

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „Probststrasse“

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 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.
Die Gliederung bzw. Ziffernfolge entspricht dem Bebauungsplan der Urfassung.

Ansonsten verbleibt es beim Bebauungsplan der Urfassung, in Kraft seit 09.08.1996 einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

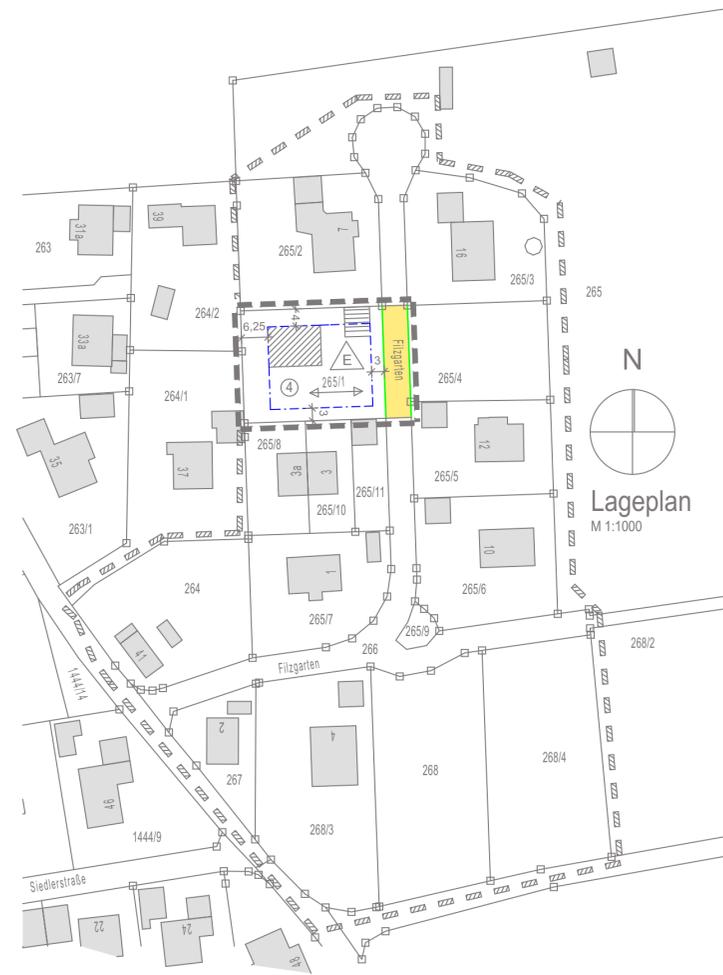
A. FESTSETZUNGEN

1. Durch Planzeichen

- 1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Straßenbegrenzungslinie
- 1.3  Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5 a  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet
- 1.6  Nur Einzelhaus zulässig
- 1.7.1 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m² je Baugrundstück, incl. der Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO beträgt 213,00 m²
- 1.7.2 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m² je Baugrundstück, incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen beträgt 293,00 m²
- 1.7.3 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 1.7.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 160,00 m² überschritten werden.
- 1.8  Firstrichtung, zwingend
- 1.15 Die Festsetzung zur max. Giebelbreite entfällt
- 1.21 Die Festsetzung zur Hochspannungsleitung entfällt

2. Durch Text

- 2.1 a Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 2.17 Für Dachüberstände gelten folgende Regeln:
Hauptgebäude: Traufseitig min. 1 m bis max. 1,60 m, gemessen bis Außenkante Dachrinne
Giebelseitig min. 1 m bis max. 1,80 m bis Außenkante Ortgang (waagrecht gemessen)
Nebengebäude: Trauf- und giebelseitig min. 0,50m und max. 1,0 m bis Außenkante Dachrinne bzw. Ortgang (waagrecht gemessen)



- 2.18 Dachgauben, Quergiebel und sonstige Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
- 2.18.1 Je Wohngebäude ist nur ein Zwerchgiebel, nur an einer Längsseite und unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:
a) Gegenüber der Hauptfassade nicht vortretend
b) Die Breite des Zwerchgiebels einschl. der zugehörigen Dachüberstände darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.
c) Der First muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst und ist mittig anzuordnen.
d) Das Erscheinungsbild muss die gestalterische Gliederung der darunterliegenden Geschosse aufnehmen.
- 2.19 Solarenergie Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.
- 3.2 Energieträger / Heizung: Der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) zur Beheizung der Häuser ist zulässig. Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen außerhalb von Gebäuden zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung tagsüber 50 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 40 dB (A) nicht überschreitet.

B. HINWEISE

- 3.3  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.4  Bestehende Hauptgebäude
- 3.4 a  Bestehende Nebengebäude
- 3.6 a  Baugrundstücknummer; z.B. 4
- 3.10  Flurstücksnummer; z.B.: 265/1
- 3.11  Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungsbereiches
- 3.12 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschiebenwasser sichern muss. Wir empfehlen Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen.
- 3.13 Ist zu erwarten, dass bei Erdarbeiten wie etwa dem Aushub von Baugruben oder dem Einbau der Entwässerungsleitungen Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr.3 BauGB.

Bairawies, den 15.09.2017

Geändert am: 17.11.2017

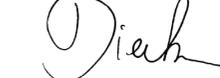


PB Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies, Tel. 08027 / 413
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

F. VERFAHRENSHINWEISE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.06.2017 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 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 15.09.2017 wurde in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2017 als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 23.11.2017




Robert Beham
Planungsbüro

Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 11
"Probststrasse"**

Stand : 17.11.2017