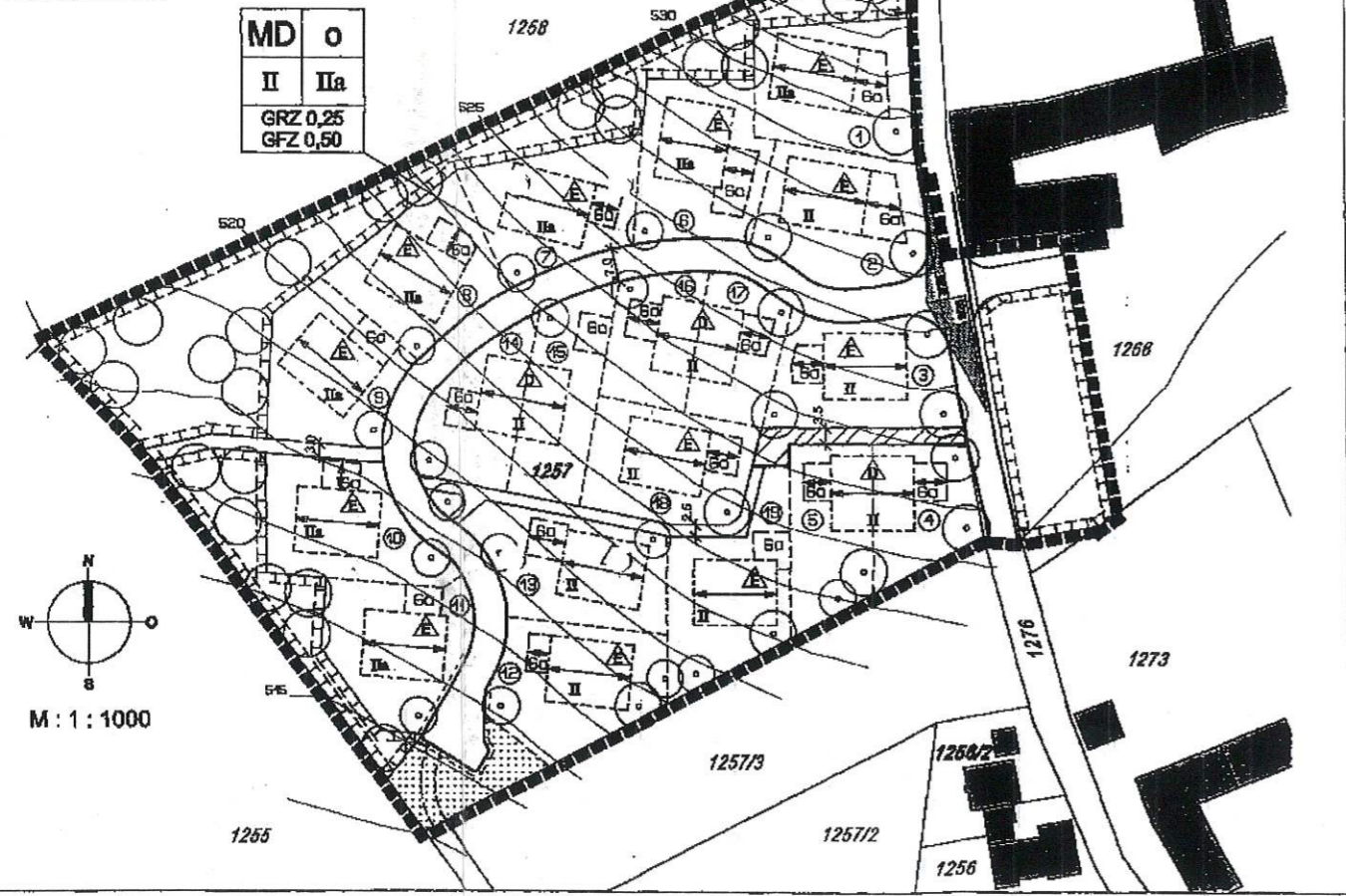
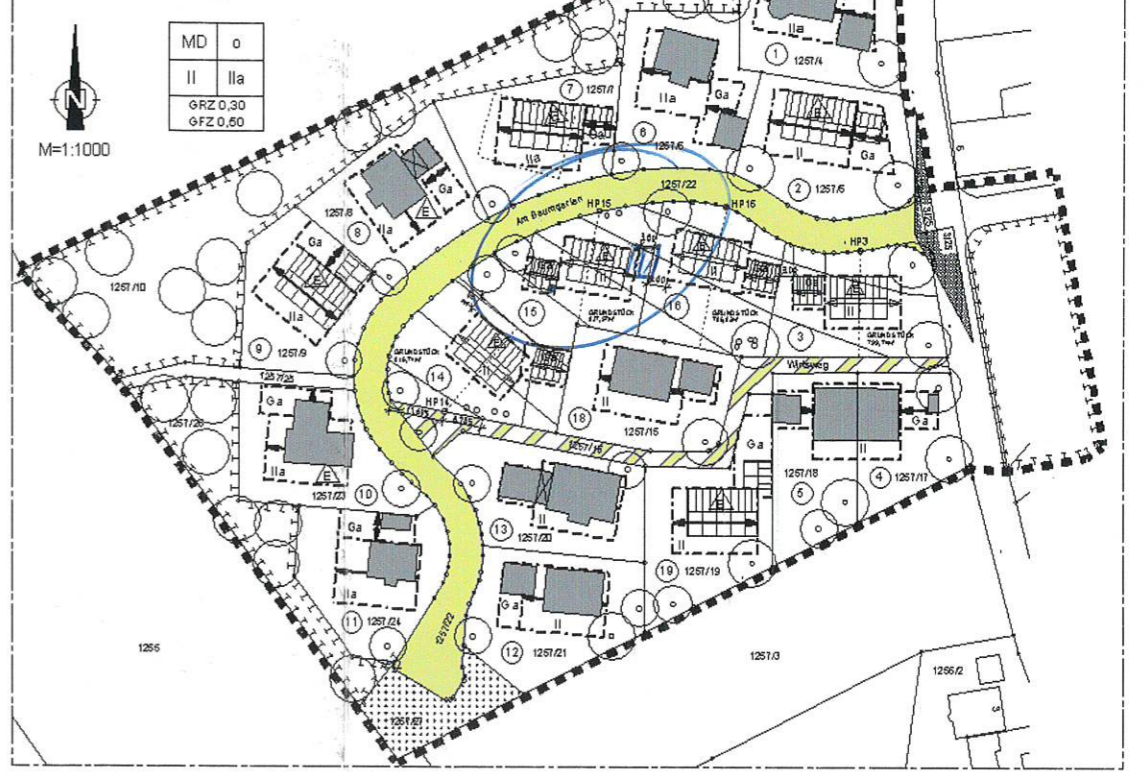


