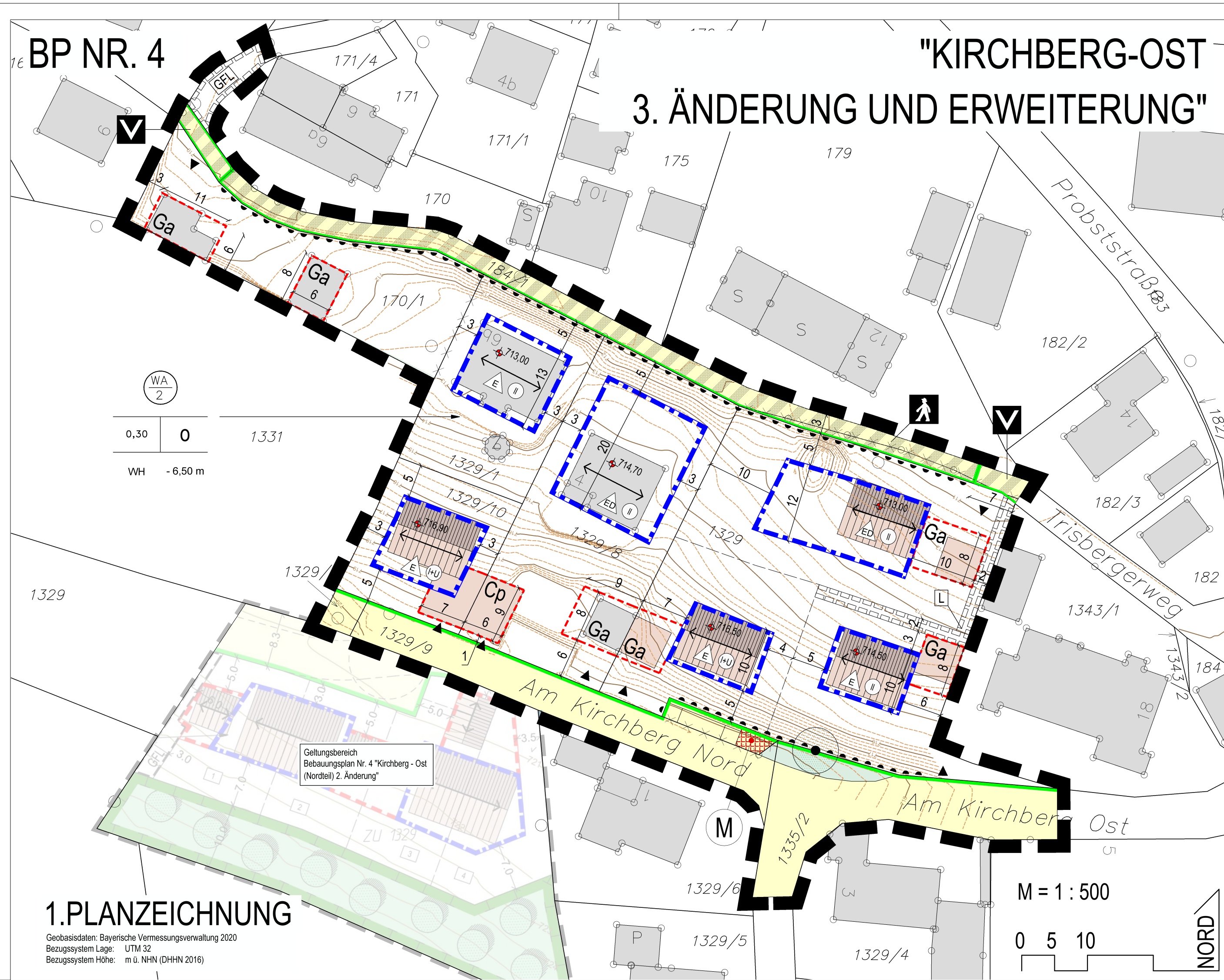


"KIRCHBERG-OST

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 4 "Kirchberg-Ost, 3. Änderung und Erweiterung"

