

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

"Alpenblickweg"

5. Änderung/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 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Alpenblickweg" (in der Fassung vom 27.05.1983, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen mit Bescheid Nr. III-1610-312-B/Ro vom 25.08.1983, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 23.09.1983) inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen Nr. 1 (in der Fassung vom 30.07.1984, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 10.08.1984), Nr. 2 (in der Fassung vom 10.12.1984, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 07.05.1985), Nr. 3 (in der Fassung vom 05.06.2015, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 15.06.2015) und Nr. 4 (in der Fassung vom 21.10.2016, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 25.10.2016) zur Gänze.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaft.
Zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude:
Pro 200m² Netto-Grundstückfläche ist in Einzelhäusern eine Wohneinheit zulässig, begrenzt auf maximal 6 Wohnungen.
Zusammengebauete Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Einzelhaus.
In Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten unabhängig von der Grundstücksgröße zulässig.
- 1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaft.
Zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude:
Pro 200m² Netto-Grundstückfläche ist in Einzelhäusern eine Wohneinheit zulässig, begrenzt auf maximal 6 Wohnungen.
Zusammengebauete Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Einzelhaus.
In Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten unabhängig von der Grundstücksgröße zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), für Hauptanlagen beträgt 0,36.
Terrassen können ausnahmsweise ohne Anrechnung auf die maximal zulässige Grundflächenzahl zugelassen werden, wobei eine Grundflächenzahl von 0,40 nicht überschritten werden darf.
- 2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,60.
- 2.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 6,50 m.
Die Wandhöhe von 6,50 m ist pro Doppelhaus zwingend einheitlich auszuführen.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 **Baugrenze**
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Fassung, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,65 m, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.
Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden.
Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebauete Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- 3.2 Zulässig ist nur die offene Bauweise
- 3.3 Als Haupttypen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Garagen und Nebenanlagen

- 4.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen ist nur im Bereich von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Bauausführung ist beschränkt auf 50 % der Grundstückslänge, jedoch max. 9 m Länge pro Baugrundstück.
Im Bereich der Garageneinfahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
- 4.2 Je Baugrundstück darf max. eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer max. Grundfläche von 9 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
- 4.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Innerhalb der zu begründenden Grundstücksanteile (Ortsrandgrünung) sind Nebenanlagen unzulässig.
- 4.4 Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 5,00 m.
- 4.5 Aneinandergebauete Grenzgaragen sind profilig zu errichten (ein horizontaler und vertikaler Versatz ist zulässig).

5.0 Höhenlage

- 5.1 Die Höhenlage Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB-EG) wird wie folgt festgesetzt:
OKFFB-EG liegt max. 20 cm über der Fahrbahnebene dem Grundstück zugehörigen Erschließungsstrasse, gemessen jeweils in Verlängerung der mittigen Gebäudeachse.

6.0 Baugestaltung

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

7.0 Verkehrsflächen

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen ist jede Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahnebene zulässig. Dies gilt auch für Einzellinien und Befpflanzungen (Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen).
- 7.4 Mit Geh- und Fahrrecht, zugunsten der Hinterlieger zu belastende Fläche.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Fläche zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen
- 8.2 Zu pflanzender Baum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweis)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm (Anzahl und ungefähre Standort sind einzuzahlen)
- 8.3 Begrünung
Grundgrundstücke: Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweis).
Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm

9.0 Weitere Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 9.2 Maßzahlen in Metern

B. 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.

C. 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 Befpflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

D. HINWEISE

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Zu beseitigende Grundstücksgrenze
- 3. Flurstücksnummer; z.B. 584/2
- 4. Bauzonennummer; z.B. 1
- 5. Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs (außerhalb der Neuaufstellung)
- 6. Bestehende Hauptgebäude
- 7. Bestehende Nebengebäude
- 8. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
- 9. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern.
- 10. Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWg wird hingewiesen.
- 11. Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Regel-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).
- 12. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 13. 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 14. Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick auf deren Immissionen, einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- 15. Immissionsschutz Wärmepumpen:
Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu beachten.

Schalleisungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem (reinen) Wohngebiet	allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

16. Hinweise zur Grünordnung:

Pflanzlisten:

- a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:
Berg-Ahorn, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Gemeine Esche, Obstbaum
Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata, Fraxinus excelsior
- b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:
Hasel, Hundstee, Kornelkirsche, Weißdorn, Weibler Schneeball, Gemeiner Schneeball, Europäisches Pfaffenhütchen, Sambucus nigra, Lonicera xylosteum, Gemeiner Liguster, Corylus avellana, Rosa canina, Cornus mas, Crataegus spec., Viburnum lantana, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Sambucus nigra, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare

Dietramszell, den 29.04.2022

Geändert am: 09.09.2022
18.11.2022
17.03.2023

Sebastian Beham
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten
Eindl 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 1413
E-Mail: info@beham-architekten.de

E. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2022 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.05.2022 bis 09.06.2022 durchgeführt.
- 3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 29.04.2022 wurde in der Zeit vom 11.05.2022 bis 09.06.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- 3.a **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)**
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 09.09.2022 wurde in der Zeit vom 27.09.2022 bis 28.10.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- 3.b **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2)**
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 18.11.2022 wurde in der Zeit vom 25.01.2023 bis 23.02.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- 3.c **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (3)**
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 17.03.2023 wurde in der Zeit vom 29.03.2023 bis 14.04.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- 4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2023 als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 26.04.2023

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

- 5. **SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss wurde am 27.04.2023 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 17.03.2023 in Kraft (§ 10 BauGB).

Reichersbeuern, den 27.04.2023

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



5. Änderung / Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 02 "Alpenblickweg"

Planzeichnung
M 1:500

