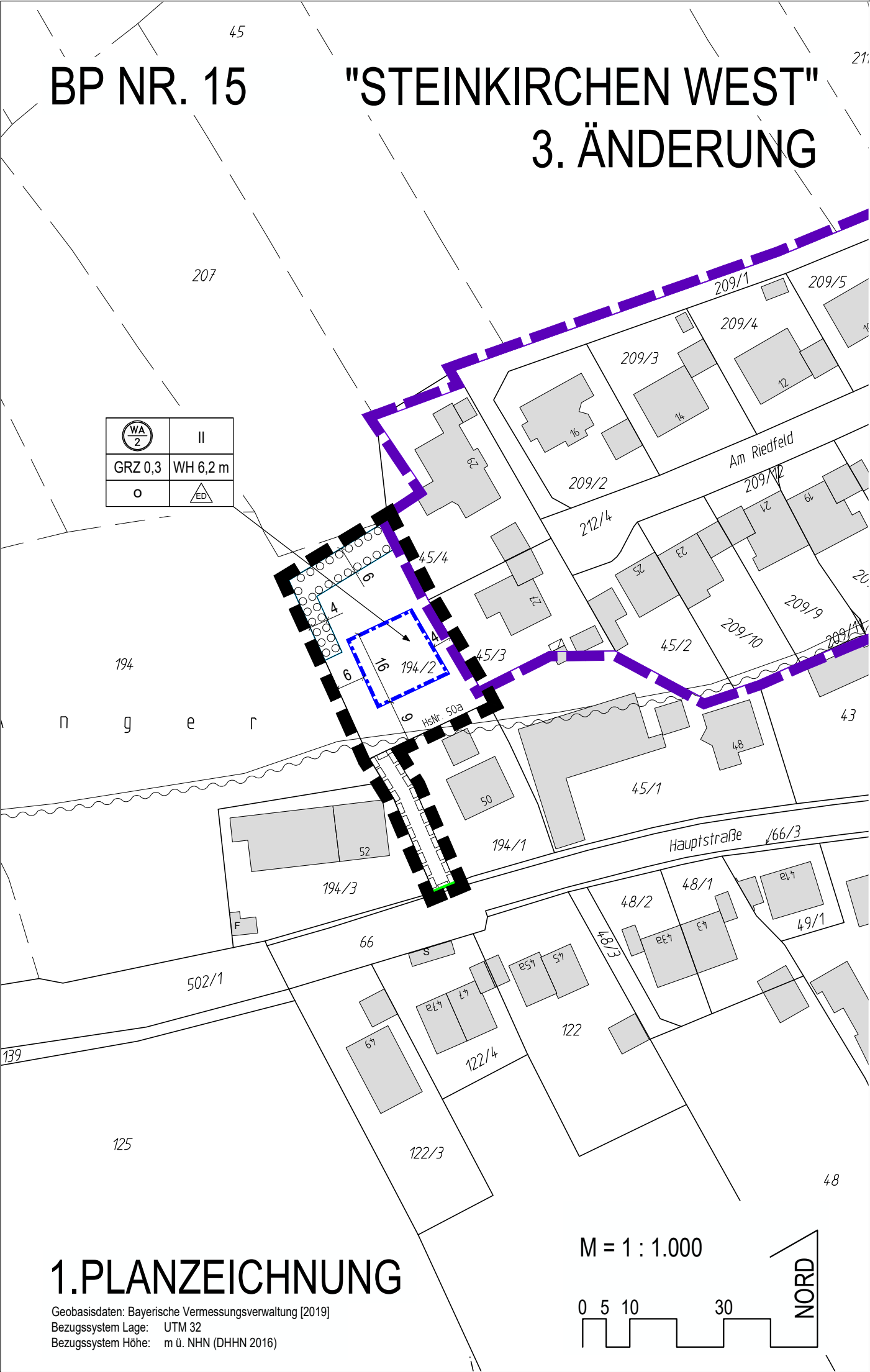




1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 1916)

