

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1  Mischgebiet (§6 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- Die nachstehende Nutzungsschablone ist Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.1  250 m²
Maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche in Quadratmetern;
z.B. Parzelle 1; 250 m² (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).
- 2.2  (880 m²)
Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen (Haupt- u. Nebengebäude,
Stellplätze und Zufahrten) in m² je Baugrundstück (Parzelle).
- 2.3  6,90 m
4,40 m
Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,90m).
Maximal zulässige Wandhöhe der Nebengebäude / Gewächshäuser in Meter
(z.B. 4,40m), ansonsten gilt für Nebengebäude eine Wandhöhe von 3,00m.
Die Wandhöhe wird nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ermittelt.
- 2.4  708,93
708,86
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe bei Hauptgebäuden
(z.B. 708,93 m ü. NN)
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe bei Nebengebäuden /
Gewächshäusern (z.B. 708,86 m ü. NN)

3.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.
- 3.2  Baugrenze
Vordächer dürfen die Baulinien ausnahmsweise bis 1,5m überschreiten.
Balkone, Erker, Wintergärten, Außenterrassen und untergeordnete Bauteile dürfen die
Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,30m überschreiten.
-  Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.
-  Baulinie

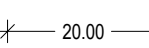
4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
- 4.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche
einzuhalten.

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche m. Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentlicher Fußweg
- 5.3  Zufahrt nur hier zulässig
- 5.4  Zufahrten, Stellplätze, Wege:
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden
(Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decken,
Schotterrasen etc.).

6.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

- 6.1  20,00 Maßzahlen in Metern, z.B. 20,00m
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

- 1.1 Proportionen: Das Verhältnis Hausbreite : Hauslänge vom Haupt- u. Nebengebäude, muss min-
destens 1 : 1,25 betragen.
- 1.2 Dächer  Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.
Als Dachdeckung 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: trauf- und giebelseitig mind. 0,50m und max. 1,0m bis Außenkante
Dachrinne bzw. Ortgang (waagerecht gemessen)

1.2.3 Doppelhausdach:

Doppelhäuser müssen bezüglich Wandhöhe, Dachneigung, traufseitigem Dachüber-
stand sowie Deckungsmaterial einheitlich ausgeführt werden. Die Firstlinie und Dach-
flächen dürfen keinen Versatz haben.

1.2.4 Dachaufbauten:

- Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Widerkehren sowie Dachein-
schnitte sind unzulässig.
- Quergiebel sind nur unter folgenden Voraussetzungen 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, dahinter-
liegenden Balkon hinausragen.
 - der Quergiebel muss mittig angeordnet werden.
 - Bei Doppelhäusern muß der Quergiebel mittig auf der gemeinsamen Grundstücks-
grenze liegen.
 - das Erscheinungsbild muss die gestalterischen Gliederungen der darunter-
liegenden Geschosse aufnehmen.
 - Die Außenwand des Quergiebels muß bündig mit der Außenwand des Hauptge-
bäudes 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 (profugleich).

1.4 Fassaden:

Die Fassaden aller Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
Putzflächen sind einseitig in weiß oder gebrochenem weiß zu streichen.
Grober Putz oder Zierputz ist unzulässig.
(Außer Gärtnereigewächshäuser Parzelle 4)

1.5 Fassadenöffnungen:

Fenster und Außentüren müssen stehende Formate haben.

1.6 Stützmauern und
Abgrabungen:

Geländemodellierungen sind möglichst gering zu halten. Eine Freilegung von Keller-
geschosswänden ist unzulässig (Art. 2 Abs. 7 Satz 1 Halbsatz 2, BayBO). Die Gelän-
demodellierung ist durch Abgrabungen und Stützwände in gestaffelter Form vorzuse-
hen. Der Höhenunterschied pro Böschungstufe darf maximal 0,70m betragen.
Zwischen den Böschungstufen ist ein Abstand von min. 1,0m mit geringem Bösch-
ungswinkel max. 20% vorzusehen. Abgrabungen und Stützwände müssen einen Min-
destabstand von 1,5m zur Grundstücksgrenze einhalten.

