

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

WARNGAUER WEG SÜD

1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichersbeuern beschließt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 ; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung

diesen Bebauungsplan

als

SATZUNG

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

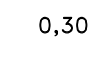
1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden ausgeschlossen
je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

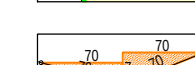
3. Maß der Nutzung

- 3.1  Grundflächenzahl = 0,30
- 3.2  zwei Vollgeschosse zwingend
- 3.3  Wandhöhe = max. 6,50 m
Wandhöhen s. auch Pkt. 2.1 Festsetzungen durch Text

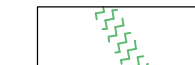
4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1  offene Bauweise
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Baugrenze

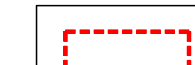
5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Sichtdreieck nach RASID6, von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 3,0 m Höhe über dem natürlichen bzw. geplanten Gelände freizuhalten

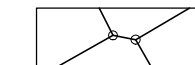
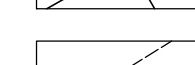
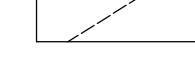
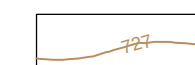
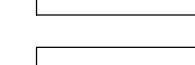
6. Grünordnung

- 6.1  private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
- 6.2  Pflanzgebot, Laubbaum
- 6.3  öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Bauraum für Garagen
- 7.2  Maßangabe in Metern

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  geplante Grundstücksgrenze
3.  Flurstücknummer
4.  vorhandene Gebäude
5.  Höhenschichtlinien
6.  Parzellennummer
7.  Gebäudevorschlag
8.  Regenrückhaltebecken

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

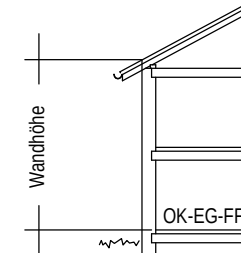
1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)

2. Höhenlage und Höhen

2.1 Wandhöhen

max. 6,50 m



Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK-EG-FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen.

Die absolute Wandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut an der Traufe, wird auf 8,0 m begrenzt.

2.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK-EG-FFB) der Hauptgebäude darf max. 30 cm über dem Straßenrand liegen, der der Mitte der Straße zugewandten Fassade des Hauptgebäudes am nächsten liegt, gemessen im rechten Winkel. Hierzu wird auf den "Lageplan Straße" sowie "Höhenplan Straße" vom Büro WipflerPLAN mit Stand vom 31.07.2018 verwiesen, welche beide Bestandteile der Satzung sind. Zudem sind die Systemschnitte mit Stand vom 22.11.2018 zur Verdeutlichung der Festsetzung zu beachten.

3. Bauliche Gestaltung - Dächer Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 23°-28° zulässig.

4. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 4.1 Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den durch Planzeichen 7.1 ausgewiesenen Bauräumen zulässig. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten (ein horizontaler und vertikaler Versatz ist zulässig).
- 4.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingehedert werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- 4.3 Die Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen darf zusammengerechnet pro Parzelle 60 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzung von mind. 1,0 m aufweisen.

5. Geländeveränderungen

Das Gelände ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze an das Straßenniveau anzupassen. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe/Breite) zulässig. Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen. Für die Anlage ordnungsgemäßer Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.

6. Grünordnung

- 6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.2 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Auf den durch Planzeichen 6.1 festgesetzten Flächen sind je Parzelle mind. 2 Laubbäume zu pflanzen. Die betroffenen Bäume werden auf das o.g. Pflanzgebot (Fests. 6.1) angerechnet.
- 6.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

7. Oberflächengestaltung

Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig ohne Anschluss an den Kanal zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, usw.).

8. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Wasserversorgung

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf max. 1,5 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und wünschenswert. Die Hofflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur im notwendigen Umfang zu befestigen.

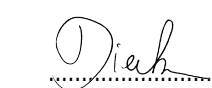
5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bzgl. der Gestaltung der Gebäude und der Dächer wird auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern verwiesen.
2. Bzgl. der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen sowie der Anzahl der Garagen und Stellplätze wird auf die Satzung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Reichersbeuern verwiesen.
3. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
4. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Energieversorgers angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
6. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Sollen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkrete Untergrundverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen offenkundig werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu informieren. Etwaige Bodenverunreinigungen sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
7. Die Erkundung des Untergrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der eigenverantwortlich zu prüfen hat, ob sein Vorhaben gegen drückendes Grundwasser zu schützen ist. Um zu verhindern, dass durch Sturzfluten oder wild abfließendem Wasser es zur Überfluter der Gebäude oder Kellergeschosse kommt, sollten Kellergeschosse grundsätzlich grundwasserdicht bis einige cm über die Geländeoberkante ausgeführt werden.
8. Gesammeltes Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasseranlage einzuleiten.
9. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktbliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 09.03.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 09.03.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis 24.09.2018 erneut beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis 24.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 31.10.2018 bis 16.11.2018 erneut verkürzt beteiligt.
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 31.10.2018 bis 16.11.2018 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2018 als Satzung beschlossen. Reichersbeuern, den 04.12.2018