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 4 "Kirchberg - Ost (Nordteil)" in der Fassung vom 09.08.1985 und den Bebauungsplan Nr. 4 "Kirchberg - Ost (Nordteil) 2. Änderung" in der Fassung vom 15.11.2019 vollständig.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
Bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbebauung ist je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte) eine Wohneinheit zulässig.
Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung
 - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,30
siehe auch Punkt 1 der Festsetzungen durch Text
 - es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig
 - es ist maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig, zusätzlich darf das Untergeschoss (U) als Vollgeschoss ausgebaut werden.
- höchstzulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,50 m
siehe auch Punkt 6.1 der Festsetzungen durch Text
- Höhenbezugspunkt in Metern ü. NHN, z.B. 718,50 m ü. NHN
siehe auch Punkt 6.2 der Festsetzungen durch Text

- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zu Gestaltung des Straßenraums, z.B. mit Verkehrsgrün und Stellplätzen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich zur Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünordnung
 - zu erhaltender Baum
- Gestalterische Festsetzungen
 - einzuhaltende Hauptfahrrichtung
- sonstige Planzeichen
 - Fläche für Garagen
 - Fläche für Carports
 - GFL = einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl. Nrn. 170/1 und 1329/1
L = einzutragendes Leitungsrecht zu Gunsten der Fl. Nr. 1329/1
 - Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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.
 - 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 3,0 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.
 - Dächer
Für Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, zur Gebäudelängsseite parallelem First gem. durch Planzeichen Nr. 6 vorgegebener Hauptfahrrichtung zugelassen. Dächer von aneinandergelagerten Doppelhaushälften sind profiliglich zu errichten. Für Garagen werden auch erdüberdeckte begrünte Flachdächer (Dachneigung max. 5°) zugelassen, Carports sind nur mit erdüberdecktem begrünten Flachdachern (Dachneigung max. 5°) zugelassen.
 - Garagen / Carports / Nebenanlagen / Stellplätze
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports 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.
 - Aneinandergelagerte Grenzgaragen und Carports sind profiliglich zu errichten.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzungen durch Text Nr. 9 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 nicht zulässig.
 - Höhenlage und Höhen
 - Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe ist traufseitig, von der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des tiefstgelegenen Vollgeschosses (VG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss, bzw. bei Gebäuden einem zulässigen Vollgeschoss und Untergeschoss (I+U) im Untergeschoss, darf den durch Planzeichen 2.4 festgelegten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN um max. 0,3 m über- bzw. unterschreiten.
 - Geländeänderungen
Geländeänderungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen zur Errichtung der zulässigen Wohngebäude mitsamt der zugehörigen Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten, von Hauszugängen und Terrassen werden zugelassen. Sie sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, die natürliche Topographie ist soweit möglich zu erhalten.
- Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen, mit Ausnahme der Freilegung des Untergeschosses (U) der Gebäuden mit zugelassenem Untergeschoss als Vollgeschoss (vgl. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 2.2), sind unzulässig.
- Entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände grundsätzlich in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der Grundstückseigentümer 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 Garagen- und Carportzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.

8. Grünordnung

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. 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.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen.
- Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, usw.).
- Wasserwirtschaft
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zusammen, zwischenspeichern 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.

4. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.
- Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.
- 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.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Energieversorgers angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseiten zugewandten Hausaußenwand.
- 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 Aufruf gesichert werden. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen 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.

5. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | bestehende Flurstücksgrenze | | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| | bestehende Flurstücksnummer | | aufzuhebende Flurstücksgrenze |
| | bestehendes Haupt- und Nebengebäude | | unverbindlicher Gebäudevorschlag Haupt- und Nebengebäude |
| | Höhenschichtlinien des vorhandenen Ugeländes mit Angabe der Höhe in m ü. NHN | | |
| | Abstellfläche für Mülltonnen im Straßenraum | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Kirchberg-Ost (Nordteil)" 2. Änderung | | |

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2020 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 15.07.2020 bis 21.08.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 21.08.2020 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2020 bis 22.10.2020 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2020 bis 22.10.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2020 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt Reichersbeuern, den 21.12.2020

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister
- Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.12.2020 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.

