

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN HAUNSTETTEN SÜD-OST

FESTSETZUNGEN

Gefertigt am, 24-04-1999


Geändert am, 24-08-1999



Planverfasser:

Arch. Büro Grahammer
Kornackerstr. 32
85293 Reichertshausen
Tel. 08137/9303-3
Fax. 08137/1456

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erläßt aufgrund §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl 1 5.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl 1 5.58) diesen Bebauungsplan als Satzung

B. PLANZEICHNUNG

Siehe Anlage

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

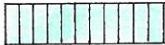
C.1.1 **WA** Das gesamte Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummer 1-3 werden zugelassen.

C.1.2  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

C.2 MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG

C.2.1 **GR 140** Maximale Grundfläche (§19 Abs. 2 BauNVO) eines Baukörpers, z.B. 140 qm pro Baugrundstück

C.2.2  Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. Plan durch die zulässige Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform definiert. Zwei Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

C.3		BAUWEISE - ABSTANDSFLÄCHEN
C.3.1		Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
C.3.2		Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
C.3.3		Firstrichtung bindend
C.3.4		Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)
C.3.5		Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig
C.3.6		Doppelhaus zulässig. Die Nutzung je Doppelhaushälfte ist auf eine Wohneinheit begrenzt.
C.3.7	GA	Fläche für eingeschossige Garagen mit Festsetzung der Zufahrts- und der Firstrichtung.
C.3.8		Maßfestsetzung in Metern, z.B. 5,5 m (Maßlinien nur teilweise dargestellt)
C.4		VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN
C.4.1		Strassenbegrenzungslinie
C.4.2		Öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde
C.4.3		Ausgleichsflächen für den Straßenausbau
C.4.4		Fläche für Randeingrünung lt. Flächennutzungsplan (Dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde)
C.4.5		Öffentliche Grünfläche
C.4.6		Zu pflanzende Straßenbäume, Standortabweichung bis 2,00 m
C.4.7		Zu pflanzenden Obstbäume, (loses Raster)
C.4.8		Mögliche Einzäunung (siehe auch D.9.1 und D.9.2)

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D.1 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

D.1.1 Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen, nach denen die Art der baulichen Nutzung (WA), die Lage, Höhenlage und Bauweise der baulichen Anlagen definiert ist (Qualifizierter Bebauungsplan).

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Balkone, Wintergärten, Zwerchgiebel und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche nur bezüglich der Flächenanteile unberücksichtigt, die gern. §23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen dürfen.

D.2.2 Eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50% (§19 Abs.4 BauNVO) ist zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne d. §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ergibt.

D.3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

D.3.1 Oberkante Straße, mittig vor dem Gebäude, ist Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des vor dem Gebäude vorbeiführenden Strassenrandes, gemessen im Rechten Winkel zum Gebäude, wird wie folgt festgelegt:
Parzellen 1-5, max. 50 cm über Straßenoberkante,
Parzellen 6-9, max. 30 cm über Straßenoberkante.
Die Parzellen 1 bis 8 werden auf die Bergstraße bezogen
Die Parzelle 9 bezieht sich auf den Flurweg.

D.4 WANDHÖHEN / KNIESTOCK

D.4.1 Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden werden mit max. 3,00 m ab Oberkante EG-Rohboden bis Oberkante Aussendachhaut festgelegt, gemessen im Senkel von Außenkante Außenwand.

D.4.2 Zusammengebaute Gebäude, Nebengebäude und Garagen müssen - bei gleicher Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß - profiligleich aneinander gebaut werden.

D.4.3 Als Kniestock sind max. 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK-Sparren, im Senkel von Außenkante Außenwand..

