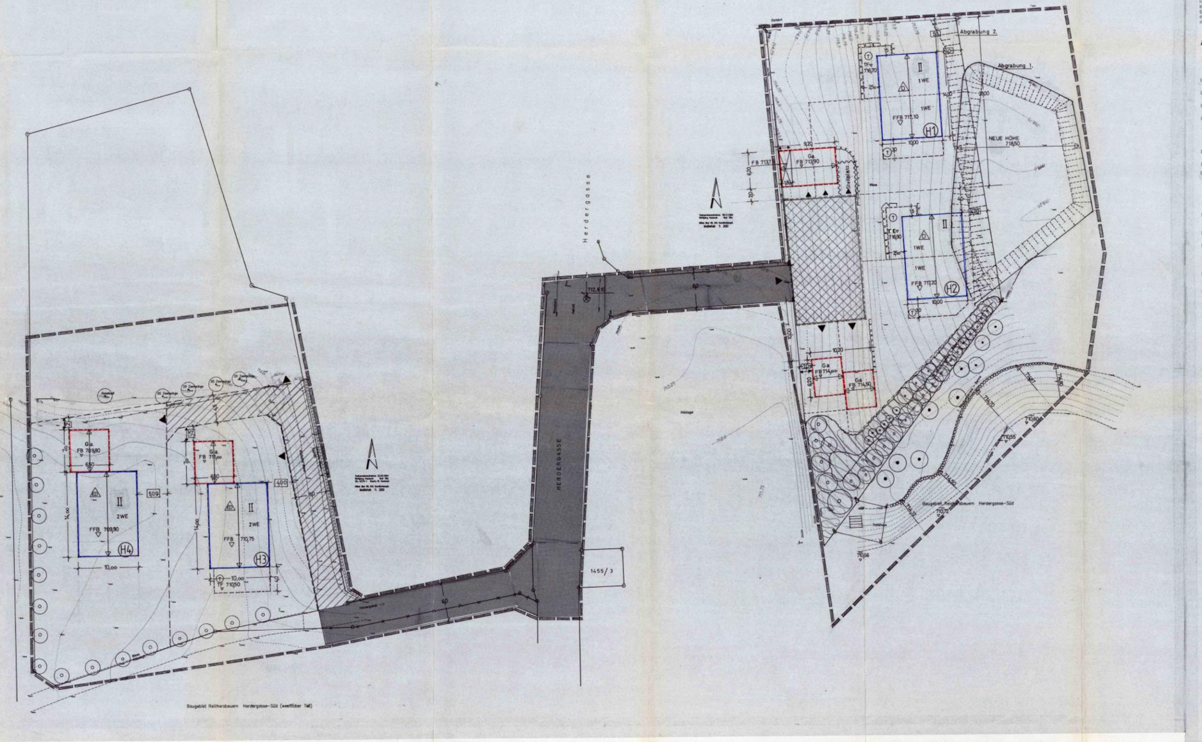


Die **Gemeinde Reichersbeuern**

hat mit Beschluß des gemeinderates vom ______________ diesen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB.-Maßnahmen G.i.V.m. §§1, 2, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNV) als Satzung erlassen.

A. FESTSETZUNGEN

1. DURCH PLANZEICHEN

1. 1. Grenze des Geltungsbereiches

1. 2. Straßenbegrenzungslinie

1. 3. Öffentliche Verkehrsfläche

1. 4. Baugrenzen: Balkone einschließlich der ausreichenden Vordächer sowie Hauseingangsüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. (siehe auch 1.13 und 1.25).

1. 5. Bemaßung (Maximalgröße der Bauräume)

1. 6. Firstrichtung

1. 7. 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze. Die Gebäudehöhe, gemessen von der auf NN bezogenen Oberkante fertiger Fußboden (FFB) im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt bei Haus 1 und 2 maximal 5,65 m, bei Haus 3 und 4 maximal 6,10 m. — II

1. 8. Festgelegte FFB. Höhe im EG: über NN (Kanaldeckel sind eingemaßt). — FFB 712,61

1. 9. Garageneinfahrt nur hier zulässig

1. 10. Die erdgeschossigen Garagengebäude sind zwingend innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenze zu placieren (siehe auch Ziffer 2.10). — Ga

1. 11. Maßzahl in Metern für öffentliche Verkehrsflächen — 6

1. 12. Maßzahl zu Grenzen. Diese dürfen nicht unterschritten werden. — 3,80

1. 13. Die Giebelbreite bei den Häusern 3 und 4 darf bei den Hauptgebäuden maximal 10,00 m, bei den Garagen max. 6,50 m sein. Balkone dürfen an den Traufseiten max. 1,10m, an den Giebelseiten max. 1,30 Tiefe erhalten (siehe auch 1.4.). — 10,0

1. 14. Abgrabungen zulässig. Stützmauer aus Naturstein, sichtbare Wand nicht höher als 70 cm.

1. 15. Zwingend zu pflanzende Laubbäume heimischer Art. z.B. Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Stieleiche, Obstbäume (Hochstamm).

1. 16. Baum- und Strauchgruppen entsprechend Ziffer 2.6. zwingend zu pflanzen.

1. 17. An dieser Stelle darf die Abstandsfläche unterschritten werden und zwar bis auf das in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Maß.

1. 18. Maximale Fußbodenhöhe in der Garage FB über Normal Null, FB = 718,15 — FB 718,15

1. 19. Privatweg

1. 20. In diesem Bereich wird das Gelände bis zur angegebenen Höhe abgesenkt, gemessen von N.N. (718,50)

1. 21. Nur in diesem Bereich sind die Terrassen nur in der festgesetzten Höhenlage (TF) zulässig. — TF 716,90

1. 22. Lärmschutzwall: die Höhen sind dem Schnitt E 3 zu entnehmen.

