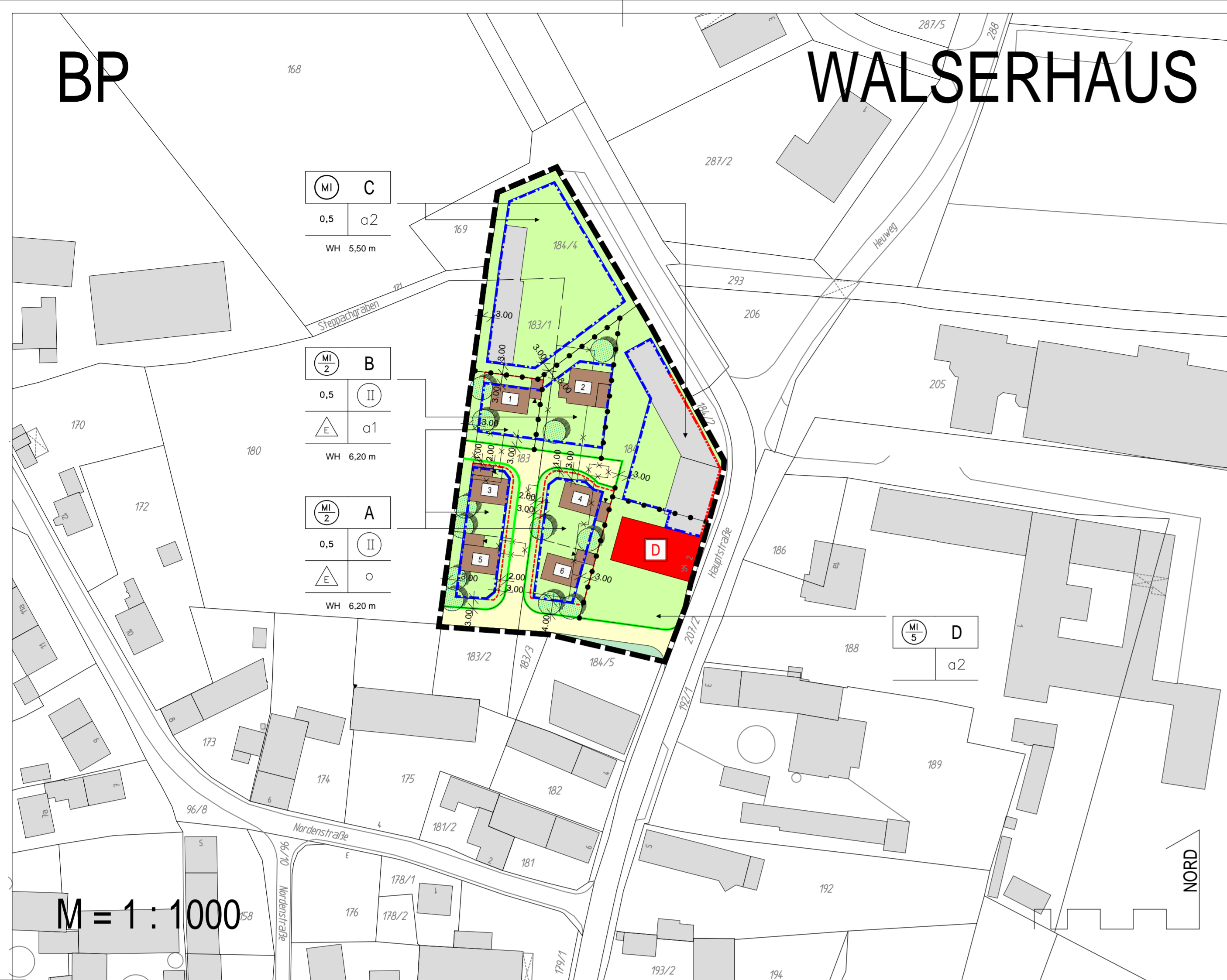


BP

WALSERHAUS



Die Gemeinde Reimlingen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9, 10 und 13a 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Walserhaus"

als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von WipflerPLAN gefertigte Bebauungsplan bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 05.02.2015. Eine Begründung in der Fassung vom 05.02.2015 ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO;
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO;
je Einzelhaus sind max. 1/2 / bzw. 5 Wohneinheiten zulässig
Teilbereiche z.B. A
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maß der Nutzung**
Grundflächenzahl = 0,5
zwei Vollgeschosse zwingend
Wandhöhen s. auch PKI 7.2 Festsetzungen durch Text
WH 6,20 m / 5,50 m
Wandhöhe = max. 6,20 m / 5,50 m

4. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO : Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden
- abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO : Gebäudelängen größer als 50,0 m zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung von Bauräumen für Garagen und Carports
- nur Einzelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (straßenbegleitende Grünflächen etc.)

