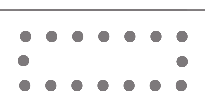


2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
„Sport- und Vereinsflächen südlich der Reiter Säge“  
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der  
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

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 **S a t z** z u n g erlassen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.  Das Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Stellplätze werden der jeweiligen Nutzung zugeordnet. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Vereins- und Sportflächen
  - Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten der Ortsvereine
  - Nebengebäude des gemeindlichen Bauhofs, einschließlich Lagerflächen für Baustoffe und Geräte.
  - Veranstaltung bzw. Ausrichtung eines jährlichen Sommerfestes
  - Gebäude für Nutzung zur Kinderbetreuung und für Obdachlosenunterkünfte.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 1.784,00 Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter (m²) als Summenmaß für das gesamte Baugrundstück incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO
- 2.2 1.875,00 Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter (m²) incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen
- 2.3 2.408,00 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert überschritten werden.
- 2.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. zwei)
- 2.5 WH 5,00 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude in Meter (z.B. 5,00 m) gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

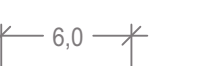
3.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Zulässig sind nur Einzelhäuser
- 3.2  Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßengrenzlinie
- 4.3  Zufahrten, Stellplätze und Wege sind sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterterrassen etc.).

5.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

- 5.1  Maßzahlen in Metern
- 5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.3  Stützmauern dürfen das angrenzende natürliche Gelände um max. 10 cm überschreiten. Die max. zulässige sichtbare Höhe beträgt 1,30 m (714,10 müNN). Die Ausführung hat in Naturstein zu erfolgen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

- 1.1 Dächer Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Als Dachdeckung sind Dachziegel und Dachsteine nur im Farbton naturrot bis braun zulässig. An der Kinderbetreuungsgstätte ist eine Terrassenüberdachung mit Flachdach oder Pultdach zulässig
- 1.2 Dächer Als Dachdeckung für die Mobil-Homes (ortsfest genutzten Wohnwagen) ist eine Blechdachendeckung zulässig. Ein Dachüberstand ist nicht erforderlich.
- 1.3 Dachneigungen: Die Dächer der Mobil-Homes (ortsfest genutzten Wohnwagen) sind mit einer beiderseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 15° zu versehen.

C. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

1.0 Grünordnung

- 1.1  Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:
- Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche; Maßnahmen:
- Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume und Sträucher aus autochthoner Herkunft
  - Mindestpflanzqualitäten:
    - Laubbäume: Heister, 2 x v., Höhe 150-200 cm,
    - Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm
  - Pflanzabstand:
    - i. d. R. 1,50 x 1,50 im Verbund
  - Die Laubholzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Ausfälle von mehr als 20% in den ersten 5 Jahren sind unverzüglich gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
  - Temporäre Zäunung gegen Wildverbiss
  - Bei Bedarf Zäunung gegen Weideviehverbiss

- 1.2  Private Grünflächen
- 1.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.

2.0 Wasserwirtschaft

Unterirdische Wasserzielen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toiletten-spülung sind zulässig. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

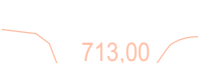
3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 3.1 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) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

E. HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Höhenschichtlinien des Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 713,00
-  Flurstücksnummer; z.B.: 1447
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude

- Die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsfläche ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal der Gemeinde Reichersbeuern.

- Niederschlagswasserbeseitigung
  - Allgemeines:
    - Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Für Flächen außerhalb von Altlastenverdachtsflächen gelten die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser. Diese sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.
  - Unverschlusstes Wasser aus Dachflächen ist innerhalb der Baugrundstücke über ein Mulden- oder Rigolensystem dem Untergrund zuzuführen.
  - Wasser aus Verkehrsflächen ist breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickermulde oder einem -becken zuzuführen.
  - Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

- Grund- und Hochwasserstände, 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.

- Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die nutzungsorientiert entlassene Altlasten-verdachtsfläche Nr. 17300045. Bei Grabungsarbeiten in diesem Bereich ist daher mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen, welches vermutlich nicht uneingeschränkt wieder eingebaut werden darf. Daher sind die Erdarbeiten von einem Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu dokumentieren und zu begleiten. Das eventuell zu entsorgende Material ist in Haufwerken zu lagern und nach LAGA PN 98 zu beseitigen. Die Analytik des Materials richtet sich nach dem Verwertungs-/Entsorgungsweg. Durchgeführte Bodenuntersuchungen sowie ggf. Sanierungen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen vorzulegen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungs-gerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Dietramszell, den 17.09.2021

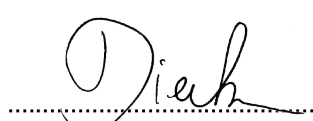
Geändert am: 19.11.2021

  
Sebastian Beham  
Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)  
Internet: [www.beham-architekten.de](http://www.beham-architekten.de)

F. VERFAHRENSHINWEISE

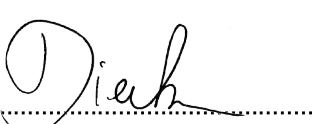
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2021 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 durchgeführt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 17.09.2021 wurde in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).
- SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2021 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 29.11.2021

  
Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

- BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumarkt der VG Reichersbeuern, Tölzer Str. 2, 83677 Reichersbeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Reichersbeuern, den 01.12.2021

  
Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Reichersbeuern  
Tölzer Strasse 12  
83677 Reichersbeuern



2. Änderung BBP Nr. 19  
"Sport- und Vereinsflächen  
südlich der Reiter Säge"