

## 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; 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/1-610-312/B-MO vom 10.08.1984, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.08.1984) inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen Nr. 1 (in der Fassung von 21.06.1985, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-312/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/1-610-312/KoSch 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. 21-610-312/KoSch vom 09.03.1992, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.03.1992) zur Gänze.

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO mit Ordnungsnummer, z.B. WA 1

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 N. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Im WA 1 ist pro volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, je Wohngeschosse eine Wohneinheit zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngeschosse.

Im WA 2 ist pro volle 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, je Wohngeschosse eine Wohneinheit zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngeschosse.

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

### 4. Maß der baulichen Nutzung

#### II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### WA 2 II

### GRZ 0,3 WH 6,50m

### E

### WA 3 III

### GRZ 0,4 WH 10,50m

### E

### 8.2 Zu erhaltender Laubbaum

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase durch baumerhaltende und schadensbegrenzende 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 m<sup>2</sup> 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 Schnithecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

### 9. Verkehrsflächen

#### 9.1 Straßenbegrenzungslinie

#### 9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

#### 9.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

#### 9.4 Zweckbestimmung: Eigentümerweg, öffentlich gewidmet

#### 9.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 9.6 Festgesetzte Grundstückszufahrt

#### 9.7 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge L in m, z.B. L = 70m

Innerhalb der festgesetzten, freizuhaltenden Sichtflächen sind keine Einfriedungen, Bepflanzungen, Ablagerungen über 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, keine anzeige- oder genehmigungsbedürftigen Bauten, Stellplätze oder Lagerung oder Hinterstellung von Gegenständen über 0,8 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämige Bäume mit einem Astansatz unter 3,0 m Höhe. Für die innerhalb der Sichtflächen liegenden Teilläufe der Fl. Nr. 50/2 und 1107, Gmk. Reichersbeuern werden mit Ausnahme der Festsetzung 9.6 keine weiteren Festsetzungen getroffen.

### 10. Immissionsschutz

Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich des Sportlärmes bei Neu- und Anbauten:

#### 55 dB(A) im Erdgeschoss

#### 55 dB(A) im 1. Obergeschoss

#### 55 dB(A) im 2. Obergeschoss

Zu öffnende 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 (verglaste Laubgang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor dem zu schützenden Fenster vorgesehen werden. Es muss sichergestellt sein, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV 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 Fläche mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Fl.Nr. 1161, Gmk. 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

#### besteh. Flurstücknummer

#### besteh. Haupt- und Nebengebäude

#### abzubrechendes Gebäude

#### aufzuhebende Flurstücksgrenze

#### Höhensichtlinien z.B. 709,00 m ü. NHN

### 2 Die Stellplatzsatzung 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 nichts 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 Denkmalflege: Eventuell zu Tage tretende Bodenmineralien unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalforschung oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

### 7 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbelebtschaft wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserförderung 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 Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen offenbar geworden 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, abzuräumen und ggf. zu sanieren.

### 9 Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalttechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Reichersbeuern eingehalten werden.

### Ausnahmeweise kann von der Festsetzung 10 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden 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. BlmSchV eingehalten werden kann.

### Die DIN 4109 ist eine bautechnisch 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 der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten darf am Immissionsort nicht tonhängig sein. Hinsichtlich der tiefrequenten Geräusche ist die E DIN45680:2013-09 zu beachten.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Reichersbeuern, den .....

Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

- 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 jedermann Einsicht bereithalten 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 .....

