

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 "Wargauer Weg, Enzianweg u. Bahnhofstrasse" Neuaufstellung

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

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Einzelhandelsbetrieben und Gaststätten sind unzulässig.

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 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 Bauweise, Baugrenzen

3.1  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.
Zulässig ist nur die offene Bauweise

3.2 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Baugestaltung

4.1 Zulässig ist nur das Satteldach mit freier Ausrichtung des Firstes. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

5.0 Verkehrsflächen

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentumsweg)

5.3  Straßenbegrenzungslinie

6.0 Grünordnung

6.1  Private Grünfläche

6.2 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.

7.0 Weitere Planzeichen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2  Maßzahlen in Metern

8.0 Immissionschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang der Bahnhofstraße sind folgenden baulichen Maßnahmen zum Schallschutz notwendig:
Kinderzimmer und Schlafräume sind an die West-, Süd- und Ostseiten der Gebäude zu orientieren. So weit dies durchgängig nicht möglich ist, sind in den genannten Räumen fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.
An den West-, Nord- und Ostfassaden muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w, ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen 30 dB betragen.

B. 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

C. HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummer; z.B. 522

 Bauraumnummer; z.B. 1

 Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb der Neuaufstellung)

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende Nebengebäude

- 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 Vorkerhungen gegen Grundwassertritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anzeichen von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.
- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenmängel 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 (Mittlungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenlagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet in der Nähe der Bahnlinie Bad Tölz - Holzkirchen befindet. Diesbezüglich kann eine Belastung insbesondere von zukünftigen Wohnbauvorhaben durch Schienenverkehrslärm und Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden. Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren seitens des zuständigen Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen Nebenbestimmungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz verfügt werden. So weit die Umsetzung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren erfolgt, ist der jeweilige Bauherr selbst für die ordnungsgemäße Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz im Hinblick auf den besagten Schienenverkehr verantwortlich.

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

Bairawies, den 20.04.2018

Geändert am: 03.08.2018


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

D. VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2018 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 03.05.2018 bis 05.06.2018 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) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2018 wurde in der Zeit vom 03.05.2018 bis 05.06.2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die erneute 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 20.04.2018 wurde in der Zeit vom 28.06.2018 bis 13.07.2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2018 als Satzung beschlossen.
- SCHLUSSEKANNENTMACHUNG**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am08.08.2018. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.2018 in Kraft (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 08.08.2018


Ernst Diekmann; 1. Bürgermeister

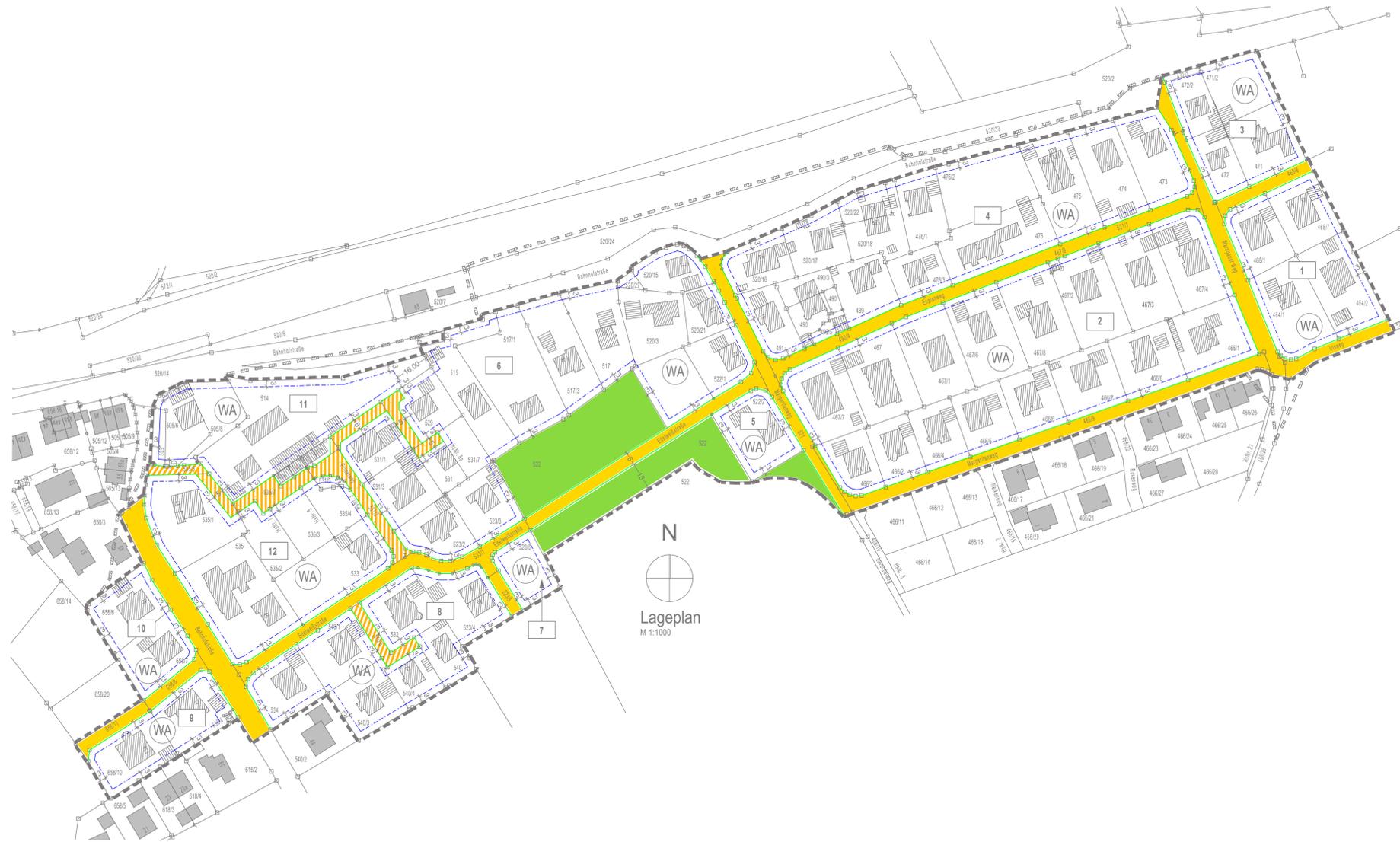
Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



Bebauungsplan Nr. 01
"Wargauer Weg, Enzianweg u. Bahnhofstrasse"
Neuaufstellung


Planungsbüro Beham
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies,
Tel 08027/413 - 236
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

Stand : 03.08.2018



N
Lageplan
M 1:1000