Bebauungsplan "Tiefenstätt"
mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Reichertsheim

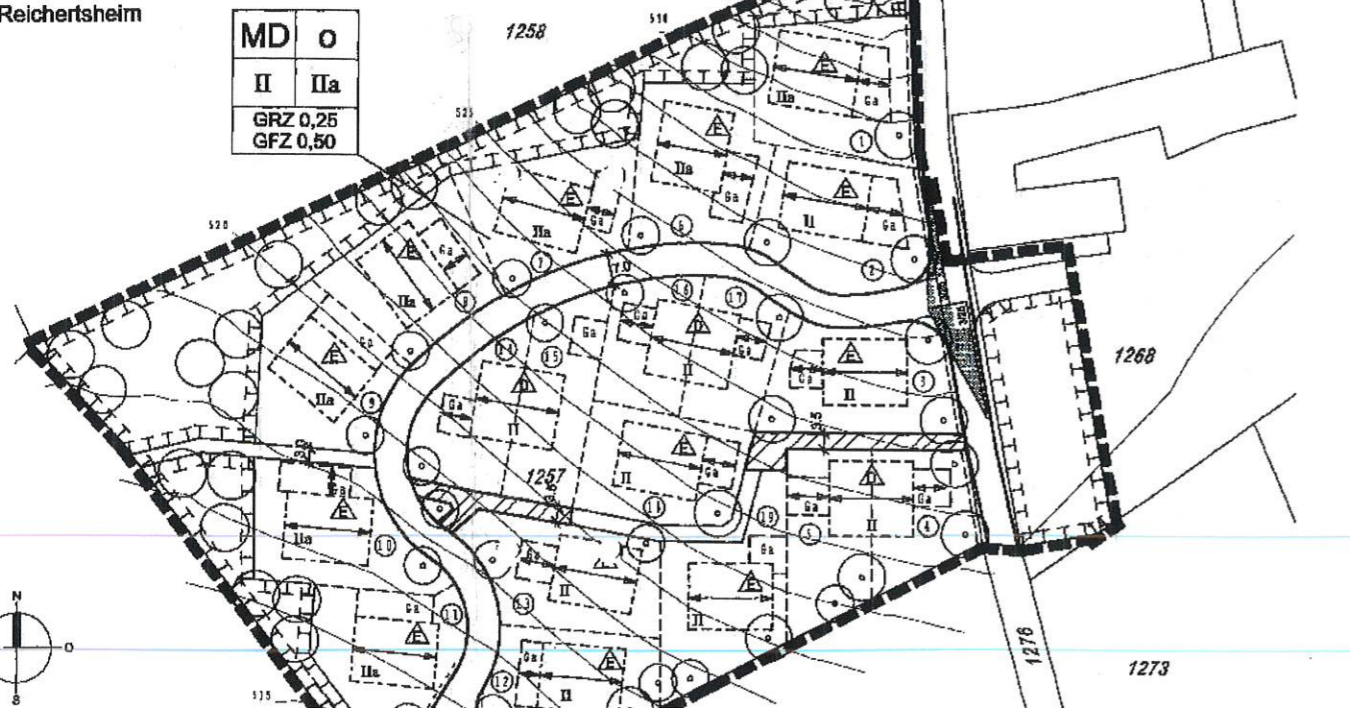


Bebauungsplan "Tiefenstätt"
mit integrierter Grünordnung
2. Änderung
Gemeinde Reichertsheim

