

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"REICHERTSHAUSEN ANGERWEG"



1. TEILRÄUMLICHER
GELTUNGSBEREICH

M = 1 : 1.000

Sozialdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bauzustand: m. d. N.N. (DHN 2016)
Bauzustand: m. d. N.N. (DHN 2016)

PRÄMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planabsatzverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 40 "Reichertshausen-Angerweg"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

3.1. Grundflächenzahl

3.2. max. Zahl der Vollgeschosse, hier: 2 Vollgeschosse

3.3. max. Wandhöhe in m, hier: 6,2 m

3.4. mindestdicke der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

3.5. mindestdicke der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) in Metern ü. NNH, z.B. 450,0 m

3.6. Eine um + 0,30 m höhere Lage des OK RFB ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

4.1. Einzelhäuser, versetzte Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.2. Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenze

- für Terrassen einschließlich deren Überdachung sowie

- für Balkone auf max. 1/3 der Länge der Fassade des Einzelhäuses bzw. der Doppelhaushälfte ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern zur Grenze des Geltungsbereichs ein Abstand von mind. 2,0 eingehalten wird.

4.4. Fläche für Garagen

4.5. Garagen - Stauraum

Vor den Garagen ist ein Stauraum mit einer Länge von mind. 4,5 m einzuhalten, der zum Eigentümerweg und zu benachbarten Stauräumen nicht eingefriedet werden darf.

4.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zum Eigentümerweg einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Ihre Gesamtgröße wird je zugeworfenem Hauptgebäude auf max. 10 m² begrenzt.

4.7. Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Erschließung (Angerweg)

5.2. Eigentümerweg (EW) mit Verkehrsgrün, Sammelplatz für Abfallsammelgefäße (M), Pumpstation und unveränderlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Parzelle 1, 2, 3 und 4, von Versorgungsentnehmen bzw. zweckverbunden sowie der Gemeinde

6. Auf Landersrecht beruhende Regelungen

(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayVerf)

6.1. Dächer der Hauptgebäude

Dachform: Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer mit nützlichem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First.

Dachneigung: bis max. 36° (Grad)

Dachdeckung: Auswählend ist in rot bis rothbrauner und grauer bis eintrazidierter Farbgebung zulässig. Große Farben sowie stark glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Dachbauarten: Dachbauten sind bei einer Dachneigung von 32° zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachbauten (einschl. Zwerchgebäl) darf pro Dachseite maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gärten und Zwerchgebäl muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes einhalten.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig.

6.2. Geländeveränderungen und Stützmauern

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Verkehrsfäche aufgeschüttet oder abgetragen werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) zulässig.

Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.

Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,5 m zulässig.

6.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollständig geschlossene Zäunungen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

7. Bodenschutz

Beleagte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sicherförmig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rieselröhr, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

8. Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, spätestens jedoch in der Plan- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung pflegegerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Je 300 m² angelegter privater Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum festgesetzt.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbaubaren priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nachgelagerten aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

8.1. zu pflanzender heimischer Laub- oder Obstbaum

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Von den eingetragenen Standorten kann geringfügig um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

8.2. private Grünfläche mit Gewässer

Die private Grünfläche ist als Hochstaudenflur (Saatgutmischungs: Anteil Blumen 50 %, Anteil Gräser 50 %) anzulegen. Die Hochstaudenflur ist 1-mal pro Jahr, bis zum 28.02., zu mähen. Im ersten und zweiten Jahr hat ab dem 15.07. zusätzlich ein Räumungsschnitt zu erfolgen. Das Mägut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

8.3. 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, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Asphaltbahnen sind unzulässig.

8.4. Forstrechtlicher Ausgleich

Für den planbedingten Eingriff Wald wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 295, Gemarkung Pischelsdorf, eine forstrechtliche Ersatzfläche mit einer Größe von 2.000 m² nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 40 "Reichertshausen - Angerweg" zugeordnet.

Die Herstellung der Ersatzfläche ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausflugsplan in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde auszuarbeiten.

Hinweis: Die Fertigstellung der Ersatzfläche ist der Unteren Forstbehörde anzuzeigen.

9. Wald (forstrechtlicher Ausgleich)

2. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1: 2500

Lageplan forstrechtlicher Ausgleich

9.1. Entwicklungsziel: Laubwaldaufforstung mit naturnahem Waldrand

Herstellungsaussagen: Neubegegründung einer Waldfläche

Die Ersatzaufforstung ist als standortgerechter Laubwald zu erfolgen. Die Vorgaben des Forstlichen Vernehmungsgesetzes (FVG) sind zu beachten.

Hinweis: Baumartenzahl, Pflanzqualität und Pflanzraster sowie der Pflanzplan sind mit der Unteren Forstbehörde am LELF Pischelsdorf vorab einvernehmlich abzustimmen.

9.2. Aufbau eines gestuften Waldmanips im Süden (im Wechsel zw. bis dreieckig):

Der Waldrand hat max. 20 % der gesamten Aufforstungsfläche zu betragen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Stäucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 km ist ein heimischer Laubbäum II. Ordnung zu pflanzen. Der Waldrand soll reich gestuft sowie naturnah ausgestaltet werden.

