1. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG EINBEZIEHUNGSSATZUNG HERDERGASSE

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch 6.0 Höhenlage (BauGB) sowie Art. 23 Gemeindeordnung (GO) folgende

SATZUNG

- Die Grenzen der Aussenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind in der beigefügten Lageplanzeichnung vom 15.06.2018, M = 1:1000, dargestellt.
- Die Lageplanzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Planungsrechtliche Festsetzunger

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung Die maximal zulässige Grundfläche für das Baugrundstück beträgt 370 m².
- 2.0 Bauweise Zulässig sind nur Einzelhäuser

3.0 Weitere Planzeichen

- Maßzahlen in Metern 3.2 — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung / Erweiterung 3.3 ----- Baugrenze
- 4.0 Garagen und Nebenanlagen
 - St/Ga

Stellplätze und Garagen; zulässig nur innerhalb der überbaubaren

1418/4

1418/1

1418/1

Planzeichnung

1418/1

M 1:500

Stellplätze: zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 5.0 Verkehrsflächen

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu erschließenden Grundstücks zu belastende Fläche.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Wege, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Die Versickerungsfähigkeit von Pflasterbelägen ist mithilfe des Durchlässigkeitbeiwertes (z.B. kf > 5*10-5 m/s) nach dem Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen und einem Abflussbeiwert ψ zwischen 0,3 und 0,5 zu spezifizieren.

5.2

Oberkante des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 718,86

Höhenschichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 718,00

srechtliche Gestaltungsfestsetzunge



Zulässige Firstrichtung; Satteldach.

Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Extensive Nutzung durch 1 bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden
- Pflanzung von Großbäumen. Verwendung von standortgerechten, autochthonen Gehölzen sowie folgender Mindestpflanzqualitäten:



Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (siehe Hinweise Ziff. 8) Private Grünfläche (Fläche zur Entwässerung des Baugrundstückes)



nach DIN 4109 nicht verschlechtert.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 2xv., Höhe 100-150 cm

Zu pflanzender Einzelbaum Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv., Stammumfang 16-18cm (Anzahl und ungefährer Standort sind einzuhalten)

Je 300,00 m² Baugrundstücksfläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise, Ziff. 8). Die über Planzeichen festgesetzten Einzelbäume können angerechnet werden. Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 xv., Stammumfang 16-18 cm

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind an der Bundesstraße (B 472) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen. Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (siehe Hinweis Ziffer 10), die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß

- Der Geltungsbereich entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes (§ 5 BauNVO)
- Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Die Entwässerung von Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) Die Sickerfähigkeit des Bodens ist nachgewiesen (bestehende funktionierende Sickerschächte).

Bestehende Grundstücksgrenzen Flurstücksnummer; z.B.: 1418/1 Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungs- bzw.

Erweiterungsbereiches Neuzubildende Grundstücksgrenzen

X Zu beseitigende (aufzulösende) Grundstücksgrenzen

8. Zu Festsetzungen § 5: Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

> Wissenschaftlicher Name Deutscher Name Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Rot-Buche Fagus sylvatica Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Gemeine Esche Fraxinus excelsior Obstbaum

Deutscher Name Wissenschaftlicher Name Corylus avellana

Hundsrose Rosa canina Kornelkirsche Cornus mas Weißdorn Crataegus spec. Wolliger Schneeball Virburnum lantana Gemeiner Schneeball Virburnum opulus Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Schwarzer Holunder Sambucus nigra Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare

Geändert am: 30.07.2018

15.03.2019

18.03.2022

09.09.2022

- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 10. Die DIN 4109 ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.
- 11. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 12. Der wild abfließende Oberflächenabfluss darf durch die Bebauung oder durch Geländeveränderungen nicht derart verändert werden. dass sich dadurch nachteilige Auswirkungen auf Dritte ergeben.



Sträucher

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

VERFAHRENSHINWEISE

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange die Änderung / Erweiterung zur Satzung in der Fassung vom 15.06.2018 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 26.06.2018 bis 26.07.2018 durchgeführt.

1.a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Änderung / Erweiterung zur Satzung in der Fassung vom 30.07.2018 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 07.09.2018 bis 08.10.2018 durchgeführt.

1.b ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Änderung / Erweiterung zur Satzung in der Fassung vom 15.03.2019 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 durchgeführt.

1.c ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Änderung / Erweiterung zur Satzung in der Fassung vom 18.03.2022 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.05.2022 bis 09.06.2022 durchgeführt.

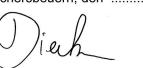
1.d ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Änderung / Erweiterung zur Satzung in der Fassung vom 09.09.2022 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 27,09.2022 bis 12.10.2022 durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2022 als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 22.11.2023



Ernst Dieckmann; 1. Bürgermeister

SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde am .28.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.2022 in Kraft (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 28.11.2023



Ernst Dieckmann; 1. Bürgermeister

Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Strasse 12 83677 Reichersbeuern





Übersichtslageplan

1. Änderung / Erweiterung Einbeziehungssatzung Herdergasse

inöd 7 83623 Dietramszell 8027.413 www.beham-architekten.de Fassung vom: 09.09.2022