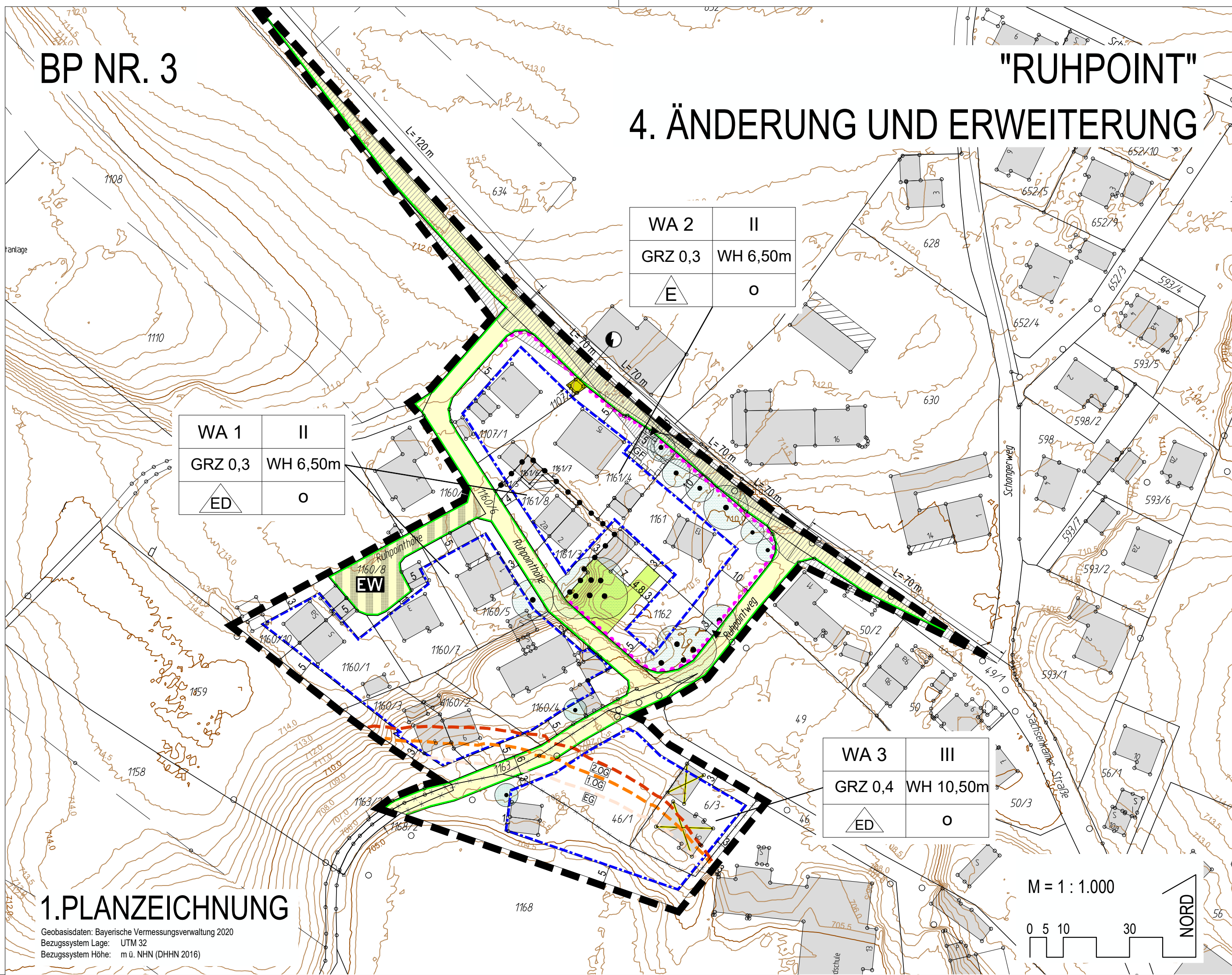


BP NR. 3

"RUHPOINT"

