



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 - BODENZAUN**  
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. 91 Abs. 3 BayV. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

**A. FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage**
- 2.1  $\frac{1}{60}$  Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> pro Baureihe; z.B. 160 (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).
- 2.2  $\frac{1}{420}$  Maximal zulässige Überweitung der zulässigen Grundfläche bis zu diesem Wert; z.B. 420 m<sup>2</sup> durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
- 2.3  $\frac{1}{1}$  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2.4 Pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) sind max. zwei Wohnungen zulässig.
- 2.5 Die maximal zulässige Giebelbreite der Hausvorderseite der Hauptgebäude beträgt 10 m.
- 2.6 Gelände- und Gebäudehöhen:  
Die Differenz von OK fertigem Fußboden im Erdgeschoss zum modellierten Gelände (siehe Ziffer 2.6.2) darf maximal 20 cm betragen.
- 2.6.1 Das Gelände ist auf folgende Höhenlage - angegeben in Meter über Normalnull - auszufüllen:  
Parzelle 1: 720,00  
Parzelle 2: 719,50  
Parzelle 3: 719,00  
Parzelle 4: 719,50  
Parzelle 5: 719,00  
Die Ausfüllungen sind landschaftstypisch an das umgebende Gelände anzupassen.
- 2.6.2 Die maximale Wandhöhe, von OK fertigem Fußboden im EG bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut, beträgt 6,10 m.  
Das Maß zwischen OK der obersten Gesch.-Reihdecke und UK Spuren darf max. 40 cm betragen.
- 3.0 Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1  $\frac{1}{1}$  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2  $\frac{1}{1}$  Baugrenze  
Untergeordnete erdgeschossige bauliche Anlagen (Eingangsvorbauten, Wintergärten etc.) dürfen die Baugrenzen dann bis maximal 1,10 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.
- 3.3 Dachüberstände und Balkone dürfen sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erheben (siehe auch Ziff. 3.3.1 und 3.3.2).
- 3.3.1 Balkone und Lauben sind traufseitig bis max. 110 cm und giebelseitig bis max. 130 cm Tiefe zulässig. Die Bauteile sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 3.3.2 Dachüberstände sind traufseitig bis max. 125 cm und giebelseitig bis max. 150 cm zulässig. Die Dachüberstände sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.0 Baugestaltung**
- 4.1  $\frac{1}{1}$  Satteldach, Firstrichtung zwingend  
Der First ist über die Längsseite zu legen.  
Dachgäuben und Dachschneitene sind unzulässig.  
Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonpfannen zulässig.  
Einheitliche Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 28 Grad (Diese Neigung entspricht dem Mittel der vorhandenen Neigungen im umgebenden Biotop).
- 4.2 Das Verhältnis Hausbreite/Hauslänge muss mindestens 1,0 / 1,40 und darf maximal 1,8 / 1,70 betragen.  
Es sind nur klare, längs-rechteckige Baukörper zulässig.  
Vor- und Rücksprünge sind zugelassen, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
- 4.3 Doppelhäuser sind so zu gestalten, dass dieser Haustyp nicht ablebar ist (keine spiegelbildliche Fassaden, ablebbare Hausvorder- und -rückseiten).
- 4.4 Terrassenränder sind nur als Holzkonstruktion mit einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von 1,30 m zulässig.
- 4.5 Als Fassadenbekleidungen sind nur Putze mit glatter Struktur und hellen Farbtönen (getrocknetes weiß) zulässig, die sockellos bis zum Boden zu führen sind.  
Weiterhin zulässig sind senkrechte und waagrechte Holzbekleidungen.  
Holzfassaden sind naturbelassen oder in hellen Brauntönen zu halten.  
Die Strukturen und Farben sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.6 Fit-Dächer und Fassaden sind nach andere Materialien möglich sein, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (s. Ziff. 9.1.)  
Hierzu gilt folgende Regelung:  
a) Wenn technisch möglich sind die Anlagen auf den Nebengebäuden zu platzieren, so angeordnet, dass sie eine Einheit bilden.  
b) Bei Platzierung am Hauptgebäude sind sie als Einheit bandartig entlang der Traufe anzuordnen.

