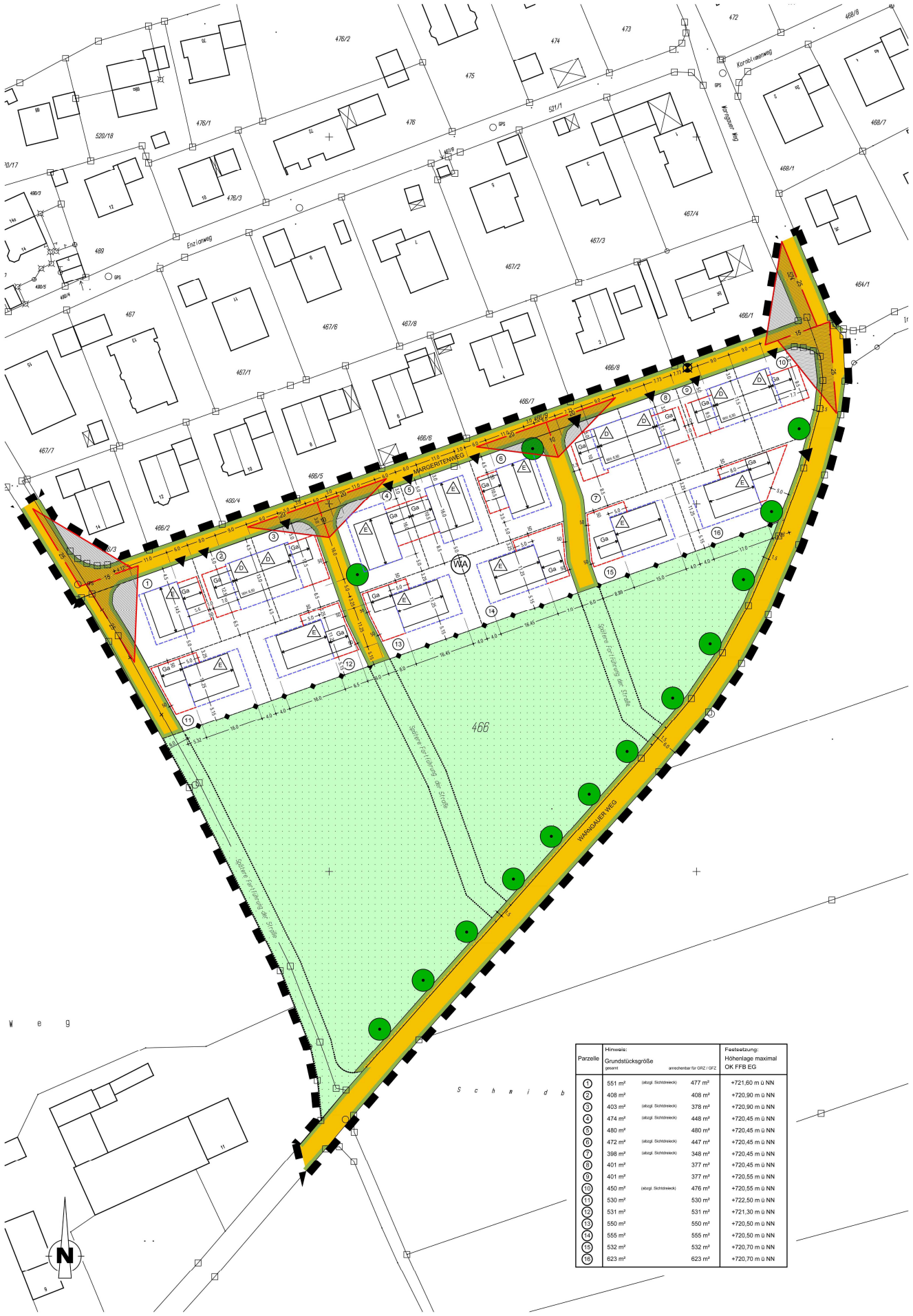
B E B A U U N G S P L A N N R. 21

„Margeritenweg“



Parzelle	Hinweis: Grundstücksgröße geplant		errechenbar für GRZ / GFZ	Festsetzung: Höhenlage maximal OK FFB EG
1	551 m²	(abzgl. Schotterweck)	477 m²	+721,60 m ü NN
2	408 m²		408 m²	+720,90 m ü NN
3	403 m²	(abzgl. Schotterweck)	378 m²	+720,90 m ü NN
4	474 m²	(abzgl. Schotterweck)	448 m²	+720,45 m ü NN
5	480 m²		480 m²	+720,45 m ü NN
6	472 m²	(abzgl. Schotterweck)	447 m²	+720,45 m ü NN
7	398 m²	(abzgl. Schotterweck)	348 m²	+720,45 m ü NN
8	401 m²		377 m²	+720,45 m ü NN
9	401 m²		377 m²	+720,55 m ü NN
10	450 m²	(abzgl. Schotterweck)	476 m²	+720,55 m ü NN
11	530 m²		530 m²	+722,50 m ü NN
12	531 m²		531 m²	+721,30 m ü NN
13	550 m²		550 m²	+720,50 m ü NN
14	555 m²		555 m²	+720,50 m ü NN
15	532 m²		532 m²	+720,70 m ü NN
16	623 m²		623 m²	+720,70 m ü NN

Lageplan M 1:500

B E B A U U N G S P L A N N R. 21
„Margeritenweg“
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde hat 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 u n g** erlassen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet
Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen

1.2 Fläche für die Landwirtschaft

1.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ: 0,27 — Maximal zulässige Grundflächenzahl.

2.2 0,60 — Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 14 BauNVO und der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.3 WH 6,50 — Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ab OK FFB EG bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, in Meter (z.B. 6,50 m), für Nebengebäude ist eine Wandhöhe von max. 3,0m festgesetzt. Die Wandhöhe von Garagen wird nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ermittelt. Sollte das Gelände abfallend sein, ist auch an der ungünstigsten (tiefsten) Stelle die Wandhöhe einzuhalten.

