

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (Angabe der zulässigen Höchstwerte)

2.1 Gr Grundfläche des Hauptbaukörpers
2.2 GFZ Geschossflächenzahl

3. Überbaubare Flächen

3.1 Baugrenze
3.2 Flächrichtung

3.3 Ga U Fläche für eine Unterflurgarage mit Geräteraum, mit Angabe der Zufahrt

3.4 St Fläche für Pkw-Stellplatz

4. Grünordnung

4.1 zu erhaltender Baum
4.2 zu pflanzender Baum

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Änderung
5.2 Maßzahl in Meter

B. Festsetzungen durch Text

I. Nachfolgende Festsetzungen ersetzen die bisherigen Fassungen:

- 2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 165 qm. Sie darf für die "Fläche für Garage und Geräteraum" um 80 qm und für die übrigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 60 qm überschritten werden.
- 2.1.3 Die Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
Die maximal zulässige Wandhöhe des Hauptgebäudes beträgt 5,25 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximal zulässige Höhenlage des Dachfirstes beträgt 737,00 m ü.NN.
Die maximal zulässige Wandhöhe des Nebengebäudes "Unterflurgarage mit Geräteraum" beträgt 3,40 m, gemessen von der Geländeoberfläche bei der Garageneinfahrt bis zur Oberkante der Dachattika.
- 2.1.4 Die westseitige Giebelseite darf max. 10,0 m breit sein.
- 2.1.5 Die Dachneigung des Hauptgebäudes wird mit 21 Grad festgesetzt.
- 2.1.6 Die Baugrenzen dürfen überschritten werden durch untergeordnete endgeschossige bauliche Anlagen bis zu einer Tiefe von 1,10 m und einer Breite von max. 1/3 der Wandlänge des dahinter liegenden Hauptbaukörpers und Fassadenbekleidungen bis zu einer Dicke von 10 cm

2.2.2 Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach auszubilden; der First ist über die Längsseite zu legen. Als Dachdeckung sind Tonziegel oder Betonpfannen zu verwenden. Dachgauben und Dachschritte sind unzulässig.
Gestattet wird die Errichtung eines Quergiebls als vor die Fassade vortretendes, bis zum Boden geflühtes Bauteil, dessen Breite max. 1/3 der Breite der Hauptfassade betragen darf. Das Dach des Quergiebls ist traufbündig an das Hauptdach anzuschließen und mit einer Neigung zwischen 21 und 26 Grad auszubilden. Der First des Quergiebls muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
Dachflächen von nicht überbauten Kellergeschossen sind als Flachdächer mit Erdüberdeckung und Begrünung bzw. Pflasterbelag auszuführen.

2.2.6 Fenster und Türen sind maßstäblich zu gliedern; Glasflächen über 2,50 qm sind mit Sprossen zu unterteilen.
2.2.7 Balkongeländer sind in Holzbaweise mit senkrechter Verbrötterung und schlichten Zierformen oder mit Balustr in der ortstypischen Art auszuführen.
Die maximal zulässige Balkontiefe beträgt traufseitig 110 cm und giebelseitig 150 cm.

2.4.2 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit Schotterterrassen, wassergebundene Decken oder Pflaster mit offener Fuge zu versehen.
2.5.3 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind als Schallschutzelemente der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mind. 30 dB auszuführen.

II. Zusätzliche Festsetzung durch Text

2.6.1 Das im Umgriff des bestehenden Gebäudes vorhandene Geländeneriveu (m Mittel auf einer Höhe von 730,10 m ü.NN liegend) darf im südlichen und östlichen Bereich um max. 25 cm abgesenkt werden. Im westlichen und nördlichen Grundstücksbereich ist die Geländeoberfläche zu erhalten. Im Bereich und weiteren Umgriff der Garagenzufahrt und des Pkw-Stellplatzes darf das natürliche Gelände zum ordnungsgemäßen Gebrauch dieser Anlagen abgetragen werden. Die Abtragung darf sich auf die Flurstücke Nr. 565/1 und 565/2 der Gemarkung Reichersbeuern erstrecken.
Höhenerunterschiede im Gelände sind mit natürlich erscheinenden, begrüntem Böschungen bis zu einem Neigungswinkel von 45 Grad auszubilden. Ist dies situationsbedingt nicht möglich, ist die Errichtung von Stützmauern zulässig. Sie sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zulässige Ausführungen sind Wände aus Beton mit Rankgewächsen, aus Natursteinblöcken oder Holzpalisaden. Gabionen und aufeinander gesetzte Beton-Fertigelemente sind nicht gestattet.

C. Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende bauliche Anlagen
- Flurnummer
- Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Höhenlinie vorhandenes Gelände in m ü.NN

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes unverändert weiter.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am **20.9.2012** die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am **25.9.2012** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Reichersbeuern, den 26.02.2013
Maria Fahrmann
(Maria Fahrmann, 1. Bgm.)
2. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am **13.12.2012** den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.12.2012** gebilligt.
Reichersbeuern, den 26.02.2013
Maria Fahrmann
(Maria Fahrmann, 1. Bgm.)
3. Der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **27.12.2012** bis **28.1.2013** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 3 und 4 BauGB).
Reichersbeuern, den 26.02.2013
Maria Fahrmann
(Maria Fahrmann, 1. Bgm.)
4. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am **21.2.2013** die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.2.2013** als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Reichersbeuern, den 26.02.2013
Maria Fahrmann
(Maria Fahrmann, 1. Bgm.)
5. Der Satzungsbeschluss wurde am **26.2.2013** ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reichersbeuern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Reichersbeuern, den 26.02.2013
Maria Fahrmann
(Maria Fahrmann, 1. Bgm.)



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SCHMIDBERGWEG"
GEMEINDE REICHERSBEUERN, LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFTRATSHAUSEN

2. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt gemäß §§ 1.2.8.9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Fassung vom: 21.2.2013
Planverfasser: Dipl.-Ing.Arch. Michael Mair
Unterfeldweg 6a, 83661 Lenggries

