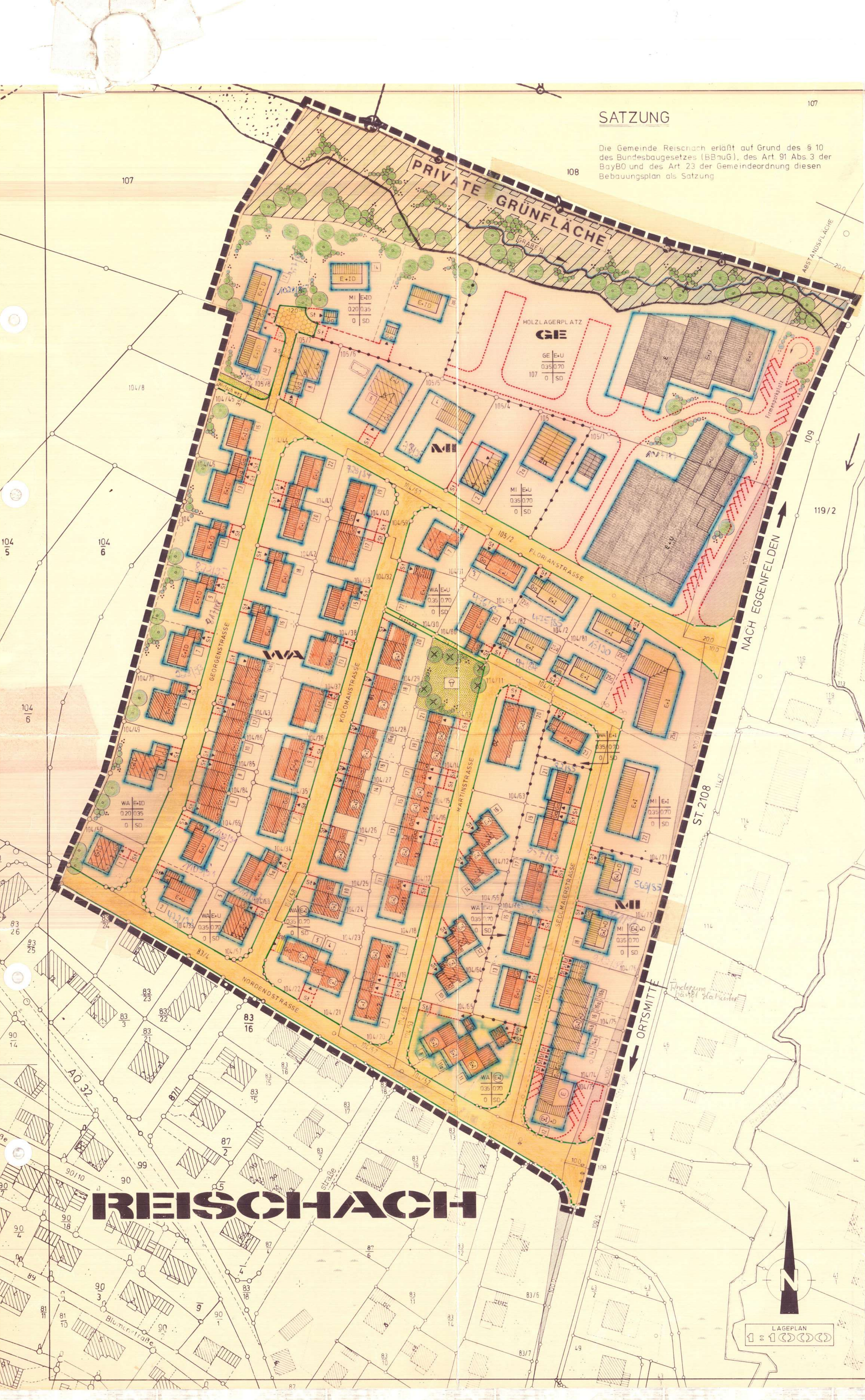




SATZUNG

Die Gemeinde Reischach erläßt auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 91 Abs. 3 der BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung diesen Bebauungsplan als Satzung.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes REISCHACH NORD, Gemeinde REISCHACH als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 9 BauNVO sowie als Mischgebiet MI gem. § 9 BauNVO und als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Je Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 3.4.0 Stellplätze). Soweit grünl. festgesetzt ist eine Doppel- bzw. Reihenhause bebauung vorgesehen.