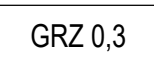
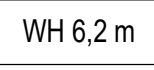
PRÄAMBEL

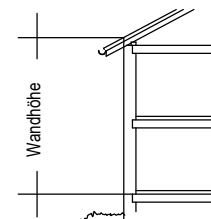
Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
den

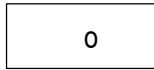
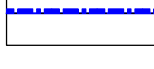
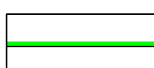
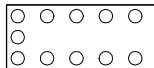
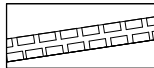
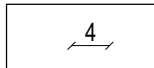
Bebauungsplan "Steinkirchen West" - 3. Änderung als SATZUNG.

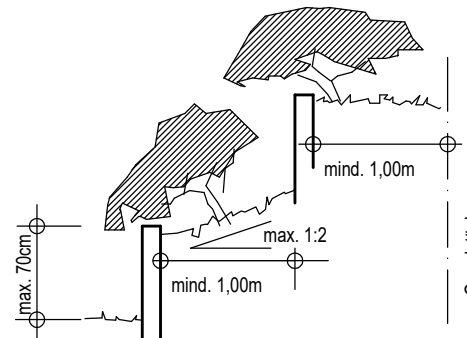
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

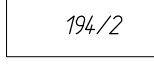
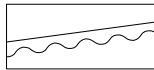
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
 -  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten (Wo) je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
 -  max. Grundflächenzahl, z.B. 0,3
 -  max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
 -  max. Wandhöhe in m, z.B. 6,20m
- Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 5,8 m über der mittigen Höhenlage der an das Plangebiet angrenzenden Gehweghinterkante liegen.



- Baugrenzen, Bauweise
 -  offene Bauweise
 -  Einzel- und Doppelhäuser
 -  Baugrenze
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
 - Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 20 m² begrenzt.
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 -  Straßenbegrenzungslinie
- Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
- Privates Grün
 -  mit abwechslungsreicher Hecken- und Baumpflanzung zu begründender Grundstücksanteil; bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Gartenhäuschen, u.ä.), ausgenommen Einfriedungen, sind unzulässig. Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
 - Dächer der Hauptgebäude
Dachdeckung: Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
 - Geländeveränderungen und Stützmauern
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zum Niveau des der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) sind zulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,7 m zulässig. Sie müssen zueinander und zu Nachbargrenzen einen Abstand von 1,0 m einhalten und sind zu bepflanzen.
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Sonstige Festsetzungen
 -  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der ganzen Flurstücke Nr. 194/2 (Gemarkung Steinkirchen)
 -  Maßzahl in Metern, z.B. 4 m



3. Hinweise

- Hinweise durch Planzeichen
 -  bestehende Flurstücksgrenze
 -  Flurstücksnummer, z.B. 194/2
 -  bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Denkmalpflege
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.
-  wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Steinkirchen - West"
- Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ACGB), 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.
- Abfallsorgung
Die Abfalltonnen sind termingerecht an der Hauptstraße zur Abholung bereitzustellen.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2020 bis 20.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis 30.03.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Reichertshausen, den
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichertshausen, den

Erwin Renauer
Erster Bürgermeister

Siegel

Siegel

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Steinkirchen West" - 3. Änderung erweitert den Ursprungsbebauungsplan. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplans gelten für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans weiterhin unverändert. Die Inhalte der vorliegenden 3. Änderung gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung.

