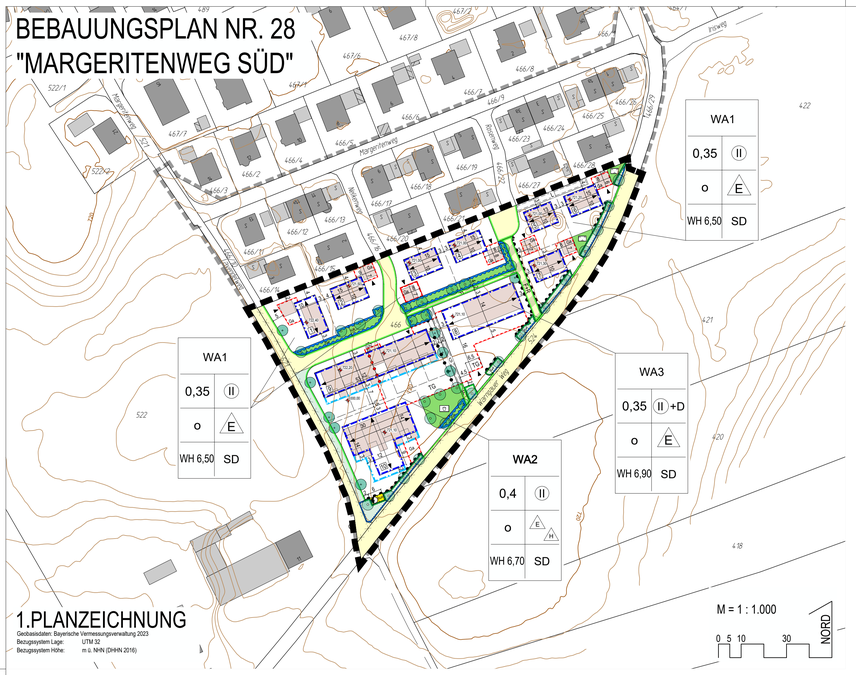
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"MARGERITENWEG SÜD"



1.PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 2; 9; 10 und 13b 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. 28 "Margeritenweg Süd"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Margeritenweg" in der Fassung vom 25.09.2015, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.09.2015.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Pro volle 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.

Abweichend davon wird im **WA3** pro volle 140 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäude zugelassen.

Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

Bei Häusern in einer Hausgruppe sind die der Hausgruppe ggf. zugeordneten Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Einzelgrundstücke mit anzurechnen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1. II Zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

+ D Das Dachgeschoss darf zusätzlich als weiteres Vollgeschoss ausgebaut werden.

4.2. 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35

4.3 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 wie folgt überschritten werden:

Im **WA1** bis zu einer Gesamt GRZ von 0,6

Im **WA2** und **WA3** bis zu einer Gesamt GRZ von 0,75

Bei Häusern in einer Hausgruppe sind die der Hausgruppe ggf. zugeordneten Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Einzelgrundstücke mit anzurechnen.

4.4 WH max. 6,50m höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,50 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 Dachhaut.

4.5 +511,00 Festgesetzter Höhenbezugspunkt je Baugrundstück in m ü. NHN, z.B. 721,00 m ü NHN

4.6 Die OK des RFB im EG darf den unter 4.5 festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,20 m über- bzw. unterschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

5.1. Baugrenze

5.2. Fläche für erdgeschossige Anbauten

Ist auf den Baugrundstücken eine Fläche für erdgeschossige Anbauten (Erker und Wintergärten) festgesetzt, so sind diese sowie Balkone nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Länge erdgeschossiger Anbauten darf max. 1/2 der Länge der Fassade (je Haus in einer Hausgruppe – Reihenhaus) betragen, ihre Wandhöhe WH wird auf max. 3,0 m über OK RFB im EG begrenzt.

5.3. Abstandsflächen

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.

5.4 O Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.5 E Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.6 H Es sind Hausgruppen zulässig.

6. Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 450 qm, für eine Reihenhausbebauung (Hausgruppen) mindestens 200 qm je Haus in einer Hausgruppe festgesetzt.