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO). Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

1.2.2 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der First-richtung als:	als Höchstmaß zulässige Nutzung:
	II Vollgeschosse (mit Beschränkung)
	II Vollgeschosse (mit Beschränkung)
	II Vollgeschosse (zwingend)
	II Vollgeschosse (zwingend)

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

1.3.1 MINDESTSTASSE	Bei allen geplanten Grundstücken: 1:190... (Reihenhause Fl.Nr. 104/75)
1.3.2 FIRSTRICHTUNG	Die einzuhalende Firstrichtung verläuft parallel zur Mittelstrasse (§ 9 (1) 2 BBauG).
1.3.3 BAUWEISE	Doppel- bzw. Reihenhause bebauung

PLANISCHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1	offene Bauweise
2.3.2	Baugrenze
2.3.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.4.0 VERKEHRSPÄTCHEN, ÖFFENTLICHE PLÄTZE

2.4.1	Strassenverkehrsfläche und Gehweg
2.4.2	Öffentlicher Fußweg
2.4.3	für Anhänger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
2.4.4	andere Fahrbahnbefestigung (siehe Punkt 3.5.0 Wege und Plätze)
2.4.5	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
2.4.6	Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,40 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
2.4.7	Strassenbegrenzungslinie
2.4.8	Öffentliche Grünfläche
2.4.9	KinderSpielplatz

2.5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

2.5.1	Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen.
2.5.2	Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
2.5.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2.5.4	Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen
2.5.5	Hausnummern

KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

2.6.1	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
2.6.2	bestehendes Wohngebäude
2.6.3	bestehendes Nebengebäude
2.6.4	Böschung mit Ober- und Unterkannte
2.6.5	abgemerkter Weg
2.6.6	Höhenbuchlinien
2.6.7	Flurstücksmauern
2.6.8	Freileitungsmast

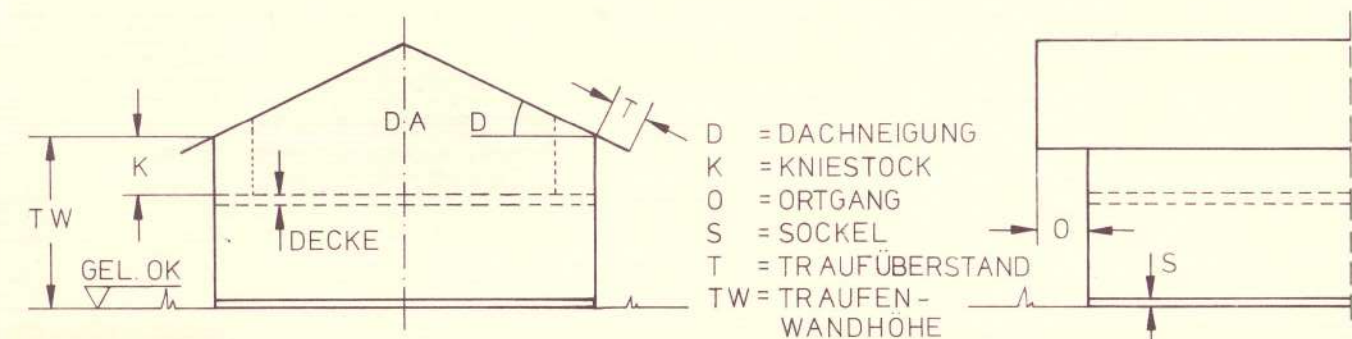
FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 91 BayBO)

3.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Gestaltung und Proportion:	Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 12 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Beachtung der örtlichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:
Empfehlung:	Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0.
Passadengliederung und Material:	Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbaueise oder mit überlappter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtonen zulässig, die Holztafel können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz, Zier- und Kirschputze sind unzulässig.
Dachdeckung:	Pfannendeckung, naturrot
Dacheinschnitte:	sind unzulässig
Kamine:	müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kamineinschnitte sind unzulässig.
Bewegliche Abfallbehälter:	Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandbehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.
Balkone:	Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungswerten von 1,40 m zulässig. Kalkonschnitte sind nicht möglich.
Sonnenkollektoren:	Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.
Antennen:	Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die Hauseigentümer sind wünschenswert.
Empfehlung:	Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Stößen auszuführen; Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und Türen sowie Glasbauelementen sollte vermieden werden.
Sockelausbildung:	Dunkle Sockelansätze sind nicht zulässig; der Putz ist in einheitlicher Farbe bis zum Gelände herabzuführen.