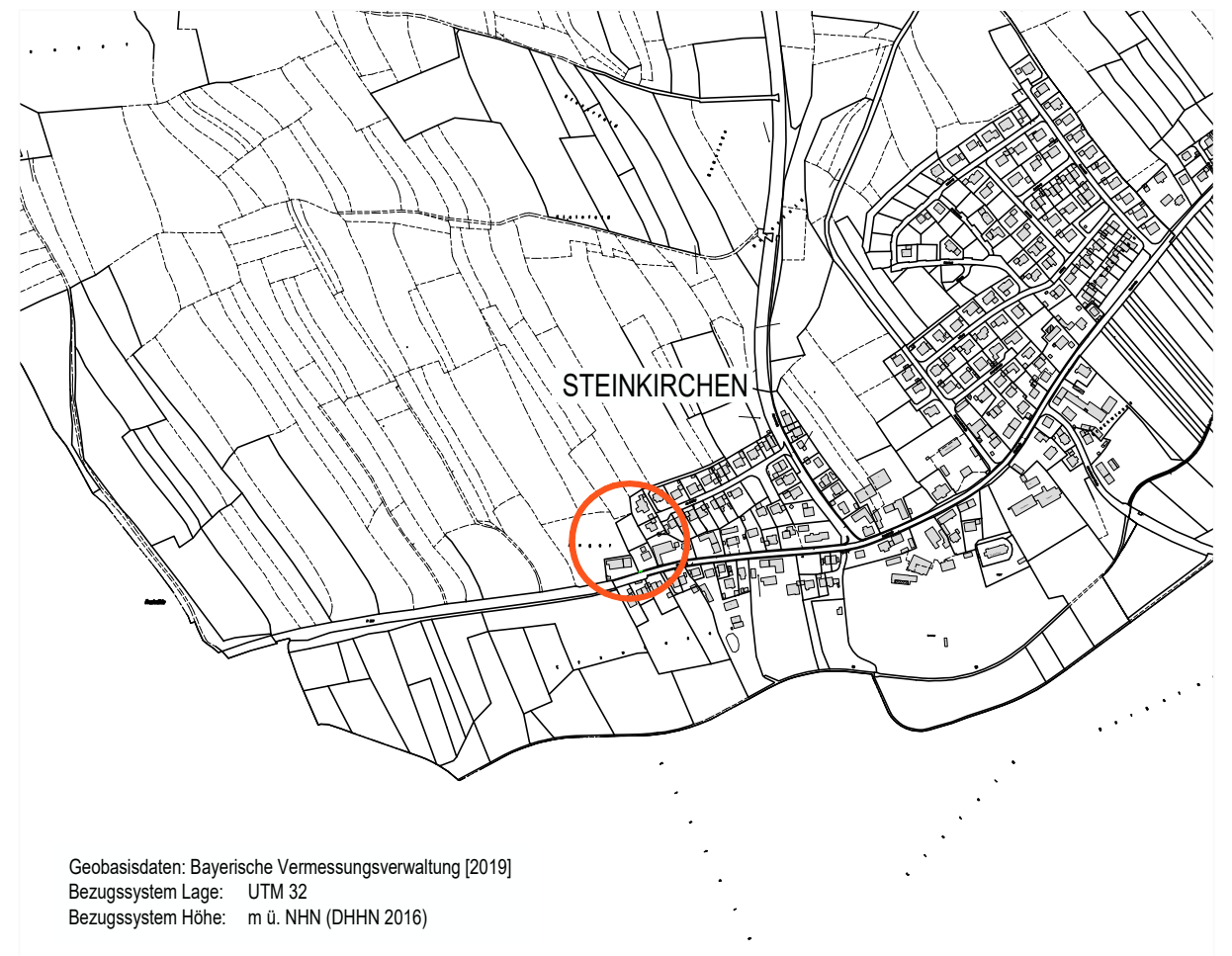
Der Bebauungsplan "Steinkirchen West" wird im Landratsamt Pfaffenhofen unter der laufenden Nr. 16 mit dem gleichen Titel "Steinkirchen West" geführt.

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 15 "STEINKIRCHEN WEST" 3. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT, DEN 13.02.2020 DEN 30.04.2020

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3019.114