2.4 Für Doppelhäuser werden die Wandhöhen mit 6,50m, die Hausbreiten mit 10,0m und die Dachneigung mit 28° festgesetzt.

2.5 Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

3.0 Höhenlage

3.1 (2) OK FF EG +720,90 m ü NN — Maximale Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Haupt- und Nebengebäude; angegeben in Meter über Normalnull (m ü NN), z.B. Parzelle 2: +720,90 m ü NN (siehe Parzellentabelle)

3.2 Bezugspunkt für Höhen über Normal Null Oberkante Kanaldeckel Magerritenweg = 720,40m ü.NN.

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt

4.2 E — Zulässig sind nur Einzelhäuser

4.3 D — Zulässig sind nur Doppelhäuser, spiegelbildliche Fassaden sind unzulässig

4.4 Baugrenze
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Vordächer dürfen die Baugrenzen ortsüblich bis 1,5m überschreiten. Balkone, Erker, Wintergärten, Außentreppen und untergeordnete Bauteile müssen innerhalb der Baugrenzen liegen, Ausnahmen sind nicht gewünscht.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports. Vordächer dieser Gebäude dürfen die Umgrenzungen max. 1,0m überschreiten.

5.2 PKW-Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

5.3 Je Wohneinheit sind min. zwei PKW-Stellplätze oder Garagen nachzuweisen

5.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.5 Auf den Grundstücken sind außerhalb der Baugrenzen und Garagenflächen Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von max. 25m² und Satteldach sowie einer maximalen Wandhöhe von 3,0m - ermittelt nach Art.6 Abs. 4 Satz 2 BayBO - zulässig.

5.6 Alle Garagen und Nebengebäude haben zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von min. 0,50m einzuhalten (grenznahe Bauten). (Dabei ist eine maximale Länge von 9,0m je Grundstücksgrenze und eine maximal zulässige grenznahe Bebauung von 15m auf einem Grundstück insgesamt zulässig).
Eine direkte Grenzbebauung ist unzulässig.

