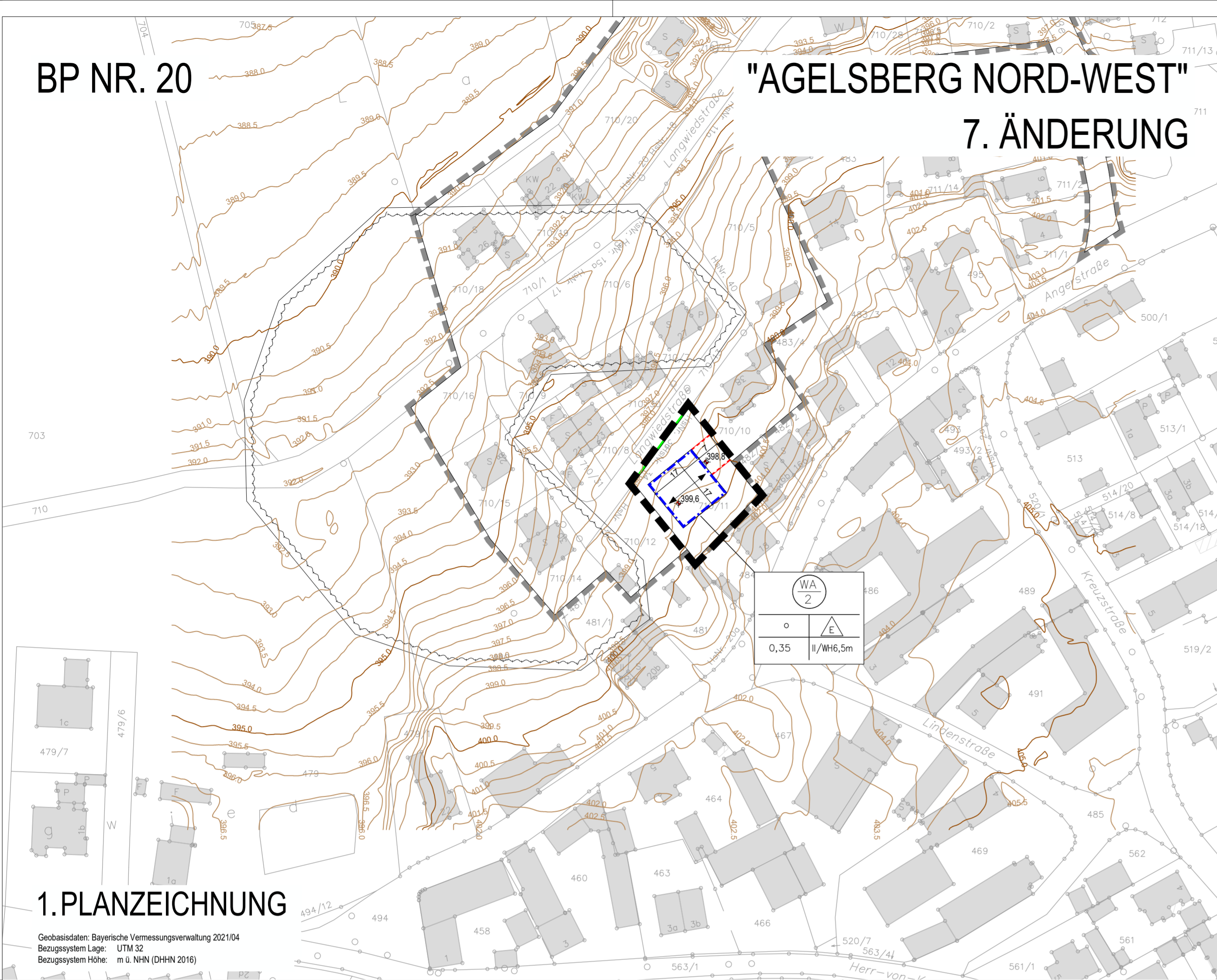


# BP NR. 20

# "AGELSBERG NORD-WEST" 7. ÄNDERUNG



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021/04  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Reichertshofen 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 Nr. 20 "Agelsberg Nord-West" - 7. Änderung

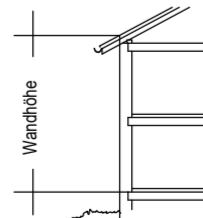
### als SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

### 2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB), Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten (Wo) je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB), Höhenlage
- 3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 3.2 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.3 Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 399,6 m ü. NHN  
Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig.
- 3.4 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern

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



### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 Baugrenze

- 4.4 Firstrichtung
- 4.5 Fläche für Garagen  
Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Bauräume zulässig.
- 5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6 Sonstige Festsetzungen  
Maßzahl in Metern, z.B. 7 m
- 7 Grünordnung  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder nicht heimisch) sind nicht zulässig.

- 8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 8.1 Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) mit folgenden abweichenden Regelungen:  
Bei grenzständig errichteten Garagen und Carports darf die Wandhöhe max. 3,0 m betragen, gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut.
- 8.2 Dächer (Hauptgebäude)  
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
(Die Dachform der Garagen und Nebengebäude ist dem Hauptgebäude entsprechend oder als Pultdach mit einer Neigung von bis zu 20° Grad auszubilden).  
Dachneigung: max. 20° Grad  
Untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, sind von den Regelungen ausgenommen.  
Dachaufbauten sind ausgenommen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.
- 8.3 Geländeänderungen und Stützmauern  
Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.  
Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m zulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Garagenzufahrten oder Stellplätzen.
- 8.4 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.