Bei Häusern in einer Hausgruppe sind die der Hausgruppe ggf. zugeordneten Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Einzelgrundstücke mit anzurechnen.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1. Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Carports

TG Tiefgarage (mit Rampe)

Ga Garagen oder Carports

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2. Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Zufahrten von Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

7.3. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen müssen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten

7.4 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 m² WF 1 St WE bis 140m² WF 2 St WE ab 140m² WF 3 St	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	WE bis 35 m² WF 1 St WE bis 140m² WF 2 St WE ab 140m² 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 Triplexparksysteme) ist unzulässig.

8. Bauliche Gestaltung

8.1 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

8.2 SD Zulässige Dachform, z.B. Satteldach SD

Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 18 - 28° zulässig.

8.3 Dächer von Tiefgaragenrampen, Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch mit Flach- oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° und einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage ausgebildet werden.

8.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.5 Aneinander gebaute Gebäude (Häuser in einer Hausgruppe - Reihenhäuser, Grenzgaragen) sind profilgleich, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten. Ein Höhenversatz im First bei Hausgruppen ist zulässig.

9. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen zur Angleichung des Geländes der Baugrundstücke an die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche sowie an den jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt (Festsetzung 4.5) durch Auffüllungen oder Abgrabungen sind zugelassen.

Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen darf die Geländeoberkante zudem, bis zu der sich gem. Festsetzung 4.6 ergebenden OK Fertigfußboden im EG aufgefüllt oder abgegraben werden. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig. Im **WA2** werden Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,20 m zugelassen.

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.

10. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als offene sockellose Holzzäune, mit einer max. Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen sie zudem auch sockellos als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,1 m über der Geländeoberkante errichtet werden.

11 Grünordnung

11.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen.

Die Errichtung von dem Nutzungszweck dienenden Anlagen (z.B. Spielgeräte oder Stützelgenheiten) sind zugelassen. Ebenso ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

11.2 zu pflanzender Laubbaum in öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün), Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18cm

Der planzeichnerisch festgesetzte Standort ist um 10 m veränderbar.

Neben den, in der Artenliste unter 11.3 festgesetzten Arten heimischer Laubbäume werden zudem zur Straßenraumdurchgrünung auch folgende standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen:

Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Pyramiden- Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Türkische Baumhasel	Corylus colurna
Gleditsche 'Skyline'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Mehlbeere 'Magnifical'	Sorbus aria 'Magnifical'
schwed. Mehlbeere 'Brouwers'	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Winter-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'
kleinkr. Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'
Ungarische Silber- Linde	Tilia tomentosa 'Szeleste'
u.a.	

11.3 Artenliste für zu pflanzende heimische Laubbäume und Sträucher:

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			

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa Canina	Hundrose	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Pflanzungen auf Tiefgaragen werden zudem folgende standortgerechte Laubbaumarten zugelassen und besonders empfohlen:

Acer opalus	Italienischer Ahorn	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Fraxinus ornaus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditsche 'Elegantissima'	Malus tschonoskii	Woll-Apfel
Pyrus salicifolia	Weidenblättr. Birne 'Pendula'	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus latifolia	Breitblättr. Mehlbeere 'Henk Vin'		

Mindestpflanzqualität:
Strauch: 3-4 Triebe, 3xv, 60-100cm
Laubbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm
Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3xv, StU 12-14cm

11.4 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. 11.3) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Planzeichnerisch gem. 11.5 festgesetzte zu pflanzende Laubbäume können angerechnet werden.

11.5 Zu pflanzender Laubbaum auf privater Baugrundstücken gem. der unter 11.3 festgesetzten Artenliste und Mindestpflanzqualität

Der planzeichnerisch festgesetzte Standort ist um 5 m parallel zur Grundstücksgrenze veränderbar.

11.6 Die festgesetzten, zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzungen nach 11.1, 11.2, 11.4 und 11.5 sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, Ersatzpflanzungen nach in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

11.7 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

11.8 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit sind flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist eine Höhe der Substratschicht von mindestens 80 cm und ein Wurzelraumvolumen je Baum von mind. 15 m³ vorzusehen.

