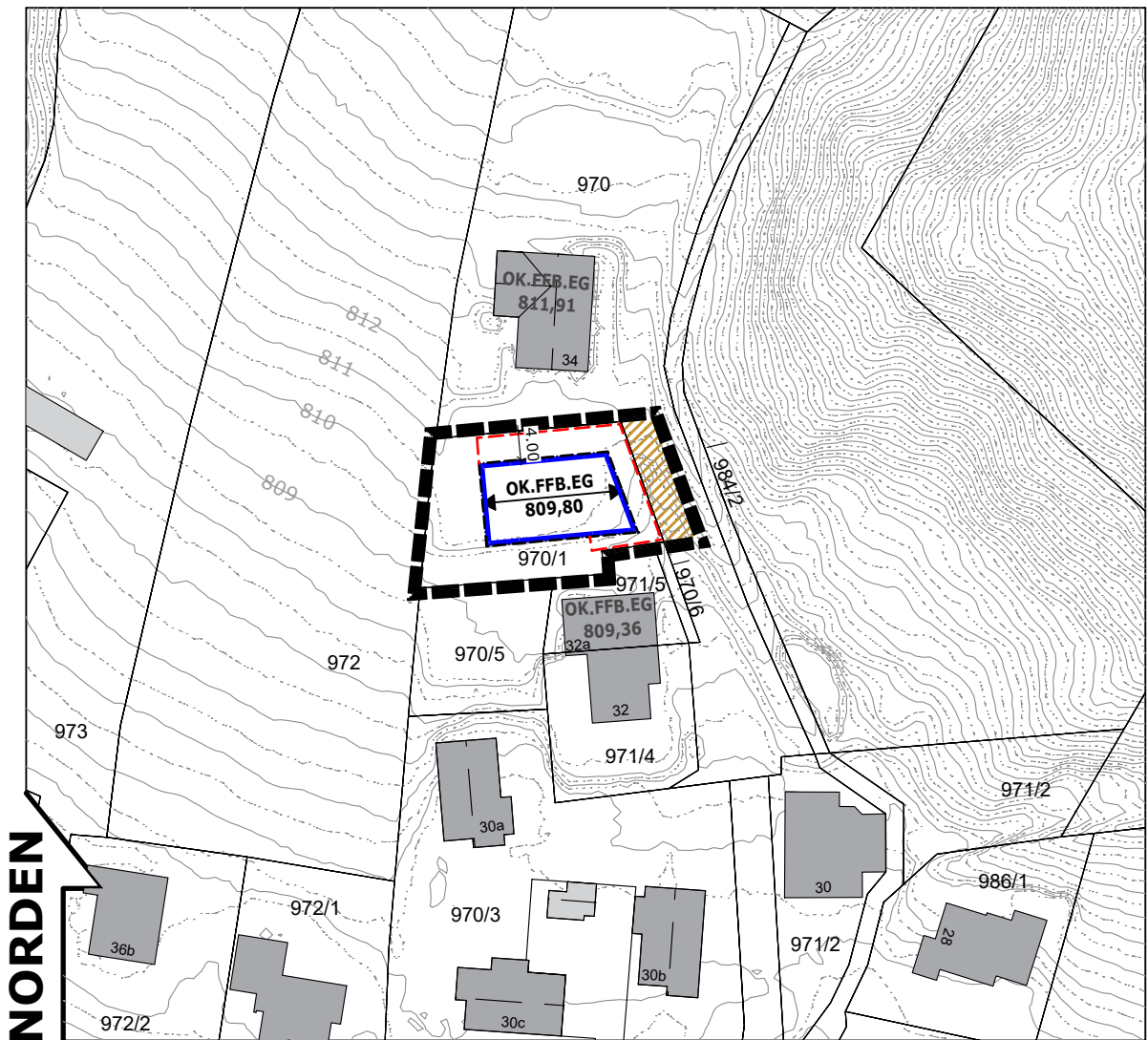


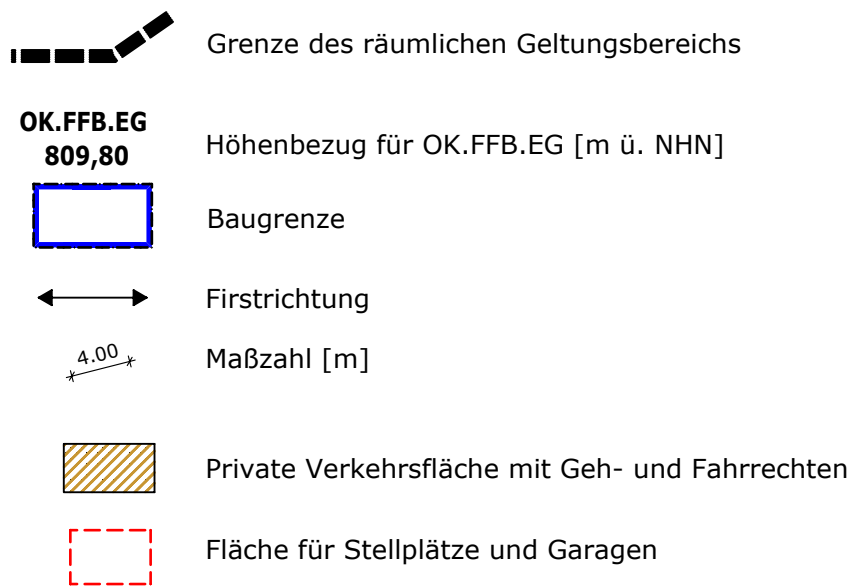
LAGEPLAN M 1 : 1.000



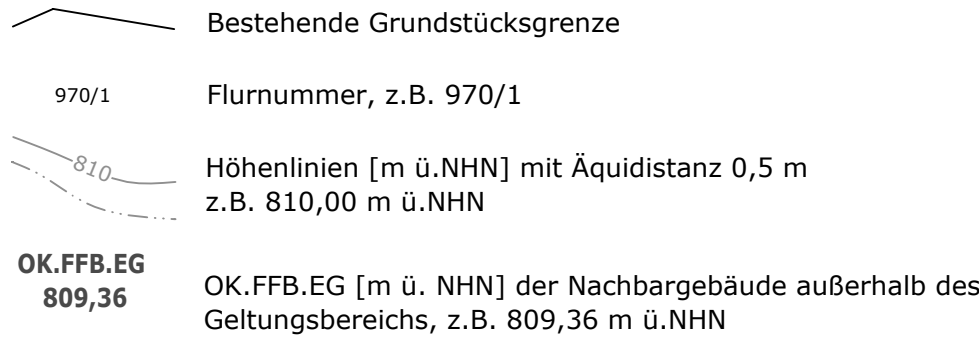
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemein-deordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

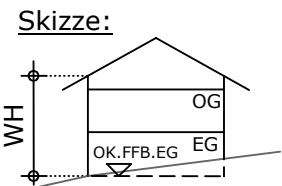


B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 8 BauNVO. Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Wohngebäude sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur für Dauerwohnen zulässig. Zweitwohnsitze sind nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.
- Die seitliche Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (s. Skizze).
- Vom im Planteil festgesetzten Maß für OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,15 m abgewichen werden.
- Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen sind zulässig, sofern diese in ihrer Summe die Größe von 40 m² nicht überschreitet.



- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Je Wohneinheit sind
 - bei Einfamilienhäusern bis 160 qm Wohnfläche 2 Stellplätze und ab 160 qm Wohnfläche 3 Stellplätze zu errichten
 - bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit bis 80 qm Wohnfläche 1 Stellplatz und je Wohneinheit ab 80 qm Wohnfläche 2 Stellplätze zu errichten
 - bei Ferienwohnungen je Ferienwohnung 1 Stellplatz und je Ferienwohnung mit mehr als 2 Schlafräumen 2 Stellplätze zu errichten
- Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Einbindung der Gebäude in die bestehende Topografie und zur Anpassung an die Erschließung zulässig. Das Freiliegen von Kellergeschossen in Form von Lichtgräben oder Ähnlichem, sowie die flächige Terrassierung von Baugrundstücken ist nicht zulässig. Notwendige Höhensprünge sind durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Zusätzlich ist im Bereich von Garagenzufahrten je Garage eine Stützwand mit einer Länge von 8 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstücks anzugleichen.
- Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß wird mit 33 dB festgesetzt.
- Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig. Falls ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, sind Gebäude vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Fledermausquartiere zu untersuchen. Vorhandene Tiere sind durch fachkundiges Personal zu sichern.

D HINWEISE DURCH TEXT

