

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Tiefenstätt

Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Maßentnahme:

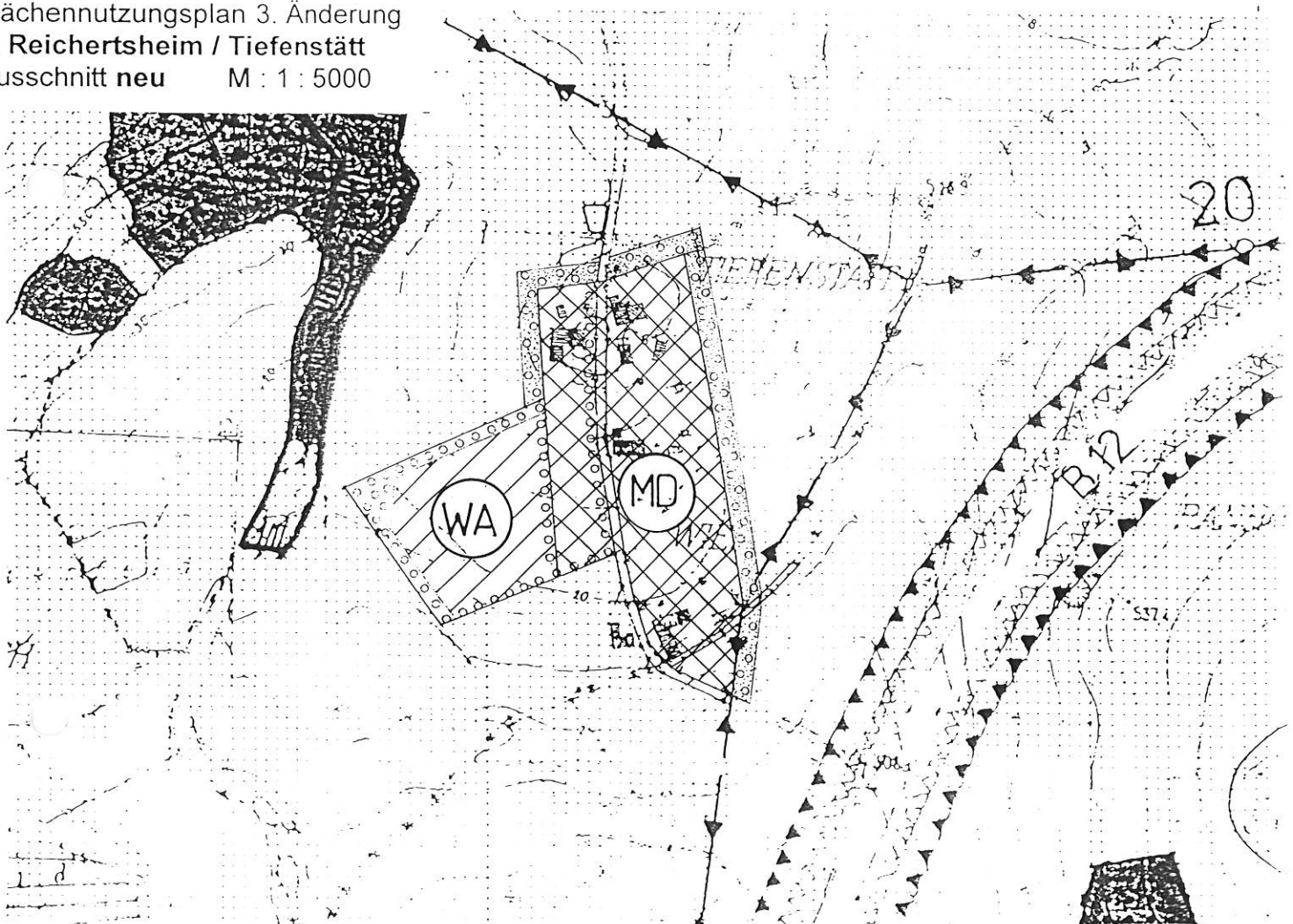
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - 3. Änderung der Gemeinde Reichertsheim,
Aufstellungsbeschluss vom 19. 03. 2002 / 20. 06. 2002

