

## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.09 „Herdergasse Süd“

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.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.  
Die Gliederung bzw. Zifferfolge entspricht dem Bebauungsplan der 1. Änderung.

Ansonsten verbleibt es beim Bebauungsplan der 1. Änderung, in Kraft seit 08.07.2014 einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

### A. FESTSETZUNGEN

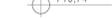
#### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

#### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Mischgebiet (§6 BauNVO)
- 2.2  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 2.4a  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 3. Baugrenzen / Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen, offene Garagen und Nebengebäude
- 3.2 a  Baugrenze  
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet
- 3.3 a  GRges. 360  
Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 360 m<sup>2</sup>) incl. Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.4 a  GR 247  
Max. zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 247 m<sup>2</sup>) incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO, Terrassenanlagen und nicht überdachten Lagerplätzen.
- 3.5 a  WH 6,35  
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z. B. 6,35 m), gemessen von der festgelegten Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3.6 a  710,55  
Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude; angeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 710,55
- 3.6 b  711,25  
Höhenschichtlinien des herzustellenden Geländes, angeben in Meter über Normalnull (müNN) (z.B. 711,25)
- 3.6 c  710,74  
Oberkante des fertigen Fahrbahnbereiches in der Straßennachse, angeben in Meter über Normalnull (müNN); z.B. 710,74

#### 4. Baugestaltung

- 4.1 a  Vorgeschriebene Firstrichtung; zulässig in den angegebenen Richtungen, Dachneigung 23-28 Grad, als Dachdeckung sind nur Dachziegel oder -platten in naturrot zulässig. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.11 a  Abgrabungen sind nur zulässig an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Parzelle 7.
- 4.13 a  Stützmauern sind nur zulässig an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 7. Deren sichtbare Höhe beträgt max. 1,00 m.

#### 5. Garagen / Nebengebäude / Stellplätze / Zufahrten

- 5.1  Ga / oG  
Garagen und offene Garagen zulässig
- 5.2  Ga / oG / NG  
Garagen, offene Garagen und Nebengebäude zulässig
- 5.3  NG  
Nebengebäude zulässig
- 5.13  Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche der Parzelle 10 ist im Änderungsbereich aufgehoben.

#### 6. Verkehrsflächen

- 6.1 a  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1 b  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m, z.B. 40m  
Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 3,00 m Höhe

#### 7. Natur- und Wasserschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 7.2 a  Fläche für naturnahe Gestaltung eines offenen Gewässerlaufes, Überschwemmungsschutz und Regenrückhaltung
- 7.2 b  Private Grünfläche (Gewässerschutz und Durchfahrt für Gewässerunterhalt, Landwirtschaft und Gemeinde)
- 7.2 c  Die Errichtung der Gebäude ist erst zulässig, wenn die Maßnahme zur Verlegung des Gewässers gemäß Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 18.11.2016, Az. 31-641-4 Reich.Sta. abgeschlossen ist.

#### 8. Schallschutz

- 8.8  Im Obergeschoss der Parzelle 10 ist keine Wohnnutzung zulässig.

#### 9. Energieversorgung

- 9.1 a  Trafostation

### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  Aufzulösende Grundstücksgrenzen
2.  Flurstücksnummer; z.B.: 1455/18
3.  Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungsbereiches
4.  Bestehende Hauptgebäude
5.  Bestehende Nebengebäude
14.  Zu entfernendes Gebäude bzw. Gebäudeteil
17.  Parzellennummer, z.B. 7
18.  Vorschlag Grundstücksteilung
21.  Bestehende Stützmauer
22.  Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Wir empfehlen Vorkehrungen gegen Grundwasserintritt in Kellerräume etc. zu treffen.
23.  Ist zu erwarten, dass bei Erdarbeiten wie etwa dem Aushub von Baugruben oder dem Einbau der Entwässerungsleitungen Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Bairwies, den 15.04.2016

Geändert am: 27.01.2017



PB Robert Beham BIAV  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairwies, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de  
Internet: www.planungsbuero-beham.de

### E. VERFAHRENSHINWEISE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2015 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 02.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2016 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 27.04.2016 bis 30.05.2016 durchgeführt.
3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2016 wurde in der Zeit vom 27.04.2016 bis 30.05.2016 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 27.01.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2017 als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 31.01.2017

  
Ernst Dieckmann; 1. Bürgermeister

**Gemeinde Reichersbeuern**  
Tölzer Strasse 12  
83677 Reichersbeuern



**2. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 09  
„Herdergasse Süd“**



**Robert Beham**  
Planungsbüro

Stand : 27.01.2017