1. 23. Vorhandener Hangfuß darf in Höhe und Fläche nicht verändert werden.

1. 24. Der Durchgang zwischen Grenze und Garage wird in einer Breite von 1,80 m als maximal zulässig festgesetzt. Eine Überdachung ist zulässig.

1. 25. Bei den Häusern 1 und 2 darf die Giebelbreite bei den Hauptgebäuden max. 10,00 m, bei den Garagen max. 6,20 m sein. Das Anbringen von Balkonen an der nördlichen Hälfte im Norden und Osten, an der südlichen Hälfte an der West- und Ostseite ist untersagt (siehe auch 1.13).

1. 26. Zu erhaltende Bäume

1. 27. Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

1. 28. Private Stellplätze und Zufahrt Gemeinschaftsanlage zugeordnet dem Grund H1 + H2

1. 29. Private Grünfläche Gemeinschaftsanlage zugeordnet dem Grund H1 + H2

2. DURCH TEXT

2. 1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung festgelegt.

2. 2. Die Dächer sind als firstmittige Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung beträgt 20 bis 24 Grad. Als Dachhaut sind "naturrote" Pfannen oder Falzziegel zu verwenden. Bei freistehenden Garagen 24 Grad bindend.

2. 3. Anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) muß an Ort und Stelle durch Versickerung beseitigt werden.

2. 4. Je Baugrundstück darf nur ein Garagengebäude errichtet werden; nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

2. 5. Garagentore müssen mindestens 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

2. 6. Für je 300 qm des Baugrundstückes ist an geeigneten Stellen ein Baum heimische Art zu pflanzen. z.B. Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Stieleiche, Esche. Auf je 100 qm des Baugrundstückes ist mindestens ein Strauch heimischer Art zu pflanzen, z.B. Hasel, wolliger oder gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Eberesche, roter Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Heckenrose, Salweide und Holunder.

2. 7. Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein nicht überdachter Stellplatz nachzuweisen.

2. 8. Mauerwerk u. Holzteile sind in ortsüblicher, handwerklicher Art zu fertigen.

2. 9. Fenster- u. Fenstertüren sind zu gliedern (mit oder ohne Sprossung). Maßstab ist das zweiflüglige Fenster.

2. 10. Werden die Garagen nicht wie im Bebauungsplan vorgegeben erstellt, oder sollte eine Planung entstehen, die ein zweites Nebengebäude notwendig machen würde (Garage), so ist diese im Hauptgebäude unterzubringen.

2. 11. Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

2. 12. Bei Haus Nr H2 sind im Obergeschoß Südseite Schallschutzfenster der Klasse II. einzubauen.

2. 13. Maximale Nutzung 2 WE pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus).

B. HINWEISE

3. 1. Grundstücksgrenzen (geplant)

3. 2. Entfallende Grenzen

3. 3. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. 4. Bestehende Haupt- und Nebengebäude

3. 5. Höhenlinien im Höhenstand von 25 cm

3. 6. Haus - Nummerierung — H1

3. 7. Geländeschnitte mit Höhenangaben M : 1 : 200 werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

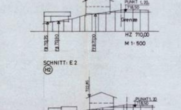
4. 1. Die Häuser sind an die bestehende Kanalisation anzuschließen.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

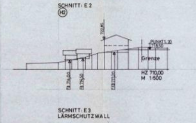
Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 Bay BO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

E. VERBINDLICHE GELÄNDESCHNITTE MIT HÖHENANGABE HAUS 1 u. 2 LÄRMSCHUTZWALL

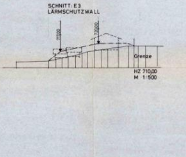
SCHNITT: E1 (H1)



SCHNITT: E2 (H2)



SCHNITT: E3 LÄRMSCHUTZWALL



F. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Reichersbeuern am 24.07.92 gefaßt und am 23.12.92 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.02.94 hat in der Zeit vom 24.04.94 bis 25.05.94 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.02.94 hat in der Zeit vom 24.04.94 bis 25.05.94 stattgefunden. (§ 4 BauGB).

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Fassung vom 08.07.95 hat in der Zeit vom 04.08.95 bis 21.09.95 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB). u. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen Gesetz

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.95 wurde vom Gemeinderat Reichersbeuern am 08.09.95 gefaßt. (§ 10 BauGB).

6. Die Gemeinde hat mit Schreiben an das Landratsamt vom 02.10.95 die Genehmigung des Bebauungsplanes beantragt. Das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen hat mit Bescheid vom 11.10.95 Az.: 21-610-31/2-Kolsch diese Genehmigung erteilt.

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan erfolgte am 12.10.95, 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 08.09.95 in Kraft. (§ 12 BauGB).

Reichersbeuern, 11.10.95

[Siegel] [Unterschrift]

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "HERDERGASSE SÜD"

GEMEINDE:

Reichersbeuern 11.10.95

[Siegel] [Unterschrift]

Bürgermeister

Aufstellung ~~- Änderung~~
~~Aufhebung~~ in Kraft
seit 12.10.1995
(s. Bescheid vom 11.10.1995,
Az.: 21-610-31/2-Kolsch).

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
I.A.
[Unterschrift]
Marschall, RR z.A.

PLANUNGSBÜRO REINHARD KLEIN
ALPENBLICKWEG 17
83677 REICHERSBEUERN
TEL: 08041 / 2478 FAX: 72755

FERTIGUNG: 5.11.93
1. ÄNDERUNG 17.01.94
2. ÄNDERUNG 21.02.94
3. ÄNDERUNG 08.07.94
4. —"— 08.09.95