M 1 : 5000

Flächennutzungsplan 3. Änderung
2. Reichertsheim / Tiefenstätt
Ausschnitt neu M : 1 : 5000




A Festsetzungen

0. Geltungsbereich

0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

1.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 **WA** "WA" Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

1.3 **MD** "MD" Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

1.4 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig bis zu einer max. Firsthöhe von 3.00 m und einer max. Grundfläche von 10 % der überbaubaren Fläche.

1.5 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Grundflächenzahl und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse fixiert.
Die maximale Geschossfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

1.6 **GRZ 0,25** Max. Grundflächenzahl 0,25

1.7 **GFZ 0,50** Max. Geschossflächenzahl 0,50

1.8 **II** Max. zwei Vollgeschosse


2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird übernommen.


2.2.1 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten, u.ä. wird die Überschreitung der Baugrenze auf max. 1.50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt.
Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und von der Grundstücksgrenze mind. 2.00 m Abstand einhalten. (Art. 6 BayBO bleibt unberührt.)

2.3 **O** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4  Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.

2.5  Wohngebäude dürfen nur als Doppelhäuser errichtet werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1  Flächen für Garagen


3.2 Maximale Abmessungen für Garagengebäude 7.00 x 7.00 m

- 3.3 Garagen können auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.
- 3.4 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.
Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern.
- 3.5 Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.
- 3.6 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- 3.7 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden und sind für den Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.


4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden


- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Gebäude bzw. je Doppelhaus beschränkt.

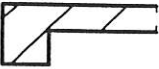
5. Verkehrsflächen und Erschließung

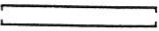
- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

- 5.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/25.
Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0.80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.

- 5.4  Wendehammer, Typ 3, nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen.


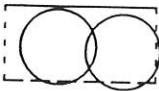
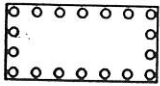
- 5.5  Private Erschließungsstraße

- 5.6  Öffentlicher Fußweg

6. Wasserwirtschaft

- 6.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das Netz der Wasserversorgung Schlicht-Gruppe anzuschließen.
- 6.2 Schmutzwasserentsorgung
Alle Gebäude sind an die Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.
- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig zu versickern.

7. Grünordnung

- 7.1 Es sind je angefangene 500.00 m² Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste zu pflanzen.
- 7.2 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.
- 7.2  Zu pflanzender Einzelbaum lt. Artenliste (Lage ungefähr)
- 7.3  Ökologische Ausgleichsfläche 1 Ortsrandeingrünung mit Strauchinseln mit einem Gehölz je 2.00 m² lt. Artenliste, in Gruppen gepflanzt, und Großbäumen lt. Darstellung (Lage ungefähr); Keine Einfriedung zulässig.
- 7.4  Ökologische Ausgleichsfläche 2 extern als Magerwiese mit Feldhecken lt. Artenliste (FH)
Gestaltung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf
Bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen etc. sind nicht zulässig.
- 7.5 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 7.6 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
- 7.7 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

7.8 Artenliste

7.8.1 Heimische, großkronige Laubbäume Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	FH
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus silvatica	Rotbuche	
Quercus robur	Stieleiche	FH
Tilia cordata	Winterlinde	
Fraxinus excelsior	Esche	
Prunus avium	Vogelkirsche	FH
Salix alba	Silberweide	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Ulmus glabra	Bergulme	

7.8.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche	FH
Acer campestre	Feldahorn	FH
Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	
Alnus incana	Weißerle	
Malus sylvestris	Wildapfel	FH
Prunus mahaleb	Steinweichsel	


Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
alle Obst- und Nußbäume	

7.8.3

Sträucher
2 x v. 100-150 cm,

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	FH
Corylus avellana	Haselnuß	FH
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	FH
Ligustrum vulgare	Liguster	FH
Prunus spinosa	Schlehe	FH
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	FH
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	FH
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	FH
Crataegus monogyna	Weißdorn	FH
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Rhamnus catharica	Kreuzdorn	FH

8. Bauliche Gestaltung

8.1  Hauptfirstrichtung

8.2 **II** Max. Wandhöhe 6,10 m

8.2.1 **IIa** Max. Wandhöhe 5,50 m

8.2.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gemessen wird an der Talseite am tiefsten Punkt).