Umgriff der Bebauungsplanänderung
Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsteil Birnbach" und enthält planungsrelevante Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

Berechnung der Abstandsflächentiefe
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Reit im Winkl, bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame, gemeindliche Abstandsflächensatzung besteht.

Örtliche Bauvorschriften
Es gilt die Satzung über Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.

Der Änderungsbereich liegt im Anwendungsgebiet der gemeindlichen Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB (Fremdenverkehrssatzung).

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser
Bei Starkregenereignissen ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Anforderungen an der Schallschutz
Zur Bewertung der umgebenden Lärmimmissionen wurde von der Fa. Accon GmbH am 26.04.2024 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Neben den festgesetzten Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß wird empfohlen, dass durch eine entsprechende Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine natürliche Belüftungsmöglichkeiten über lärmabgewandte Fassaden (Süd-, Ost- und Westfassade) ermöglicht wird.

Rodungszeitraum
Auf die geltenden Rodungszeiträume gem. § 39 BNatSchG wird verwiesen. Demnach sind die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Immissionen aus der Landwirtschaft
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2024
Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den _____
- Siegel - Matthias Schlechter
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt
Reit im Winkl, den _____
- Siegel - Matthias Schlechter
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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.

Die Bebauungsplanänderung 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.

Reit im Winkl, den _____
- Siegel - Matthias Schlechter
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE REIT IM WINKL
LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Ortsteil Birnbach"

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 31.03.2025
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Strasser
Format 580 / 500
Marienstraße 3
83278 Traunstein
www.plg-strasser.de
Bearb.: JU/LH
Tel.: 0861 / 98 987 -0
Fax 0861 / 98 987 -50
info@plg-strasser.de
Projekt-Nr. 24002