### 3. HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen  
 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 575/1  
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer  
 unverbindlicher Gebäudevorschlag  
 Böschung mit Höhenschichtlinie, z.B. 396,0 m ü. NHN  
 Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 20 "Agelsberg Nord-West"  
 wassersensibler Bereich

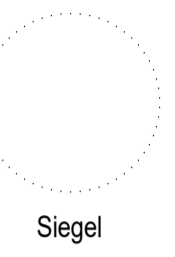
- 2 Denkmalpflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 3 Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 4 Niederschlagswasser  
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung etc., zu nutzen oder über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Eine Ableitung auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist nicht gestattet und durch geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. Rinnen, Randsteine etc. zu verhindern.

### 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis 12.08.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis 12.08.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2021 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt  
 Reichertshofen, den .....

.....  
 Michael Franken  
 Erster Bürgermeister



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.

Reichertshofen, den .....

.....  
 Michael Franken  
 Erster Bürgermeister

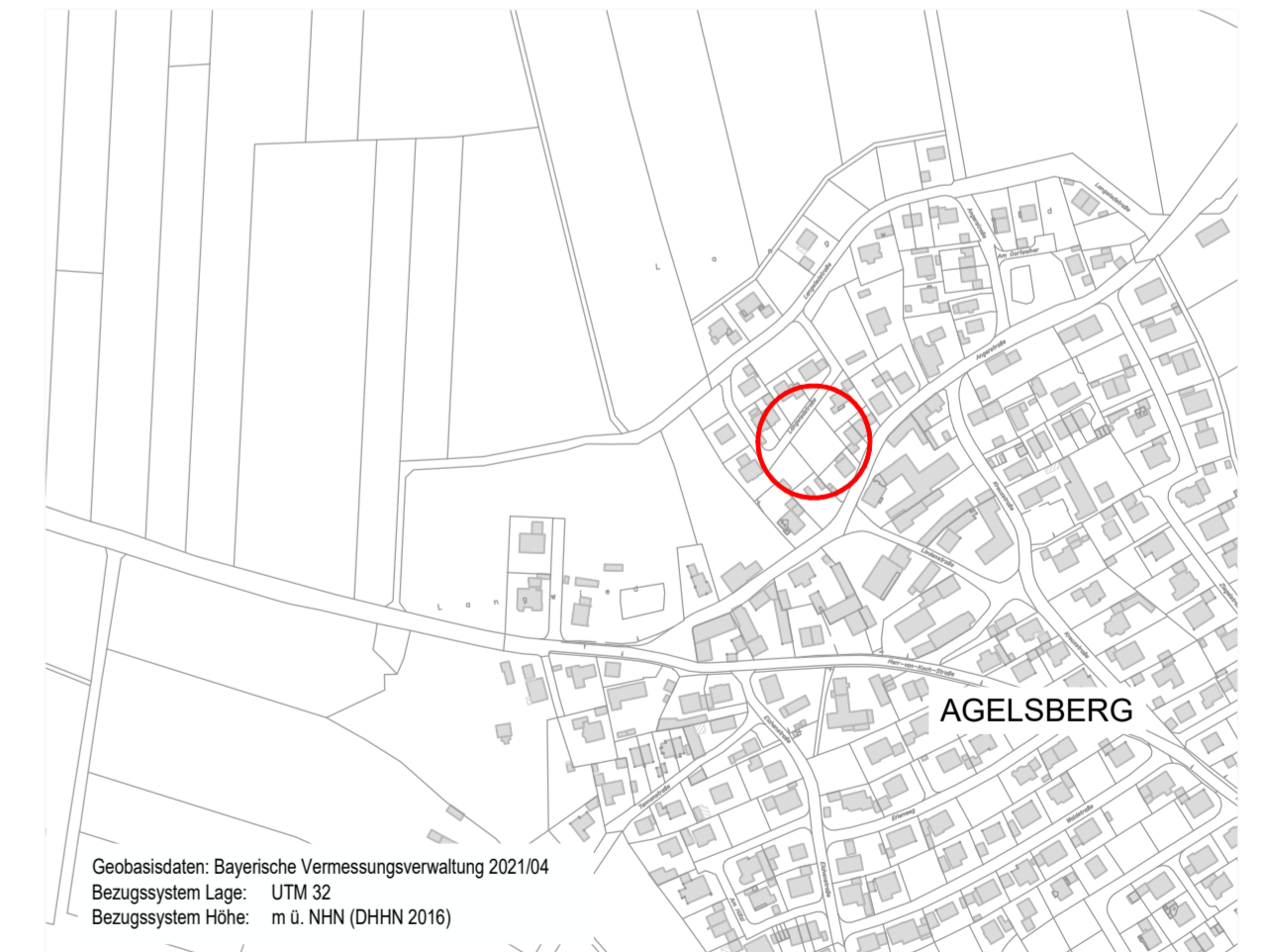


Der Bebauungsplan Nr. 20 "Agelsberg Nord-West" - 7. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

# BP NR. 20 "AGELSBERG NORD-WEST" - 7. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 22.06.2021

## Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

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