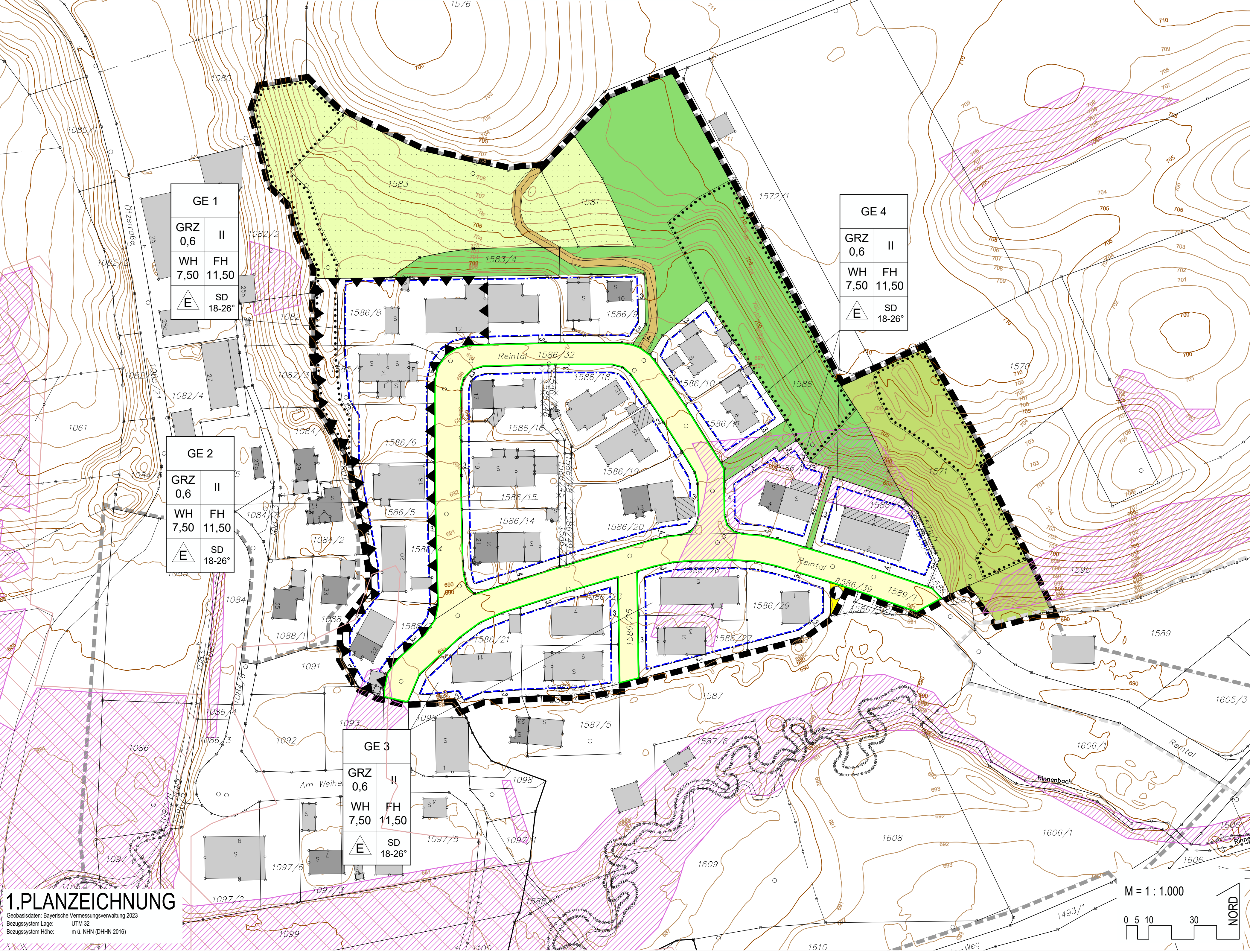


BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "GEWERBEGEBIET REINTAL" - 3. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Reintal" - 3. Änderung
als **SATZUNG**.

2. FESTSETZUNGEN

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2	Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Reintal" in der Fassung vom 24.11.1995, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 25.04.1996, zur Gänze.	