5.7 Die Grenzbebauung von Garagen ist fur die kommun zusammengebauten Garagen auf den Parzellen 4 und 5 ist zwingend.
Diese Garagen sind mit gleichem Straßenabstand, gleicher Wandhöhe von 3,0m, gleicher Dachneigung von 24°, gleicher Firsthöhe und Dachdeckung, profilgleichen Vordächern und einheitlichen Vorderfronten zulässig.

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Öffentlicher Fußweg

6.4 Zufahrt nur hier zulässig

6.5 Zufahrten, Stellplätze, Wege:
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.).

6.6 Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellänge in Metern (siehe auch Ziff. 6.6.1)

6.6.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen ist jede Sichtbehinderung höher als 0,80m über dem Fahrbahnrand unzulässig. Dies gilt auch für Einzäunungen und Bepflanzungen. (Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen).

7.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

7.1 6.0 — Maßzahlen in Metern

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

1.1 Proportionen: Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1 / 1,25 betragen. Die max. Hausbreite wird auf 10,0 m festgesetzt.

1.2 Dächer — Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfleirichtung. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Als Dacheckung sind nur naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel zulässig.

1.2.1 Dachneigungen: Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig gleichen Neigung von 23 - 28° zu versehen.

1.2.2 Dachüberstände: folgende Dachüberstände sind festgesetzt:

Hauptgebäude: traufseitig min 1,0m bis max. 1,60m bis Außenkante Dachrinne
giebelseitig min 1,0m bis max. 1,80m bis Außenkante Ortgang (waagerecht gemessen)

Nebengebäude: traufseitig mind. 0,50m und max. 1,0m bis Außenkante Dachrinne bzw. Ortgang (waagerecht gemessen)

1.2.3 Doppelhausdach: Doppelhäuser müssen bezüglich Wandhöhe, Dachneigung, traufseitigem Dachüberstand sowie Deckungsmaterial einheitlich ausgeführt werden. Die Firstlinie und Dachflächen dürfen keinen Versatz haben.

1.2.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten wie Dachgauben, Quergiebel, Zwerchgiebel und Widerkehren sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Quergiebel sind nur unter folgenden Vorraussetzungen zulässig:

- zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Gebäude (Einzel- und Doppelhaus).
- die Firsthöhe muss mindestens 0,50m tiefer als die des Hauptbaukörpers liegen.
- die Breite der Quergiebel darf höchstens 1/3 der Außenwandlänge betragen.
- das Vordach des Quergiebels darf maximal 0,75m über den möglichen, dahinterliegenden Balkon hinausragen.
- der Quergiebel muss mittig angeordnet werden.
- Bei Doppelhäusern muß der Quergiebel mittig auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen.
- das Erscheinungsbild muss die gestalterischen Gliederungen der darunterliegenden Geschosse aufnehmen.
- Die Außenwand des Quergiebels muß bündig mit der Außenwand des Hauptgebäudes abschließen. Ein "Vorsprung" im Bereich des Quergiebels ist unzulässig.

1.3 Balkone: Balkone dürfen maximal 1,30m über die Gebäudeflucht vorstehen. Bei Doppelhäusern müssen die Balkonunterkanten, -brüstungshöhen und -tiefen gleich sein (profilgleich).

1.4 Fassaden: Die Fassaden aller Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Putzflächen sind allseitig in weiß oder gebrochenem weiß zu streichen. Grober Putz oder Zierputz ist unzulässig.

1.5 Fassadenöffnungen: Fenster und Außentüren müssen stehende Formate haben.

1.6 Stützmauern und Abgrabungen: Geländemodellierungen sind möglichts gering zu halten. Eine Freilegung von Untergeschosswänden ist unzulässig. Die Geländemodellierung ist durch Abgrabungen und Stützwände in gestaffelter Form vorzusehen. Der Höhenunterschied pro Böschungsstufe darf maximal 0,70m betragen. Zwischen den Böschungsstufen ist ein Abstand von min 1,0m mit geringem Böschungswinkel max. 20% vorzusehen. Abgrabungen und Stützwände müssen einen Mindestabstand von 1,5m zur Grundstücksgrenze einhalten.