6. Grünflächen

- zu pflanzende Bäume
- Standorte veränderbar

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag mit vorgeschlagener Garagenzufahrt
- Baudenkmal gem. Bayerischer Denkmalliste
- entfallende Gebäude
- private Grünflächen
- Maßangabe in Meter

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Art der baulichen Nutzung**
Die durch Planzeichen Nr. 2 bezeichneten Teilbereiche A, B, C und D werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den einzelnen Teilbereichen ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen :
Im Teilbereich A, B und D:
Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Im Teilbereich C :
Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Dächer (Hauptgebäude)**
 - Dachform: gleichgeneigte Satteldächer
 - Dachneigung: 28° - 32°
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig
 - Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine im Farbton : Rottöne, anthrazit, nicht glänzend
- Fassadengestaltung** : Fassaden dürfen ausschließlich in hellen Farbtönen gestrichen werden.
- Garagen / Stellplätze**
 - Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der hierfür vorgesehenen Bauräume zugelassen.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
 - Stellplatznachweis - je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
- Höhenlage und Höhen, Geländeveränderungen**
 - Höhenlage**
Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (OK-EG RFB) darf max. 15 cm über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen (gilt auch für Garagen und Nebengebäude).
 - Wandhöhen**
max. 6,20 m / 5,50 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Geländeveränderungen**
Die Baugrundstücke dürfen entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenseite) auf Höhe der angrenzenden Straße aufgeführt werden. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mind. 1,5 m Breite zu erhalten.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung**
 - Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege** sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE DURCH TEXT

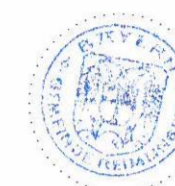
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRNGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2014 bis 14.04.2014 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2014 bis 14.04.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis 12.01.2015 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis 12.01.2015 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Reimlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2015 als Satzung beschlossen.

Reimlingen, den 06. Feb. 2015

Jürgen Leberle
Erster Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Reimlingen, den 20. Feb. 2015

Jürgen Leberle
Erster Bürgermeister



Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reimlingen, den 02. März 2015

Jürgen Leberle
Erster Bürgermeister



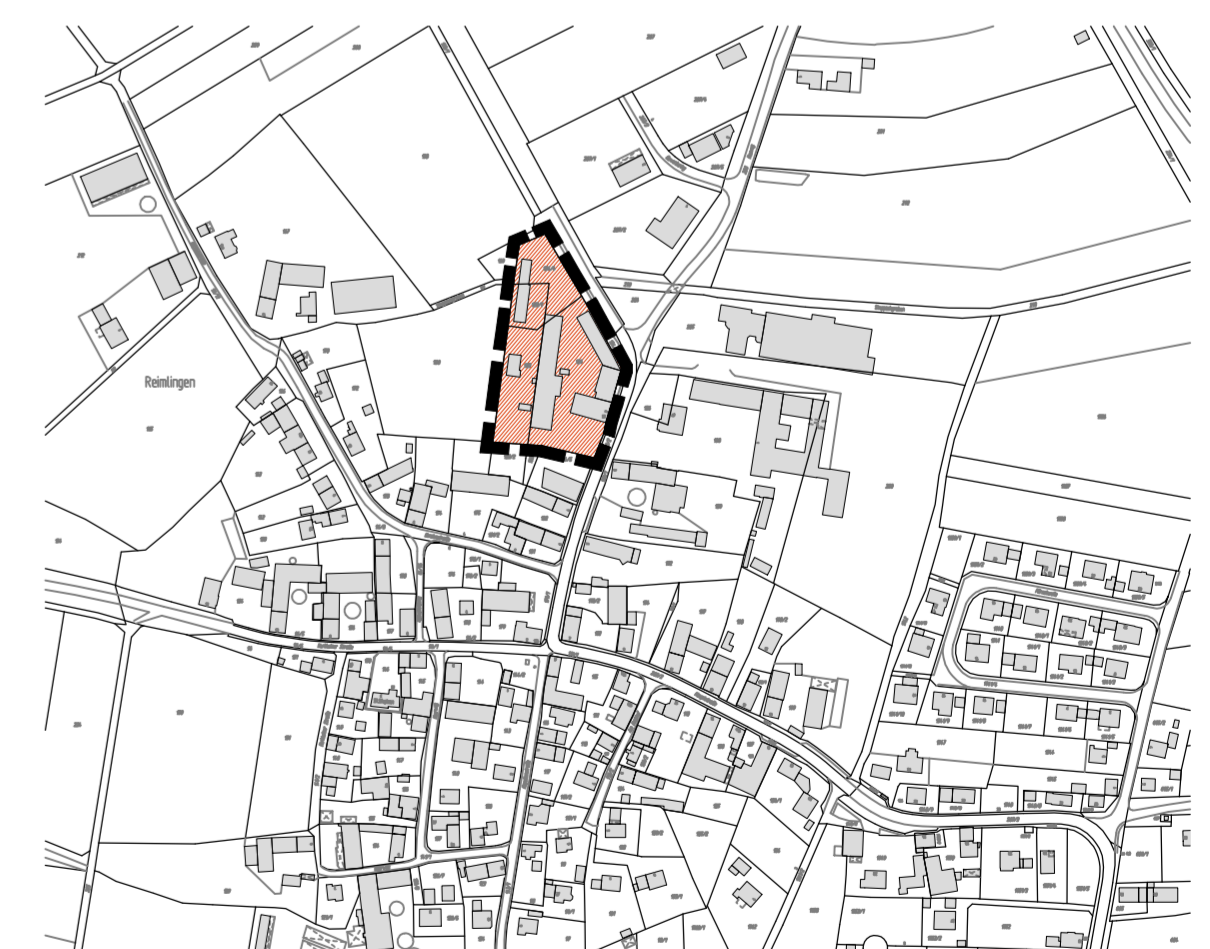
Siegel

GEMEINDE REIMLINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES

BP WALSERHAUS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 06.02.2014
GEÄNDERT 20.11.2014
GEÄNDERT 05.02.2015