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 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. 3 "Ruhpoint", 4. Änderung und Erweiterung

als

SATZUNG

2. FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Ruhpoint“ (in der Fassung vom 31.10.1983, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-B/MO vom 10.08.1984, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.08.1984) inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen Nr. 1 (in der Fassung vom 21.06.1985, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-B/Os vom 18.07.1985, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.07.1985), Nr. 2 (in der Fassung vom 07.12.1987, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-Ko/Sch vom 31.03.1988, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 29.04.1988) und Nr. 3 (in der Fassung vom 10.02.1992, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. 21-610-31/2-Ko/Sch vom 09.03.1992, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.03.1992) zur Gänze.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.  **WA 1** Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO mit Ordnungsnummer, z.B. WA 1

- 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)

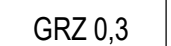
- 3.1. Im WA 1 ist pro volle 200 m² Grundstücksfläche, je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

- 3.2. Im WA 2 ist pro volle 180 m² Grundstücksfläche, je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.

- 3.3. Unabhängig von der Grundstücksgröße wird im WA 1 und WA 2 die max. Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf max. 6 begrenzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1.  **II** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

- 4.2.  **GRZ 0,3** 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.  **WH 6,50m** höchstzulässige mittlere Wandhöhe in m ab Oberkante Gelände, z. B. 6,50 m

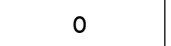
Die höchstzulässige mittlere Wandhöhe ist tauflseitig zu messen ab der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.

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 3,0 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

- 5.2. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,85 H, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach nach Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

- 5.3.  **O** Es wird die offene Bauweise festgesetzt

- 5.4.  **E** Es sind nur Einzelhäuser zulässig

-  **ED** Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

7. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Garagen und Tiefgaragenzufahrten ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten. Garagen, Tiefgaragenabfahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen generell einen Mindestabstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, zur Sachsenkammer Straße (Kreisstraße TOL13) ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

- 7.2. Tiefgaragen sind, sofern nicht überbaut, mit einer Erdoberdeckung von mindestens 60 cm Stärke auszuführen und zu begrünen.

8. Grünordnung

- 8.1.  Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

- 8.2.  Zu erhaltender Laubbaum

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen (Hinweis: die Richtlinien ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920 sind hier maßgeblich), artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 8.3. 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. Bestehende heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume können angerechnet werden.

- 8.4. Die Pflanzungen nach 8.1 und 8.3 sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung, die Ersatzpflanzungen nach 8.2 und 8.3 in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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

9. Verkehrsflächen

- 9.1.  Straßenbegrenzungslinie


- 9.2.  Öffentliche Verkehrsfläche

- 9.3.  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

-  **EW** Zweckbestimmung: Eigentümerweg, öffentlich gewidmet

- 9.4.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 9.5.  Festgesetzte Grundstückszufahrt

- 9.6.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge L in m, z.B. L = 70m

Innerhalb der festgesetzten, freizuhaltenen Sichtflächen sind keine Einfriedungen, Bepflanzungen, Ablagerungen über 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, keine anzeige- oder genehmigungsfreien Bauten, Stellplätze oder Lagerung oder Hinterstellung von Gegenständen über 0,8 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m Höhe. Für die innerhalb der Sichtflächen liegenden Teilflächen der Fl. Nm. 50/2 und 1107, Gmkg, Reichersbeuern werden mit Ausnahme der Festsetzung 9.6 keine weiteren Festsetzungen getroffen.

10. Immissionsschutz

Grundrissorientierungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich des Sportlärms bei Neu- und Anbauten:

-  **EG** 55 dB(A) im Erdgeschoss


-  **1.OG** 55 dB(A) im 1. Obergeschoss

-  **2.OG** 55 dB(A) im 2. Obergeschoss

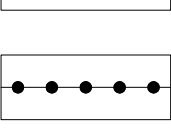
Zu offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 mit Ausrichtung Ost, Süd und West sind südlich des durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichs im jeweiligen Geschoss bei Neu- und Anbauten nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt sein, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

11.  Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1.  **GF** Fläche mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Fl.Nr. 1161, Gmkg, Reichersbeuern

- 12.2.  Maßzahl in m, z.B. 5,0 m

- 12.3.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Flurstücksgrenzen  **1160/7** besteh. Flurstücksnummer

-  besteh. Haupt- und Nebengebäude  abzubrechendes Gebäude

-  aufzuhebende Grundstücksgrenze  **709,0** Höhenschichtlinien z.B. 709,00 m ü. NHN