- 4.7 Fenster und Türen sind vorzugsweise in Holzbauelemente zu erstellen. Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflügelig, kräftiges Mittelstück). Sie sind pro Doppelhaus einheitlich zu gestalten.
- 4.8 Balkone und Lauben sind nur in Holzbauelemente und mit schlichten Zierformen zulässig. Sie sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.9 Je Dachseite des Einzel- oder Doppelhauses sind max. 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0,8 m<sup>2</sup> Größe zugelassen.  
Alle Elemente müssen höhengleich ausgerichtet sein und das gleiche Format haben.
- 4.10 Stützmauern mit mehr als 50 cm (sichtbarer) Höhe sind nicht zulässig.
- 5.0 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**
- 5.1  $\frac{1}{1}$  **Ga** Überbaubare Flächen für Garagen; außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig.
- 5.2  $\frac{1}{1}$  **Ng** Überbaubare Flächen für Nebengebäude; außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude nicht zulässig.
- 5.3  $\frac{1}{1}$  Satteldach, Firstrichtung zwingend  
Der First ist über die Längsseite zu legen. Dachneigung: 26 bis 30 Grad
- 5.4 Dachflächenfenster auf Garagen- und Nebengebäuden sind nicht zulässig.
- 5.5 Es sind pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- 6.0 Verkehrsflächen**
- 6.1  $\frac{1}{1}$  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  $\frac{1}{1}$  Straßbegrenzungslinie
- 6.3  $\frac{1}{1}$  Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig
- 6.4 Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Lagerflächen für nicht wasser-gefüllende Materialien dürfen nicht versiegelt werden.  
Diese Flächen sind mit Pflastersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, Schottersteinen oder wasserbundenen Decken zu versehen.
- 6.5  $\frac{1}{1}$  Radius (m)
- 7.0 Einfriedigungen**
- 7.1 Als Eintränkungen an öffentlichen Straßen sind nur einheitlich waagrecht, ungesäumt Bretterzäune und senkrechte Staketenzäune in Holz zulässig.  
Die maximale Zaunhöhe ist 1,60 m, gemessen ab OK aufgefälltem Gelände. Zaunsockel sind ausgeschlossen.
- 7.2 An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschen- oder Drahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig unregelmäßig hinterpflanzt werden. Die maximale Zaunhöhe ist 1,60 m, gemessen ab OK aufgefälltem Gelände. Zaunsockel sind ausgeschlossen.
- 8.0 Grünordnung**
- 8.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß dem gründerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern unter Begünstigung einheimischer Pflanzenarten zu bepflanzen.
- 8.2 Zu pflanzende Bäume entlang der Freiflächenränder:  
Verwendung von Vogelkirsche - Prunus avium "Flora" oder Hainbuche - Carpinus betulus
- 8.3 Pflanzqualität:  
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Private Grünfläche (Ortsrandgrünung)  
2 - 3-reihige Pflanzung mit standorttypischen Sträuchern und Bäumen aus folgenden Artenlisten:
- Bäume 2. Ordnung (mittlere Größe):  
Birke Betula pendula  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Vogelkirsche Prunus avium  
Waldahorn Juglans regia
- Bäume 3. Ordnung (Kleinblüher):  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Mehlbeere Sorbus aria  
Ostbläue als Hoch- oder Halbstämme
- Sträucher:  
Alpen-Johanniskraut Ribes alpinum  
Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Hasel Corylus avellana  
Hundrose Rosa canina  
Kornelkirsche Cornus mas  
Ligustrum vulgare  
Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Weißdorn Crataegus monogyna, laevigata  
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Pflanzqualität Bäume:  
Hochstamm / Stammbusch 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Pflanzqualität Sträucher:  
2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Pflanzqualität Bäume und Sträucher:  
Pflanzenbestand ca. 1,50 m.  
Je 10 m Ortsrandlänge Pflanzung von mindestens 12 Gehölzen.  
Anteil der Bäume mindestens 5 %
- 8.4 Heckpflanzungen und Baumschneidungen sind unzulässig.

