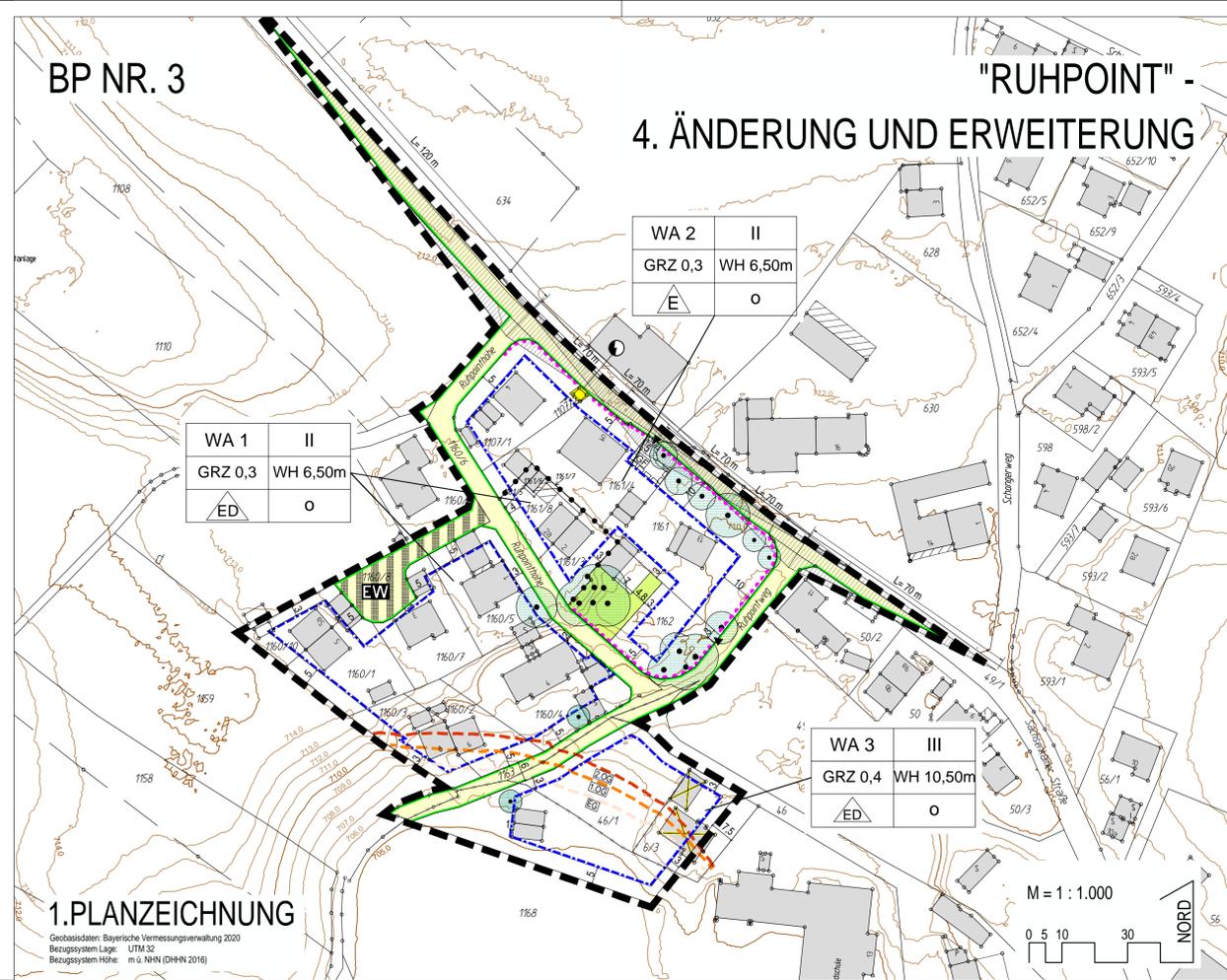


BP NR. 3

"RUHPOINT" -

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a 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)

Bebauungsplan Nr. 3 "Ruhpoint" - 4. Änderung und Erweiterung

SATZUNG

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Ruhpoint“ (in der Fassung vom 31.10.1983, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. III/1-610-31/2-B/MO vom 10.08.1984, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.08.1984) inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen Nr. 1 (in der Fassung vom 21.06.1985, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. III/1-610-31/2-B/0s vom 18.07.1985, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.07.1985), Nr. 2 (in der Fassung vom 07.12.1987, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. III/1-610-31/2-Ko/Sch vom 31.03.1988, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 29.04.1988) und Nr. 3 (in der Fassung vom 10.02.1992, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. 21-610-31/2-Ko/Sch vom 09.03.1992, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.03.1992) zur Gänze.
2. Zulässige Art der baulichen Nutzung
2.1 WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO mit Ordnungsnummer, z.B. WA 1
2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)
3.1 Im WA 1 und WA 2 ist pro volle 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
3.2 Im WA 1 und WA 2 wird die max. Anzahl von Wohnungen auf 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
3.3 Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.
4. Maß der baulichen Nutzung
4.1 II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
4.2 GRZ 0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden.

