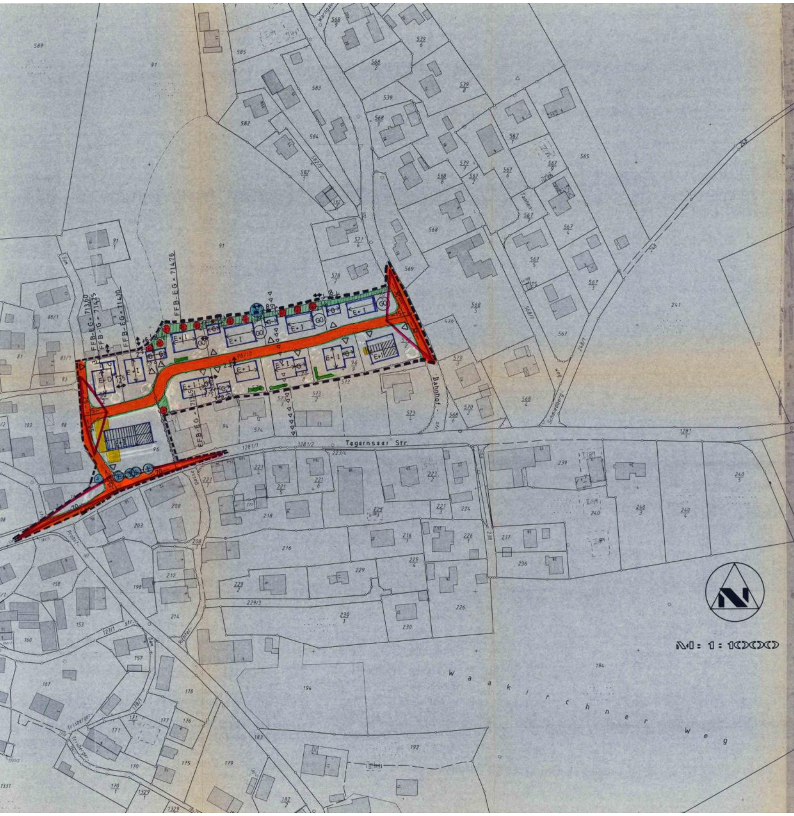


Die **Gemeinde Reichersbeuern**

hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.06.91 diesen Bebauungsplan gemäß § 1, 2, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNV) als Satzung erlassen.

A. Festsetzungen

1. Durch Planzeichen

1. 1. Grenze des Geltungsbereiches

1. 1a. Abgrenzungslinie zwischen MD und WA

1. 2. Straßenbegrenzung

1. 3. Öffentliche Verkehrsfläche

1. 4. Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahn, freizuhalten ist. Stehen zu erhaltende Bäume im Sichtdreieckbereich, ist deren Stamm mindestens 3,00 m vom Boden astfrei zu halten. (15 / 25)

1. 5. Baugrenze

1. 6. Firstrichtung zwingend

1. 7. Bei diesen Häusern ist der Ostgiebel als Hauptgiebel, Hauptansicht, auszubilden. Giebel Westen untergeordnet (keine Balkone, nur notwendige Fensteröffnungen). (G.O.)

1. 8. Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze. Ein Kniestock über dem 1. OG ist unzulässig. Maximal eine Pfette auf der Decke (Höchstmaß 30 cm). (E+I)

1. 9. Ein Vollgeschoß + Dachgeschoß. Maximal 1,60 m Kniestock. (E + D)

1.10. Bei der Flur Nr. 96/3 und 96/4 wird die Bebauung auf E + 1 festgelegt. Aber mit der Einschränkung, daß die OK Fuß- oder Wandpfette auf maximal 5,20 m über Decke Kellergeschoß im Rohbauzustand liegt. Siehe auch festgesetzten Geländeschnitt. (+5,20 / ±0,00 EG)

1.11. Garageneinfahrt

1.12. Fläche für Garage zwingend.(Siehe aber Ziffer 2.14). (G)

1.13. Maßzahl in Metern. (6,0)

1.14. Zu pflanzende Bäume, heimische Art zwingend. Laubbäume zwingend, z.B. Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Stieleiche, Obstbäume (Hochstämme).(Pflanzung zwingend).

1.15. Hecken nicht höher als 1,50 m. Thuja nicht erlaubt.

1.16. Private Grünfläche (zur Abgrenzung des Baugebietes von der freien Landschaft, sowie zur Abgrenzung von Baugebieten). Breite nach Bemaßung **5 m** und 3 m. Garagen dürfen in den Grünstreifen einschneiden. Bepflanzung zwingend, z.B. Hasel, wolliger und gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Eberesche, Roter Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Hecken-Rose, Salweide, Holunder.

1.17. Wenn Garagen ans Haus angebaut werden und das Dach vom Haus abgeschleppt wird, muß folgendes Maßverhältnis eingehalten werden: (y - x Länge der Garage muß zur verbleibenden Hauslänge untergeordnet sein). (Goldener Schnitt)

1.18. Sollte durch die Garagengröße 1.17 nicht eingehalten werden können, ist die Garage mit einem Quergiebel zu versehen.

1.19. An dieser Stelle darf die Abstandsfläche unterschritten werden und zwar bis auf das in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Maß.

1.20 Bestehende Bäume, zwingend zu erhalten.

1.21 Die Höhenangabe FFB-EG (Fertiger-Fußboden-Erdgeschoß) 713,60 oder FFB-G (Fertiger-Fußboden-Garage) oder ähnlich, geben die festgelegte Höhe auf NN an.