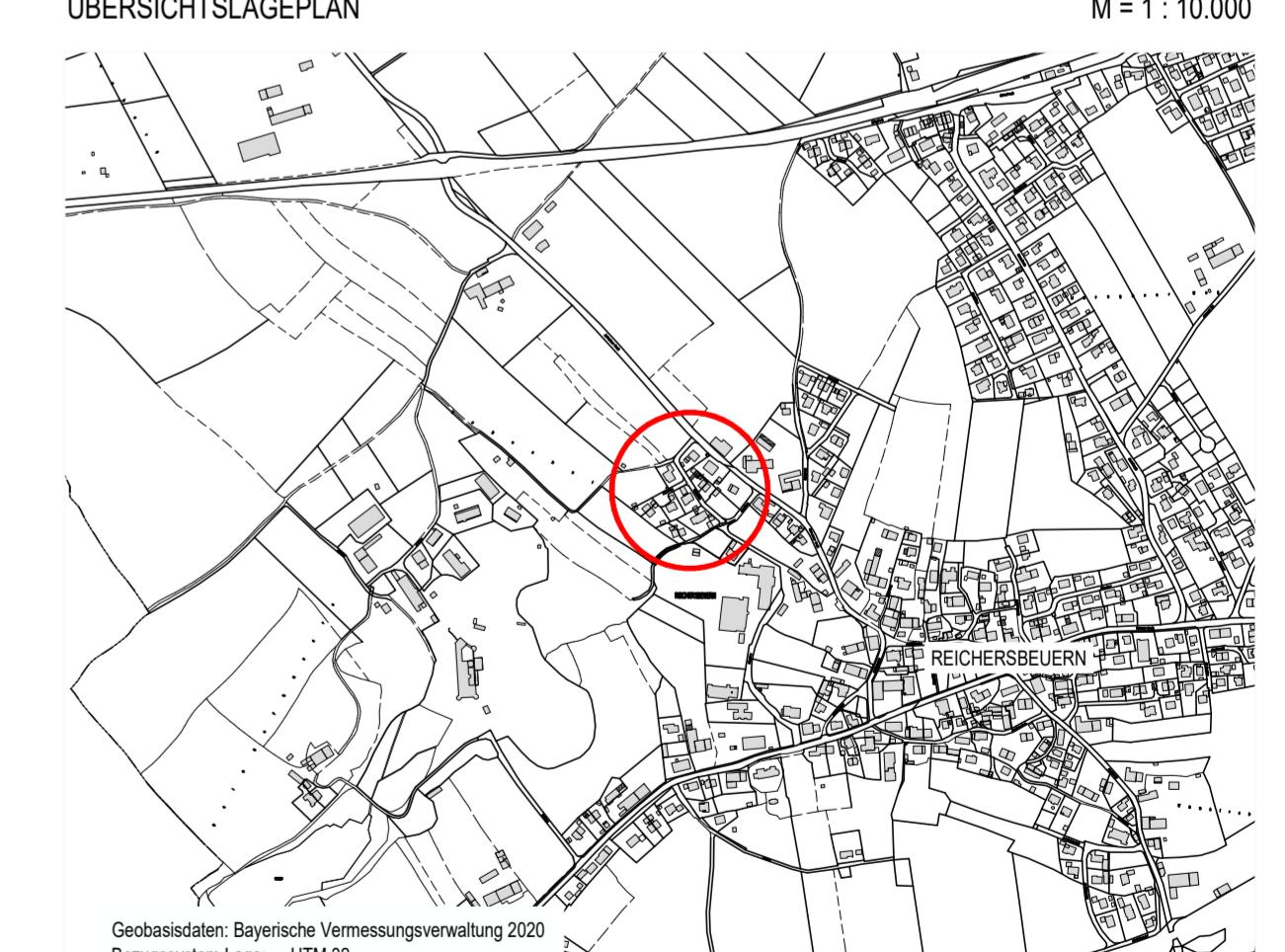
Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

## 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



### ENTWURFSVERFASSER:

### Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner

Bauingenieure

Vermessungsingenieure

Erschließungssträger

Hohenwartstraße 124

85276 Pfaffenhofen

Tel.: 08441 5046-0

Fax: 08441 504629

Mail info@wipflerplan.de

PAFFENHOFEN, GEÄNDERT, DEN 21.05.2021

Wipfler PLAN