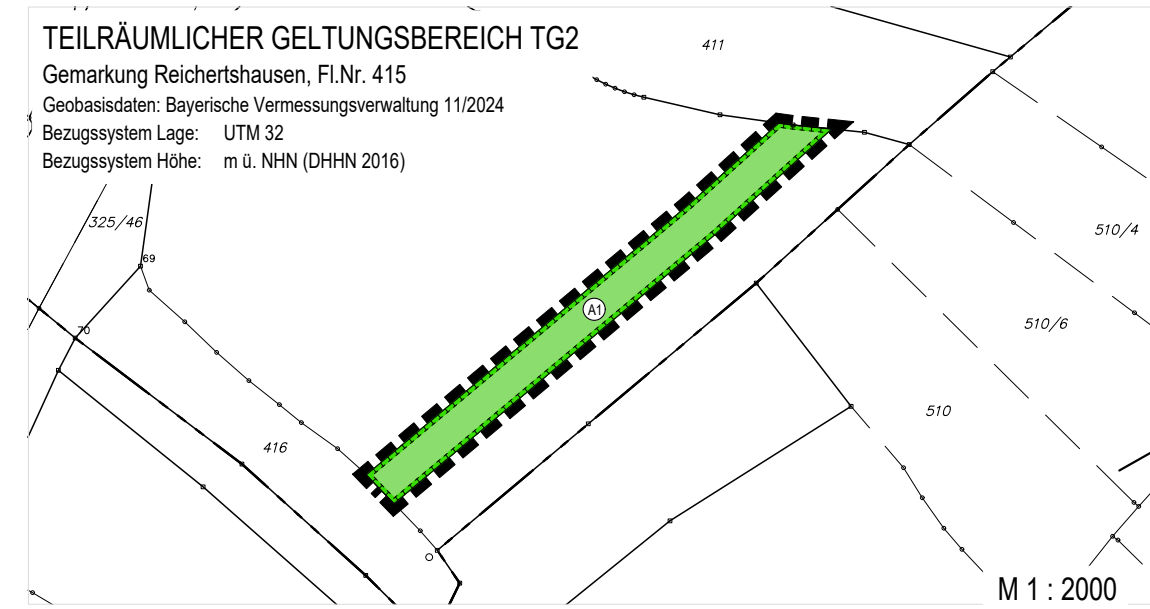
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen

Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Farbtemperatur < 2.700 K)

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche ausschließlich Naturluminaire/Hochdrucklampen, Naturluminaire/Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.
- Alllasten

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren
- Immissionsschutzfachlicher Hinweis

Für das nächstgelegene Bauvorhaben zur Straße ist zum Baugenehmigungsverfahren der Verkehrslärm vorab mit der Unteren Immissionsschutzbehörde zu prüfen und klären.
- Ausgleichsfläche



4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 02.05.2024 bis 07.06.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 02.05.2024 bis 07.06.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.07.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2025 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Reichertshausen, den

Benjamin Bertram-Pfister
Erster Bürgermeister

Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichertshausen, den

Benjamin Bertram-Pfister
Erster Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Am Langfeld" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Innenbereichssatzung Nr. 8 "Langwaid - Nordwest" vollständig.

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM
BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "AM LANGFELD"
MIT TEILÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG NR. 8
"LANGWAID - NORDWEST"



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 21.03.2024
GEANDERT, DEN 12.12.2024
GEANDERT, DEN 31.07.2025

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de