2. Durch Text

2. 1. Der westliche Planbereich (Flur Nr. 96, 96/2,96/3) ist als Dorfgebiet, der übrige Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. 2. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
Grundflächenzahl 0,20
Geschoßflächenzahl 0,40

2. 3. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung beträgt 20 - 24 Grad. Als Dachhaut sind "naturrote" Pfannen oder Falzziegel zu verwenden. Bei freistehenden Garagen sind 24 Grad bindend.

2. 4. Anfallendes Niederschlagswasser "(Dach- und Hofflächen)" soll an Ort und Stelle durch Versickerung beseitigt werden.

2. 5. Je Baugrundstück darf nur ein Garagengebäude errichtet werden.

2. 6. Garagentore müssen mindestens 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

2. 7. Für je 300 qm des Baugrundstückes ist an geeigneten Stellen ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. z. B. Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Stieleiche Esche.
Auf je 100 qm des Baugrundstückes ist mindestens ein Strauch bodenständiger Art zu pflanzen. z.B. Hasel, wolliger oder gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Eberesche, Roter Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Hecken-Rose, Salweide und Holunder.

2. 8. Als Grundstückseinfriedung ist an den Grenzen zu den öffentlichen Straßen ein Holzzaun (Latten bzw. Staketen oder Bretter) zu erstellen. Maximale Höhe 1,10 m.

2. 9. Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen.

2.10. Mauerwerk und Holzteile sind in ortsüblicher, handwerklicher Art zu fertigen.

2.11. Fenster und Fenstertüren sind zu gliedern (mit oder ohne Sprossung). Maßstab ist das zweiflüglige Fenster

2.12. Balkone sind mit hölzernen Brüstungen auszuführen (entweder als senkrechter Bretterbalkon oder Balusterbalkon). Sollte die Tragkonstruktion des Balkons aus einer Betonplatte bestehen, so ist diese mit Holz zu verkleiden. Hausbegleitende Balkone oder Aufständerungen für Balkone bis zu einer Breite von 1,30 m dürfen noch außerhalb der Baugrenze sein.

2.13. Die maximale Breite der Gebäude nördlich der inneren Erschließungsstraße (Flur Nr. 96/10) beträgt 10,0 m.

2.14. Werden die Garagen nicht wie im Bebauungsplan vorgegeben erstellt, müssen sie vollständig in das Hauptgebäude eingebaut werden.

2.15. Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

2.16. In Wohngebäuden auf der Flur Nr. 96 sind maximal 8 Wohnungen zulässig.

2.17. Auf der Flur Nr. 96 darf der EG Fußboden maximal 2 Stufen über dem jetzigen Gelände **(über N.N. 710,00) liegen**.

2.18. Die Giebel-Vordächer der Garagen auf den Flur Nummern 96/3,96/4,96/5,96/6 und 96/7 dürfen 70 cm nicht überschreiten.

B. Hinweise

3. 1. Grundstücksgrenze (geplant)

3. 2. Entfallende Grenze

3. 3. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. 4. Bestehende Haupt- und Nebengebäude

3. 5. Der Stauraum vor den Garagen wird von der Gemeinde als Stellplatzfläche anerkannt.

3. 6. Abzubrechende Bauteile

C. Nachrichtliche Übernahme

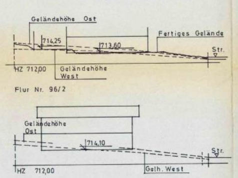
4. 1. Bestehender Stauwasserkanal ist zu erhalten, bzw. bei der Überbauung auf dem Grundstück zu verlegen und funktionsfähig zu erhalten.

4. 2. Die Häuser sind an die bestehende Kanalisation anzuschließen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 89 (BayBO) als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Festgesetzter Geländeschnitt durch Flur Nr. 96/2 und 96/3
M : 1:250



Anlieger und Eigentümer

Flur Nr. 96/2 R. Ke[illegible]
Flur Nr. 96/3 [signature]
Flur Nr. 91 Winkart Josef
Flur Nr. 96 Bichlmair Josef
Flur Nr. 96/4 Therese Holzer

D. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Reichersbeuern am 19.01.90 gefaßt und am 17.08.90 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.90 hat in der Zeit vom 12.09.90 bis 12.10.90 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.90/26.10.90 hat in der Zeit vom 30.08.90 bis 28.09.90 und " " " 21.12.90 bis 25.01.91 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfes in der Fassung vom 08.03.91 hat in der Zeit vom 25.04.91 bis 27.05.91 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.91 wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Reichersbeuern am 21.06.91 gefaßt. (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.91 wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~ / Gemeinde Reichersbeuern vom 01.07.91 an das Landratsamt Bad Tölz eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.07.91, Az. 21-610-31/2-Kol/Sch keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 29.07.1991, dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 (BauGB) bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.91 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichersbeuern, den 29.07.91
(Siegel) 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr 7
„Moar"
Gemeinde Reichersbeuern

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 301 - Planzentrale -

Aufstellung ~~- Änderung~~
~~Aufhebung~~ in Kraft
seit 29.07.1991
(s. Bescheid vom 04.07.1991,
Az.: 21-610-31/2-Kol/Sch).

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
i.A.
Sanktjohanser, ORR

Reinhard Klein
Planungs- und Bauleitungsbüro
Alpenblickweg 17
8175 Reichersbeuern
Tel: 08041 / 2478

Fertigung: 26.10.1990
geändert: 8.3.91
geändert: 21.6.91