

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29
„Tegernseer Straße / Tölzer Straße“
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde Reichersbeuern 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.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.1  Baugrenze
Die Abstandsflächen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Reichersbeuern werden angeordnet.
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,85H, mindestens jedoch 3 m.
- 1.2  Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 2.2  Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)
- 2.3  Straßenbegrenzungslinie

3.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2  Maßzahlen in Metern; z.B. 6,00

B. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNNORDUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

- 1.0  Bestehende, zu erhaltende Bäume

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Reichersbeuern, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

E. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Flurstücksnummer; z.B. 822/5
3.  Bestehende Hauptgebäude
4.  Bestehende Nebengebäude
5. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
6. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern.

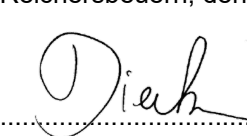
7. Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.
8. Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).
9. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
10. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungsschreiben gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
11. Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick auf deren Immissionen, einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.
12. Immissionsschutz Wärmepumpen:
Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu beachten.

Dietramszell, den 21.04.2023

geändert am: 08.09.2023


Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de

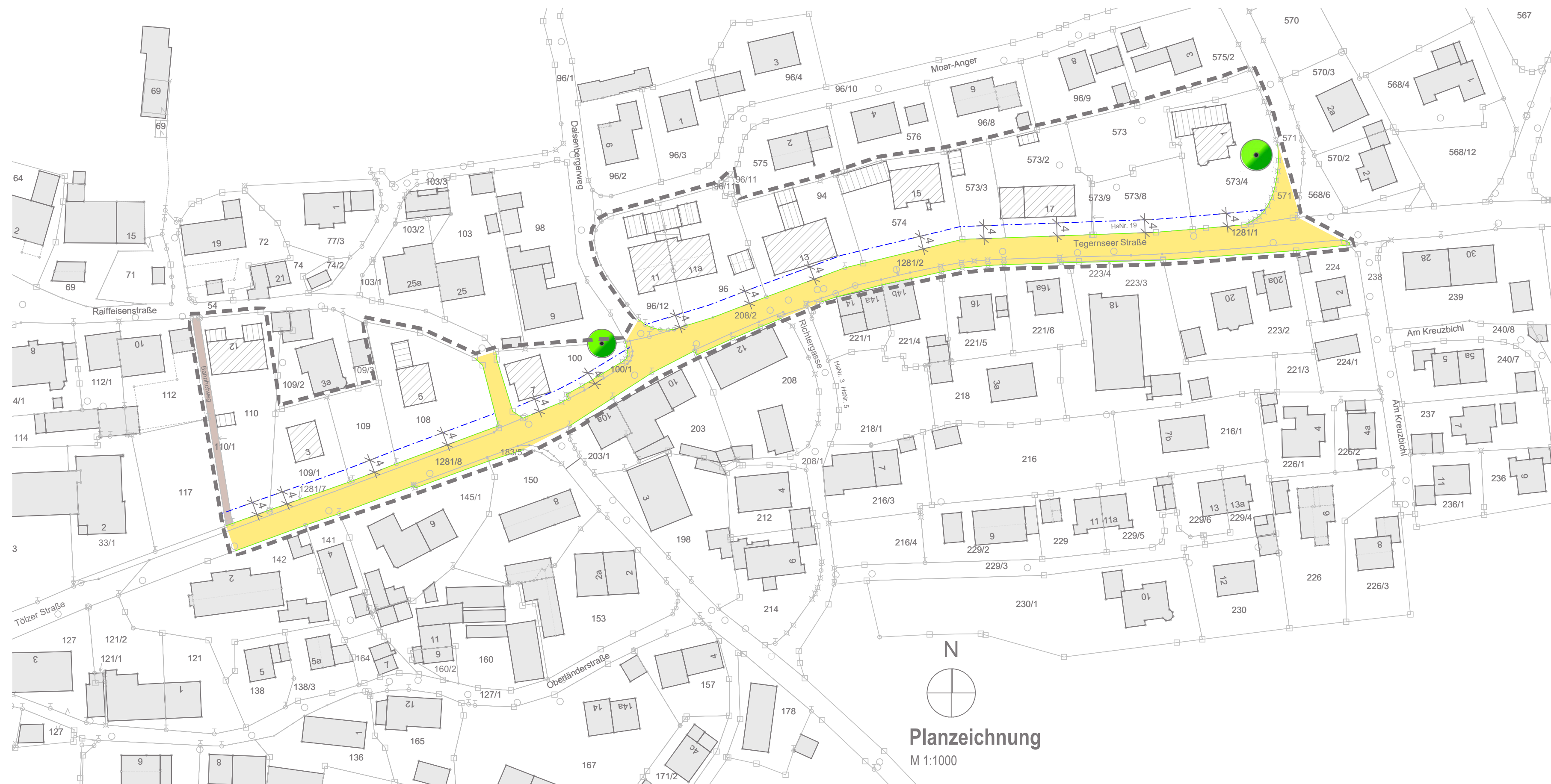
F. VERFAHRENSHINWEISE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2023 wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 05.05.2023 bis 06.06.2023 durchgeführt.
3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2023 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis 06.06.2023 durchgeführt.
- 3.a **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)**
Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2023 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 21.09.2023 bis 06.10.2023 durchgeführt.
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Reichersbeuern, den . 23.10. 2023
- 
Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister
- 
5. **BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.10. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2023 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Reichersbeuern, den . 23.10. 2023


Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister





Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



Bebauungsplan Nr. 29
"Tegernseer Straße / Tölzer Straße"