

# Gemeinde Reichertshausen

## Bebauungsplan Nr. 25 Reichertshausen Süd-Ost III

### Festsetzungen

gefertigt am, 15.12.2011  
geändert am 12.04.2012

geändert am 26.10.2012

**Planverfasser:**  
Gemeinde Reichertshausen  
Bauamt  
Pfaffenhofener Straße 2  
85293 Reichertshausen

## 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990  
(BGBl 1 5.132) und  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990  
(BGBl 1 5.58) diesen Bebauungsplan als Satzung

## B. PLANZEICHNUNG

### C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### C.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

C.1.1 **WA** Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“  
gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

C.1.2  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

#### C.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

C.2.1 **GR<120** Maximale Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) eines  
Baukörpers, z. B. kleiner 120 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück

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.

C.2.2 **ID** Erdgeschoss + Dachgeschoss

Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen  
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i. S. der  
BayBO werden.

## C.3 BAUWEISE

C.3.1. 

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

C.3.2 

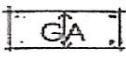
Firstrichtung; Dachform: symmetrisches Satteldach

C.3.3 0

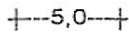
Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

C.3.4 

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei dürfen Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung errichtet werden. Die Einliegerwohnung darf nur bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben.

C.3.5 

Fläche für Garagen mit Festsetzungen der Firstrichtung

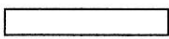
C.3.6 

Maßfestsetzung in Metern, z. B. 5,0 m  
(Maßlinien nur teilweise dargestellt)

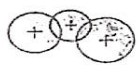
## C.4 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

C.4.1. 

Straßenbegrenzungslinie

C.4.2 

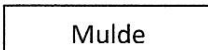
Öffentliche Verkehrsfläche

C.4.3 

Zu pflanzende Bäume, bzw. markante Bäume auf Privat-Grund, geringe Standortabweichung möglich

C.4.4 

Vorgartenbereich / Stauräume ohne Einzäunung

C.4.5 

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### D.1 ABSTANDSFLÄCHEN

D.1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 und 2 BayBO)  
Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung

## D.2 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

D.2.1 Vor den Gebäudeeingängen werden aus optischen Gründen max. 3 Außenstufen erlaubt.

D.2.2 Die Höhe des EG FFB wird mit max. 3 Stufen über der Straße festgelegt. Dabei ist die nördlich angrenzende Salmadinger Straße gemeint, und zwar gemessen von jeweils Gebäudemitte des Wohnhauses.

D.2.3 Erforderliche Geländekorrekturen (Abgrabungen/Aufschüttungen) müssen zwischen den Einzelgrundstücken den denkbar mildesten Verlaufe nehmen und sind behutsamst einander anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig. Geländeausformungen sind darüber hinaus so anzugleichen, dass sich Nachbargelände nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten.

## D.3 WANDHÖHEN/KNIESTOCK

D.3.1 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.3.2 Als Kniestock von den Wohngebäuden sind max. 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK-Sparren, im Senkel von Außenkante Außenwand.

## D.4 DACHGESTALTUNG

D.4.1 Dachneigung 38 bis 45 Grad: gleichgeneigte Satteldächer für WH und GA für das jeweilige Baugrundstück

D.4.2 Satteldachgauben im herkömmlichen Sinn, oder durch die Dachtraufe bis OK-Fußboden geführt, sind zulässig. Gaubenbreite max. 1,40 m

Die Firste von Dachgauben und evtl. sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.



- D.4.3 Zwerchgiebel sind ebenfalls zulässig.  
Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben und Zwerchgiebel zusammen, dürfen max. 40 % der jeweiligen Gebäudetrauflänge betragen.
- D.4.4 Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:
- Naturrote Dachziegel für Wohngebäude und Garagen
  - Blech- oder Glasdächer für Anbauten, Zwischendächer und untergeordnete Bauteile
- D.5 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- D.5.1 Die Gebäudeform aller Wohngebäude ist eindeutig rechteckig. Das Seitenverhältnis muss mindestens 1 zu 1,2 betragen.
- D.5.2 Nicht zulässig sind:
- Stark auffallende grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, ganzheitlich bzw. über größere Flächen
- D.6 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- D.6.1 Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde.  
(Für ein Einfamilienhaus 2 Stellplätze)
- D.6.2 Grenzwände von Grenzgaragen dürfen eine Länge von 6,50 m entgegen BayBO nicht überschreiten.
- D.6.3 Der Mindest-Stauraum vor Garagen bestimmt sich nach den eingetragenen Baugrenzen. Er darf 5,00 m zum Fahrbahn- bzw. Gehsteigrand nicht unterschreiten.
- D.7 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN (BEFESTIGTE FLÄCHEN)
- D.7.1 Alle privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen, mit Ausnahme der Terrassen, sind versickerungsfähig herzustellen.
- D.8 EINFRIEDUNGEN

- D.8.1 Stellplätze und Stauräume vor Garagen/Carports dürfen straßenseitig generell nicht eingezäunt werden, ebenso die in den Planzeichnungen dargestellten Vorgartenflächen (siehe C.4.5)
- D.8.2 Einfriedungen als Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum sind, wo gewünscht, ausschließlich als senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune auszuführen. Zaunhöhe max. 1,10 m. Höhenverlauf parallel zum Straßenverlauf. Zaunpfosten aus Holz oder Metall, höhengleich mit dem Zaun.
- D.8.3 Für die übrigen Gartenbereiche sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune, verzinkt oder grün möglich, max. 1,10 m hoch.
- D.8.4 Sichtbare Betonsockel unter Zäunen, als Einfassung dürfen nicht höher als 15 cm in Erscheinung treten.
- D.9 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG
- D.9.1 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind, wo vorhanden, in die Einfriedungen zu integrieren.
- D.9.2 Niederschlags- und Drainagewasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- D.10 GRÜNORDNUNG
- D.10.1 EINGRÜNUNG  
Zur Straßenraum-Randeingrünung wird pro Parzelle mind. Ein standortgerechter Laubbaum auf Privatgrundstück gepflanzt.  
Darüber hinaus sind je Bauparzelle mind. **ein** Obst- oder standortgerechter Laubbaum durch den jeweiligen Bauherrn/künftigen Eigentümer zu pflanzen.
- D.10.2 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. Januar 1999, abzuleiten.

D.10.3

## HOLZBAUTEILE

Tropische Hölzer sind grundsätzlich nicht zulässig.

## E.

## HINWEISE

E.1

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. 379/7

Flurgrundstücksnummer

E.3 z. B. P1

Parzellennummer

E.4



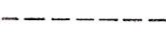
Vorgeschlagene Baukörper

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 (Schmutzwasserkanal) anzuschließen. Niederschlags- und Drainagewässer dürfen an das öffentliche Kanalsystem nicht angeschlossen werden (siehe D.10.3)

**F.**

- F.1

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 26.10.2012 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Reichertshausen, den 13.11.2018

  
1. Bürgermeister Reinhard Heinrich



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

Reichertshausen, den 13.11.2018

  
1. Bürgermeister Reinhard Heinrich