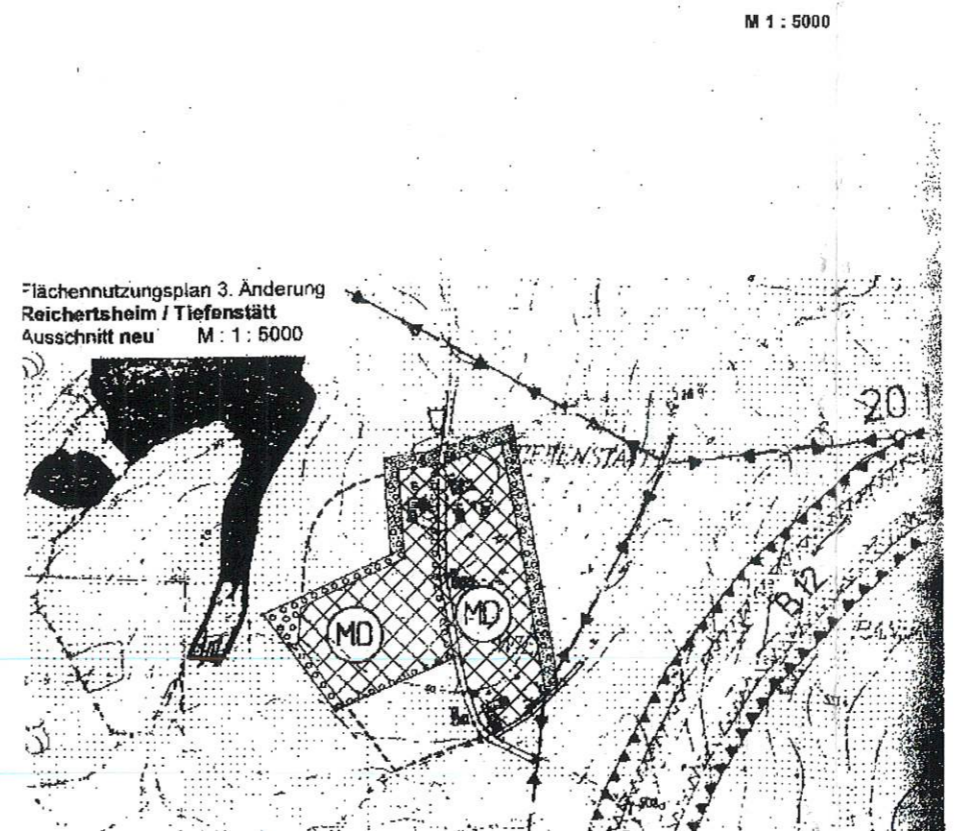


HTSKRÄFTIGE FASSUNG VOM 19.04.2005 ZUR INFORMATION

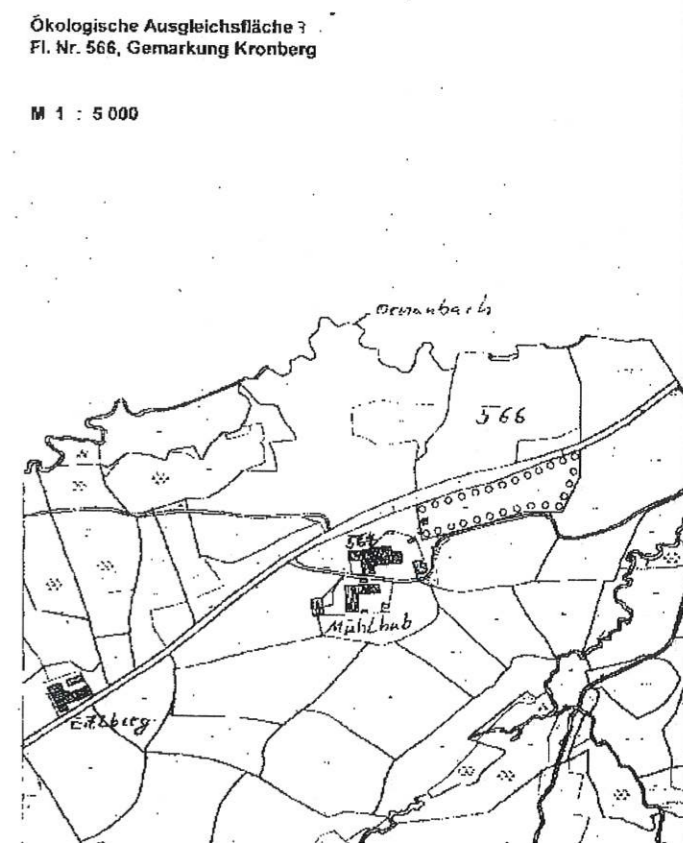
Bebauungsplan "Tiefenstätt"
mit integrierter Grünordnung
2. Änderung
Gemeinde Reichertsheim



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - 3. Änderung - Deckblatt 2
der Gemeinde Reichertsheim,
Feststellungsbeschluss vom 08. 05. 2003



Anlage 1 zum Bebauungsplan "Tiefenstätt"



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Tiefenstätt - 2. Änderung

Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 27.08.1997 (BGBl. i S. 2141, 1998 i S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. i S. 1359), der Art. 91 Abs. 3, Art. 3, 5, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt und geändert. Die jeweiligen Änderungen sind gekennzeichnet durch:

- 1.Ä (1. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.04.2005)
- 2.Ä (2. Änderung des Bebauungsplanes vom ____2008)

Massentnahme:
Planzeichnungen zur Massentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr auf die Masshaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A. Festsetzungen

0. Geltungsbereich


- 0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung


- 1.1 **MD** „MD“ Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.2 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.
- 1.3 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.

- 2.Ä 1.4 **GRZ 0,30** Max Grundflächenzahl 0,30
- 2.Ä Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Überschreitung der GRZ von 20% zulässig.
- 1.5 **GFZ 0,50** Max Geschossflächenzahl 0,50
- 1.6 **II** Max zwei Vollgeschosse

2.Ä 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Abstandflächenregelung
Die Abstandflächenregelung nach Art 6 BayBO wird übernommen.
- 2.2.1 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten, u.ä. wird



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, Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 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
- 3.8 Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 4,00 m betragen.
- 3.9 Bei Grenzgaragen ist auch ein ausmittiger, dem Geländeverlauf angepasster First zulässig, sofern dies zur Einhaltung der Wandhöhe erforderlich ist.
- 1.Ä 3.10 Parzelle 5: Erweiterung der Fläche für Garagen nach Westen bis an die Grundstücksgrenze und Verschiebung nach Süden mit 5,00m Abstand zum Erschließungsweg
- 1.Ä 3.11 Parzelle 13 Verschiebung der Fläche für Garagen nach Süden mit 5,00m Abstand zum Erschließungsweg.
- 1.Ä 3.12 Parzellen 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 18: Erweiterung der Fläche für Garagen.
- 2.Ä 3.13 Parzelle 7 und 19: Erweiterung der Fläche für Garagen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