- D.4.4 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO).
Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
- D.5 DACHGESTALTUNG
- D.5.1 Dachform, grundsätzlich nur symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
Zusammengebaute Grenzgaragen gelten hierbei als Gebäude einheit.
- D.5.2 Dachneigung Hauptbaukörper (wo nicht extra bezeichnet):
38 bis 45 Grad
- D.5.3 Dachneigung freistehender Garagen analog der Hauptdachneigung des Wohngebäudes mit dem es Firstparallel errichtet wird. Die Dachneigung der Einzelgaragen des Doppelhausgrundstückes darf max. 30° betragen. Ebenso die Dachneigung evtl. zusätzlicher Nebengebäude.
- D.5.4 Die Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen, soweit zugelassen, sind giebelseitig als angelehnte Pultdächer mit bis zu 30 Grad Neigung und traufseitig als Zwerchgiebel zulässig (siehe auch D.5.8).
Flachdächer sind unzulässig.
- D.5.5 Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 30 cm zulässig. An der Traufe ist maximal ein Dachüberstand von 50 cm zulässig, gemessen im Rechten Winkel zur Außenwand.
Die Dachüberstände von Garagen und Nebengebäuden reduzieren sich im Verhältnis der jeweiligen Trauf- bzw. Ortganglängen Wohnhaus/Garage.
Die Ausführung von sog. Kastengesimsen ist erwünscht.
Garagen, die traufseitig an die Grenze gebaut werden, sind entweder beidseitig ohne- oder mit Traufüberstand auszubilden, wobei in diesem Fall der Traufüberstand max. 20 cm (horizontal gemessen) betragen darf. Der Überstand auf Nachbargrundstück oder Feldweg wird ausdrücklich erlaubt.
- D.5.6 Satteldachgauben im herkömmlichen Sinn, oder durch die Dachtraufe bis OK-Fußboden geführt, sind zulässig.
Dachneigung 30-36°, Gaubenbreite max. 1,40 m, Gaubenhöhe am First maximal 2,90 m über OK-Fertigfußboden-DG.
Die Firste von Dachgauben und evtl. sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Gaubenabstand von Giebelwänden mindestens 2,00 m.
- D.5.7 Mögliche Dachüberstände an Dachgauben sind aus den erlaubten Dachüberständen des Wohngebäudes abzuleiten. Sie reduzieren sich im Verhältnis der jeweiligen Trauf- bzw. Ortganglängen Wohnhaus/Gaube.

- D.5.8 Zwerchgiebel sind zulässig, Dachneigung max. 30-36°. Dachgauben und Zwerchgiebel zusammen, dürfen max. 40% der jeweiligen Gebäudetrauflänge betragen. Die max. Dachüberstände sind analog D.5.7 zu ermitteln.
- D.5.9 Liegende Dachflächenfenster (gemeint sind nicht Glasdächer) sind auf den Wohngebäuden bis zu einer maximalen Erscheinungsbreite von 0,80 m zulässig, jedoch maximal zwei Fenster pro Dachfläche. Auf Garagen und Nebengebäuden sind weder Dachgauben noch Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster sind generell in der Dachfläche liegend, d.h. ohne sog. ‚Aufkeilrahmen‘ auszubilden.
- D.5.10 Der Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist mit der Gemeinde abzustimmen. Sie sollten möglichst an der Traufe oder am First zusammengefaßt werden. Wo Garagen traufparallel zur Straße angeordnet sind, wird empfohlen, evtl. Sonnenkollektoren auf den Garagendächern anzuordnen, bzw. diese als ganzheitliche Kollektordächer auszubilden..
- D.5.11 Bei der Gestaltung und Gliederung der Dächer als „5. Fassade“ ist darauf zu achten, daß der harmonische Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird. Dachleitern und Dachtritte für den Kaminkehrer sind deshalb an der Straßenseite unzulässig, gartenseitig sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn keine Möglichkeit besteht, die Kamin-Reinigungsöffnung im Spitzbodenbereich der Gebäude vorzusehen.
- D.5.12 Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:
- naturrote Dachziegel für Hauptgebäude und Garagen
 - Blech- oder Glasdächer für Anbauten, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.
 - engobierte Dachziegel sind unzulässig
- D.6 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- D.6.1 Zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung und ihrer Farbgebung harmonisch aufeinander abzustimmen. Die Gebäudeform ist eindeutig rechteckig. Das Seitenverhältnis muß mindestens 1 zu 1,3 betragen. Doppelhäuser gelten hierbei als bauliche Einheit und sind im übrigen so zu gestalten, daß ein herkömmlicher Doppelhauscharakter vermieden wird; d.h. Doppelhaushälften dürfen auf keinen Fall fassadengleich gespiegelt werden.
- D.6.2 Nicht zulässig sind:
- stark auffallende grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, ganzheitlich bzw. über größere Flächen
 - alle Arten und Ausführungen von Zierputzen'