1.7 Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaune, mit einer maxi-
malen Höhe von 1,20m zulässig. Gerechnet ab Niveau, an die jeweilige Zufahrt an-
grenzende Verkehrsfläche. An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschen-
drahtzäune, mit einer max. Höhe von 1,20m ab Geländeoberkante zulässig. Zaun-
sockel, geschlossene bzw. wandartige Einfriedungen und Gabionenwände sind unzu-
lässig.

C. FESTSETZUNGEN ZUM UMWELTSCHUTZ

1.0 Wasserwirtschaft

Unterirdische Wasserzisternen 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 können auch
außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

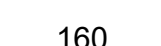
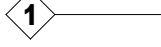
2.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 2.1 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.
- 2.2 Energieträger / Heizung: Der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holz-
pellets, 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 Schalleistung
tagsüber 50 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreitet.

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, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder
zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr.3 BauGB.

E. HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzulösende Grundstücksgrenzen
-  Neuzubildende Grundstücksgrenzen
-  160 Flurstücksnummer; z.B. 160
-  Bestehender Baukörper
-  Parzellennummer, z.B. Parzelle Nr. 1
-  bestehender gemeindlicher Regenwasserkanal "Dorfbach"

weiter zu: E. Hinweise

-  Baudenkmal (in Sichtbeziehung stehend)

- Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser aus Dach- und befestigten Flächen ist an den beste-
henden gemeindlichen Regenwasserkanal "Dorfbach" anzuschließen.
- Die Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Kanal hat gemäß den Technischen Regeln
zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) zu
erfolgen.
- Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Vernichten 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 Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal der Gemeinde Reichersbeuern.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde
Reichersbeuern.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern über vorhandene Kabeltrassen und neu zu
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.
- Die in Sichtbeziehung stehenden Denkmäler sind gemäß Art. 4 - 6 DschG, bei Planungen entsprechend zu
würdigen.
- Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies
unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz – Wolftratshausen sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen
- Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer C.2.2 der Festsetzungen enthaltenen Schalleistungspegel nicht
einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
Im Rahmen der Errichtung 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
„Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011
verwiesen, einsehbar unter:
www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf
- 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 Warngrauweg wird hingewiesen. Der Einbau von
Schallschutzfenstern wird empfohlen.
- Soweit aufgrund der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume die Abstandsflächen zu den jeweiligen Nachbar-
grundstücken benachbarter Baukörper verkürzt werden bzw. die jeweiligen Außenwände von verschiedenen
Gebäuden zueinander die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben nicht einhalten, ist im Zuge der Bauausführung
darauf zu achten, dass eine entsprechende brandschutztechnische Ausgestaltung der jeweiligen Außenwand
vorgesehen wird, so dass insbesondere das Risiko eines entsprechenden Brandüberschlags auf ein zulässiges
Maß reduziert wird.

F. VERFAHRENSHINWEISE im Verfahren nach § 13a BauGB

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am 31.03.2015
ortsüblich bekanntgemacht.
2. OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffent-
licher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2015 wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2
BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschl. 16.11.2015 durchgeführt.
3. ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffent-
licher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2016 wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2
BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 27.04.2016 bis einschl. 12.05.2016 durchgeführt.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Reichersbeuern hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom
17.06.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2016 als Satzung beschlossen.
5. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ...21.06.2016 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 06.06.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Dieck
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister

