

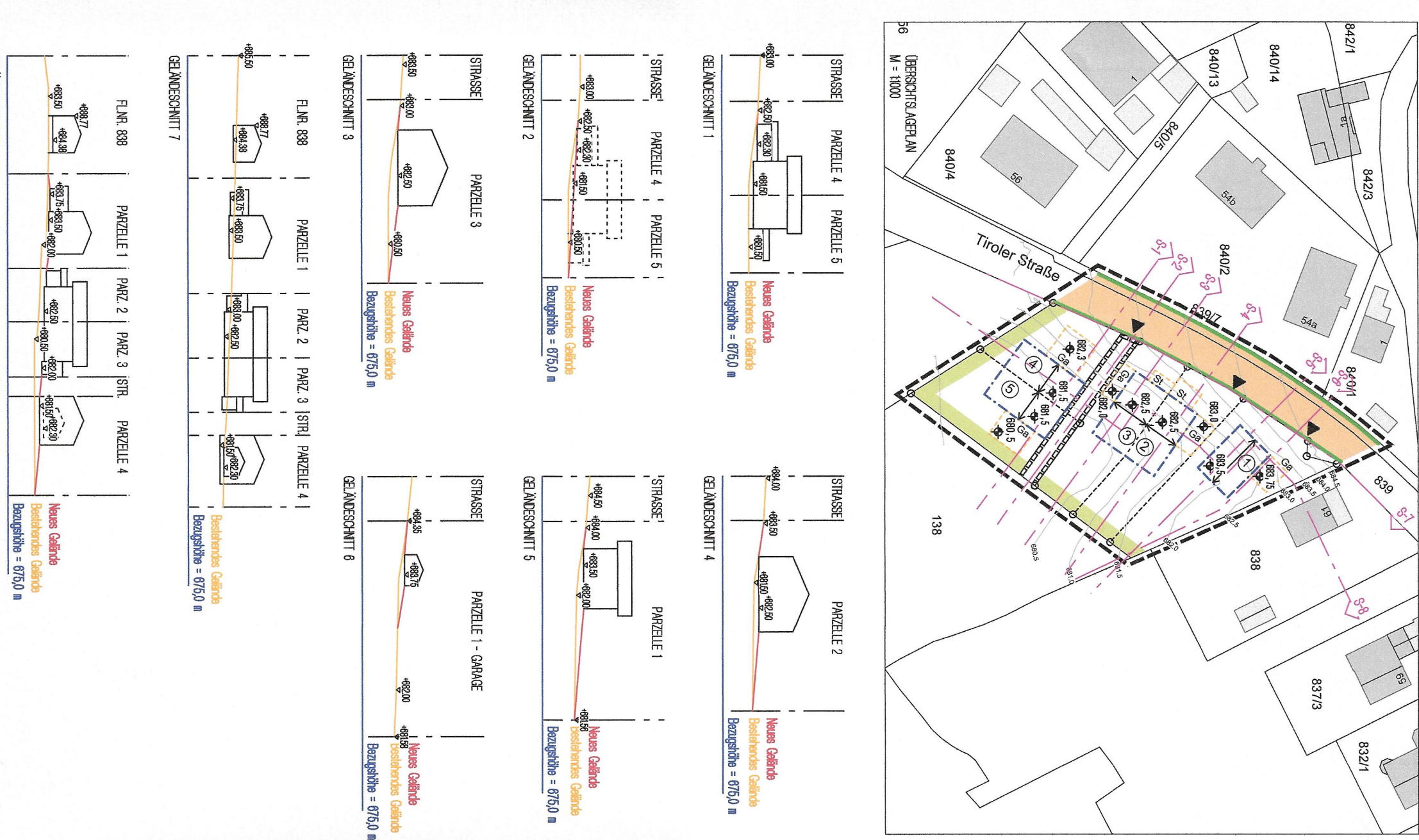
A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Strahlenbegrenzungslinie
 - Grundstückskuhrt
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Matzeln in Höhe (z.B. 5,00 m)
 - Schichtreife (hier 7,0m x 3m)
 - Laubbaum zu Pflanzen (La Grundstück mind. 2 Bäume in mind. 4m Entfernung zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze; Standort variabel)
 - Grünstreifen zur Ortsrandbegrenzung
 - Hauptstrichung zwingend
 - Geplante Rohfußbodenerkante als Hochstriveau (z.B. 682,50 m ü. NNH)
 - Umgrenzung Nebenanlagen (St. Offene Stellplätze (keine Überdachung) (Ga - Garagen)
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu befestigten Flächen: Erschließungsstraße
 - Straßenverkehrsflächen öffentlich. Die Parzellenumgrenzung umfasst sowohl Fahrbahnen als auch Fußgängerwege
 - Änderung an den baulichen Schallschutz-Nacht (vgl. jeweilige Festsetzungen)
 - Änderung an den baulichen Schallschutz-Tag (vgl. jeweilige Festsetzungen)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgeschilderte
- B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Parzellengrenzen
 - Fußstrecksumme (z.B. Fl.-Nr. 138)
 - Bauzonennummer (z.B. N.- Nr. 1)
 - Geländemodellierung zur Ableitung des Oberflächenwassers