8.2.3 Ein Kniestock ist über dem ersten Obergeschoss nicht zulässig.

8.3 Form und Gestaltung der Baukörper

8.3.1 Der Grundriss der Hauptbaukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Länge mind. das 1,3fache der Breite) aufweisen.

8.3.2 Max. Gebäudelänge: bei Einzelhäusern 15.00 m; bei Doppelhäusern 18.00 m

Max. Giebelbreite: bei Einzelhäusern 10.00 m; bei Doppelhäusern 11.00 m

8.4 Gestaltung des Daches

8.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

8.4.2 Dachneigung
27° bis 33°

- 8.4.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 0.60 m). Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer zulässig.
- 8.4.4 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten oder extensiv begrünte Dächer festgesetzt.
- 8.4.5 Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 8.4.6 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr.
- 8.4.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäuelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen.
- 8.4.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.
- 8.4.9 Dachflächenfenster sind bis max. 1.00 m² Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben auf einer Dachfläche unzulässig, ausgenommen Dachausstiegsluken.
- 8.4.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.4.11 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.60 m, höchstens jedoch 1.20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 8.5 Fassadengestaltung
- 8.5.1 Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putzflächen in ruhiger Oberflächenstruktur und Holzverkleidungen zulässig.
- 8.5.2 Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.
- 8.6 Einfriedungen
- 8.6.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 0.90 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 8.6.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1.00 m hohe Maschendrahtefriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.
- 8.6.3 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen


- 9.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 9.2 Stützmauern
Im Bereich des geneigten Geländes sind Stützmauern bis 0.60 m Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.
- 9.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Profilpläne zur Genehmigung vorzulegen.

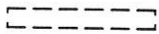
B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise


1. ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2. 1257 Flurstücksnummer, z. B. 1257

3. ① Parzellennummer, z. B. 1

4.  Vermaßung, z. B. 7,0 m

5.  Geplanter Fußweg

6.  Höhenschichtlinien, z. B. 525

7. Immissionsschutz
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

8. Brand- und Katastrophenschutz
- 8.1 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
- 8.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

9. Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Realisierung der Bauvorhaben Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG

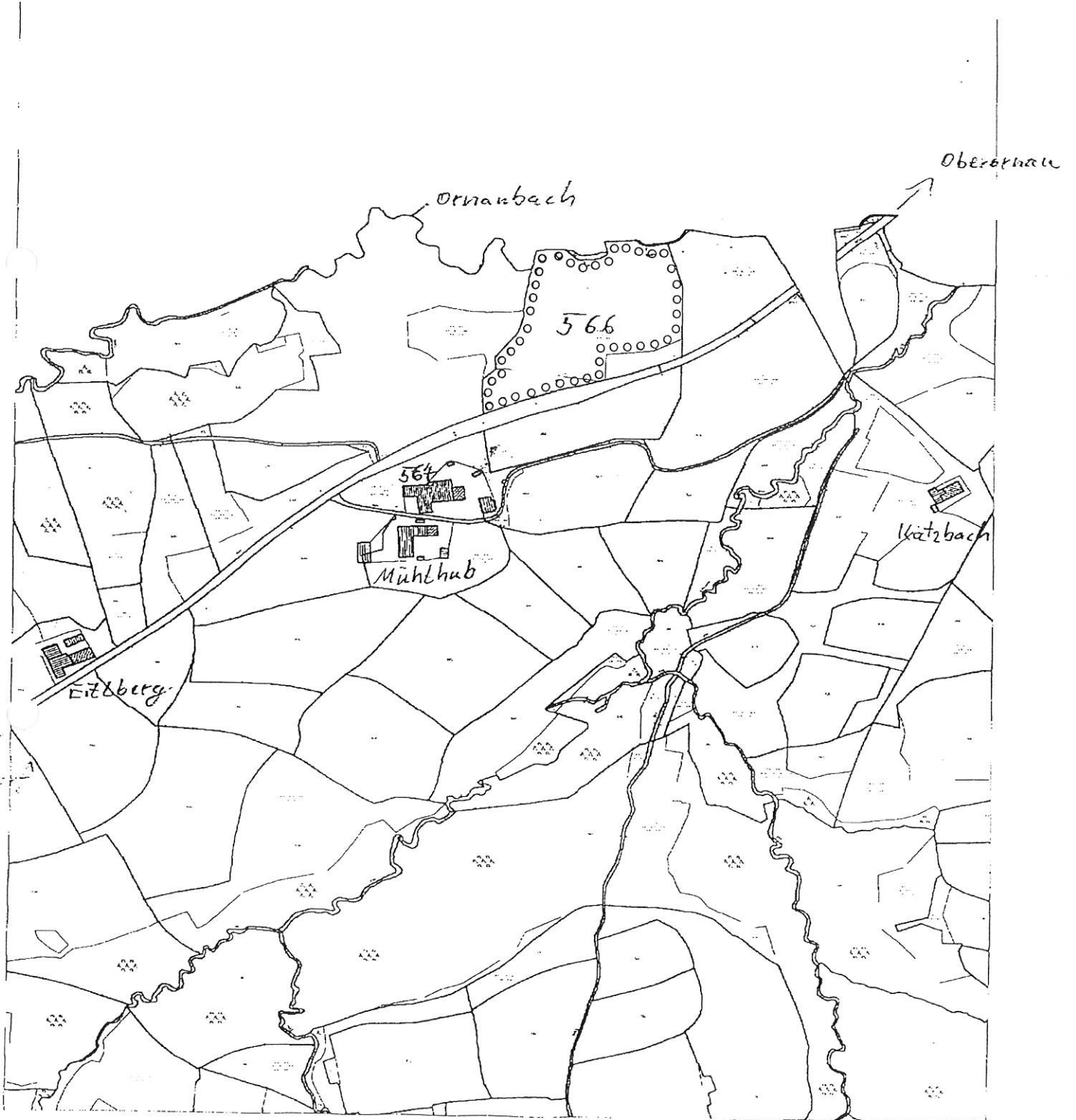
10. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

11. Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Anlage 1 zum Bebauungsplan "Tiefenstätt"

Ökologische Ausgleichsfläche 2
Fl. Nr. 566, Gemarkung Kronberg

M 1 : 5 000



C **Verfahren**

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Reichertsheim hat in der Sitzung vom 25. 07. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom bis

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung:

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichertsheim, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Tiefenstätt"

Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 20. 06. 2002
Fassung vom 25. 07. 2002
Fassung vom

Falkenberg, den 25. 07. 2002

Entwurfsverfasser:

Architekten Hans Baumann und Freunde
Falkenberg 24, 85665 Mopsach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-40