- Imitate jeglicher Art
- Kunststoffverkleidungen -

- D.6.3 Bei metallischen Oberflächen, die nicht farblich gestaltet werden, sind Zink, Kupfer, Aluminium oder Edelstahl zulässig.
- D.6.4 Anbauten, - untergeordnete Bauteile:
Vorgezogene Überdachungen sog. untergeordneter Bauteile wie Balkon-Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in gestalterisch leichten Konstruktionen wie z.B. in Kombination Stahl, Holz, Glas auszuführen.
Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen (gemauert oder mit Balustern). sind nicht zulässig.
- D.6.5 Nebengebäude sind grundsätzlich in Ziegel verputzt, Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- D.6.6 Wintergärten
Bei Holz/Glaskonstruktionen müssen unbedingt äußerst schlanke Dimensionen der Bauteile verwendet werden.
- D.7 KFZ - STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- D.7.1 Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde.
- D.7.2 Die Anordnung der Garagen gem. Planzeichnung sind verbindlich festgesetzt. Garagen und Wohngebäuden sind voneinander zu lösen, der Abstand beträgt mind. 1,50 m.
Zusätzliche Stellplätze lt. gemeindl. Stellplatzsatzung sind im offenen Vorgartenbereich zu erbringen.
Die Situierung der Stellplätze bleibt dem Bauwerber überlassen. Der Stauraum der Garage kann hierfür jedoch nicht herangezogen werden.
Die Fertigstellung der Stellplätze hat spätestens zeitgleich mit dem Einzug zu erfolgen
- D.8 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN (BEFESTIGTE FLÄCHEN)
- D.8.1 Alle privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen, mit Ausnahme der Terrassen, sind versickerungsfähig herzustellen.
Möglich sind wassergebundene Beläge, Schotterrassen, Rasengitterflächen, bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfuge.
Nebeneinanderliegende, befestigte Flächen, z.B. Garagenvorplätze sind in den Belägen aufeinander abzustimmen.
Sofern geschlossene Pflasterbeläge als unabdingbar erachtet werden, sind diese auf die Fläche der unmittelbaren Garagenzu-

fahrten und Hauszugänge zu beschränken. Bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.

D.9 EINFRIEDUNGEN

D.9.1 Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich in den dargestellten Bereichen zulässig. Die Zäune sind als senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune auszuführen. Zaunhöhe max. 1,10 m. Zaunpfosten aus Holz oder Metall. Die Bereiche zwischen Wohn- und Garagengebäude können bis max. 2,20 m hoch sein und alternativ auch als geschlossene Holz wand ausgeführt werden. Eine leichte Dachkonstruktion zwischen Garage und Haus ist ebenfalls denkbar. Dachdeckung ausschließlich Blech oder Glas., Gemauerte Rundbogentore sind nicht zulässig.

D.9.2 Vorgartenbereiche ohne Einfriedungssignum im Plan dürfen ausdrücklich nicht eingefriedet werden!

D.9.3 Die übrigen Gartenbereiche dürfen eingefriedet werden. Zulässig sind ausschließlich Zäune aus senkrechten Holzlatten mit Pfosten, nicht höher als die Zaunlattung, oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune, verzinkt oder grün. Sog. ‚Jägerzäune‘ (bestehend aus Diagonallatten) und auch waagrecht verlaufende Zäune (Bohlenzaun) sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Es wäre wünschenswert, wenn im Einzelfall auf Zäune zwischen den Wohngartenbereichen bzw. zur freien Landschaft ganz verzichtet werden könnte, oder ein 40-60 cm hoher Koppelzaun, bestehend aus einer horizontalen Rundholzstange mit Senkrechtpfosten im Abstand von 2,5 - 3 m als ausreichend empfunden würde.

D.9.4 Sichtbare Betonsockel unter Zäunen, als Einfassungen oder wo sonst, sind nicht zulässig. Zulässig sind schmale Beton- oder Holzdielen, die max. 10 cm hoch in Erscheinung treten.

D.10 VERSORGUNG UND ENTSÖRGUNG

D.10.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren. Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können, sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen.

D.10.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind, wo vorhanden, in die Einfriedungen zu integrieren.