9.3. Pflanzmaßnahme:

Die Pflanzungen (Forstpflanzen, Sträucher und Laubbäume) sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat nach ca. 5 Jahren festlos zu erfolgen. Die Kulturen sind so lange zu pflegen, bis diese als gesichert gelten, mindestens jedoch 5 Jahre.

Hinweis: Nach 5 Jahren ist eine Erdbearbeitung der Ersatzaufforstungsflächen durch die Antragsteller bei der Unteren Forstbehörde am LELF Pischelsdorf anzuzeigen.

Mindestqualität Strauch: verpflanzte Heister, Höhe 80 - 120 cm

Mindestqualität Laubbäum: verpflanzte Heister, Höhe 80 - 120 cm

Planmäßige Strauchpflanzung:

- Cornus sanguinea (Roter Hartleiger)
- Cornus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Erythronium europaeum (Gew. Pfingstlilie)
- Ligustrum vulgare (Gew. Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

Hinweis: In Abstimmung mit der Forstbehörde können auch andere heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden.

10. Wasserwirtschaft

11. Abwasserpumpstation

11.1. Fassade, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

11.2. Maßgeblicher Außenlärmspegel DIN 4109:2018-01

11.3. Soweit eine Grundkonzeptionierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzuziehen. Dabei sind die Außenfassaden der Gebäude mit der Fassade der angrenzenden Bauteile (z. B. Balkone, Loggien, etc.) zu versehen. Die Außenfassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand der erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubgänge, Schiebekläden etc.) zulässig.

11.4. Die maßgeblichen Außenlärmspegel ergeben sich auch aus der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kolmann GmbH, Auftragsnummer 7956.1/2022 - FB, vom 14.07.2022, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmspegel ggf. an die Eingangsplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

11.5. Hinweistext:

Baugenehmigungsantrag bzw. im Genehmigungsantragsverfahren ist zeitgleich der Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 für die Gebäude (siehe Fassadenplan) zu führen, für das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

11.6. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Reichertshausen, Pfaffenhofer Str. 2, 85283 Reichertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archimäßig beim Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1. Maßzahl in Metern z. B. 4 m

8.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Parzelle 1, von Versorgungsentnehmen bzw. zweckverbunden sowie der Gemeinde

8.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Parzelle 2, von Versorgungsentnehmen bzw. zweckverbunden sowie der Gemeinde

3. HINWEISE

1. Hinweistext durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 323/11

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

vorgeschlagene Parzellengrenze

vorgeschlagene Gebäude

Wassersensibler Bereich

Höhenschichtlinien in m ü. NNH, z. B. 450 m ü. NNH

bestehende und geplante Böschungen aufgrund Grabenverleugung

Überschwemmungsgebiet (HQ100)

2. Denkmalschutz

Ereignis zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DMSG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Die Adressanten sind iermingerecht in der Straße am Angerweg auf der vorgesehenen Sammelstelle für Abfallsammelgefäße (M) zur Abholung bereitzustellen.

4. Stellplätze

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichertshausen sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen und gemäß den Vorgaben auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Zeitliche Beschränkung der Grabenverleugung

Die Grabenverleugung darf lediglich in der Zeit vom 1.10. bis 15.02. außerhalb der Wanderungszeit der Amphibien, erfolgen.

V2: Durchgängigkeit des Grabens

Die Durchgängigkeit des Grabens als Wanderkorridor muss bis zur Amphibienwanderungszeit im Spätherbst des darauffolgenden Jahres (ab 15.02.) wieder vollständig gewährleistet sein.

V3: Herstellung einer Hochwasserüberleitung

Zur Wiederherstellung der ökologischen Funktion des Grabens ist auf den Böschungen eine Hochwasserüberleitung zu entwickeln.

V4. Verwendung von insektenfreundlichem Licht

Zur Beleuchtung von Außenbereichen nachdrücklicher Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlch Niedervolt-Hochdruckleuchten, Niedervolt-Niedervoltdruckleuchten oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

6. Klinkerschutz: Erneuerbare Energie

Als Klimaanpassungsmaßnahme wird empfohlen, alle flach geneigten Dächer von Nebengebäuden, Garagen, Carports, Fahrradüberdachungen, Mülltonnenhäuschen etc. zu begrünen. Die statischen Verhältnisse sind vorab zu prüfen. Die (begrünt)en Dächer können ebenfalls mit Anlagen zur Strahlungsenergie belegt werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsschluss wurde am 29.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2022 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Reichertshausen, den 08. März 2023

Albert Schell

Zweiter Bürgermeister

09. März 2023

Benjamin Böttner-Meister

1.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. März 2023 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 wird 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 09. März 2023

Albert Schell

Zweiter Bürgermeister

09. März 2023

Benjamin Böttner-Meister

1.

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"REICHERTSHAUSEN-ANGERWEG"

M = 1 : 10.000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSTER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner

Baugenieure

Vermessungsingenieure

Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124

85276 Pfaffenhofen

Telefon: 08441 504629

Mail: info@wipflerplan.de

Doss.Nr.: 75586.001

PFAFFENHOFEN,

PFAFFENHOFEN,

DEN 28.07.2022

DEN 10.11.2022

187 295

ARCHITECTURKAMMER SÜDSÜDBAYERN

187 295

187 295

187 295

187 295

187 295

187 295