1.7 Einfriedungen: Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune, mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Gerechnet ab Niveau der an der Zufahrt angrenzenden Verkehrsfläche (Ziff.: A 6.6.1 geht vor). An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune, mit einer maximalen Höhe von 1,20m ab Geländeoberkante zulässsig. Zaunsockel sind unzulässig.

C. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

1.0 Grünordnung

1.1 Zu pflanzender heimischer, standortgerechter Baum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm (Anzahl und ungefährer Standort sind einzuhalten).

1.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen: Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 2.572 m² auf den Teilflächen der FINrn.: 5202, 664 und 665 Gemarkung Reichersbeuern. Die Ausgleichsplanung vom August 2015, gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf ist Beiplan zum Bebauungsplan.

1.3 Begrünung Baugrundstücke: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 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.
Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sind nur als frei wachsende Hecken oder lockere Einzelpflanzungen zulässig. Höhe der Gehölze an den Grundstücksgrenzen maximal 2,0m (Ziff.: A 6.6.1 geht vor).

2.0 Wasserwirtschaft

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung 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 können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

3.1 Solarenergie: Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystemes, 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, Wärmepumpen) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.
Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen außerhalb von Gebäuden zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung tagsüber 50 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreitet.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr.3 BauGB.

F. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Neuzubildende Grundstücksgrenzen
- 466 — Flurstücksnummer; z.B.: 466
- Vorgeschlagene Baukörper
- (1) — Parzellennummer
- spätere Fortführung der Straße

- Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflachen ist oberflächig über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) innerhalb der Baugrundstücke über ein Mulden- oder Rigolensystem dem Untergrund zuzuführen.
- Die Entwässerung von befestigten Flächen hat innerhalb der Baugrundstücke zu erfolgen. Nach entsprechender Vorreinigung (z.B. durch Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) kann das Wasser dem Untergrund zugeführt werden. Bevorzugt sollte dies über die belebte Bodenzone (min 20 cm Oberboden) erfolgen.
- Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen.
- Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal der Gemeinde Reichersbeuern.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
- Ein Bodengutachten mit grundsätzlichen Aussagen zum Baugebiet wurde im Auftrag der Gemeinde erstellt und ist Teil des Bebauungsplanes. Eine genaue Untersuchung der einzelnen Grundstücke 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 Kellergeschoße grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern über vorhandene Kabeltrassen und neuzu verlegende Kabel erforderlich.
- Sollten, im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen

- Hinweise zur Grünordnung:
Pflanzlisten:

a) Standortgerechte und heimische Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
	Obstbäume regionaler Sorten

b) Standortgerechte und heimische Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Schneeball

- Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer C3.2 der Festsetzungen enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Ermittlung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:
www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pd
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen sind im Rahmen der üblichen Tätigkeiten hinzunehmen.
- Auf die Lärmbelastung aus der Erschließungsstraße Warngauerweg wird hingewiesen. Der Einbau von Schallschutzfenstern wird empfohlen.

Planung:

PALUTEK + HINTERMAIER
A R C H I T E K T E N
B Ü R O G E M E I N S C H A F T
FISCHERGASSE 17 • 83646 BAD TÖLZ
TEL: 08041 / 74254 FAX: 08041/71612
Palutek - Hintermaier @ t - online . de

Bayerische Architektenkammer ARCHITEKT Nr. 166
Peter Palutek Architekt

G. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 19.06.2015 bis 20.07.2015 durchgeführt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2015 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 19.06.2015 bis 20.07.2015 durchgeführt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.08.2015 bis einschl. 14.09.2015 durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Reichersbeuern hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2015 als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 25.09.2015
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. 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 25.09.2015 in Kraft (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 28.09.2015
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister

Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern

Bebauungsplan Nr. 21
"Margeritenweg"

Stand : 25.09.2015