- 4.3 WH 6,50m höchstzulässige mittlere Wandhöhe in m ab Oberkante Gelände, z. B. 6,50 m
Die höchstzulässige mittlere Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe, gemessen am tiefsten, am Gebäude angrenzenden natürlichen Geländepunkt, darf die festgesetzte höchstzulässige mittlere Wandhöhe um max. 0,8 m überschreiten.
5. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise
5.1 Festgesetzte Baugrenzen
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.
5.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,85 H, 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.
Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
5.3 Es wird die offene Bauweise festgesetzt
5.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. Mindestgrundstücksgröße
Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 520 qm, für eine Doppelhausbebauung 700 qm (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
7. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen
7.1 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Garagen und Tiefgaragenzufahrten ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.
Garagen, Tiefgaragenabfahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen generell einen Mindestabstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, zur Sachsenkammer Straße (Kreisstraße TÖL13) ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
7.2 Tiefgaragen sind, sofern nicht überbaut, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm Stärke auszuführen und zu begrünen.

- 8. Grünordnung
8.1 Private Grünfläche
Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.
8.2 Zu erhaltender Laubbäume
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen (Hinweis: die Richtlinien ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920 sind hier maßgeblich), artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8.3 Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume können angerechnet werden.
8.4 Die Pflanzungen nach 8.1 und 8.3 sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung, die Ersatzpflanzungen nach 8.2 und 8.3 in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
8.5 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.
9. Verkehrsflächen
9.1 Straßenbegrenzungslinie
9.2 Öffentliche Verkehrsfläche
9.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
9.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9.5 Festgesetzte Grundstückszufahrt
9.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge L in m, z.B. L = 70m
Innerhalb der festgesetzten, freizuhaltenden Sichtflächen sind keine Einfriedungen, Bepflanzungen, Ablagerungen über 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, keine anzeige- oder genehmigungsfreien Bauten, Stellplätze oder Lagerung oder Hinstellung von Gegenständen über 0,8 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m Höhe. Für die innerhalb der Sichtflächen legenden Teilflächen der Fl. Nm. 50/2 und 110/7, Gmk. Reichersbeuern werden mit Ausnahme der Festsetzung 9.6 keine weiteren Festsetzungen getroffen.
10. Immissionsschutz
Grundrissoorientierungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich des Sportlärms bei Neu- und Anbauten
55 dB(A) im Erdgeschoss
55 dB(A) im 1. Obergeschoss
55 dB(A) im 2. Obergeschoss
11. Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
12. Sonstige Festsetzungen
12.1 Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der FLNr. 1161, Gmk. Reichersbeuern
12.2 Maßzahl in m, z.B. 5,0 m
12.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

- 3. HINWEISE
1. Hinweise durch Planzeichen
bestehende Flurstücksgrenzen
aufzuhebende Grundstücksgrenze
besteh. Flurstücksnummer, z.B. 1160/7
besteh. Haupt- und Nebengebäude
abzuzehrendes Gebäude
Höhensichtlinien des vorhandenen Ugeländes mit Angabe der Höhe u. NHN, z.B. 709,0 m ü. NHN
2. Die Stellplatzsatzung und die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung sind zu beachten.
3. Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.
4. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5. Denkmalpflege: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
6. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen
7. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
8. Sollen im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Grundwasserunreinigungen offenkundig werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu informieren. Etwaige Bodenunreinigungen sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren
9. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
10. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Reichersbeuern eingesehen werden. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 10 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet wurden und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV eingehalten werden kann.
Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
Hinsichtlich außenliegender Klima- und Heizgeräte wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Aus der darin enthaltenen Abstandstabelle lässt sich vom Bauherrn entnehmen, wie das jeweilige Gerät aufzustellen ist. Die Broschüre kann unter folgendem Link bezogen werden: https://www.flu.bayern.de/taem/geraete_anlagen/luftwaermpumpen/index.htm
Schallleistungspegel der Wärmepumpe
Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem reinen Wohngebiet, allgemeinen 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) 40 32 23 18
70 dB(A) 50 40 32 28
75 dB(A) 133 80 49 32
Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen
(c) Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, September 2018
11. Bauvorhaben sind vor Bezug an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen. In Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden.

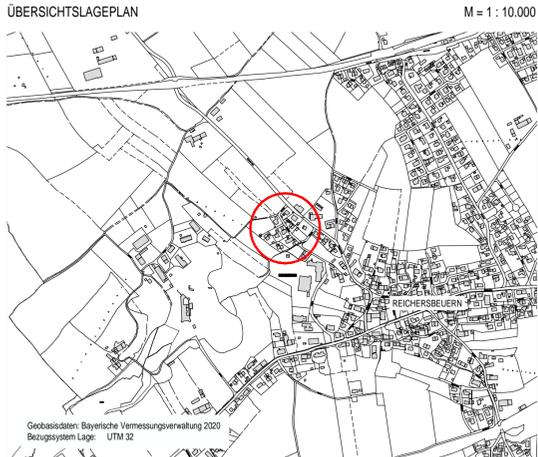
4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2021 bis 13.08.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2021 bis 13.08.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 21.03.2022 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 21.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2022 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Reichersbeuern, den 02.05.2022
Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.
Reichersbeuern, den
Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

GEMEINDE REICHERSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

BP NR. 3 "RUHPOINT" - 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629 Mail info@wipflerplan.de
PFAFFENHOFEN, DEN 14.09.2020
GEANDERT, DEN 21.05.2021
GEANDERT, DEN 18.02.2022
GEANDERT, DEN 29.04.2022