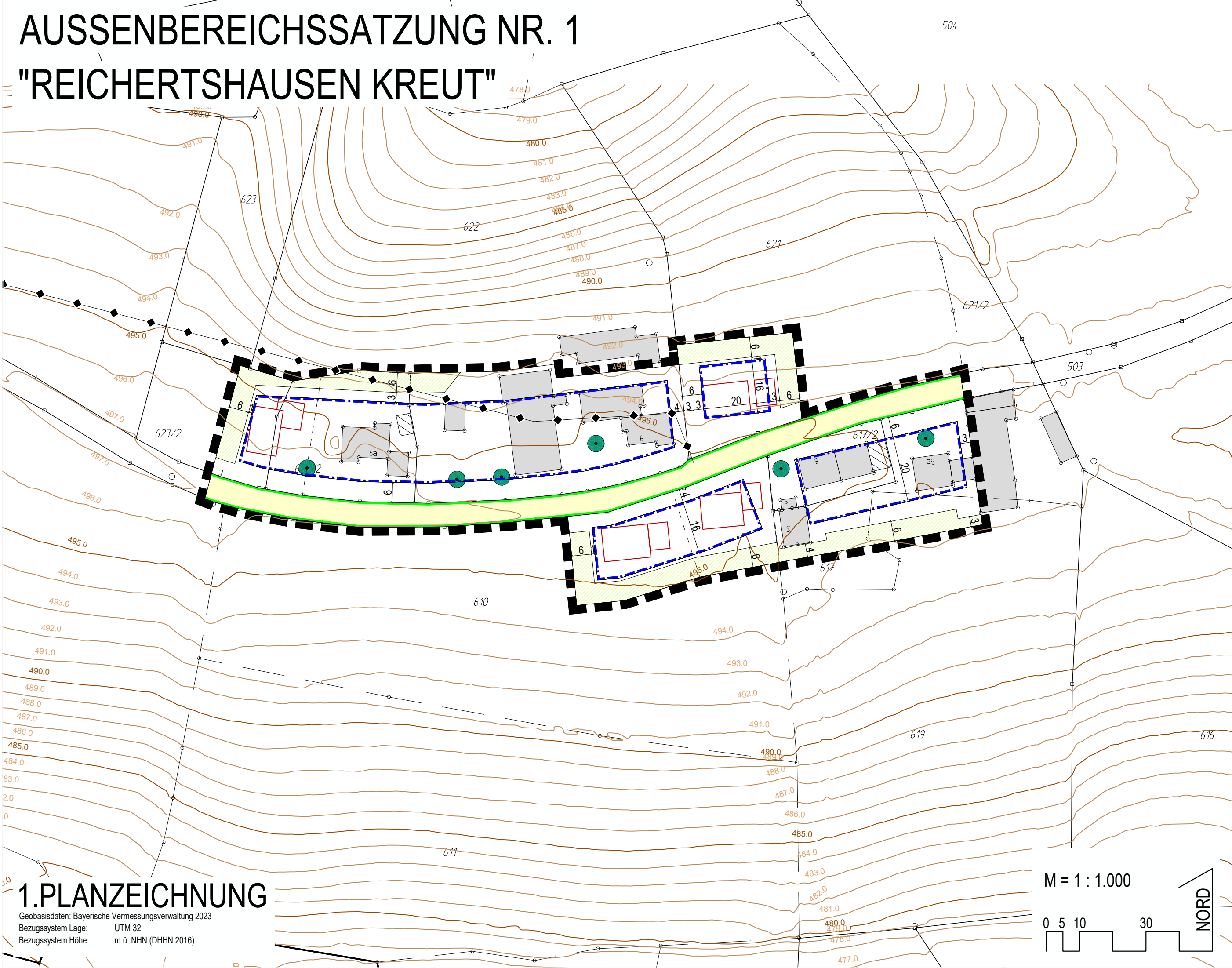


AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 1

"REICHERTSHAUSEN KREUT"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a und 35 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 die

Außenbereichssatzung Nr. 1 "Reichertshausen Kreut"

als SATZUNG.

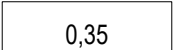
Vorhaben

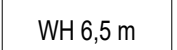
Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

2. FESTSETZUNGEN

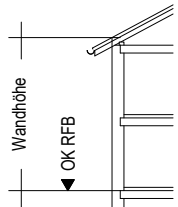
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Zahl der Wohneinheiten

- 2.1.  0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß

- 2.2.  WH 6,5 m Wandhöhe in m, z. B. 6,5 m

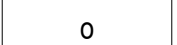
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.



- 2.3. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf mind. 0,25 m und max. 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage ist in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade rechtwinklig zum befestigten Fahrbahnrand zu ermitteln.

- 2.4. Zulässig sind max. 2. Wohneinheiten je Wohngebäude.

3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1.  O offene Bauweise

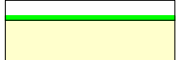
- 3.2.  E nur Einzelhäuser zulässig

- 3.3.  Baugrenze

- 3.4. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Flächen nicht der Grünordnung dienen und ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenparzelle eingehalten wird.

- 3.5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

- 4.1.  Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5. Dächer
Für Hauptgebäude sind gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.Ä.

6. Bodenschutz
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7. Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft

- 7.1. Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind spätestens eine Pflanzperiode nach der Errichtung des Bauvorhabens zu pflanzen und anschließend vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

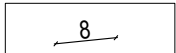
- 7.2. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum oder Obstbaum mind. der III. Wuchsordnung zu pflanzen. Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) sind auf mittelstark- oder starkwachsender Unterlage mit einer Mindestpflanzqualität bei Halbstämmen von 8-10 cm bzw. bei Hochstämmen von 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

- 7.3.  private Grünfläche zur Ortsrandeinsparung

Je Grundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand darf angerechnet werden.

