



**BEBAUUNGSPLAN SCHMIDBERGWEG**  
für den aus der Flächennutzungsplanung im Bereich der Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, 5, 9 und § 10 Bauplanungsrecht (BauB) i. V. m. Art. 94 Abs. 1 Bayer. Verfassung (BayVerf) und Art. 73 Grundgesetz (GG) für den Freistaat Bayern (FF) als **Satzung** erlassen.

**A. FESTSETZUNGEN**

**1.0 Durch Planzeichen**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse, zuliegend
- 1.3 Baugrenze
- 1.4 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentumsverweg)
- 1.5 Straßenlagenregelung
- 1.6 Private Oberfläche (Pflanzstreifen) für das örtlich bedeutsame Grün- und Freizeitanlagen
- 1.7 Überbaubare Flächen für Garagen
- 1.8 Grundstückhöhe bzw. anfahren, nur hier zulässig
- 1.9 Satteldach, Firstrichtung zuliegend, Firstlinie in der Gebäudemitte
- 1.10 Maßzahlen in Metern
- 1.11 Grenze des Geltungsbereichs
- 1.12 Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellänge in Metern (siehe auch Ziff. 2.4.1)

1.14 Bestehende, zu erhaltende Räume

1.15 Zu pflanzende Räume

1.16 Öffentlicher Abwasserkanal; unterirdisch

1.17 Radius (m)

**2.0 Durch Text**

**2.1.0 Art und Maß der Nutzung**

2.1.1 Als Baustyp ist nur das Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Spielplatzliche Fassaden sind ausgeschlossen.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in Parzelle 140 m<sup>2</sup>; diese Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen bis jeweils maximal 250 m<sup>2</sup> überschritten werden.

2.1.3 Die Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:  
Parzellen 1 bis 9: Es sind zuliegend 2 Vollgeschosse zu erstellen. Die max. Wandhöhe, von der natürlichen Gelände bis zur Schnittkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut, beträgt 4,30 m.  
Parzelle 10: Die maximale Wandhöhe beträgt 4,50 m.

2.1.4 Die Einzelhöhe der Hausvorderseite darf max. 10,90 m betragen.

2.1.5 Einseitliche Dachneigung Wohngebäude: 24 Grad (diese Neigung entspricht dem Mittel der vorhandenen Neigungen im umliegenden Bestand).  
Dachneigung Garagen- und Nebengebäude: 24 bis 30 Grad

2.1.6 Untergeschützte erdgeschossige bauliche Anlagen (Eingangsvorzeichen usw.) dürfen die Baugrenzen dann bis max. 1,10 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.

2.1.7 Dachüberstände und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig (siehe auch Ziff. 2.2.7)

**2.2.0 Gestaltung**

2.2.1 Es sind nur klare, längsrechteckige Baukörper zulässig. Vor- und Rückterasse sind zulässig, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. Das Verhältnis Hausbreite/Bauhöhe muß mindestens 1/1,40 betragen.

2.2.2 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Der First ist über die Längsseite zu legen. Dachgesimse und Dachschalotte sind unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonplatten zu verwenden.

2.2.3 Für Dächer und Fassaden sind auch andere Materialien zugelassen wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Hierzu gilt folgende Regelung:  
a) Wenn technisch möglich sind die Anlagen auf den Nebengebäuden zu platzieren, so angeordnet, daß sie ein zusammenhängendes Band bilden.  
b) Bei Fälschung an Hauptgebäude sind sie als zusammenhängendes Band entlang der Traufe anzuordnen (von Ortsgrenze zu Ortsgrenze).

2.2.4 Nebengebäude und freistehende Garagen sind alleseitig mit einer sekrreten Holzkleidung zu versehen.

2.2.5 Fassadengutze sind als glatte Putze auszuführen, die sockellos bis zum Boden geführt werden müssen.

2.2.6 Fenster und Türen sind in Holzbauweise zu erstellen. Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflügelig, kräftiges Giebelfenster).

2.2.7 Balkone und Lauben sind in Holzbauweise mit sekrreter Verkleidung und schlichten Flurformen oder mit Balustraden in der ortstypischen Art auszuführen. Die maximale Balkontiefe ist traufseitig 110 cm und giebelseitig 130 cm.