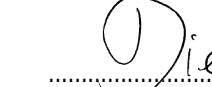

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister



Siegel

9. Ausgefertigt

Reichersbeuern, den 04.12.2018


Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister



Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.12.2018, gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Reichersbeuern, den 05.12.2018


Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister



Siegel

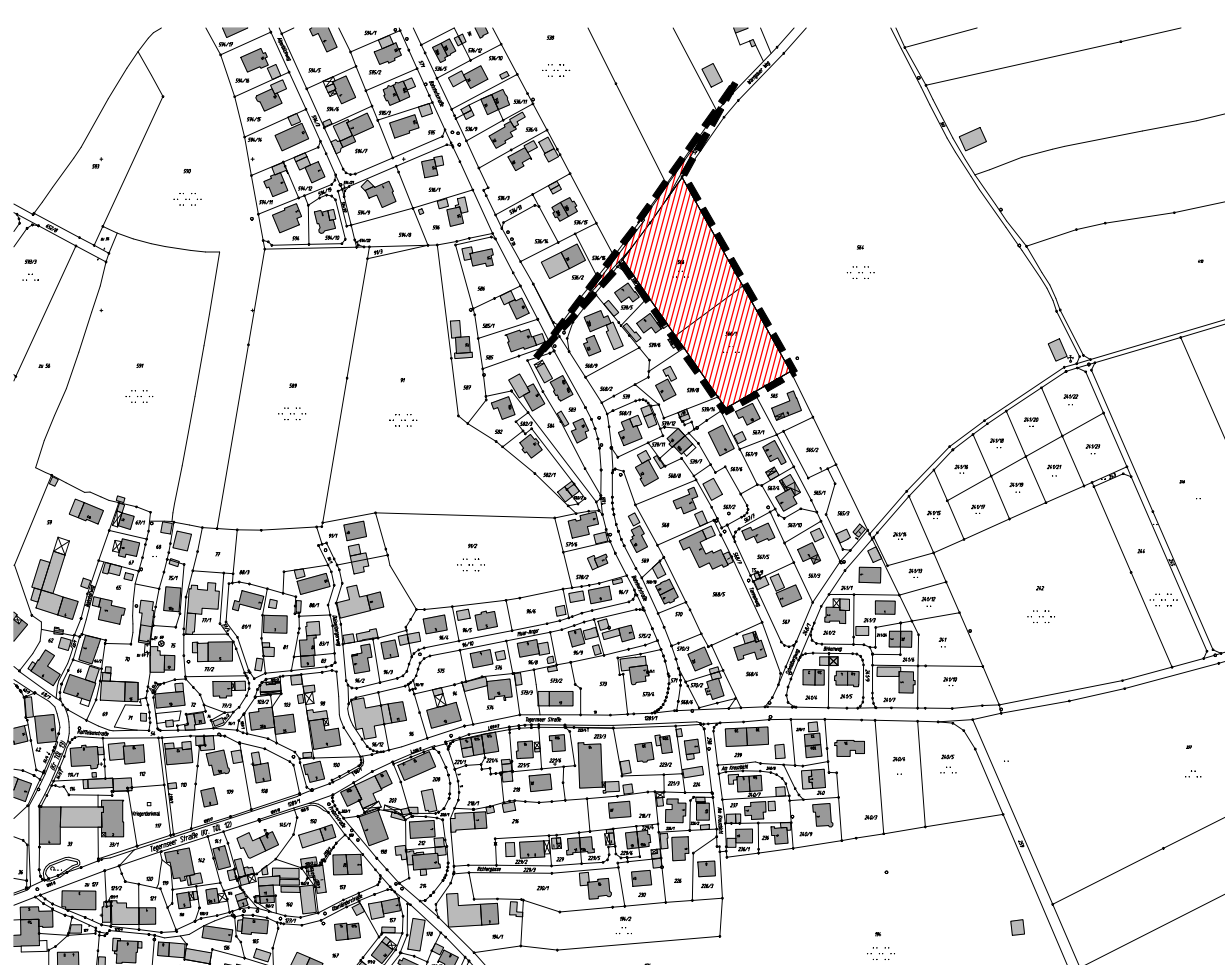
GEMEINDE REICHERSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

B-PLAN NR. 23

WARNGAUER WEG SÜD

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN, 28.08.2015
GEÄNDERT, DEN, 19.01.2018
GEÄNDERT, DEN, 03.08.2018
GEÄNDERT, DEN, 19.10.2018
GEÄNDERT, DEN, 30.11.2018