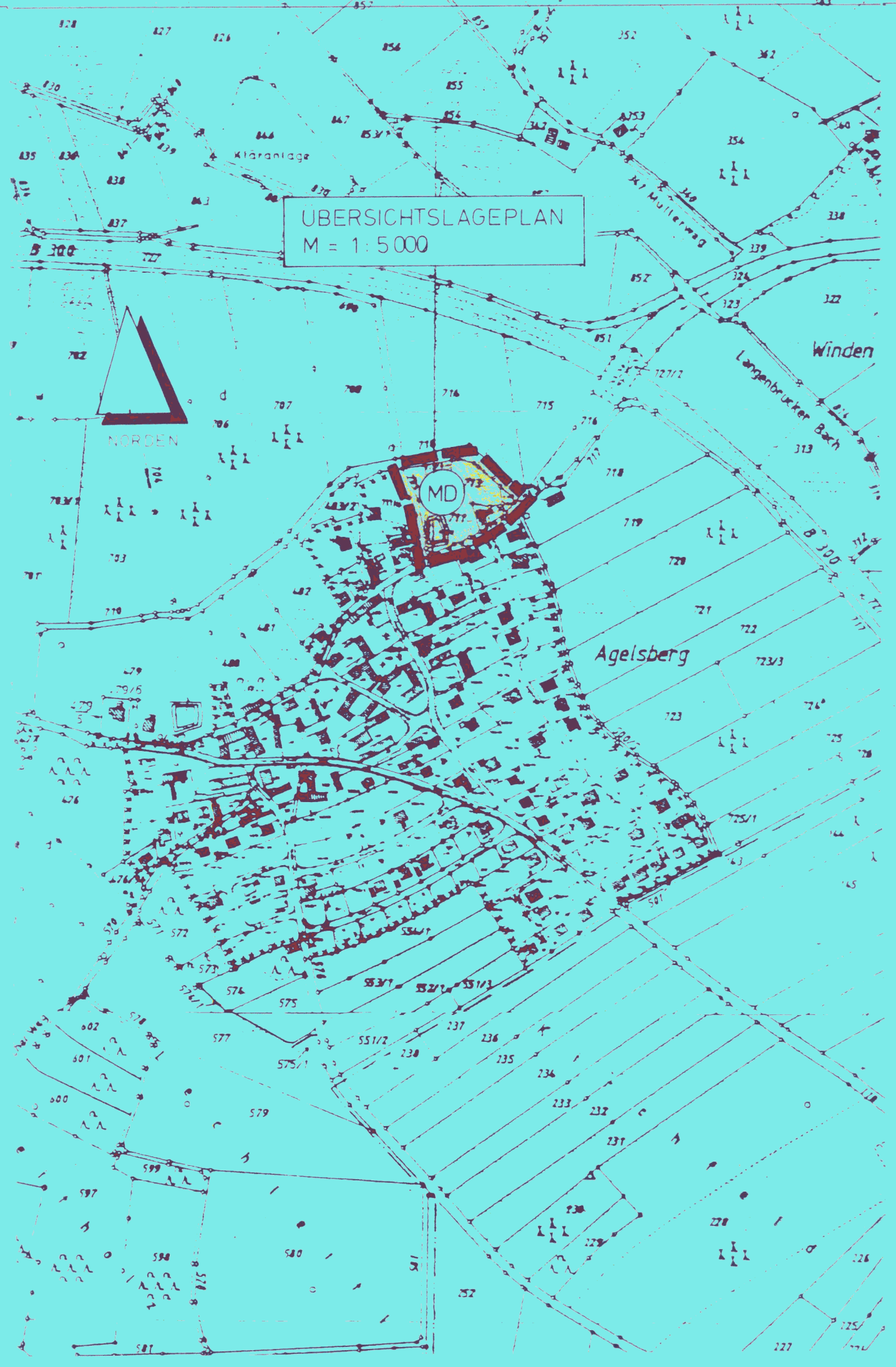
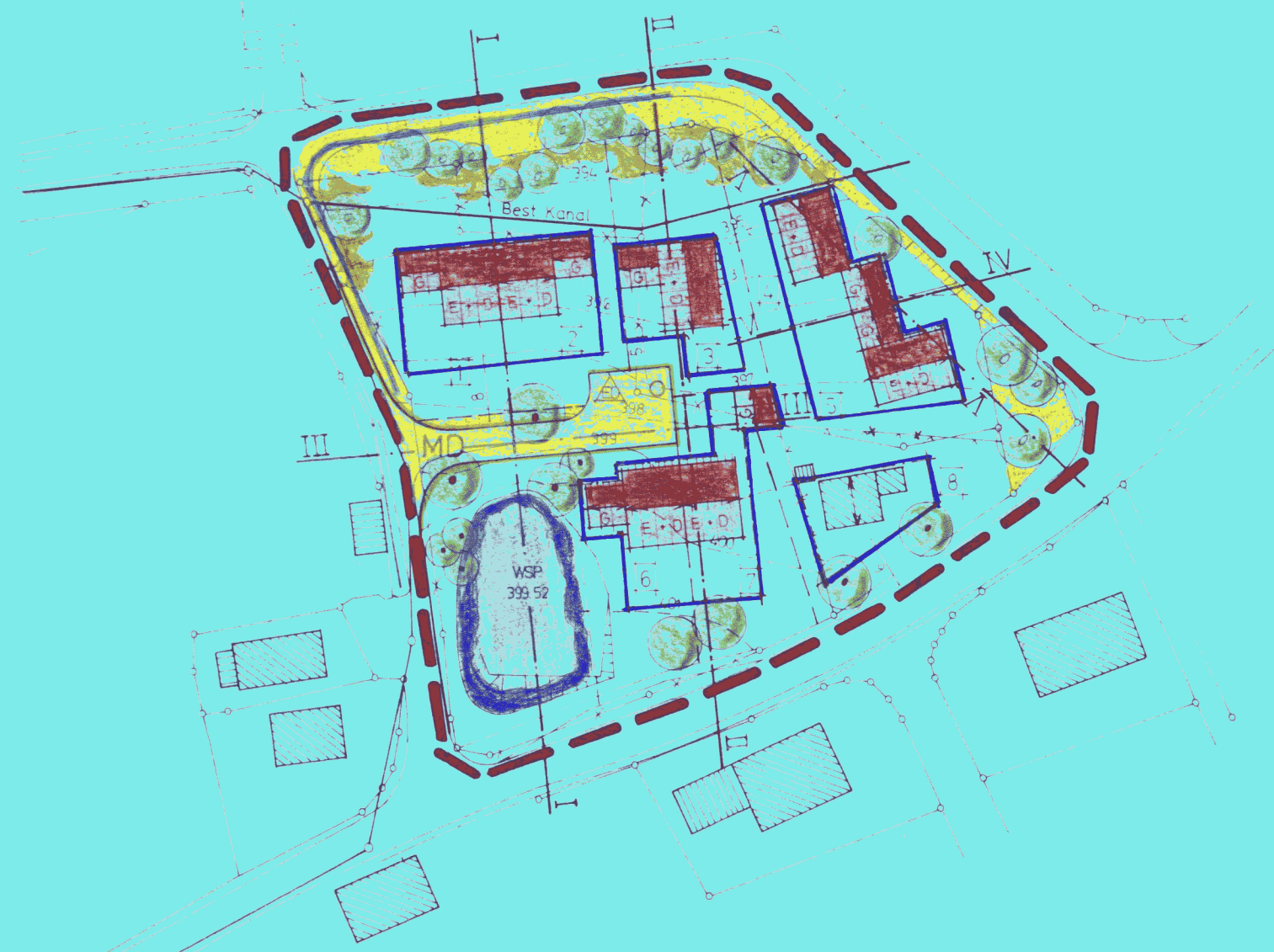
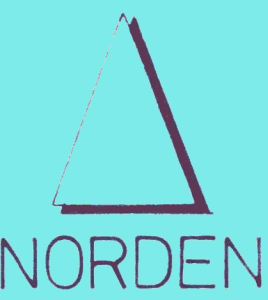