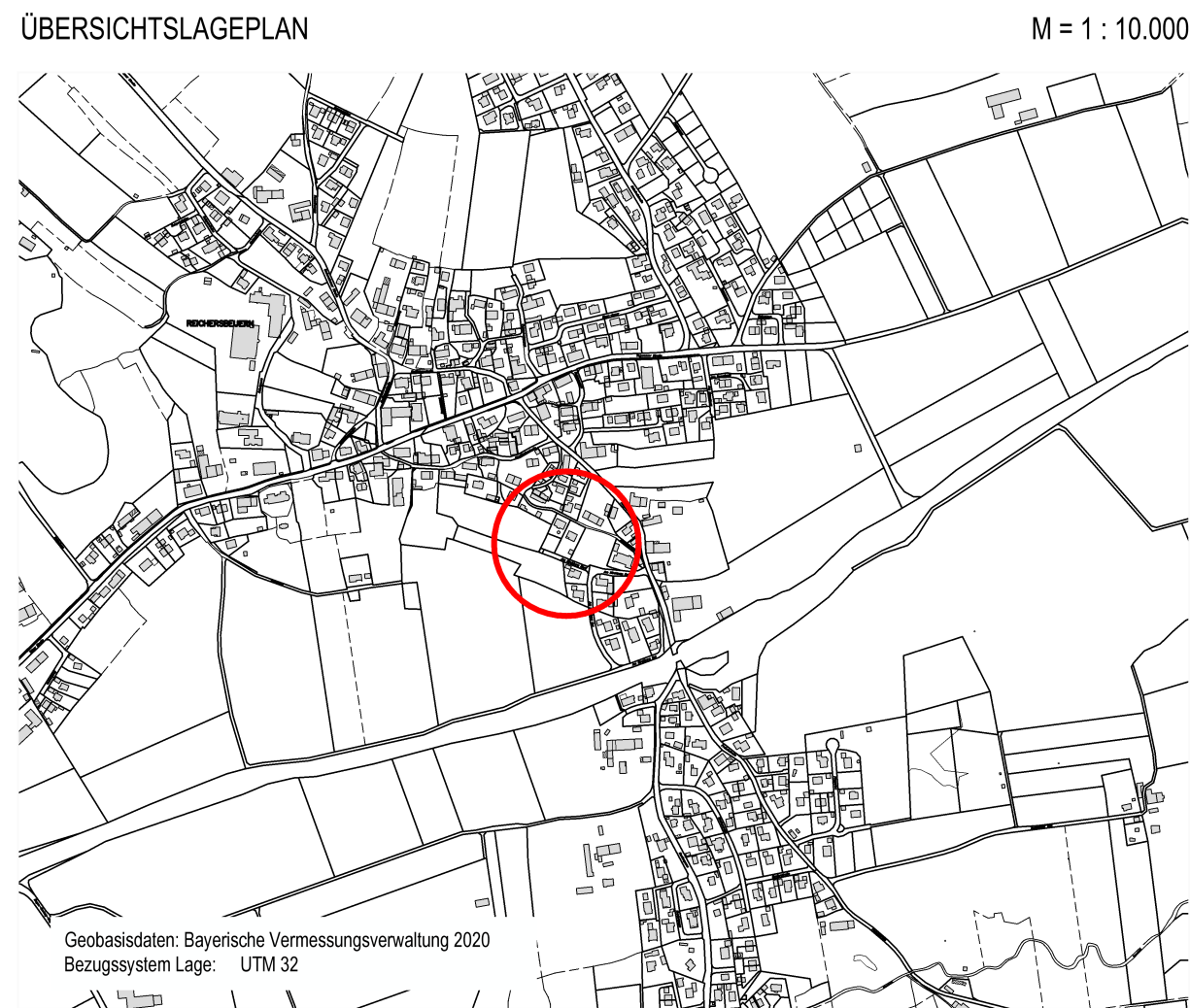
Reichersbeuern, den 21.12.2020

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister



GEMEINDE REICHERSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

BP NR. 4 "KIRCHBERG-OST 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de



PPAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,
DEN 24.04.2020
DEN 18.09.2020
DEN 18.12.2020

Proj.Nr.: 3226.019