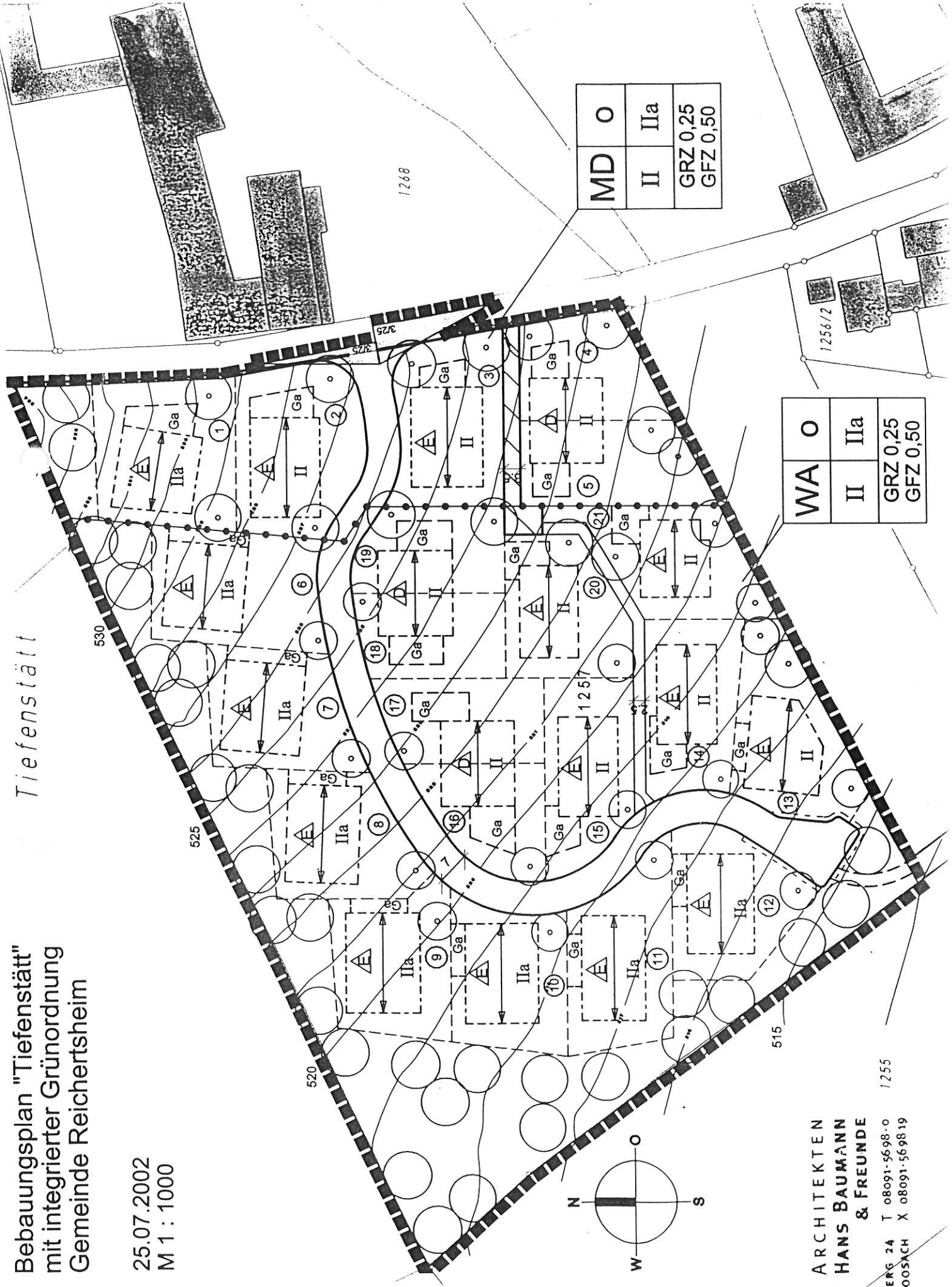
Hans Baumann
.....
Hans Baumann



Bebauungsplan "Tiefenstätt"
mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Reichertsheim

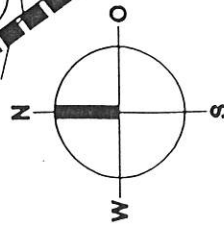
25.07.2002
M 1 : 1000

Tiefenstätt



MD	O
II	IIa
GRZ 0,25	
GFZ 0,50	

WA	O
II	IIa
GRZ 0,25	
GFZ 0,50	



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

FALKENBERG 24 T 08091-5698-0
85665 MOOSACH X 08091-569819

1255