11.9. Stellplätze, Zufahrten, befestigte private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, usw.)

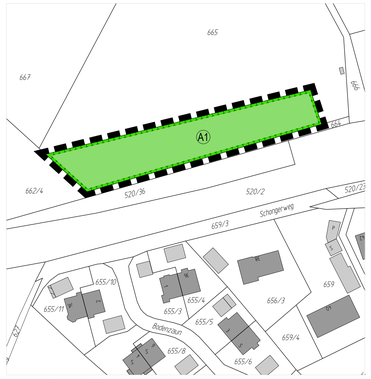
11.10 Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.

12. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 28 "Margeritenweg Süd" wird ein Ausgleichsbedarf von 10.378 Wertpunkten festgesetzt.

Als Ausgleich ist dazu auf der Fl.Nr. 665, Gemarkung Reichersbeuern, auf einer Fläche von 2.080 m² mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) zu entwickeln.

A1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche



Lageplan Ausgleichsfläche; Maßstab 1 : 1.000

13. Verkehrsflächen

13.1 Öffentliche Verkehrsfläche

13.2 Straßenbegleitgrün in der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Flächen können zur Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen genutzt werden; die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

13.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

F Zweckbestimmung: Fußweg

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (notbefahrbar)

13.4 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

13.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen

14. Wasserwirtschaft

14.1 Fläche für die Wasserwirtschaft - Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

14.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist im **WA1** auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Niederschlagswasser im **WA2** und **WA3**, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.
Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

14.3 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

14.4 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

15. Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Trafostation

16. Sonstige Festsetzungen

16.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen

16.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkten,

Die Abgrenzungslinie darf beidseitig parallel um max. 3,0 m verschoben werden.

16.3 L Fläche mit eingetragenem Leitungsrecht zugunsten des Kommunalunternehmens Gemeindewerke Reichersbeuern-Greiling gKU

Eine Überbauung der Flächen und ein Bepflanzen mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

16.4 G Fläche mit einzutragendem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

16.5 5 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

466/15 bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 466/15

aufzuhebende Grundstücksgrenze

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Höhenschichtlinien des vorhabenden Urgeländes mit Angabe der Höhe in m ü. NHN z.B. 722 m ü. NHN

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

1 vorgeschlagene Nummer eines Bauraums, z.B. 1 (unverbindlich)

vorgeschlagenes Haupt- und Nebengebäude (unverbindlich)

vorgeschlagene Garagenzufahrt (unverbindlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Margeritenweg" in der Fassung vom 25.09.2015, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.09.2015.

2 Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.

3 Das Plangebiet liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung anschließen. Trotz Einhaltung des Stands der Technik kann es bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen in gewissem Maße im Plangebiet zu betriebsüblichen Immissionen (Geruch, Lärm etc.), auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen kommen.

4 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen 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 mіз-sen 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 Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

8 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen :
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 Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

9 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände.
Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

10 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

11 Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich 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.

12 Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu beachten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Sofern die Abstände nicht eingehalten werden können, kann die Untere Immissionsschutzbehörde kontaktiert werden.

13 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2024 bis 06.12.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2024 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2024 bis 06.12.2024 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2024 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Reichersbeuern, den 20.12.2024

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.12.2024 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 27.12.2024

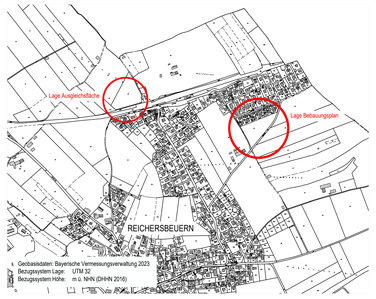
Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE REICHERSBEUERN
LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"MARGERITENWEG SÜD"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 30.08.2024
GEÄNDERT, DEN 15.11.2024
GEÄNDERT, DEN 19.12.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3226.029

Datei: P:\PROJEKTE\3226.029\4_Bauleitplanung\03_Bebauungsplan\3226.029_BP.dwg