



Nutzungsschablonen

1	0,40	0,55
2	0,40	0,60
3	0,40	0,60
4	0,40	0,60
5	0,34	0,52
6	0,34	0,52
7	0,34	0,52
8	0,34	0,52
9	0,34	0,52
10	0,40	0,60

N
Planzeichnung
M 1:500

BEBAUUNGSPLAN Nr. 09
„Herdergasse Süd“
4. Änderung / Neuaufstellung
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayV-Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Herdergasse Süd“ (in der Fassung vom 08.09.1995, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. 21610-312-Ko/Sch vom 11.10.1995, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.10.1995) inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen Nr. 1 (in der Fassung vom 10.09.2013, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 08.04.2014), Nr. 2 (in der Fassung vom 27.01.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.01.2017) und Nr. 3 (in der Fassung vom 03.08.2018, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 08.08.2018) zur Gänze.

A. FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - 1.3 Flächen für Gemeinbedarf – Schule (Grünes Klassenzimmer)
 - 1.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude: Pro 200m² Netto-Grundstückfläche ist in Einzeleinheiten eine Wohneinheit zulässig, begrenzt auf maximal 6 Wohnungen. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Einzeleinheit. In Doppelhäusern und je Teil einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten unabhängig von der Grundstücksgröße zulässig.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,40
 - 2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,60, inkl. Berücksichtigung von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
 - 2.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 6,50 m. Der untere Bezugspunkt ist das in Ziffer 4.1 definierte Höhenniveau. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus und Hausgruppe einheitlich auszuführen.
 - 2.5 Abgrenzung; unterschiedliches Maß der Nutzung
 - 2.6 Abgrenzung; unterschiedliche Höhenbezugspunkte

- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Abstandflächen: Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,85H, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandflächen die Hälfte der nach vorstehendem § 2 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so Satz 1 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebauten Gebäuden sind wie ein Gebäude zu behandeln.
 - 3.3 Zulässig ist nur die offene Bauweise
 - 3.4 Als Haustypen sind nur Einzelehäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

- 4.0 Höhenlage**
- 4.1 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 711,25
 - 4.2 Oberkante des fertigen Fahrbahnbaltes in der Straßenachse; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 710,74
 - 4.3 Abgrabungen sind nur zulässig an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Flurnummer 1455/14. Im Übrigen sind Abgrabungen unzulässig.
 - 4.4 Stützmauern sind nur zulässig an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 1455/14. Deren zulässige sichtbare Höhe darf max. 1,00 m betragen. Im Übrigen sind Stützmauern unzulässig.

- 5.0 Garagen / Stellplätze**
- 5.1 Im Bereich der Garageneinfahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Aneinandergebauten Grenzgaragen sind profiligleich zu errichten (ein horizontaler und vertikaler Versatz ist zulässig).
 - 5.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Lagerflächen

- 5.3 Umgrenzung von Lagerflächen
- 5.4 Umgrenzung für Stellplätze; z.B. 2
- 5.5 Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schottersteinen, durchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).
- 5.6 Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 3,00 m.
- 5.7 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Für Nichtwohnnutzungen gilt die GaStV in der jeweils gültigen Fassung.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der zu erschließenden Grundstücke, zu befestigende Fläche.
- 6.4 Fläche für Landwirtschaft und Gewässerunterhaltung.
- 6.5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 40 m. Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Dies gilt auch für Einzelpflanzungen und Bepflanzungen (Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen).

7. Natur- und Wasserschutz

- 7.1 Fläche für naturnahe Gestaltung eines offenen Gewässerlaufes und Überschwemmungsschutz. Die bereits erfolgte Freilegung und Verbreiterung des Gewässers ist zu erhalten. Auf den Bescheid des Wasserwirtschaftsamtes vom 25.08.2014 wird verwiesen.
- 7.2 Private Grünfläche (begleitend Gewässerschutz)
- 7.3 Private Grünfläche (von Bepflanzung freizuhalten Steilhangfläche)
- 7.4 Fläche zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen zur Ortsrandbegrenzung
- 7.5 Fläche mit Überschneidung des RW in Bauform mit 2 OG

In den Bauräumen 7, 8 und 9 ist das Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Eventuell erforderliche Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

In den Bauräumen 3, 5 und 6 ist je Baugrundstück ein Sickerschacht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser herzustellen. Die Bemessung muss auf Grundlage der DIN 1986-100 und DIN EN 12056-04 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) erfolgen. Soweit erforderlich, kann der Überlauf der Sickerschächte gedrosselt in den Rinnebnach eingeleitet werden.

In den Bauräumen 1, 2, 4 und 10 sind Sickerschächte zur Rückhaltung von Niederschlagswasser herzustellen. Die Bemessung muss auf Grundlage der DIN 1986-100 und DIN EN 12056-04 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) erfolgen. Soweit erforderlich, kann der Überlauf der Sickerschächte gedrosselt in den Rinnebnach eingeleitet werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 DNAbschG erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer 688 m² großen Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 520/37, Gemarkung Reichersbeuern. Der Ausgleichsplan vom 18.10.2024, gefertigt vom Planungsbüro Li-Plan, Königsdorf, ist Beilagen zur 4. Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Herdergasse Süd“, Gemeinde Reichersbeuern.