3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUFORMEN

3.2.1 Schema mit Darstellung der Maßgrößen



DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HOHE 2,200 m)

3.2.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

E+D	Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG Vollgesch. möglich)
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25°-30°
Kniestock:	max. 1,50 m bis OK Pfette
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Traufen-Wandhöhe:	max. 4,50 m ab natürlicher Gel. OK (tals)
Ortgang:	max. 1,40 m
Sockel:	max. 0,25 m ab natürlicher Gel. OK

E+U

Gebäude mit Erdgeschoß und Untergeschoß (UG Vollgesch. mögl.)	
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25°-30°
Kniestock:	max. 0,50 m bis OK Pfette
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Traufen-Wandhöhe:	max. 5,50 m ab natürlicher Gel. OK (tals)
Ortgang:	max. 1,40 m
Sockel:	max. 0,20 m

E+I

Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß	
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25°-30°
Kniestock:	über 1,05 m nicht zulässig 1,00 als DG möglich, jedoch als Vollgesch.
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Traufen-Wandhöhe:	max. 5,50 m
Ortgang:	max. 1,40 m
Sockel:	max. 0,90 m ab natürlicher Gel. OK (tals)

E+I+D

Gebäude mit Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachausbau (DG kein Vollgesch.)	
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25°-30°
Kniestock:	max. 1,00 m bis OK Pfette
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Traufen-Wandhöhe:	max. 6,50 m ab natürlicher Gel. OK (tals)
Ortgang:	max. 1,40 m
Sockel:	max. 0,20 m

3.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Holz Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden; Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Traufen-Wandhöhe: Einseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden. Die Garagen sind in Baubau, Dachform und Dachneigung den Hauptgebäude anzupassen. Verschiebungen der Dachflächen mit den Hauptdächern sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

3.4.0 STELLPLATZE

Die Zufahrtswegbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Neben- und/oder rückwärtige Zufahrten sind nicht einzuräumen und abgegrenzt zu gestalten. (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 2.5.1 und 2.5.2 sonstige Festsetzungen). Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ mit:

- Natursteinpflaster
- Rasensplittsteinen
- Betonverbundpflaster
- wassergebundene Decke (Riesel) auszuführen.

Empfehlung:

Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern. Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen. Bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

3.5.0 WEGE UND PLATZE

Die befahrbaren Wohnwege (siehe Punkt 2.4.4 Verkehrsfl.) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ mit:

- Natursteinpflaster
- Betonverbundpflaster
- wassergebundene Decke (Riesel)
- Einstreumastix auszuführen.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.1.0 EINFRIEDRUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputzt oder weiß gestrichen. Mauerwerk, oder glatten Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzaketten- oder waagrecht Bretterzaun auszuführen. Oberflächeneinfriedung mit braunem Holzgrünputzmittel ohne deckenden Farbaussatz.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzte.

Empfehlung: Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten Zäune nur seitlich, also zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Stäben Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit bestimmter Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden.

4.2.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

4.2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.2.2 und 4.2.3 anzulegen und zu unterhalten. Nechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 39a BBauG im Sinne § 30 BauNVO, sowie Art. 8a BayBO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten. Je Grundstücksfläche sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Ziffer 4.2.2 zu pflanzen.

4.2.2 BAUME, PFLANZLISTE

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Rothahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus carnea	Röstkastanie
Robinia pseudoacacia	Nazie
Carpinus betulus	Weißdorn
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350-400 cm, Mindeststammdicke 18-20 cm gepflanzt werden. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme gepflanzt werden).

4.2.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung zu Alleebläumen, sowie Hintergrundpflanzung stieliger Zäune besonders geeignet:	Buschrose-hoch
Rosa nitida	Buschrose-niedrig
Rosa rugosa	Mispel
Cotoneaster dammeri	Johanneskraut
Hypericum calycinum	Haselnuß
Corylus avellana	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Ligustrum vulgare
Ligustrum vulgare	Symphoricarpos chenaulti
Symphoricarpos chenaulti	Schneebere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bartrieel
Potentilla 1. Arten	Fingerstrauch

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm, gepflanzt werden.

4.2.4 PFLANZENSCHLÜSSEL

Baum- und Strauchpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.2.2 Bäume).

Decksträucher als freilebende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.2.3 Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

4.2.5 AUSSENANLAGEN

Für Bauvorhaben im Gewerbegebiet oder im Mischgebiet sind im Baugenehmigungsverfahren Außenanlagenpläne mit detaillierter Angabe der vorgesehenen Bepflanzung vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 9 (1) BBauG vom ... 25. April 1983 ... in ... 31. Mai 1983 ... in ... 14. April 1983 ... öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung ...

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister

Reischach, den 20. Juli 1983
Bürgermeister