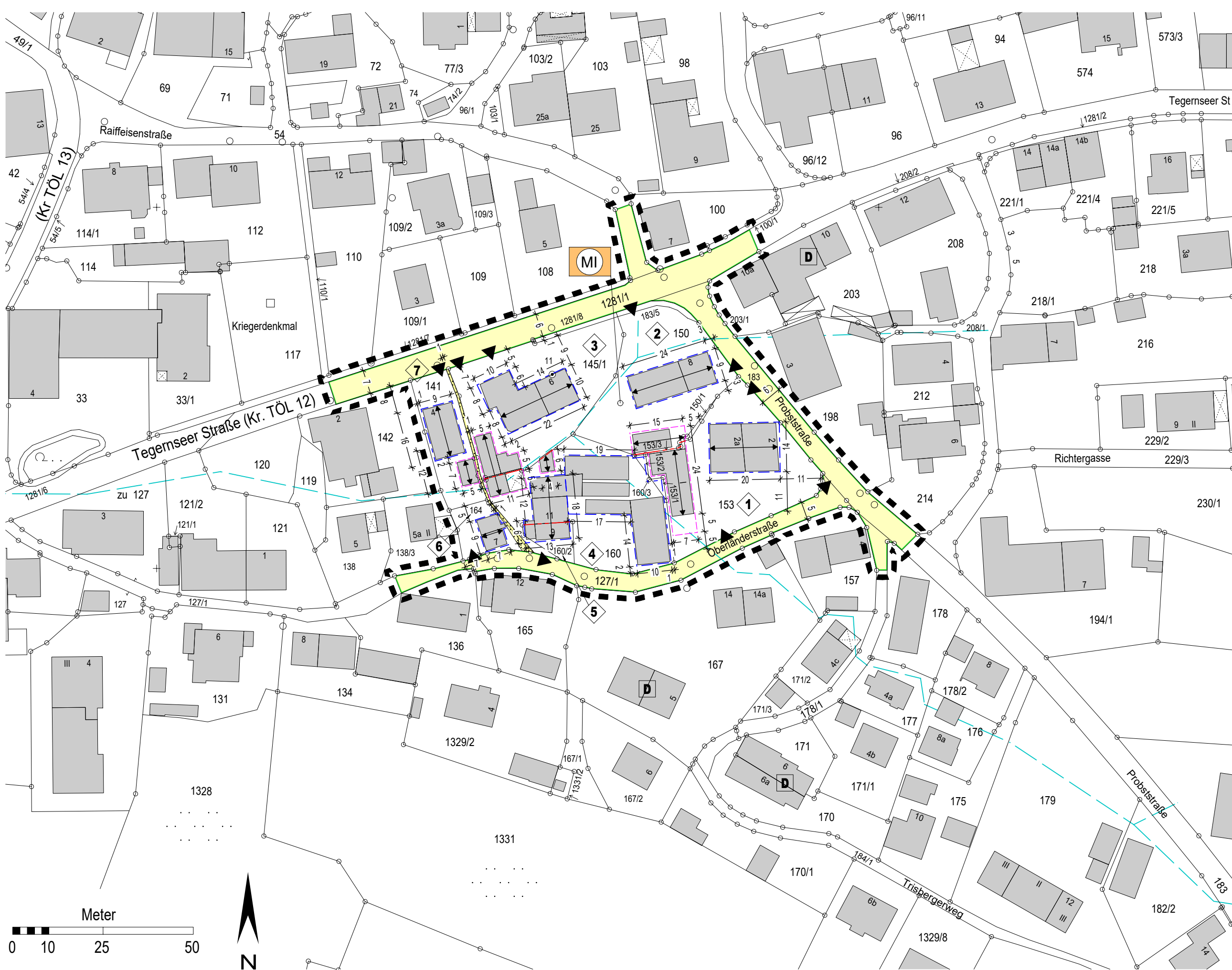
Reichersbeuern, den ...21.06...2016



Dieck
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister

Reichersbeuern, den ...21.06...2016

PLANZEICHNUNG M 1:1000



Nutzungsschablonen (der einzelnen Parzellen)

-  250 m² (820 m²)
7,40 m 708,93
4,95 m 708,86
-  200 m² (680 m²)
6,50 m 708,42
4,00 m 708,38
-  260 m² (745 m²)
7,40 m 708,55
4,90 m 708,23
-  70 m² (690 m²)
5,00 m 708,89
3,00 m 708,93
-  55 m² (100 m²)
5,00 m 708,89
-  55 m² (70 m²)
7,10 m 708,82
-  120 m² (230 m²)
6,75 m 708,42
3,50 m 708,22

GEMEINDE REICHERSBEUERN
LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFTRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
" OBERLÄNDERSTRASSE "



Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,
2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung
(BauNVO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art.
81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG
Fassung vom 6. Juni 2016

ENTWURFSVERFASSER

 Robert Illner Dipl. Ing. (FH)
Planungs- und Ingenieurbüro für Bauwesen
Eulenschwang 3 - 82544 Eglng
Tel. 08176 / 9989 036
Fax 08176 / 9989 037
eMail info@illner-bauplanung.de

R. Illner

EULENSCHWANG 14.04.2016 06.06.2016