8. Immissions-Umwelt- und Klimaschutz

- 8.1 Begrenzung des vom Schallschutz betroffenen Bereiches
- 8.2 Fläche mit Überschneidung des RW in Bauform mit 2 OG



In den von Überschreitungen betroffenen Bereichen, die in Abbildung 12 rot schraffiert dargestellt, sind im 2. OG keine zu öffnende Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.

Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzanker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Der zukünftig zu erwartende Betrieb wird im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nach TA Lärm (9) und 18 BImSchV beurteilt. Das Genehmigungsverfahren wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO (i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayVO) ausgeschlossen.

Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten. Sofern die Abstände nicht eingehalten werden können, kann die Untere Immissionsschutzbehörde kontaktiert werden.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Baulichkeit in Meter in einem Aufenthaltsraum	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Baulichkeit in Meter in einem Aufenthaltsraum	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Baulichkeit in Meter in einem Aufenthaltsraum
45 dB(A)	7	4	2
50 dB(A)	13	7	4
55 dB(A)	23	13	7
60 dB(A)	32	23	13
65 dB(A)	49	32	23
70 dB(A)	80	49	32
75 dB(A)	133	80	49

*Quelle: a-Stand der Technik
Blau = Mindestabstand bei verbauten Anlagen*

9. Energieversorgung

- 9.1 Trafostation / Abwasser-Pumpwerk

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 10.2 Maßangabe in Meter, z.B. 6,00

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1 Im Bauraum MI 10 ist keine Unterkellerung und keine Wohnnutzung zulässig

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Reichersbeuern, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
- 2. Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

D. HINWEISE

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücknummer; z.B.: 1455/18
- 3. Bauraumnummer; z.B.: 1
- 4. Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN) (z.B. 711,25)
- 5. Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungsbereiches
- 6. Bestehende Hauptgebäude
- 7. Bestehende Nebengebäude
- 8. amtl. kartiertes Biotop, mit der Nr. 150.09
- 9. Bestehende Stützmauer
- 10. Altlastenverdachtsflächen

- 11. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
- 12. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern.
- 13. Die Rückhalteeinrichtungen können als Kombibecken mit Regenwasserspeicher zur Nutzung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung ausgebildet werden. Wasserzähler sind dann einzubauen. Der Bau von Regenwasserbenutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

- 14. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ableitung/Versickerungen sind im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen. Hinsichtlich der Ermittlung des maximalen Drosselablasses für die Bauräume 1, 2, 4 und 10 ist für den Fall einer Einleitung in den Rinnebnach ein separates wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Über die Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist der Gemeinde ein Nachweis vorzulegen. Die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Nutzung der Sinne der NWFreiV mit TREMGW erfüllt sind.
- 15. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenentwürfe zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landratsamt für Denkmalfürsorge mitgeteilt werden.

- 16. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgesetzt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelteilpflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist i. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 17. Auf die Belange, der dem Baubetrieb angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick auf deren Immissionen, einzeln, ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

- 18. Hinweise zur Grünordnung:
 - a) Als standortgerechte und heimische Bäume beispielsweise gelten: Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata
 - b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten: Corylus avellana, Rosa canina, Cornus mas, Crataegus spec., Viburnum lantana, Gemeiner Schneeball, Euonymus europaeus, Schwarzer Holunder, Rote Heckenrose, Gemeiner Liguster

Reichersbeuern, den 03.02.2025

Ernst Diekmann, Erster Bürgermeister

Schlussbeskannmachung: Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.02.25. ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 4, 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2024 in Kraft (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 04.02.2025

Ernst Diekmann, Erster Bürgermeister

Dietramszell, den 26.07.2024

Geändert am: 18.10.2024

Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch., Beham Architekten, Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413, E-Mail: info@beham-architekten.de, Internet: www.beham-architekten.de

E. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUS**: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2023 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**: Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2024 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 07.08.2024 bis 18.09.2024 durchgeführt.

- 3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**: Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2024 wurde in der Zeit vom 26.07.2024 bis 18.09.2024 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

- 3. **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**: Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2024 wurde in der Zeit vom 28.10.2024 bis 26.11.2024 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

- 4. **SATZUNGSBESCHLUS**: Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.25 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2024 als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 03.02.2025

Ernst Diekmann, Erster Bürgermeister

Schlussbeskannmachung: Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.02.25. ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 4, 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2024 in Kraft (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 04.02.2025

Ernst Diekmann, Erster Bürgermeister

Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



4. Änderung / Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. 09
„Herdergasse Süd“

Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell
Tel. 08027/413, www.beham-architekten.de