

Abstellfläche für Müllbehältnisse

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung - höchstzulässige Grundfläche

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 bis zu einer maximalen GRZ von 0,55 überschritten werden

gelassen; Dächer von aneinandergebauten Doppelhaushälften sind profillgleich zu errichten.

Abstandsflächen und Baugrenzen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6). Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art 8 BayBO

eingehalten werden. Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, zur Gebäudelängsseite parallelem First zu-Dächer

3.1 Dachform: Für Garagen werden auch erdüberdeckte begrünte Flachdächer (Dachneigung max. 5°), für erdgeschossige Anbauten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen auch Pultdächer zugelassen.

zulässig sind mindestens 18° für Satteldächer, 12° -25° für Pultdächer 3.2 Dachneigung:

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

5. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

4. Doppelhäuser

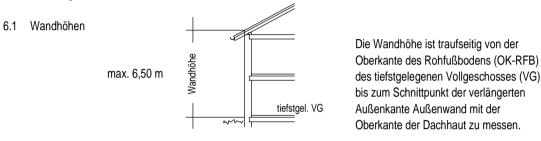
5.1 Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen müssen einen Abstand zur Strassenbegrenzungslinie von mind. 1,0 m aufweisen.

5.2 Aneinandergebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

5.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 12 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls unzulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze (innerhalb oder / und außerhalb von Garagen) auf dem jeweiliegen Baugrundstück nachzuweisen.

6. Höhenlage und Höhen



Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB) des tiefstgelegenen Vollgeschosses der Wohngebäude auf Parzellen 1 und 2 wird auf 721,70 m üNN, die der Wohngebäude auf Parzellen 3 und 4 auf 721,50 m üNN festgelegt. Die festgelegte Höhe darf um bis zu 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

Geländeveränderungen

Das Gelände darf straßenseitig in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen vom Straßenrand, an die Strassenhöhe angepasst werden. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten; dies gilt nicht für die gemeinsame Grundstücksgrenze von Grundstücken aneinandergebauter Doppelhaushäften. Hier dürfen Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ausgeführt werden. 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.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Grünordnung

9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzung sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen. 9.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

10.1 Flächenzuteilung

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung wird die in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft die zeichnerisch festgesetzte Fläche im Umfang von ca. 815 m² auf der Fl.Nrn. 1329, Gemarkung Reichersbeuern, Gemeinde Reichersbeuern, zugeordnet.

10.2 Entwicklungsziel

Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese auf der Ausgleichsfläche, um den Übergang zwischen den Gartenbereichen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft zu bilden. Die Fläche ist als Blumenwiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Bis zur Erstherstellung sind die Grünflächen zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz in der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

10.3 Herstellungsmaßnahmen

Es sind mind. in der entspr. Planzeichen festgesetzten Stückzahl heimische Obstbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar und erweiterbar. Der Pflanzabstand der Bäume muss 8 – 15m betragen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Obstbäume (Mindestpflanzqualität: Halbstamm, 3xv, StU 12-14cm) Malus domesticus 'Jakob Fischer' Apfel 'Jakob Fischer' Malus domestica 'Ontario' Apfel 'Ontario' Malus domestica 'Resi' Apfel 'Resi' Apfel 'Roter Boskoop' Malus domesticus 'Roter Boskoop' Prunus domestica 'Hauszwetsche' Kulturpflaume 'Hauszwetsche' Pyrus communis 'Clapps Liebling' Herbstbirne Pyrus communis 'Madame Verté' Sommerbirne Pyrus communis 'Gräfin von Paris' Winterbirne

Blumenwiesenflächen Vor dem Ausbringen des Saatgutes ist die bestehende Pflanznarbe zu roden. Der Oberboden ist zu lockern. Die Ansaat hat mit Saatgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' zu erfolgen. 50% Blumen- und Kräuteranteil, 50% Gräseranteil; Aussaatstärke: 2g/ m².

Die Herstellung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung, bzw. Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

10.4 Pflegemaßnahmen

Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten die ersten 5 - 8 Jahre einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabständen durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu

Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflegemahd wird jährlich zweimalig durchgeführt, wobei kleinere, in der Lage jährlich abwechselnde Teilflächen, ohne Mahd belassen werden. Das Mähgut wird nach erfolgter Trocknung aus den Flächen entfernt und sachgerecht entsorgt. Eine Bearbeitungsruhe vom 15. März bis mindestens Ende Juni wird eingehalten.

11. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

12. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Mischwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 1,00 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen an 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 erwünscht.

Die Hofflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind so gering wie möglich zu befestigen. Hier darf wie bei den Dachflächen pro 100 m² befestigter angeschlossener Fläche 1 l/s in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

1. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hof-

3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Energieversorgers angeschlossen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen offenkundig werden, sind umgehend das

Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu informieren. Etwaige Bodenverunreinigungen

4. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

stellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

2. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

Ein gesammelter Rückhalt und Drosselung ist wünschenswert.

5. HINWEISE DURCH TEXT

Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 a BauGB)

vom 25.09.2019 bis 28.10.2019 beteiligt.

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 13.09.2019 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

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2019 bis 28.10.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2019 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Reichersbeuern, den 18.11.2019

Ernst Dieckmann Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20..11.2019 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 .20.11.2019 Ernst Dieckmann Erster Bürgermeister



M = 1:5.000

GEMEINDE REICHERSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

B-PLAN NR. 4

KIRCHBERG - OST (NORDTEIL) 2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 13.09.2019 GEÄNDERT, DEN 15.11.2019

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger

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

Zeichnungsname: P:\Projekte\3226.003\4_Bauleitplanung\4_Bebauungsplan-2Aenderung\3226.003_BP-2Aenderung_20191115-Endf.dxf