2	Art der baulichen Nutzung	
2.1		Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO
2.2	Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.	
	Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und -gebäude als selbständige Anlagen für Container, Brennstoffe, Fahrzeuge, Schrott, Autowracks und dergleichen unzulässig.	
	Ebenso werden Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Der Warenvertrieb (Direktvertrieb) vom Hersteller zählt nicht zum Einzelhandel.	
2.3	Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.	
3	Maß der baulichen Nutzung	
3.1		Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße
3.2		höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
3.3	Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 überschritten werden.	
3.4		höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m, z.B. 7,50 m
	Die WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut.	

3.5	Die sichtbare WH, gemessen vom tiefstgelegenen Geländepunkt am Gebäude (geplantes Gelände), darf an allen Gebäudeseiten 7,90 m nicht überschreiten.	
3.6		höchstzulässige Firsthöhe (FH) in m z.B. 11,50 m
	Die FH ist ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis Oberkante (OK) der Dachhaut am First zu messen.	
4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	
4.1		Baugrenze
4.2		Es wird die offene Bauweise festgesetzt
4.3		Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.4	Abstandsflächen	
	Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.	
5	Als Mindestgrundstücksgröße werden 900 qm festgesetzt.	
6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	
	Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.	

- Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen sie ausnahmsweise errichtet werden, jedoch nur, wenn sie zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Dächer
- 7.1.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem, mittigem First und einer Dachneigung von 18-26° zulässig.
- Angebaut, untergeordnete Gebäudeteile dürfen alternativ mit einem Pultdach, mit derselben Dachneigung wie der Hauptbaukörper versehen werden.
- 7.1.2 Als Dachendeckungen sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sowie gegen Abrieb beschichtete, nicht glänzende Metallendeckungen, jeweils in den Farben naturrot oder ziegelrot sowie extensive Dachbegrünung (Stärke der Substratschicht mindestens 5 cm) zulässig. Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Erker und Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt ausgeführt werden.
- 7.1.3 Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 80 qm und einer max. Wandhöhe von 3,50 m werden auch externer begrünte Flach- und Pultdächer (max. Dachneigung von 10°) zugelassen. Die Substratschicht muss mindestens 5 cm Stärke aufweisen und mindestens 80% der Dachfläche überdecken.
- 7.1.4 Dachaufbauten, Dachschneitte und Photovoltaikanlagen

- Dachaufbauten in Form von Giebeln sind unzulässig. Dachaufbauten in Form von Quer-, Stand- und Zwerchgiebeln können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern:
- max. ein Dachaufbau je Dachseite erfolgt,
 - die Breite des Dachaufbaus max. 1/3 der der dahinter liegenden Außenwandlänge beträgt, höchstens jedoch 4,50 m
 - sie rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden,
 - sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes haben,
 - der First des Dachaufbaus mindestens min. 50 cm tiefer liegt als der Hauptfirst,
 - sowie ein Abstand von min. 2,0 m zu den Außenwänden des Hauptbaukörpers eingehalten wird.
- Dachschneitte sind unzulässig.
- Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen. Aufgeständerte Anlagen in abweichenden Neigungswinkeln sind unzulässig.

- 7.2 Fassade
- Die Fassaden sind als verputzte Massivbaukonstruktionen oder als Holzkonstruktion mit bevorzugt senkrechter Verschalung zu erstellen.
- Die Putzfassaden sind in hellen Farbtönen (gebrachenes Weiß) zu streichen, Holzfassaden sind hell zu halten. Grelle reflektierende Farben sind unzulässig.
- 7.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Hinterleuchtung bzw. Ausleuchtung ist zulässig, sofern keine Wirkung in die freie Landschaft entsteht. Grelle und reflektierende Farben bzw. Oberflächen dürfen nicht verwendet werden. Werbeanlagen müssen sich in ihren Proportionen der Gebäudestruktur eindeutig unterordnen.

- 8 Geländeveränderungen
- 8.1 Geländeveränderungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen des Geländes der Baugrundstücke an die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche sind zulässig.
- Darüber hinaus sind Geländeveränderungen durch Auffüllungen zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge, Zufahrten und zur Anlage von an Hauptaus anschließender Terrassen bis max. auf Höhe der OK FFB im EG zulässig.
- 8.2 Abgrabungen zur Freilegung von Kellerkellern sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.
- 8.3 Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhl.Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,8 m zulässig. Sie sind als Trockenmauerwerk aus Naturstein (Wasserbaustein) herzustellen.
- Die Ober- und Unterante von Böschungen sowie Stützmauern müssen zu benachbarten Grundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Gemeinsame Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze, bzw. gemeinsam (kommut) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.