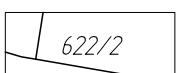
- 7.4. Erhaltung Gehölzbestand
Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

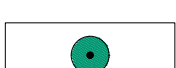
8. Sonstige Planzeichen

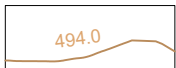
- 8.1.  Maßzahl in Metern, z. B. 8 m

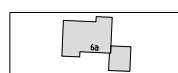
3. HINWEISE

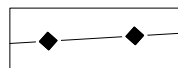
1. Hinweise durch Planzeichen

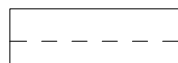
 best. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 622/2

 vorgeschlagene Gebäude
 prägender Baumbestand außerhalb der zur Ortsrandeinsparung festgesetzten Flächen

 Höhenschichtlinie in m ü. NHN
z. B. 494,0 m ü. NHN

 best. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

 vorhandene Freileitung (Bayernwerk)

 Parzellierungsvorschlag

2. Hinweise durch Text

Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Grenzabstände Bepflanzung
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), 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.

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.

Umgang mit Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. zu nutzen. Weiterhin ist das Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück flächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse nicht entgegen stehen.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2023 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Reichertshausen, den

Benjamin Bertram-Pfister
Erster Bürgermeister

Siegel

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

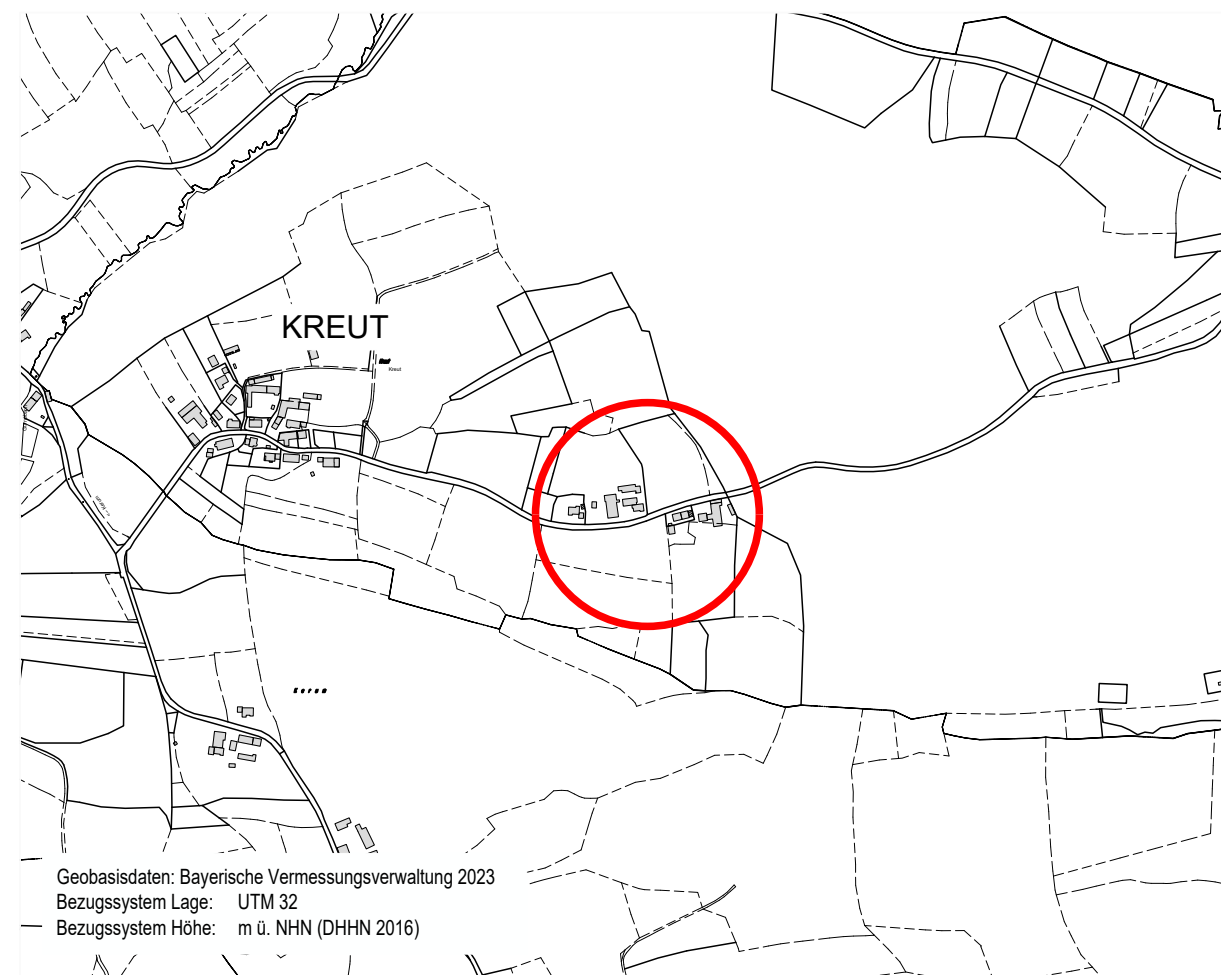
GEMEINDE REICHERTSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 1 "REICHERTSHAUSEN KREUT"

GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT, DEN 27.07.2023
DEN 09.11.2023

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3019.145