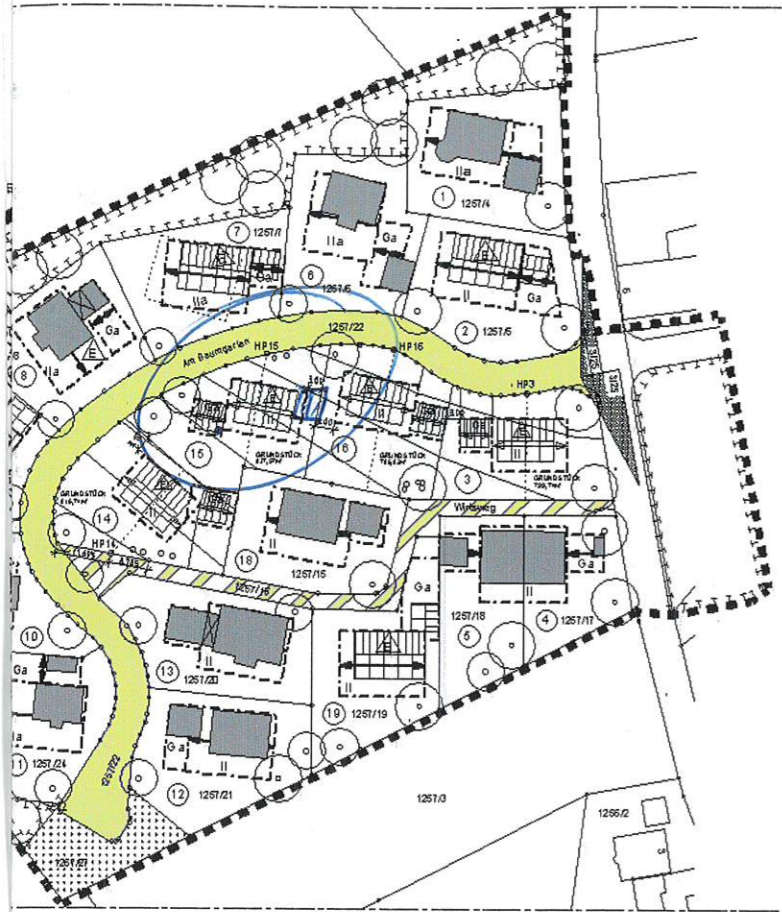
5. Verkehrsflächen und Erschließung

- 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  Verkehrsberuhigter Erschließungsstich
- 5.6  Öffentlicher Fußweg
- 5.7  Öffentliche Dispositionsfläche mit Schotterrassen
- 1.Ä 5.8 Verbreiterung des öffentlichen Grundes entlang der Gemeindestrasse um 1,00m nach Westen. im Bereich des Baugebietes.
- 1.Ä 5.9 Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze um 1,00m nach Norden zur Herstellung der Flächengleichheit nach Abzug des öffentlichen Grundstückstreifens im Osten (gemäß Punkt 5.8) und Vergrößerung des Baufensters nach Norden um 1,00m.
- 1.Ä 5.10 Verbreiterung des Erschließungsweges auf 3,50m und Darstellung als verkehrsberuhigter Bereich vom westlichen Anschluss an die Erschließungsstraße bis an die Grenze der Parzelle 15 und 18.
- 2.Ä 5.11 Darstellung des Erschließungsweges als verkehrsberuhigter Bereich auf der gesamten Länge des Wirtsweges.

6. Wasserwirtschaft

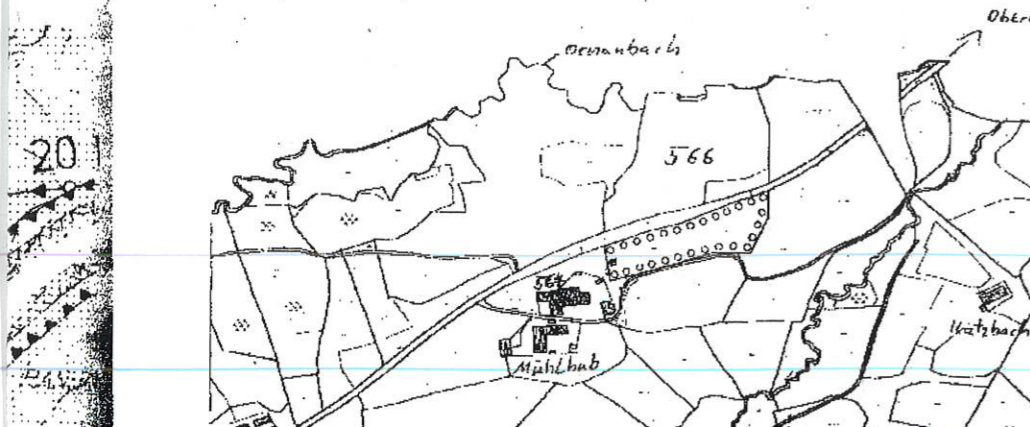
- 6.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das Netz der Wasserversorgung

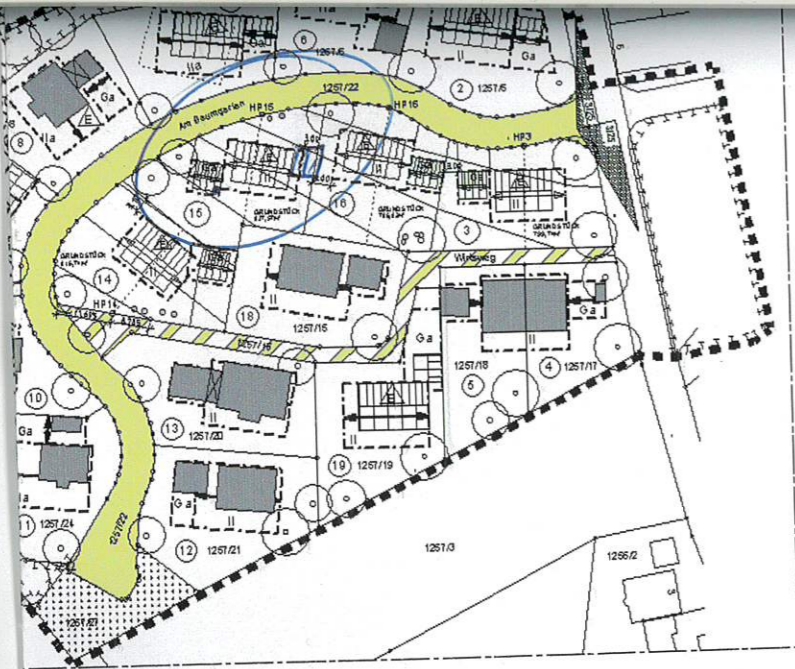


Anlage 1 zum Bebauungsplan "Tiefenstätt"

Ökologische Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 566, Gemarkung Kronberg