2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.
3. Die Ortsgehaltungsatzung 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.
5. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen 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 Trinkwasserverordnung 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. Grundwasserunreinigungen 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. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Reichersbeuern eingesehen werden. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 10 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet wurden und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV eingehalten werden kann. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Außenliegende Klima- und Heizgeräte: Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 5 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

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 21.05.2021 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 21.05.2021 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

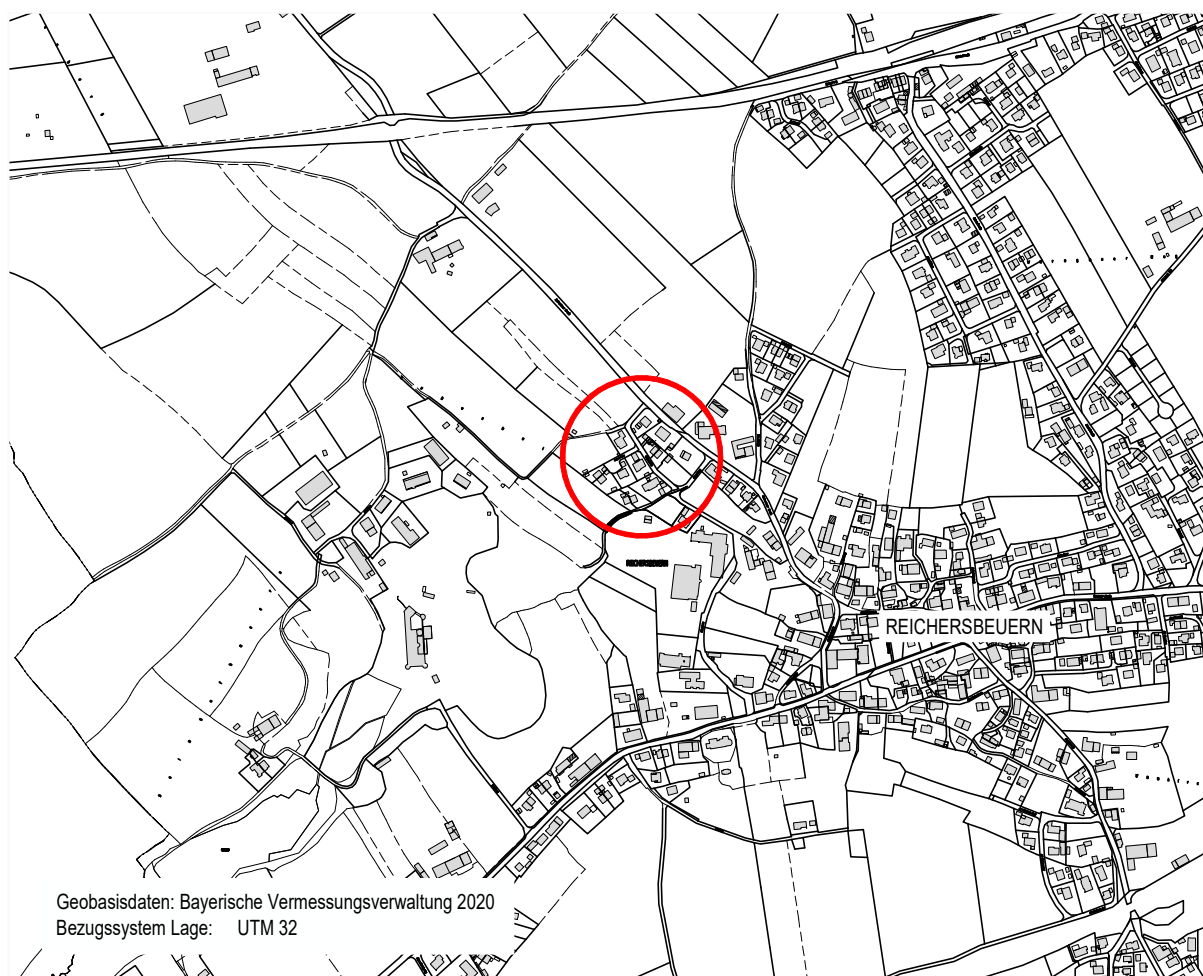
Siegel

GEMEINDE REICHERSBEUERN LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

BP NR. 3 "RUHPOINT" 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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 14.09.2020
GEÄNDERT, DEN 21.05.2021

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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