BEBAUUNGSPLAN AGELSBERG 'AM WEIHER'

MARKT REICHERTSHOFEN, LKR. PFAFFENHOFEN

M = 1/1000



Der Markt Reichertshofen Landkreis Pfaffenhofen/Ilm erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Agelsberg Am Weiher" als Satzung.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der Festsetzung der Maßstäbe

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Dorfgebiet (§ 9 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen im Grundstück zulässig.

3. Zahl der Vollgeschoße:

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Bei der Festsetzung "E+D" muß das Obergeschoß im ausgebauten Dachraum liegen. Die Höhe des Kniestockes darf, von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren, höchstens 0,50 m betragen.

3.3 Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis Oberkante fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.4 Bei Garagen ist die Trauthöhe bis 2,75 m im Mittel zulässig.

4. Überbaute Grundstücksflächen:

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Gebäudelänge an der Grundstücksgrenze darf max. 8,00 m betragen. Giebelständige Grenzgaragen dürfen nur bis 7m breit sein.

5.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

5.3 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.

6.2 An- und Nebenkauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

6.3 Garagenzufahrten sind als Stauraum auszubilden und dürfen nicht eingezäunt werden.

7. Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 32° - 42° festgesetzt.

7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen.

7.4 Die Dächer über den Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

7.5

Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind mit einer Breite je Fenster von max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Satteltach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,25 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

8. Außenwände

8.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Anderen Materialien wie Kunststoffe, Glasbausteine, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

8.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

9. Grünordnung

9.1 Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Halb- und Hochstämme) zu bepflanzen, pro 300 m2 Grundstücksfläche ist dabei ein großkroniger Baum vorzusehen.

10. Zufahrten und Einfriedungen

10.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten ohne Sockel, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen:

1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet
E+D	Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoß
0.4	Grundflächenzahl (Grz)
0.5	Geschoßflächenzahl (Gfz)

3. Bauweise

○	offene Bauweise
—	Baugrenze
—	Firstrichtung
□	Garagen
—	öffentliche Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Kurvenhalbmesser
—	Maßangaben in Metern

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

6. Grünordnung

□	öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
□	Altbaumbestand zu erhalten
□	Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
□	neu zu pflanzende geschlossene Pflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern

11. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

—	Bestehende Grundstücksgrenzen
—	Geplante Grundstücksgrenzen
—	Entfallende Grundstücksgrenzen
—	Flurstücksnummern
□	Vorhandene Wohngebäude
□	vorhandene Nebengebäude
□	Parzellennummer
□	Stellung der baulichen Anlagen
—	Höhenschichtlinien

VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.11.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12.12.89... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.89 bis 12.12.90... im Rathaus des Marktes Reichertshofen öffentlich ausgelegt.

Reichertshofen, den 12.12.1989
1. Bürgermeister
[Signature]

Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.1.91 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichertshofen, den 15.1.1991
1. Bürgermeister
[Signature]

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 18.3.91... zugestellt am 19.3.91... gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

() bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

X mit Schreiben vom 20.6.91... erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendmachen werde.

Pfaffenhofen, den 22. Aug. 1991
i. A. Kische
Reg. Rätin [Signature]

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauGB rechtsverbindlich.

Pfaffenhofen, den 23.06.1989
geändert lt. Beschluß vom 10.7.90

Der Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro K. Wipfler
Hohenwarter Str. 12
8068 Pfaffenhofen
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN ILM
HOHENWARTER STRASSE 12A
Tel. 03441 40 11 12 Telefax 81341

Beb. Nr. 13
Agelsberg Am Weiher