M 1 : 5 000

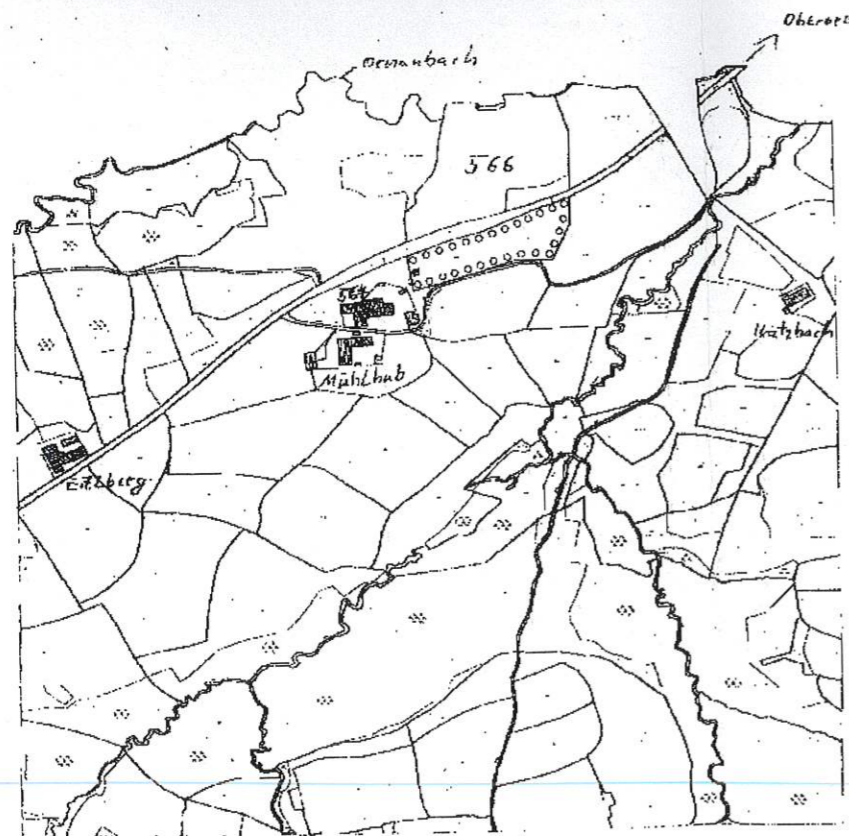




Anlage 1 zum Bebauungsplan "Tiefenstätt"

Ökologische Ausgleichsfläche ?
Fl. Nr. 566, Gemarkung Kronberg

M 1 : 5 000



Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Landes
Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt und geändert. Die jeweiligen Änderungen sind gekennzeichnet durch:

- 1.Ä (1. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.04.2005)
- 2.Ä (2. Änderung des Bebauungsplanes vom ____ 2008)

Massentnahme:
Planzeichnungen zur Massentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr auf die Masshaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A. Festsetzungen

0. Geltungsbereich

0.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **MD** „MD“ Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

1.2 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.

1.3 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.

- 2.Ä 1.4 **GRZ 0,30** Max Grundflächenzahl 0,30
- 2.Ä Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Überschreitung der GRZ von 20% zulässig.
- 1.5 **GFZ 0,50** Max Geschossflächenzahl 0,50
- 1.6 **II** Max zwei Vollgeschosse

2.Ä 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung nach Art 8 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. 8 BayBO bleibt unberührt.)
- 2.3 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.

2.Ä 2.6 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 770 m² und für Doppelhaushälften 500 m².

2.Ä 2.7 Auflösung der Parzelle 17.
Anstelle der Doppelhausgrundstücke Parzelle 14+15 und 16+17 sowie des Einzelhausgrundstücks Parzelle 3 werden vier neue Einzelhausgrundstücke festgelegt. Die vier neuen Parzellen werden mit 14, 15, 16 und 3 bezeichnet.

2.Ä 2.8 Drehen des Baufensters der Parzelle 7
Das Baufenster der Parzelle 7 wird gedreht um eine bessere Ausrichtung nach Süden und eine günstigere Lage im Grundstück zu erreichen.

- 3.8 Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 4,00 m betragen.
- 3.9 Bei Grenzgaragen ist auch ein ausmittiger, dem Geländeverlauf angepasster First zulässig, sofern dies zur Einhaltung der Wandhöhe erforderlich ist.
- 1.Ä 3.10 Parzelle 5: Erweiterung der Fläche für Garagen nach Westen bis an die Grundstücksgrenze und Verschiebung nach Süden mit 5,00m Abstand zum Erschließungsweg
- 1.Ä 3.11 Parzelle 13 Verschiebung der Fläche für Garagen nach Süden mit 5,00m Abstand zum Erschließungsweg.
- 1.Ä 3.12 Parzellen 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 18: Erweiterung der Fläche für Garagen.
- 2.Ä 3.13 Parzelle 7 und 19: Erweiterung der Fläche für Garagen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

5. Verkehrsfächen 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 Verkehrsberuhigter Erschließungsstich

5.6 Öffentlicher Fußweg

5.7 Öffentliche Dispositionsfläche mit Schotterrassen

- 1.Ä 5.8 Verbreiterung des öffentlichen Grundes entlang der Gemeindestrasse um 1,00m nach Westen, im Bereich des Baugebietes.
- 1.Ä 5.9 Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze um 1,00m nach Norden zur Herstellung der Flächengleichheit nach Abzug des öffentlichen Grundstückstreifens im Osten (gemäß Punkt 5.8) und Vergrößerung des Baufensters nach Norden um 1,00m.
- 1.Ä 5.10 Verbreiterung des Erschließungsweges auf 3,50m und Darstellung als verkehrsberuhigter Bereich vom westlichen Anschluss an die Erschließungsstraße bis an die Grenze der Parzelle 15 und 18.
- 2.Ä 5.11 Darstellung des Erschließungsweges als verkehrsberuhigter Bereich auf der gesamten Länge des Wirtsweges.

6. Wasserwirtschaft

- 6.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das Netz der Wasserversorgung Schlicht-Gruppe anzuschließen.
- 6.2 Schmutzwasserentsorgung
Alle Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die Kanalisation der Gemeinde anzuschließen
- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird gemäß dem Bodengutachten von Crystal Geotechnik vom 28. 08. 2003 außerhalb des Baugebietes versickert. Die einschlägigen Vorschriften und technischen Regeln sind zu beachten und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Optional sind auf den Grundstücken Zisternen zur Sammlung von Regenwasser zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1 Flächen für Garagen
3.2 Maximale Abmessungen für Garagen
3.3 Garagen können auch im Hauptbau frei errichtet werden.
3.4 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des oberirdischen Abflusses ist das notwendige Maß an Stellflächen, Wege und Zufahrten zu gewährleisten.
3.5 Stellplatzschlüssel
3.6 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen nachweislich vorhanden sein.
3.7 Die Garagenvorplätze dürfen nicht Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.
3.8 Der Stauraum vor den Garagen muss frei sein.
3.9 Bei Grenzgaragen ist auch ein aus dem Grundstück zulässig, sofern dies zur Einhaltung der Vorschriften erforderlich ist.

