

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2015
Bezugssystem: Lage GK, Höhe m ü. NN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13 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. 26 "OBERPAINDORF SÜD-OST - 1. ÄNDERUNG" als SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3. Maß der Nutzung: Grundflächenzahl = 0,35
// / + D: zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß

Wandhöhen s. auch PKI 4.1 Festsetzungen durch Text
WH / +D: -4,20 m
WH / II: -6,50 m

- 4. Bauweise, Baugrenzen: offene Bauweise, Baugrenze
5. Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. sonstige Planzeichen: Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze, Flurstücknummer, vorhandene Gebäude, Höhenschichtlinien, Straßengradienten, geplante Mulde, öffentliche Grünflächen, Mulde zur Ableitung von Niederschlagswasser, amt. kartiertes Biotop, bestehende Böschungen, bestehende Durchlässe

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Abstandsflächen: Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art 6)
2. Fassadengestaltung: Eine grelle bzw. leuchtende Farbgebung der Fassaden wird nicht zugelassen.
3. Dächer (Wohngebäude): bei //+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittiger zur Gebäudelängsseite parallelem First (SD)

5. Höhenlage und Höhen

- 5.1 Wandhöhen: bei //+D: SD 4,20 m, bei //: SD, WD, ZD 6,50 m
5.2 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) der Hauptgebäude wird auf die durch entsprechende Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 7) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt.

- 6. Geländeveränderungen: Das Gelände darf straßenseitig an die Strassenhöhe angepasst werden.
7. Einfriedungen: Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

- 8. Grünordnung: Private Grünflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
9.1 Flächenzuteilung: Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche: Entwicklungsziele auf den Flächen ist eine extensive, artenreiche Streuobstwiese.
10. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten

- 11. Wasserwirtschaft: 11.1 Niederschlagswasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu fassen und gedrosselt abzuleiten.
11.2 Das Baugebiet wird mittels einer Abfangmulde vor Ausgussbereich geschützt.
11.3 Die Grabenaufweitung vor der Verrohrung an der Hauptstraße darf nicht überbaut werden.

- 12. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen: Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
13. Immissionsschutz: An den Gebäuden, an denen für das Erd- und/oder Obergeschoss / Dachgeschoss in der Anlage 2.1-2.2 (oberer Teil, Tag 6 - 22 Uhr) der schalltechnischen Untersuchung 5143.0 / 2014 - AS des Büros Andreas Kottermair, Berater der Ingenieure, gelbe und rote Fassadenpunkte dargestellt sind, sind nach DIN 4109/11.89 tags schutzbedürftige Räume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster dieser Räume zur Belüftung auf einer Fassadenseite weist, bei der keine Überschreitungen der Orientierungswerte (grüner Fassadenpunkt) gegeben ist.

- Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.
Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.35) und nicht ausgespart lauffrequenz (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
2. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.
4. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
5. Die in diesem Bebauungsplan genannten Normblätter und Richtlinien können bei der Gemeinde Reichertshausen an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden.
6. Eventuell zu Tage tretende Bodenkümler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DStGH der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege.
7. Immissionsschutz: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung 5143.0 / 2014 - AS des Büros Andreas Kottermair, Berater der Ingenieure



6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2020 bis 18.03.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2020 bis 18.03.2020 öffentlich ausgelegt.
4. 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.
5. Ausgefertigt Reichertshausen, den

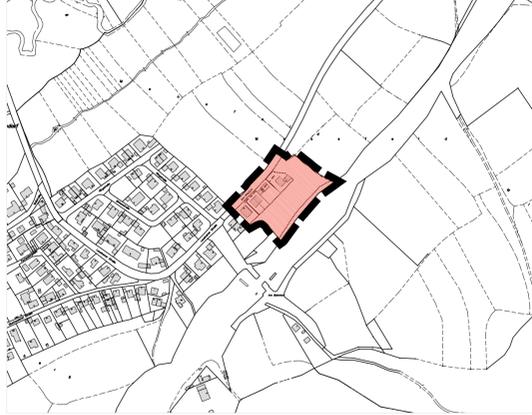
Reichertshausen, den

Erwin Renauer Erster Bürgermeister

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 26 "OBERPAINDORF SÜD-OST - 1. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT, DEN 23.01.2020 DEN 30.04.2020

Wipfler PLAN Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen Tel.: 08441 504622 Fax: 08441 504629 Mail ue@wipflerplan.de