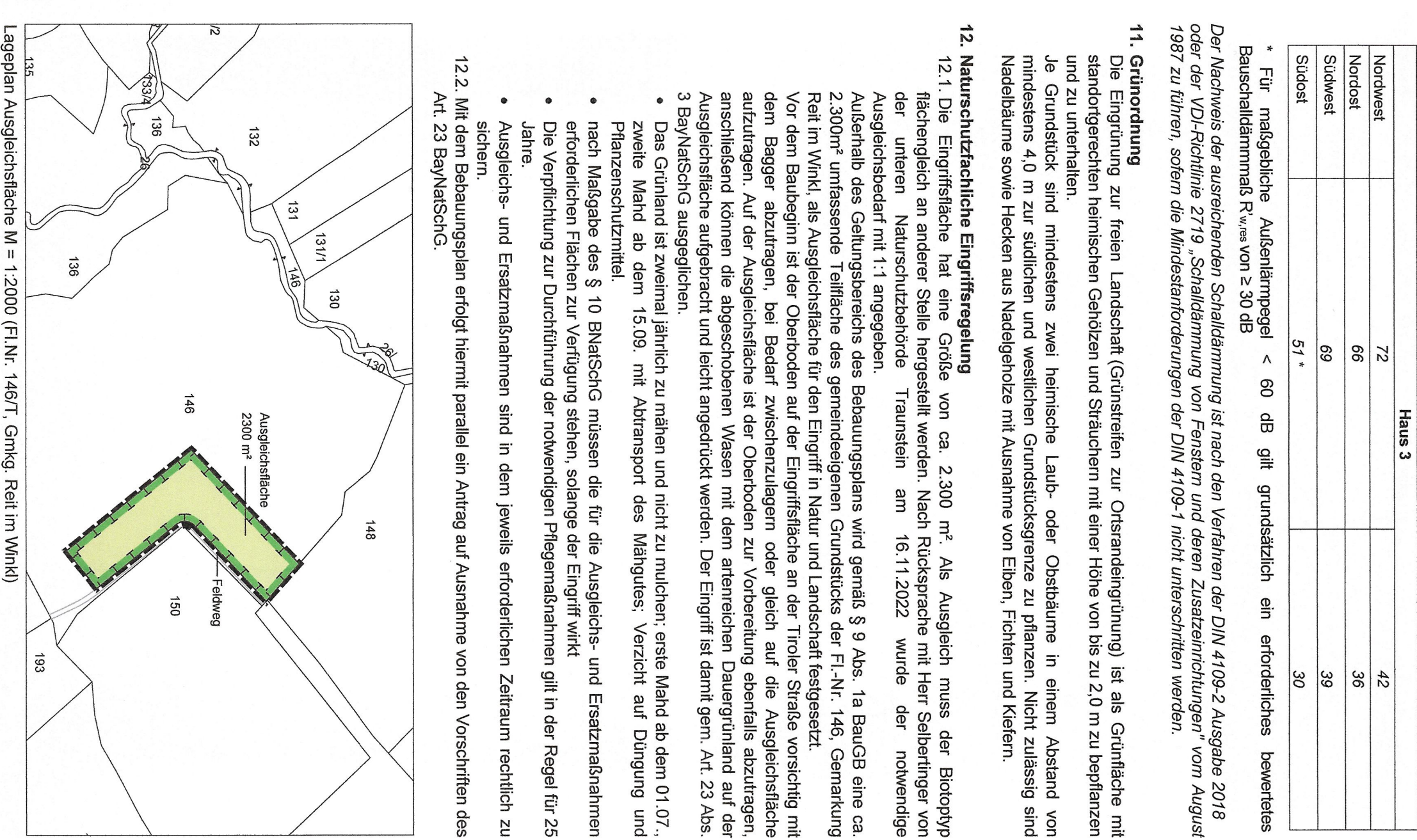
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Zulässig sind Nutzungen entsprechend §4 Abs. 3 BauNVO, sowie Ausnahmen nach §4 Abs. 3, Nr. 1, und 2. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssetzung gem. § 22 BauGB und der Baugestaltungssatzung. Anzuwenden sind die Satzungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1. Die Art und das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in nachstehender Nutzungsstufenliste festgesetzt:
WA – Art der baulichen Nutzung
0,307.0 – Wandhöhe
II – Grundrisschenze
Grundrisschenzahl
Max. zulässige Grundrisschenzahl (0,30)
Wandhöhe
Maximale Wandhöhe 7,0m
jeweils gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufkante.
- 2.2. Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden wird durch die im Plan eingetragenen Höhen U.N.H.N. festgesetzt.
- 2.3. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in §19 (4) BauNVO festgesetzten Grundfläche um höchstens 10% überschritten werden, wenn die Grundfläche der Grundrisschenzahl U.N.H.N. von 0,60 überschritten werden, wenn Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belagsdecken ausgeführt werden.
3. **Baugrenzenüberschreitung**
Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Balkone, ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine umgrenzten Bauten im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.
4. **Wohnheiten**
In den Wohngebäuden 1,5 sind jeweils max. 2 Wohnheiten zulässig
5. **Gestaltung der Gebäude**
Die Gebäude dürfen sich nicht der am 10.04.1998, in Kraft getretenen Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkel in der jeweils geltenden Änderungssatzung der Doppelhaushäfen (Parzellen 2, 3, 4 und 5) sind jeweils an der Grundstücksgrenze, an der anzubringen ist, möglichst zu errichten. Die Dachdeckung und Dachgestaltung ist in Farbe und Ausführungstyp aneinander anzupassen.
6. **Geländeveränderungen:**
Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Baugebiets grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Die Geländeerkernte ist bis mind. 0,3 m unter die Oberkante Fertigfußboden anzuhängen. Abweichend zur Baugestaltungssatzung dürfen Stützmauern einer Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Dachflächen über 30m² gelb- und traufseitig von 1,0m zulässig.