- 1.A 3.10 Parzelle 5: Erweiterung der Grundstücksgrenze und Verschiebung des Weges
1.A 3.11 Parzelle 13 Verschiebung der Fläche zum Erschließungsweg.
1.A 3.12 Parzellen 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13
2.A 3.13 Parzelle 7 und 19: Erweiterung des Grundstückes

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnung

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch die Fläche begrenzt.

5. Verkehrsflächen und Erschließung

- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
5.2 Straßenbegrenzungslinien

- 5.3 Sichtdreieck mit Angabe der Höhe innerhalb des Sichtdreiecks sowie Ablagerungen, die von einer Höhe von mind. 2,00 m zu vermeiden sind.

- 5.4 Wendehammer, Typische Erschließungsstraße

- 5.5 Verkehrsberuhigter Erschließungsweg

- 5.8 Öffentlicher Fußweg

- 5.7 Öffentliche Dispositivfläche

- 1.A 5.8 Verbreiterung des öffentlichen Grundstückes nach Westen, im Bereich des Baugrubens.
1.A 5.9 Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze zur Herstellung der Flächengleichheit des Grundstückes im Osten (gemäß Punkt 1.10.10).
1.A 5.10 Verbreiterung des Erschließungsbereiches vom westlichen Grundstück zur Parzelle 15 und 18.
2.A 5.11 Darstellung des Erschließungsweges im gesamten Länge des Wirtsweges.

6. Wasserwirtschaft

- 6.1 Wasserversorgung

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 1st 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 privat 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 als zweireihige Obstbaumpflanzung mit heimischen Arten (Hochstamm) und Aussaat eines standortgerechten Landschaftsrasens; extensive Nutzung, zweimal jährliche Mahd nicht vor dem 15. 08. eines Jahres mit Entfernung des Mahdgutes, keine Düngung, keine Spritzung, keine sonstige Nutzung
7.5 Ökologische Ausgleichsfläche 3 - 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.

- 7.6 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,0 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
7.7 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
7.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
7.9 Die Pflanzabstände zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen betragen lt. AGBGB für Sträucher 2,00 m und für Bäume mit mehr als 2,00 m Höhe 4,00 m.

7.10 Artenliste

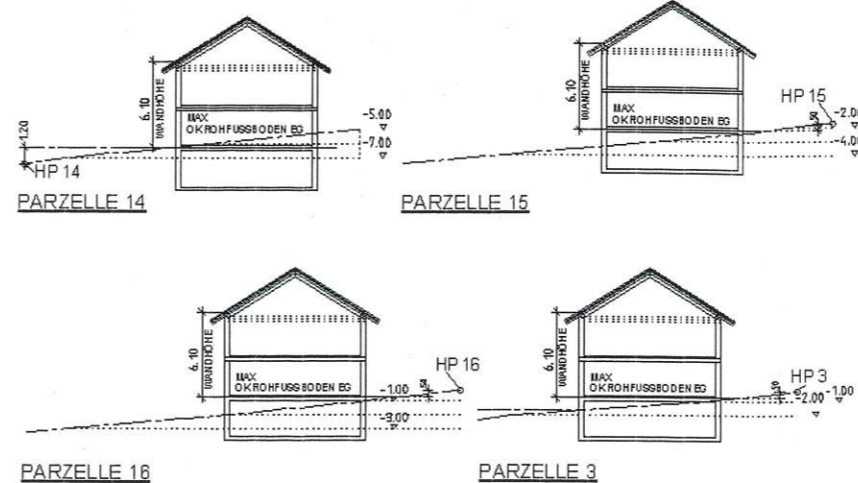
- 7.10.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn FH
Betula pendula Sandbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche FH
Tilia cordata Winterlinde
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche FH
Salix alba Silberweide
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Bergulme

- 7.10.2 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 Mehlebeere
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 Nußbaume

- 7.10.3 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 Ohrchenweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder FH
Lonicera xylosteum Heckenkirsche FH
Crataegus monogyna Weißdorn FH
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides Sanddorn

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1 Hauptfirstrichtung
2.A 8.2 II Wandhöhe 6,10 m, bei Pultdächern max. Firsthöhe 8,5m
2.A 8.2.1 IIa Max. Wandhöhe 5,50 m, bei Pultdächern max Firsthöhe 8,5m
2.A 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.
2.A 8.3.2 Max. Gebäudelänge: bei Einzelhäusern eingeschossig 16,0m; zweigeschossig 15,0 m; bei Doppelhäusern 18,0 m
Max Giebelbreite: bei Einzelhäusern eingeschossig 11,0m; zweigeschossig 10,0 m; bei Doppelhäusern 11,0 m
8.4 Gestaltung des Daches
2.A 8.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach oder als Pultdach auszubilden, der Dachfirst bei Satteldächern muss in Längsrichtung und bei Pultdächern auf der Südseite der Gebäude verlaufen.
2.A 8.4.2 Dachneigung: Satteldächer 27° bis 33°
Pultdächer 15° 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 Max. zwei Dachgauben pro Gebäudeseite sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1,50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr. Doppelhäuser zählen als ein Gebäude.
8.4.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebelwänden allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge 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.

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.
2.A 9.2 Stützmauern
Im Bereich des geneigten Geländes sind Stützmauern bis 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk oder -verblendung auszuführen und zu bepflanzen. Von öffentlichen Zufahrtsstrassen ist ein Abstand von 2m einzuhalten.
9.3 Bei der Eingabeplanung sind Geländeprofilpläne entlang jeder Fassade bis 5,00 m in die Grundstücksgrenze hinaus einzureichen.