- 9 Einfriedungen
- Einfriedungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind aus senkrechten Holzlaten (Staketenzaun) oder aus Stahlgitter zu erstellen.
- Maschendrahtzäune dürfen nur zwischen den Bauparzellen verwendet werden und sind beidseitig mit standortgerechten und klimaresistenten Hecken zu hinterpflanzen.
- Geschlossene Einfriedungen, wie Gabeln sowie Verkleidungen von Einfriedungen durch Sichtschutzmatten und dergleichen sind unzulässig.

- 10 Grünordnung
- 10.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche der privaten Baugrundstücke sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter und klimaresistenter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 10.2 öffentliche Grünfläche mit geschlossener Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern - Bepflanzung der Randbereiche - Ortsrandeengrün
- 10.3 private Grünfläche
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind gemäß § 19 der BauNVO zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten
- 10.4 Landwirtschaftliche Fläche
- 10.5 Ortsrandeengrün
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeengrün

- 10.6 Die Pflanzungen nach 10.1 sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung, Ersatzpflanzungen nach in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind (auf Kosten der Eigentümer) nachzupflanzen.
- 10.7 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
- 10.8 Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schottertrassen, Rasensteine, usw.).
- 11 Lagerflächen
- Lagerplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig

- 12 Nutzungsbeschränkung
- Abgrenzung eines Bereichs, in dem flächenbezogene Schalleistungspegel L_w (= der pro m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistungspegel) 55 dB(A) während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschritten darf. Die Ausbreitungsrechnung für die immissionsseitigen Pegelwerte erfolgt nach der Rechenvorschrift DIN18005 Ausgabe 1987-05 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, bei ebenem Gelände und mit einer Quellenhöhe von 2 m.
- Im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens ist durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Stelle nachzuweisen, dass der o.g. flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird. Alternativ sind die vom geplanten Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen (Beurteilungspegel) und die bei den westlich angrenzenden Immissionsorten zu erwartenden Lärmimmissionen zu berechnen. Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

- 13 Verkehrsflächen
- 13.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 13.2 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 14 Versorgungsanlagen
- 14.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- 14.2 Zweckbestimmung Trafostation
- 15 Sonstige Festsetzungen
- 15.1 Maßzahl in Metern, z.B. 12,0 m
- 15.2 Im GE wird gem. des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung gem. Art 58 BayBO ausgeschlossen

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
- Gemeindegrenze
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 1572/1
- bestehende, nicht abgemerkte Flurstücksgrenze
- bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude und Hausnummer
- Höhenschichtlinie, Angaben in m ü. NNH, z.B. 695 m ü. NNH
- Geltungsbereich des gemeinsamen BP Nr. 8 „Gewerbegebiet Reintal / Am Weiherbach“ der Gemeinden Reichersbeuern / Greiling
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Reintal - Ost"
- bestehendes, amtlich kartiertes Biotop
- bestehendes FFH-Gebiet
- wassersensibler Bereich

2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.
3. Durch die Ortsrande ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstätten mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind zu dämpfen.
4. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5. Denkmalpflege: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
6. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
7. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen offenkundig werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weihenstephan sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu informieren. Etwaige Bodenverunreinigungen sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch als von oberirdischen Gewässern Gefährden durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
9. Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereichen von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
10. Auf die erforderliche Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (V) wird hingewiesen: V1: Prüfung von zu rodenden Bäumen auf Höhlen und Spalten vor Rodung und Erhalt von potenziellen Habitatbäumen von Höhlenbrütern (Vogel und Fledermäuse) Zu rodende Gehölze sind im Vorfeld auf Höhlen und Spalten, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter darstellen, zu überprüfen. Bei Besatz muss der Erhalt in Erwägung gezogen oder entsprechende Ersatz- oder CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. V2: Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit: Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September) erfolgen. Ist vorauszusetzen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und ggfs. bei Vorliegen der erforderlichen Gründe eine Befreiung von den Vorschriften des § 39 BNatSchG nach § 67 BNatSchG zu beantragen. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
11. Aufgrund der Baugrundverhältnisse können bereichsweise besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Erforderlichkeit ist im Rahmen der Objektplanung durch ein standortbezogenes Baugrundgutachten nachzuweisen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

.....