- 9.0 Immissionen und Umweltschutz**
- 9.1 Solarenergieanlagen (Warmwassererwärmung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen.  
Eine Aufständerung ist unzulässig (siehe auch Ziffer 4.6).
- 9.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Gärten- und Toilettenwasser sind zulässig (die einschlägigen gemeindlichen Vorschriften, die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung - § 17 Abs. 1 und der notwendige Einbau von Wasserzählern zur Bestimmung der Abwasseremission, sind zu beachten; das Oberwasser ist in den Untergrund zu leiten).  
Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.3 Für die Parzellen 1 und 2 sind folgende Punkte zu beachten:  
a) Schlaf- und Nebenräume (Küche, Bäder, Treppentürme) sind an den Nordseiten der Gebäude zu situieren  
b) Die Fenster von Aufenthaltsräumen an der Nord-, Ost- und Westseite sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauqualitätswert von mindestens 35 dB auszuführen.  
Die Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erfüllen.
- 9.4 Das unverschmutzte Wasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen ist oberflächlich über die belohnte Bodenzone zu versickern.
- 10.0 Weitere Planzeichen**
- 10.1  $\frac{1}{1}$  Maßzahlen in Metern
- 10.2  $\frac{1}{1}$  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.  
Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die 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.
- C. HINWEISE**
- $\frac{1}{1}$  Bestehende Grundstücksgrenzen
- $\frac{1}{1}$  Neuzubildende Grundstücksgrenzen
- $\frac{1}{1}$  Aufzufüllende Grundstücksgrenzen
- 655 Flurstücknummern
- $\frac{1}{1}$  Vorgeschlagene Baukörper
- $\frac{1}{1}$  Parzellenummern
- 720,00 Höhenlinienlinie des natürlichen Geländes mit Höhenangabe in Meter über Normalnull (m ü NN)
- 719,01 Festgesetzte Höhe in m ü NN (vorhandene Kanalschachteldeckung)
- $\frac{1}{1}$  Bestehender öffentlicher Abwasserkanal; unterirdisch.  
Die exakte Lage ist vor Ort festzustellen. Eine Überbauung mit Garagen- und Nebengebäuden ist nur zulässig, wenn durch Einbautragungen in Verbindung mit Fundamentarbeiten gewährleistet ist, dass keine Lastübertragung auf die Kanalleitung erfolgt und im Falle einer Reparatur das Gebäude untergraben werden kann.
- $\frac{1}{1}$  Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 NatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 1599, Gemarkung Reichersbeuern, durch Verbreiterung des Arwaldes am Rinkenbach und Entwicklung extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen und Sümpfe entlang Arwald und südlich einmündendem Graben.  
Die Erläuterung zur Anwendung einschließlich des Ausgleichsplanes vom 25.11.2003, gefertigt vom Büro Vogl und Kloyer aus Weilheim, ist Beilage zum Bebauungsplan Nr. 17 - Bodenzaun.
- $\frac{1}{1}$  Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern.
- $\frac{1}{1}$  Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
- $\frac{1}{1}$  Auf die landestypischen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.
- $\frac{1}{1}$  Die Grundwasser- und Hochwasserstände und die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren die notwendigen Ermittlungen für Planungsbeginn durchzuführen. Auf Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.
- $\frac{1}{1}$  Im Hinblick auf die Nähe des Bahngleises der Strecke Bad Tölz - Schafflach wird auf die Immissionen, die unter Umständen auf die Baugrundstücke einwirken können, hingewiesen.
- $\frac{1}{1}$  Im Ortungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2003, sind keine derartigen Flächen aufgeführt. Sollten dennoch bei Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittelteilungsplan gem. Art. 2 BayBodSchG).
- Bairwies, den 05.11.2003 Geändert am: 13.02.2004  
27.05.2004
- PLANUNGSBÜRO**  
**ROBERT BEHAM BFA**  
Auf der Trolche 5  
83625 BAIROWIES  
☎ 0 80 27 / 413 oder 298  
Beham@bham.de

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.03 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 05.11.2003 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Begründung, in der Zeit vom 07.02.03 bis 14.03.03 durchgeführt.
- Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 05.11.2003 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Begründung, in der Zeit vom 07.02.03 bis 14.03.03 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 13.02.2004, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung, in der Zeit vom 27.02.2004 bis 29.03.2004 durchgeführt.
- Die Gemeinde Reichersbeuern hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.04.2004 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2004 als Satzung beschlossen.  
Reichersbeuern, den 06.08.2004.

(1. Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.08.2004. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 4 Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2004... in Kraft (§ 10 BauGB).  
Reichersbeuern, den 06.08.2004.

(1. Bürgermeister)

**Gemeinde Reichersbeuern**  
Tölzer Str. 12, 83677 Reichersbeuern

**Bebauungsplan Nr. 17**  
**"Bodenzaun"**

Übersichts-Lageplan