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1. Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer, z. B. 1257
3. Parzellennummer, z. B. 1
4. Vermaßung, z. B. 7,0 m
5. Geplanter Weg
6. Höhengichtlinien, z. B. 525

- 2.A 6.1 Höhenbezugspunkt
7. Immissionsschutz
7.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsnäheren Umfeld zu rechnen.
7.2 Die Immissionen vom Parkplatz der Gaststätte sowie von der B 12 wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Dorsch Consult im Februar 2003 geprüft. Das Gutachten ist bei der Gemeinde Reichertshausen einzusehen.

- 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.

- Begründung:
Zu 1.4: Auf Grund der sich durch die Änderung der Parzellen ergebenden Grundstücksgrenzen wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht um eine Benachteiligung der neu aufgeteilten Grundstücke zu vermeiden. Zusätzlich wurde für eine eingeschossige Bauweise eine Überschreitung der GRZ von 20% aufgenommen um eine behindertengerechte Bauweise zu erleichtern.
Zu 2.6: Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wurde von 800m² auf 770m² gesenkt. Dies hat sich aus der Aufteilung der Grundstücke ergeben.
Zu 2.7: Seit Aufstellung des Bebauungsplanes 2003 hat sich gezeigt, dass Doppelhausgrundstücke keinen Absatz finden. Aus diesem Grund wurde beschlossen eine Änderung der Parzellenaufteilung vorzunehmen. Während der Planungsarbeiten wurde versucht die Anzahl der Grundstücke beizubehalten. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dies nicht sinnvoll ist, da die Mindestgrundstücksgrößen erheblich unterschritten würden und eine starke Verdichtung der Bebauung im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich entstehen würde. Die betroffenen 5 Parzellen wurden auf 4 Parzellen reduziert, wodurch die Parzelle 17 aufgelöst wird.
Zu 2.8: Das Baufenster wurde gedreht um eine bessere Ausrichtung nach Süden und günstigere Zufahrt zur Garage zu schaffen.
Zu 3.13: Auf Grund von Vorplanungen hat sich gezeigt, dass eine Erweiterung der Garagenflächen von Vorteil ist um eine leichtere Zufahrt zur Garage zu schaffen.
Zu 5.11: Nach Fertigstellung des Wirtsweges wurde festgestellt, dass die Zufahrt zur Parzelle 19 von Osten her kaum möglich ist. Deshalb wurde der gesamte Wirtsweg als verkehrsberuhigter Erschließungsweg freigegeben.
Zu 8: Auf Grund von Bauanfragen wurden Pultdächer mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5m in die Festsetzungen mitaufgenommen.

3.6 Die notwendigen Kfz-Stellplätze m...

3.7 Die Garagenvorplätze dürfen nicht Stellplatznachweis nicht heranzuzi...

3.8 Der Stauraum vor den Garagen m...

3.9 Bei Grenzgaragen ist auch ein aus zulässig, sofern dies zur Einhaltung...

1.A 3.10 Parzelle 5: Erweiterung der Flächstücksgrenze und Verschiebung rweg

1.A 3.11 Parzelle 13 Verschiebung der Fla zum Erschließungsweg.

1.A 3.12 Parzellen 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 un

2.A 3.13 Parzelle 7 und 19: Erweiterung de

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnung

4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird beschränkt.

5. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1 Öffentliche Verkehrsflä

5.2 Straßenbegrenzungslin

5.3 Sichtdreieck mit Anga Innerhalb des Sichtdri sowie Ablagerungen (hiervon sind einzeln s einer Höhe von mind.

5.4 Wendehammer, Typ 3 Erschließungsstraßer

5.5 Verkehrsberuhigter E

5.6 Öffentlicher Fußweg

5.7 Öffentliche Dispositio

1.A 5.8 Verbreiterung des öffentlichen Gr nach Westen, im Bereich des Bau

1.A 5.9 Verschiebung der nördlichen Gru Herstellung der Flächengleichheit streifens im Osten (gemäß Punkt um 1,00m.

1.A 5.10 Verbreiterung des Erschließung beruhigter Bereich vom westlich Grenze der Parzelle 15 und 18.

2.A 5.11 Darstellung des Erschließungsv gesamten Länge des Wirtsweges

6. Wasserwirtschaft

6.1 Wasserversorgung Sämtliche Bauvorhaben sind vor Schlicht-Gruppe anzuschließen.

6.2 Schmutzwasserentsorgung Alle Gebäude sind vor Bezugsfei

6.3 Das unverschmutzte Niederschlag Crystal Geotechnik vom 28. 08. Die einschlägigen Vorschriften u Erschließungsplanung zu berücks Zisternen zur Sammlung von Re

als zweireihige Obstbaumpflanzung mit heimischen Arten (Hochstamm) und Aussaat eines standortgerechten Landschaftsrasens; extensive Nutzung, zweimal jährliche Mahd nicht vor dem 15. 06. eines Jahres mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, keine Spritzung, keine sonstige Nutzung

7.5 Ökologische Ausgleichsfläche 3 - extern als Magere Wiese mit Feldhecken lt. Artenliste (FH) Gestaltung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf Bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen etc. sind nicht zulässig.

7.6 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,0 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

7.7 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.

7.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

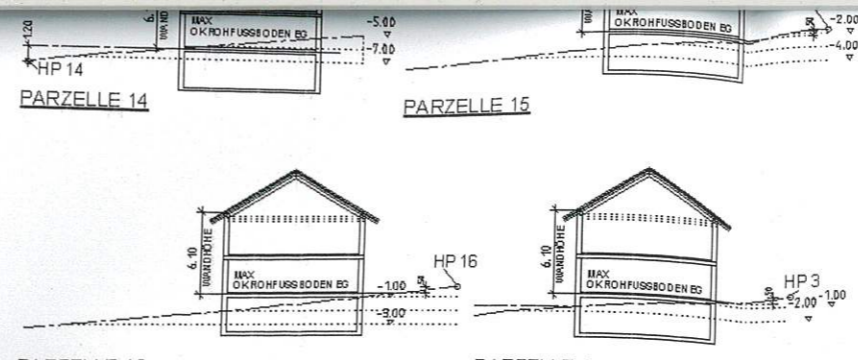
7.9 Die Pflanzabstände zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen betragen lt. AGBGB für Sträucher 2,00 m und für Bäume mit mehr als 2,00 m Höhe 4,00 m.