Ernst Diekmann
Erster Bürgermeister

Siegel

.....

Ernst Diekmann
Erster Bürgermeister

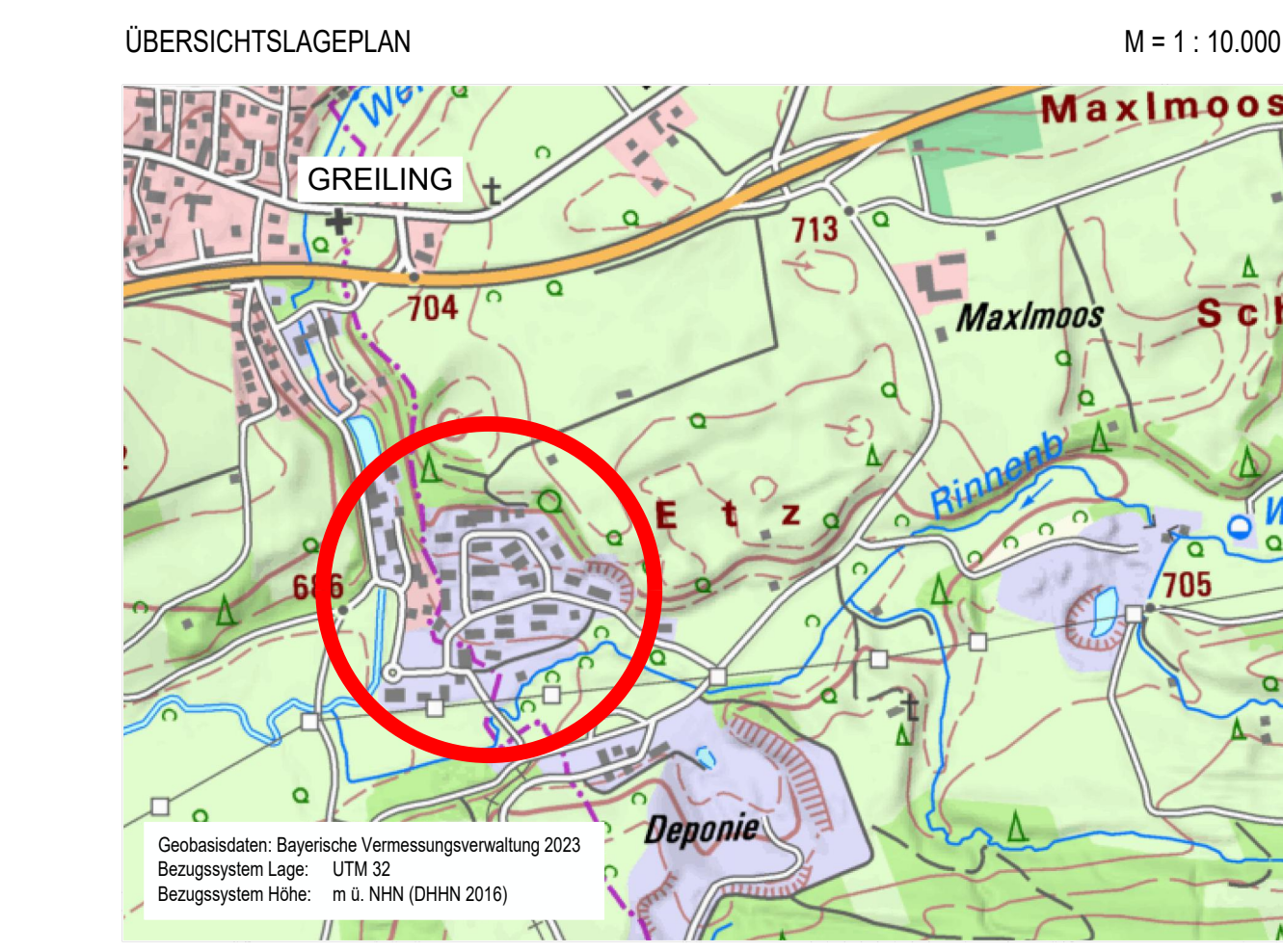
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Reichersbeuern, den

GEMEINDE REICHERSBEUERN
LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"GEWERBEGEBIET REINTAL" -
3. ÄNDERUNG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 17.07.2026

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3226.051