



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. 17 "Bodenzaun", 1. Änderung

als

SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Bodenzaun“ in der Fassung vom 27.05.2004, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 06.08.2004 zur Gänze.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

- 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)

Pro volle 200 m² Grundstücksfläche ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird auf zwei (2) Wohneinheiten begrenzt, die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf fünf (5) Wohneinheiten begrenzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

- 4.2 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 höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6.50 m

Die WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante OK des Fertigfußbodens FFB im Erdgeschoss EG bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut.

- 4.4 Festgesetzter Höhenbezugspunkt je Baugrundstück in m ü. NHN, z.B. 719,50 m ü. NHN

- 4.5 Die OK des FFB im EG darf den unter 4.4 festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,20 m über- bzw. unterschreiten, überschritten werden.

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 1,10 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

- 5.2 Die Geltung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

- 5.3 Es wird die offene Bauweise festgesetzt

- 5.4 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 550 qm, für eine Doppelhausbebauung 700 qm (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Fläche für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb der Fläche für Garagen und Nebenanlagen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Garagen ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1 Einzuhaltende Hauptfirsrichtung

- 8.2 Dächer

Es sind grundsätzlich nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäuelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 18-28° zulässig.

- 8.3 Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhaushälften, Grenzgaragen) sind profiltgleich, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

9. Geländeänderungen

Das Gelände der Baugrundstücke ist zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche bis zum jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt (Festsetzung 4.4) durch Auffüllungen oder Abgrabungen anzugleichen.

Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen darf die Geländeoberfläche zudem, bis zu der sich gem. Festsetzung 4.5 ergebenden OK FFB im EG aufgefyllt oder abgegraben werden.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig.

Die Ober- und Unterkante von Böschungen sowie Stützmauern müssen zu benachbarten Grundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Gemeinsame Auffüllungen an der Grundstücksgrenze, bzw. gemeinsam (kommun) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich nur als offene sockellose Holzzäune, mit einer max. Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen sie zudem auch sockellos als hinterpflanzte Maschendrahtzäune errichtet werden.

11. Grünordnung

- 11.1 Private Grünfläche (Ortsrandeinfriedung)

Innerhalb der privaten Grünfläche zur Ortsrandeinfriedung ist eine 2-3-reihige Hecke mit standorttypischen Sträuchern und Laubbäumen aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroße Bäume und Kleinbäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere		
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten			

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa Canina	Hundsrose	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität:

Strauch: 3-4 Triebe, 3xv, 60-100cm
Laubbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm
Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3xv, StU 12-14cm

Pflanzdichte:

je 10 m Länge der Ortsrandeinfriedung mindestens 12 Gehölze,
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
Anteil Bäume mindestens 5%

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzleggen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den in der Ortsrandeinfriedung zu pflanzenden Gehölzen, mind. ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Artenliste und Mindestqualität gem. 8.1) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 11.3 Die Pflanzungen nach 8.1 und 8.2 sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung, Ersatzpflanzungen nach in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- 11.4 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

- 11.5 Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, usw.).

12. Verkehrsflächen

- 12.1 Öffentliche Verkehrsfläche

- 12.2 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

- 12.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Wasserwirtschaft

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

14. Immissionsschutz

14.1 Im Bereich der Baugrundstücke Fl.Nm. 655/3, 655/4, 655/10 und 655/11, Gmkg. Reichersbeuern, sind Schlaf- und Nebenräume (Küche, Bäder, Treppenträume) an der Nordseite der Gebäude zu situieren.

14.2 Die Fenster von Aufenthaltsräumen an der Nord-, Ost- und Westfassade sind als Schallschutzelemente der Klasse 3 mit einem bewertetem Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB auszuführen. Diese Schallschutzfenster müssen den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfüllen.

15. Sonstige Planzeichen

- Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze

- bestehende Flurstücksnummer z.B. 655/5

- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer

- Höhenschichtlinien in m ü. NHN, z.B. 719,00 m ü. NHN

- Bestehender öffentlicher Abwasserkanal

Die exakte Lage ist vor Ort festzustellen. Eine Überbauung mit Garagen und Nebengebäude ist nur zulässig, wenn durch Einzelgründungen in Verbindung mit Fundamentbrücken gewährleistet ist, dass keine Lastabtragung auf die Kanalleitung erfolgt und im Falle einer Reparatur das Gebäude untergraben werden kann.

2. Die Stellplatzsitzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.

3. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.

4. Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

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

6. Denkmalpflege: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

7. 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 Trinkwasserordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

8. 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. 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.

9. Auf die, vom stattfindendem Bahnbetrieb der Strecke Bad Tölz - Schafflach ausgehenden Immissionen wird hingewiesen.

10. Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 bis beteiligt.

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

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

5. Ausgefertigt
Reichersbeuern, den

Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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

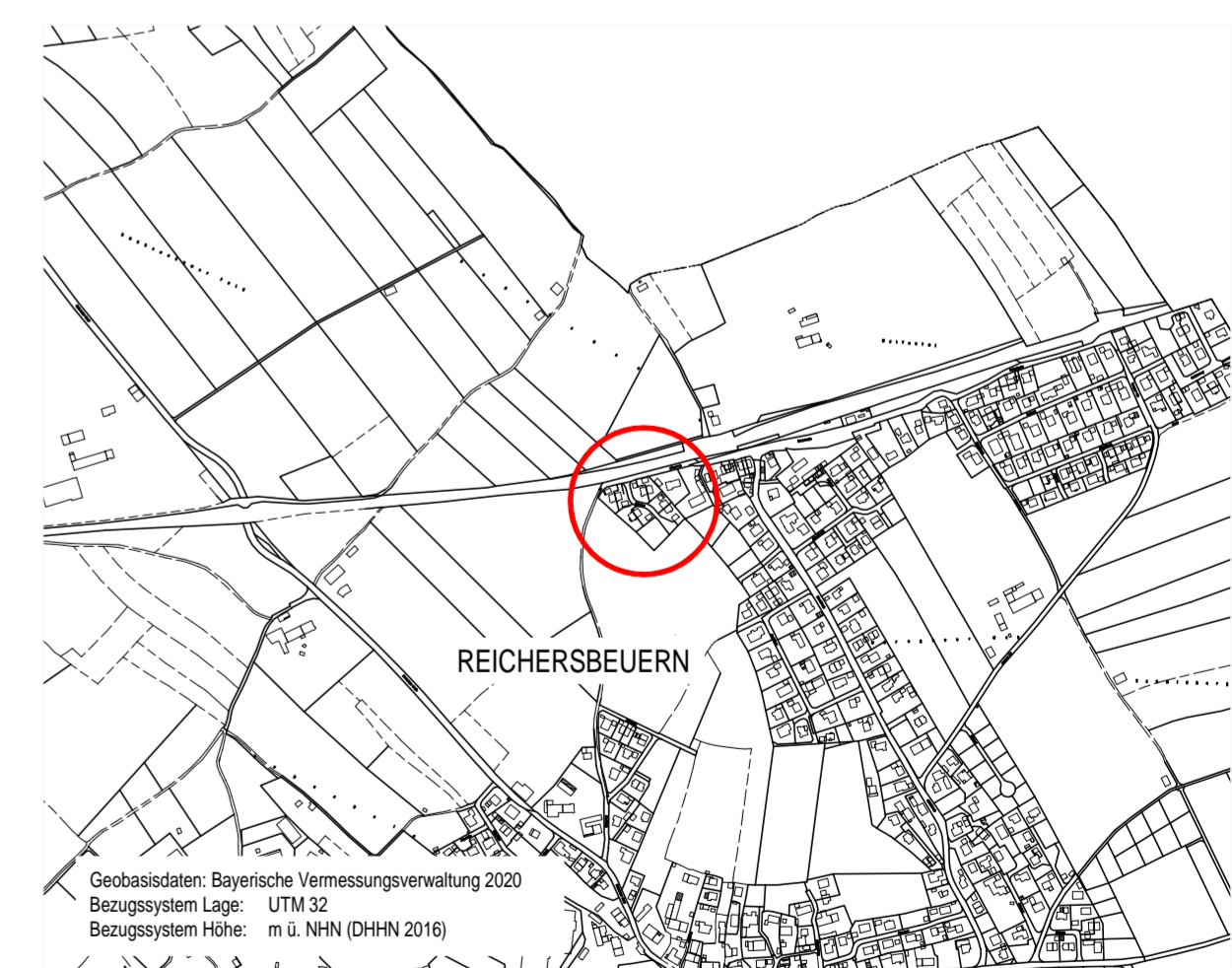
Siegel

GEMEINDE REICHERTSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

BP NR. 17 "BODENZAUN" - 1. ÄNDERUNG

Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 20.11.2020

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3226.014