**2.3.0 Einbauten, Befestigungen**

2.3.1 Als Einbauten an öffentlichen Straßen sind nur einseitlich waagrechte, ungedunte Bretterbänke in Holz zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Machendrahtbänke mit Holzposten zulässig, wenn sie gleichzeitig europäisch normiert sind. (Ausnahme: sind ausgeschlossen).

2.3.2 Für die vorgeschriebenen Gehpfadplanungen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Z.B. Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Nessel, Roter Hartriegel, Kolliger und Gemeiner Schneeball, Liguster, Heckenrose, Salweide.

2.3.3 Heckeplanungen und Baumfreihänge sind unzulässig.

**2.4.0 Verkehrsflächen**

2.4.1 In Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke ist jede Sichtbehinderung höher als 0,8 m über dem Fahrbahnrand unzulässig. Dies gilt auch für Einbauten und Befestigungen. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astanfang von mehr als 3 m Höhe.

2.4.2 Garagenfahrten und PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind mit Pflastersteinen, Schottersteinen oder wasserpermeablen Decken zu versehen.

2.4.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4.4 Es sind pro Wohninheit 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Der Fahrbahnrand darf nicht mit überstehenden Balkenenden befestigt werden. Bei einer- oder beidseitig verlaufende Straßen ist mit Schottersteinen oder Gruppenplanter mit Rasenflugs zu befestigen.

2.4.5 Die Verriegelung der Erschließungsstraßen ist auf eine Breite von 4,00 m in Südteil bzw. von 3,50 m in Nordteil begrenzt. Der Fahrbahnrand darf nicht mit überstehenden Balkenenden befestigt werden. Bei einer- oder beidseitig verlaufende Straßen ist mit Schottersteinen oder Gruppenplanter mit Rasenflugs zu befestigen.

**2.5.0 Immission- und Umweltschutz**

2.5.1 Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen. Eine Aufwindwirkung ist unzulässig.

2.5.2 Oberirdische Wasserleitungen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Gartenwasser (die Zapfstellen sind zu beschließen) sind zulässig (das Oberflächenwasser ist in den Untergrund zu leiten). Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5.3 Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutz- elemente der Klasse 2 mit einem bewerteten Rauphalbwert von mindestens 30 dB auszuführen (gemäß der DIN-Norm 4109). Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an die West-, Ost- und Nordseiten zu orientieren.

**3.0 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 94 Abs. 1 Nr. 15 BayVerf.

Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 211, Abs. 1, Nr. 3, BauB.

**C. HINWEISE**

Bestehende Grundstücksgrenzen

Neuzubildende Grundstücksgrenzen

Auflösende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Baukörper

Parzellennummern

Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes mit Höhenangabe in m ü NN

Bestehende Hauptgebäude

Zu beseitigende bauliche Anlagen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Höhenplan einzureichen, indem die Höhenlage des Objektes exakt definiert ist. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern.

In Hinblick auf die Höhe der Kreisstr. Töl 12 und der Bundesstr. 8 172 wird auf die Immissionen (Lärm, Staub, Abgase etc.), die unter Umständen auf die Baugrundstücke einwirken können, hingewiesen.

Auf die landwirtschaftlichen Immissionen durch den landwirtschaftlichen Bereich wird hingewiesen.

Die Grundwasser- und Hochwasserstände und die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrn die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen.

Reichersbeuern, den 20.02.1996

Gemindert am: 02.05.1996  
09.08.1996

**PLANUNGSBÜRO**  
**ROBERT BEHAM BFA**  
Büro für  
Stadtplanung  
und  
Bauwesen  
am  
Entwurfslager

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.09.95 ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 03.09.95 ... öffentlich bekannt gemacht gemäß § 2, Abs. 1 BauB.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.96 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauB in der Zeit vom 02.05.96 ... bis 08.05.96 ... öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.05.96 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauB in der Fassung vom 02.05.96 ... als Satzung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 11.05.96 ... Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 3 und § 211, Abs. 2 BauB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.96 ... in Kraft (§ 12 BauB).

Reichersbeuern, den 10.07.1996 ...

(Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**  
**"SCHMIDBERGWEG"**  
**DER GEMEINDE REICHERSBEUERN**