

BEBAUUNGSPLAN Nr. 14

"Tölzer Strasse"

Neuaufstellung

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

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplanes 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.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40; es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der natürlichen oder herzustellenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

2.2 Es sind maximal 5 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. (Einzel- und Doppelhaus)

3.0 Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1  Höhengichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 722,00

4.0 Bauweise, Baugrenzen

4.1  Baugrenze

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

4.2 Nebengebäude und Garagen müssen zu öffentlichen Straßen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

4.3 Zulässig ist nur die offene Bauweise

4.4 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.0 Baugestaltung

5.1 Hauptgebäude sind nur zulässig mit Satteldach mit freier Ausrichtung des Firstes. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

6.0 Verkehrsflächen

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)

6.3  Mit Geh- und Fahrrecht, zugunsten der Hinterleger, zu belastende Fläche

6.4  Straßenbegrenzungslinie

6.5  Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten; nur hier zulässig

6.6  Einfahrtbereich zu Grundstück; nur hier zulässig

6.7  Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Diese Sichtflächen sind von allen Sichthindernissen über 0,80m, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0m Höhe

7.0 Grünordnung

7.1  Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

7.2  Private Grünfläche (Von Bebauung freizuhaltende Steilhangfläche)

7.3  Private Grünfläche (Streubstwiese)

7.4  Begrünung Baugrundstücke:

Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise). Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm Bepflanzungen an Grundstücksgrenzen sind nur als frei wachsende Hecken oder lockere Einzelpflanzungen zulässig. Schnitthecken sind nicht zulässig.

8.0 Weitere Planzeichen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2  Maßzahlen in Metern; z.B. 3,00

8.3  Von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Fläche (Sicherung Blickachse zum Schloß)

9.0 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang der Tölzer Straße sind folgenden baulichen Maßnahmen zum Schallschutz notwendig: Kinderzimmer und Schlafräume sind an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zu orientieren. Soweit dies durchgängig nicht möglich ist, sind in den genannten Räumen fensterunabhängige schalldämmte Lüftungsanlagen einzubauen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Reichersbeuern, in der Fassung vom Juni 2019 ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern, in der Fassung vom Februar 2020 ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwerdungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zuwerdungen 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

D. HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummer; z.B. 1214

 Bauraumnummer; z.B. 1

 Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb der Neuaufstellung)

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende Nebengebäude

 Zu beseitigende bauliche Anlagen

 Bestehende Stützmauern

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern.

- Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers.

- In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller-geschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.

- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelteilungspl. gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

- Hinweise zur Grünordnung:

Pflanzlisten:

a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Rot-Buche Fagus sylvatica

Stiel-Eiche Quercus robur

Winter-Linde Tilia cordata

Gemeine Esche Fraxinus excelsior

Obstbaum

b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

Hasel Corylus avellana

Hundsrose Rosa canina

Kornelkirsche Cornus mas

Weißdorn Crataegus spec.

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare

Dietramszell, den 12.12.2019

Geändert am: 24.04.2020

19.06.2020

Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de



Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell,
Tel 08027/413 + 296
info@beham-architekten.de
www.beham-architekten.de

Stand : 19.06.2020



Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



Bebauungsplan Nr. 14
"Tölzer Strasse"
Neuaufstellung