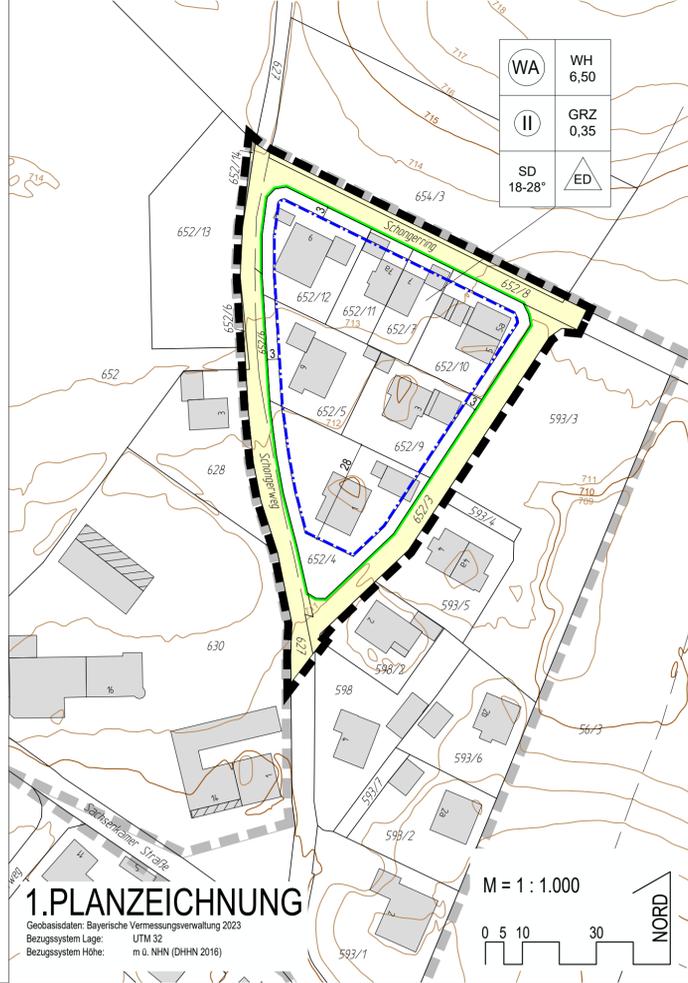


BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "SCHONGERWEG" - 1. ÄNDERUNG



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 2, 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 Planzeichnerverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 5 "Schongerweg" – 1. Änderung

als SATZUNG

bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Schongerweg" in der Fassung vom 20.02.1987, genehmigt mit Bescheid Nr. II/610-31/2-B/05 vom 13.03.1987 durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfraatshausen, rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 27.03.1987, zur Gänze.
- Art der baulichen Nutzung**

 - Das Baugebiet ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)**

Pro volle 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Die max. Anzahl von Wohnungen wird auf fünf (5) Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung**

 - zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
 - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35
 - 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 0,65 überschritten werden.
 - höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,50 m

Die WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**

 - Baugrenze

- es wird die offene Bauweise festgesetzt
- es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Fassung, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,85 H, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- Mindestgrundstücksgröße**

Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 550 qm, für eine Doppelhausbebauung 700 qm (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Zufahrten von Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Nebenanlagen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der folgenden Richtzahlenliste zu ermitteln:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St)	zusätzlich für Besucher (in %)
1.1	Einfamilienhäuser (d. h. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je 1 WE)	WE bis 35 m ² WF 1 St WE bis 140m ² WF 2 St WE ab 140m ² WF 3 St	/
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	WE bis 35 m ² WF 1 St WE bis 140m ² WF 2 St WE ab 140m ² WF 3 St	10

Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), in ihrer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der hiesigen Satzung geltenden Fassung, zu ermitteln. Die errechneten Stellplatzzahlen sind auf volle Zahlen aufzurunden. Der Nachweis von Stellplätzen in Mehrfachparksystemen (Duplex- oder Triplexpark-systeme) ist unzulässig. Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.
- Bauliche Gestaltung**
- Dächer**

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufenden, mittigem First und einer Dachneigung von 18-28° zulässig.

Angebaute, untergeordnete Gebäudeteile dürfen alternativ mit einem Pultdach, mit derselben Dachneigung wie der Hauptbaukörper versehen werden.
- Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhaushälften, Grenzgaragen) sind profiligleich, mit gleicher Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.
- Geländeveränderungen**

Geländeveränderungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen zur Angleichung des Geländes der Baugrundstücke an die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche sind zulässig.

Darüber hinaus sind Geländeänderungen durch Auffüllungen zur Herstellung barrierefreier Hauszüge, Zufahrten und zur Anlage von ans Hauptgebäude anschließender Terrassen bis max. auf Höhe der OK FFB im EG zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig.

Die Ober- und Unterkante 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 (kommun) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.
- Grünordnung**

 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Artenliste und Mindestqualität gem. 10.2) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Artenliste für zu pflanzende heimische Laubbäume:**

Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume)			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Laubbäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroße Bäume und Kleinbäume):			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten

Mindestpflanzqualität
Laubbäume Hochstamm, 3xv, STU 16-18cm
Obstbaum: Hochstamm, 3xv, STU 12-14cm

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Pflanzungen nach 10.1 sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung, Ersatzpflanzungen nach in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
 - Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
 - Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, usw.).
 - Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.
 - Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche

- 12.1. Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
- 3. HINWEISE**

 - Hinweise durch Planzeichen**

 - bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 652/12
 - bestehende, nicht abgemarkte Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 652/6
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude
 - Höhenschichtlinien des vorhandenen Ureländes in m ü. NNH, z. B. 724 m ü. NNH
 - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 "Schongerweg" in der Fassung vom 20.02.1987
 - Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.
 - Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten
 - Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
 - Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
 - 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.
 - 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.
 - Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
 - Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
 - Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit nicht der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, sondern vorrangig auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasseremulzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswassererstellungsverordnung) mit TRENÖG (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
 - Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen offenkundig werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfraatshausen zu informieren. Etwasige Bodenverunreinigungen sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
 - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Keller-eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
 - Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Ent-sorgungsanlagen 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.
 - Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2025 bis 17.04.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2025 bis 17.04.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2025 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Reichersbeuern, den 23.06.2025

Dieck

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.06.2025... 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 24.06.2025

Dieck

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

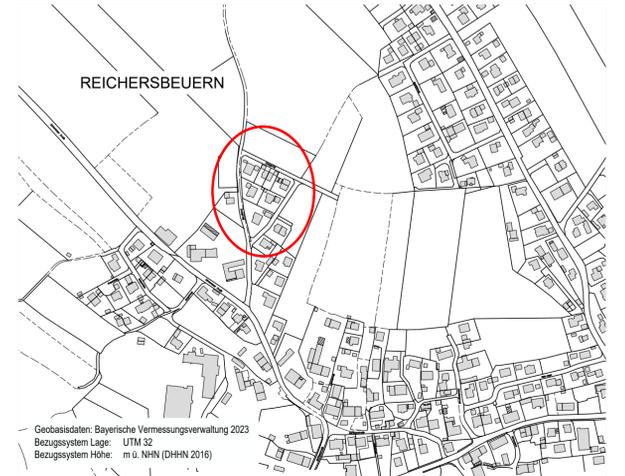
Siegel

GEMEINDE REICHERSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "SCHONGERWEG" - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 21.02.2025
GEÄNDERT, DEN 20.06.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