7.10 Artenliste

7.10.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn FH
Betula pendula Sandbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche FH
Tilia cordata Winterlinde
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche FH
Salix alba Silberweide
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Bergulme

7.10.2 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 Mehlebeere
Alnus glutinosa Schwarzerle
Alnus incana Weißerle
Malus sylvestris Wildapfel FH
Prunus mahaleb Steinweichsel
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster Wildbirne
Ulmus minor Feldulme
alle Obst- und Nußbaume

7.10.3 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 cathartica Kreuzdorn



PARZELLE 14

PARZELLE 15

PARZELLE 18

PARZELLE 3

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.

2.A 8.3.2 Max. Gebäudelänge: bei Einzelhäusern eingeschossig 16,0m; zweigeschossig 15,0 m; bei Doppelhäusern 18,0 m
Max Giebelbreite: bei Einzelhäusern eingeschossig 11,0m; zweigeschossig 10,0 m; bei Doppelhäusern 11,0 m

8.4 Gestaltung des Daches

2.A 8.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach oder als Pultdach auszubilden, der Dachfirst bei Satteldächern muss in Längsrichtung und bei Pultdächern auf der Südseite der Gebäude verlaufen.

2.A 8.4.2 Dachneigung: Satteldächer 27° bis 33°
Pultdächer 15° 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 angepulverte Dächer zulässig.

8.4.4 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten oder extensiv begrünte Dächer festgesetzt.

8.4.5 Wintergärten und Anlehntrittshäuser 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 Max. zwei Dachgauben pro Gebäudeseite sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1,50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr. Doppelhäuser zählen als ein Gebäude.

8.4.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebelwänden allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge 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 Maschendraht-Einfriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.

8.6.3 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

1. Grundstücksgrenzen

2. 1287/20 Flurstücksnummer, z. B. 1257

3. 16 Parzellennummer, z. B. 1

4. 4,00 Vermaßung, z. B. 7,0 m

5. Geplanter Weg

6. Höhengichtlinien, z. B. 525

2.A 6.1 oHP Höhenbezugspunkt

7. Immissionsschutz

7.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

7.2 Die Immissionen vom Parkplatz der Gaststätte sowie von der B 12 wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Dorsch Consult im Februar 2003 geprüft. Das Gutachten ist bei der Gemeinde Reichertsheim einzusehen.

8. Brand- und Katastrophenschutz

8.1 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsfelder 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.

Begründung:

Zu 1.4: Auf Grund der sich durch die Änderung der Parzellen ergebenden Grundstücksgrößen wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht um eine Benachteiligung der neu aufgeteilten Grundstücke zu vermeiden. Zusätzlich wurde für eine eingeschossige Bauweise eine Überschreitung der GRZ von 20% aufgenommen um eine behindertengerechte Bauweise zu erleichtern.

Zu 2.6: Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wurde von 800m² auf 770m² gesenkt. Dies hat sich aus der Aufteilung der Grundstücke ergeben.

Zu 2.7: Seit Aufstellung des Bebauungsplanes 2003 hat sich gezeigt, dass Doppelhausgrundstücke keinen Absatz finden. Aus diesem Grund wurde beschlossen eine Änderung der Parzellenaufteilung vorzunehmen. Während der Planungsarbeiten wurde versucht die Anzahl der Grundstücke beizubehalten. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dies nicht sinnvoll ist, da die Mindestgrundstücksgrößen erheblich unterschritten würden und eine starke Verdichtung der Bebauung im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich entstehen würde. Die betroffenen 5 Parzellen wurden auf 4 Parzellen reduziert, wodurch die Parzelle 17 aufgelöst wird.

Zu 2.8: Das Baufenster wurde gedreht um eine bessere Ausrichtung nach Süden und günstigere Zufahrt zur Garage zu schaffen.

Zu 3.13: Auf Grund von Vorplanungen hat sich gezeigt, dass eine Erweiterung der Garagenflächen von Vorteil ist um eine leichtere Zufahrt zur Garage zu schaffen.

Zu 5.11: Nach Fertigstellung des Wirtsweges wurde festgestellt, dass die Zufahrt zur Parzelle 19 von Osten her kaum möglich ist. Deshalb wurde der gesamte Wirtsweg als verkehrsberuhigter Erschließungsweg freigegeben.

Zu 8: Auf Grund von Bauanfragen wurden Pultdächer mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5m in die Festsetzungen mitaufgenommen. Dies soll unter anderem auch einer besseren energetischen Gestaltung der Gebäude dienen. Da kein Nachteil für Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes zu erkennen ist, konnte den Bauwünschen Rechnung getragen werden.

Zu 9.2: Nach der Bebauung von einigen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich auf Grund der Hanglage gezeigt, dass die Höhe von Stützmauern mit 0,80m nicht ausreicht. Um eine bessere Gestaltung der Aussenanlagen zu ermöglichen wurde die Höhe von Stützmauern auf 1,5m erhöht.

Von einer Umweltprüfung kann nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 8 Nr. 7 Buchstabe b, genannten Schutzgüter.

3. Verfahrensvermerke:

3.1 Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde Reichertsheim hat in der Sitzung 24.07.2008/19.09.2008 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die Aufstellung wurde am 24.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Auslegung:
Den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §13 BauGB in der Zeit vom 01.10.2008 bis einschließlich 29.10.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.3 Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2008 die 2. Bebauungsplanänderung gemäß §10 BauGB und Art. 91 Bay BO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Reichertsheim, den 18.11.2008



.....
Haslberger, 1. Bürgermeisterin

3.3 Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach §18 Abs.3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 21. Nov. 2008.
Die Bebauungsplanänderung "Tiefenstätt - 2. Änderung" wird in der Fassung vom 17.11.2008 seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim, Bräustrasse 11, 84437 Reichertsheim, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Reichertsheim, den 21.11.2008



.....
Haslberger, 1. Bürgermeisterin

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Tiefenstätt - 2. Änderung Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 24.07.2008
Fertigung vom 19.09.2008
Fertigung vom 17.11.2008

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Hans Halbedl
Florianstr. 8, 84437 Reichertsheim
Tel. 0170/5613988

Reichertsheim, den 19.09.2008
17.11.2008

.....
Hans Halbedl