

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 26 „Nördlich Filzgarten“

Die Gemeinde Reichersbeuern 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 **Satzung** erlassen.

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), für Hauptanlagen inkl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO beträgt 0,35.
- 2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), inkl. Berücksichtigung von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 0,54.
- 2.3 Zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude:  
Einzelhaus: 2  
Doppelhausshälften: 2
- 2.4 Die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden im EG (A.3.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,30 m. Die Wandhöhe ist pro Doppelhausshälfte einheitlich auszuführen.

### 3.0 Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude, angegeben in Meter über Normalnull (Höhe über NHN (Status 100)), z.B. 730,00
- 3.2 Höhenschichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (Höhe über NHN (Status 100)), z.B. 730,20
- 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäude- Höhenlage

### 4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Baugrenze  
Die Abstandsflächen der Abstandsfächensatzung der Gemeinde Reichersbeuern werden angeordnet.  
§ 2 Abstandsfächentiefe:  
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung beträgt die Tiefe der Abstandsfächensatzung 0,85H, mindestens jedoch 3 m.  
§ 3 16 m-Privileg:  
Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfächensatzung die Hälfte der nach vorstehendem § 2 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Anliegendergebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.  
Nebengebäude und Garagen dürfen die Baugrenze entlang öffentlicher Straßen ausnahmsweise überschreiten. Garagen und Carports müssen an deren Einfahrtsseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.  
Zulässig ist nur die offene Bauweise  
Als Haustypen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2
- 4.3
- 4.4

### 5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 5.1 Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen, gemessen von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 3,00 m.
- 5.2 PKW-Stellplätze  
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert  $\mu$  zwischen 0,3 und 0,5 zulässig, z.B. wie Pflasterbeläge, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Versickerungsfähigkeit von Pflasterbelägen ist mithilfe des Durchlässigkeitsbeiwertes (z.B.  $k_f > 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ ) nach dem Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen zu definieren.

### 6.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümernweg)
- 6.3 Fläche für die Landwirtschaft
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie

### 7.0

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Maßzahlen in Metern; z.B. 3,00

## B. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

### 1.0 Grünordnung

- 1.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)  
Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:  
- Extensive Nutzung durch 1 bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes  
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung  
- Pflanzung von Großbäumen gemäß Planzeichen 1.4
- 1.2 Private Grünfläche
- 1.3 Begrünung Baugrundstücke  
Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise)  
Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3' verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.  
Mindestpflanzqualität Sträucher: 2' verpflanzt, Höhe 100-150 cm.
- 1.4 Zu pflanzender Baum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise)  
Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3' verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Anzahl und ungefähre Standort sind einzuhalten).
- 1.5 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.

## C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Baugestaltung

- 1.1 Dächer  
Hauptgebäude sind nur zulässig mit Satteldach mit freier Ausrichtung des Firstes. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.
- 1.2 Bei Doppelhäusern ist auf eine einheitliche Gestaltung zu achten.

### 2.0 Wasserwirtschaft; Regelung des Wasserabflusses

- 2.1 Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung (Mulde zur Ableitung/Versickerung von Niederschlagswasser aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen und aus der südlichen Verkehrsfläche). Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- 2.2 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 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Reichersbeuern, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
- 2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

## E. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- 2. Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

## F. HINWEISE

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Neuzubildende Grundstücksgrenzen
- 3. Zu beseitigende Grundstücksgrenzen
- 4. Flurstücksnummer; z.B.: 265
- 5. Bauaunummer; z.B.: 1
- 6. Biotop gemäß Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt
- 7. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeindewerke Reichersbeuern.
- 8. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeindewerke Reichersbeuern.
- 9. Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).
- 10. Die Grundwasserstände, 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.

In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller-geschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebesaugen oder Rückschlagklappen.

- 11. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 12. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkämaler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 13. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- 14. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen-zulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 15. Bezüglich der Ausführung und Dimensionierung der Mulden / Rigolensystems (s.F.2.1) wird auf das Konzept des IB Heubeck vom 07.03.22 verwiesen.
- 16. Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick auf deren Immissionen, einsch. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- 17. Hinweis zur Grünordnung:  
Pflanzlisten:  
a) Als standortgerechte, heimische Gehölze können beispielsweise gelten:  
Berg-Ahorn  
Rot-Buche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Gemeine Esche  
Obstbaum, regionale Sorten  
Acer pseudoplatanus  
Fagus sylvatica  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Fraxinus excelsior
- b) Als standortgerechte, heimische Sträucher können beispielsweise gelten:  
Hasel  
Hundsrose  
Kornelkirsche  
Weißdorn  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Schwarzer Holunder  
Rote Heckenkirsche  
Gemeiner Liguster  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Cornus mas  
Crataegus spec.  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Euonymus europaeus  
Sambucus nigra  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

- 18. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeindewerke Reichersbeuern.
- 19. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeindewerke Reichersbeuern.
- 20. Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

- 19. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeindewerke Reichersbeuern.
- 20. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeindewerke Reichersbeuern.
- 21. Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

Dietsramszell, den 17.09.2022  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc. Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietsramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

## G. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.05.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 durchgeführt.
- 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2021 fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 statt.
- 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 11.05.2022 durchgeführt.
- 4.a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2022 bis 29.06.2022 durchgeführt.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 02.08.2022

Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

- 6. BEKANNTMACHUNG  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.08.2022 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Reichersbeuern, den 02.08.2022

Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Reichersbeuern**  
Tölzer Strasse 12  
83677 Reichersbeuern



**Bebauungsplan Nr. 26**  
**"Nördlich Filzgarten"**