D.10.3 Niederschlags- und Drainagewasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

D.11 GRÜNORDNUNG

D.11.1 EINGRÜNUNG

Im Vorplatzbereich zur Straße ist mindestens ein hochkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Am östliche Beginn des Planungsgebietes wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ein hochkroniger Baum als erster Teil eines späteren Baumtores, bei Weiterentwicklung der Bauleitplanung errichtet.

Die Randeingrünung des Plangebietes (im Flächennutzungsplan ist ein Grüngürtel festgelegt) erfolgt als sogenannte Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen.

Das Pflanzraster ist in der Planzeichnung vorgegeben. Je angefangener 200 qm Grundstücksgröße ist mind. 1 Obstbaum zu pflanzen.

Die Obstbäume sind versetzt anzuordnen damit eine „lockere Ordnung“ und eine „Verzahnung“ mit der Landschaft entsteht.

Der in der Planzeichnung ersichtliche und aus dem Flächennutzungsplan abgeleitete Randeingrünungsbereich wird durch die Gemeinde Reichertshausen einer dinglichen Sicherung zugeführt. Dieser Bereich wird zudem im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ausgemuldet, um das zu erwartenden Hangwasser aus den angrenzenden landw. Grundstücken dauerhaft abzuleiten.

D.11.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN

Die im Plan eingetragenen Neupflanzungen von Bäumen sind als Pflanzgebot auszuführen.

D.11.3 STRASSEN, WEGE, PLÄTZE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Der Straßenraum wird mit Grünelementen wie Bäume, Grünstreifen und Vorgärten gegliedert. Bei den Großbäumen ist eine geringe Abweichung zum Standort im Plan zulässig.

Die Grünelemente sind im privaten Bereich angeordnet. Gekennzeichnete Gehölze sind als Pflanzgebot auszuführen.

Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen und Gärten muß spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

Pflanzen die eine Vergiftungsgefahr darstellen könnten, dürfen im offenen Vorgartenbereich nicht gepflanzt werden:

D.11.4 OBERBODEN

Der Oberboden ist während der Baumaßnahme so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendbar ist.

D.11.5

HOLZBAUTEILE

Tropische Hölzer sind grundsätzlich nicht zulässig.

D.11.6

GESTALTUNGSPLÄNE

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan bei der Gemeinde einzureichen. Der Pflanzplan ist aus dem Informationsblatt „*Freiflächengestaltungspläne und Bepflanzungspläne*“ des Landratsamtes Pfaffenhofen, Stand 29.01.99 abzuleiten.

E.

HINWEISE

E.1

Verwendete Planunterlagen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen im Maßstab 1:1000 erstellt.

Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben.

Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggfs. dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

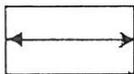
E.2 z.B. 482

Flurgrundstücksnummer

E.3 z.B. P02

Parzellennummer

E.4



Kennzeichnung Neubauten

E.5



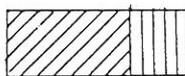
Entfallende Grundstücksgrenzen

E.6



Vorschlag für Neuparzellierung

E.7



bestehende Haupt- und Nebengebäude

E.8

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) anzuschließen.

E.9

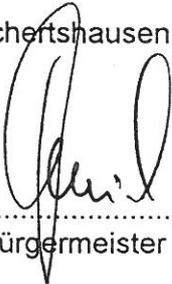
Sammelbehälter für das Dachflächenwasser, sog. Zisternen zur Brauchwassergewinnung, sind für die einzelnen Grundstücke zulässig.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- F.1 Aufstellungsbeschuß am 25.05.1999
- F.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.05.1999
- F.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 07.06.1999 am 09.07.1999
- F.4 Billigungsbeschuß am 18.08.1999
- F.5 Öffentliche Auslegung, vom 31.08.1999 am 04.10.1999
- F.6 Trägerbeteiligung abgeschlossen am 04.10.1999
- F.7 Satzungsbeschuß am 13.10.1999
- F.8 Bekanntmachung/Rechtskräftig am/seit 29.10.1999

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 13.10.1999 gefaßten Satzungsbeschuß wird bestätigt.

Reichertshausen, den 08.11.1999



1. Bürgermeister

Die Vermerke F.1 bis F.8 werden bestätigt:

Reichertshausen, den 08.11.1999



1. Bürgermeister