D) TEXTLICHE HINWEISE

- Garagen und Stellplätze**
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der am 14.02.2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkel in der jeweils geltenden Änderungssatzung.
Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbauten Grundfläche errichtet werden.
- Sichtstrecke und Einfriedungen**
Im Bereich der Sichtstrecke sind die Höhe der Einfriedungen und der Befestigung der Höhe der Sichtstrecke zu berücksichtigen. Einbau von Einfriedungen ist nicht für alle 80 cm überlagert. Einseitig dürfen dort geringere Bauhöhen und an der Höhe der Einfriedungen oder Gegenstände gestattet werden, die diese Höhe überschreiten.
Im Übrigen gelten die Maßgaben der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkel in der jeweils geltenden Änderungssatzung.
- Abschneefahrten**
Die Abschneefahrten sind gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abschneefahrten der Gemeinde Reit im Winkel in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und nachzuweisen.
- Immissionschutz**
10.1. Art der Planzeichen **grün** gekennzeichneten Gebäudedasenden mit Wohnnutzungen mit Beurladungsregeln größer als 49 dB(A) nachstehend sind lufttechnisch nachweislich Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorliegen den Schläfen dienen, zulässig.
10.2. Art der Planzeichen **grün** gekennzeichneten Gebäudedasenden mit Wohnnutzungen mit Beurladungsregeln größer als 59 dB(A) tagtäglich sind lufttechnisch nachweislich Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen und Büroräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.
Ausnahmen von 1.) und 2.) sind zulässig, wenn die betroffenen Räume im schließbaren Lüftungseinrichtungen ausgerüstet sind oder durch bauliche Maßnahmen (Befestigung der Fenster in von Überschlängen nicht betroffenen Fassaden oder schallschlüsseln gleichwertige Lösungen, wie Wärmegrenzstruktoren, Prallscheiben, Vorhangfenster etc.) vor Verkehrslärm geschützt werden.
- 10.3. Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungseinrichtung nicht überschritten werden. Die Lüftungseinrichtung muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
- 10.4. Für die Fassadenbereiche wird der maßgebliche Außenlärmschutz L nach DIN 4109-1 angegeben. Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit nicht zum vordringlichen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 2018, anzuweisen. Für die betroffenen Raumart-Außenflächen sind in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Betriebsbüros, Aufenthaltsräumen in Anliefern ein Wert von 30 dB in Ansatz zu bringen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Reit im Winkel hat in der Sitzung am 29.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ersichtlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Reit im Winkel am 01.06.2022 ersichtlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurden in der Zeit vom 02.06.2022 bis 24.06.2022 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13.3. Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2022 wurden in der Zeit vom 28.12.2022 bis 27.01.2023 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2023 wurde in der Zeit vom 08.02.2023 bis 20.02.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.
- Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurde in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurden in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.
- Mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.04.2023 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
- Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurde in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurden in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.
- Mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2024 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
- Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde hingewiesen.

- 13. Bahnbahnübergang / Vorhalte zur Baugestaltungssatzung**
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise der örtlichen Bauvorschrift (Baugestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Reit im Winkel weiterhin.
- 12.1. Natur- und Landschaftsschutz**
Die Eingriffe in die Natur und Landschaft sind so geringfügig wie möglich zu halten und sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die Eingriffe sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die Eingriffe sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die Eingriffe sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.
- 12.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
12.1. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft sind so geringfügig wie möglich zu halten und sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die Eingriffe sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die Eingriffe sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die Eingriffe sind so zu gestalten, dass die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.
- 12.3. Mit dem Bebauungsplan erfolgt hiernit parallel ein Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des Art 23 BayerVerfStG.**

BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DER TIROLER STRASSE GEMEINDE REIT IM WINKEL 2. ÄNDERUNG ÜBERSICHTSLAGEPLAN

1. Der Gemeinderat Reit im Winkel hat in der Sitzung am 29.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Reit im Winkel am 01.06.2022 ersichtlich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurden in der Zeit vom 02.06.2022 bis 24.06.2022 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13.3. Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2022 wurden in der Zeit vom 28.12.2022 bis 27.01.2023 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2023 wurde in der Zeit vom 08.02.2023 bis 20.02.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.

6. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurde in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.

7. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurden in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

8. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.04.2023 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

9. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurde in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.

10. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2023 wurden in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

11. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2024 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

12. Die Satzungsplanung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde hingewiesen.

Reit im Winkel, den 18.06.24
(Scheitler, 1. Bürgermeister)

Reit im Winkel, den 18.06.24
(Scheitler, 1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DER TIROLER STRASSE GEMEINDE REIT IM WINKEL 2. ÄNDERUNG ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Die Gemeinde Reit im Winkel erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

PLANEVERTER
ARCHITEKTUR-STRATIEGIER
ROMAUFLEITER PARTNER
8 9 2 7 8 4 KALINSTEIN
Mühlweg 11
85748 München
Telefon: 089 30 00 00
E-Mail: info@romaufleiter.com
Internet: www.romaufleiter.com
Plan Nr. 219
gezeichnet: 15.04.23
04.2024