

- 5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung ist ein Anteil von mindestens 50 Prozent als ortstypische, naturnahe Hecke (z.B. Wildrose, Hasel, Holunder) anzulegen.
- 5.4 Bei Obstbäumen sind regionaltypische, standortgerechte Sorten zu verwenden. Alte Sorten sind zu bevorzugen.
- 5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 5.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Anlage von Zufahrten, Wegen und Zugängen zulässig.
- 5.7 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. Zufahrten oder Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten.
- 5.8 Auf Parzelle D sind nach Bauende Ersatzpflanzungen (Linden) für die zwei entfallenden Straßenbäume vorzunehmen.
- 5.9 Die Einfriedungen sind zum Schutz von Kleinsäugern mindestens 0,10 m vom Boden abzusetzen.
- 5.10 Innerhalb des zu erhaltenden Nasswiesenbereiches mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG sind bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Der Bereich ist vor Baubeginn (von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen) bis zum Ende der Bauzeit durch Auszäunung (Schutzzaun mit mind. 1,5 m Höhe) zu sichern. Die Schutzfläche darf maximal 2 mal jährlich nach dem 15.06. gemäht und nicht drainiert oder gedüngt werden. Zwischen den Biotopen und der Baugrube des Hauses E muss ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden. Hier darf dauerhaft kein Bodenaustausch stattfinden.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:

Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 222/2, Gemarkung Reit im Winkl im Bereich des Pötschgrabens statt. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten Ausgleichsfläche geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern- vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Traunstein. Die Ausgleichsfläche ist an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach zu melden.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

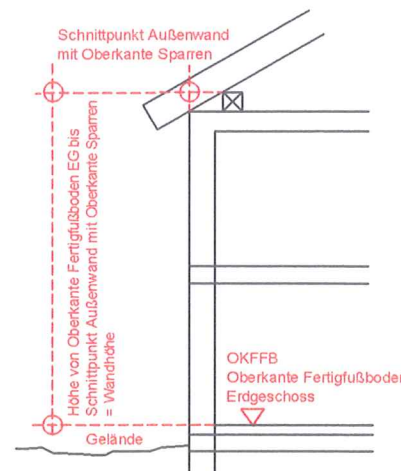
6.2.1 Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

6.2.2 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

6.2.3 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

D. Textliche Hinweise

- 1. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
- 2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- 3. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 4. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
- 5. 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 A138 und M 153 einzuhalten.
- 6. Es ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen. Lage und Ausführung von Zugängen, Öffnungen und betroffenen Bauteilen sind bei der Planung der Gebäude entsprechend zu berücksichtigen.
- 7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 8. Dauerhafte und großflächige Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.
- 9. Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 10. Den Planungsunterlagen der einzelnen Parzellen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, nach dessen Vorgaben die jeweilige Grundstücksbepflanzung und Ausführung der Stellflächen und Zufahrten zu erfolgen hat.
- 11. Die Geländeeinbindung ist beim Bauantrag mit detaillierten Höhenplänen darzustellen.
- 12. Es gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung soweit der Bebauungsplan keine abweichende Festsetzungen enthält.
- 13. Regelschnitt für Hauptgebäude zur Bemessung der zulässigen seitlichen Wandhöhe:
- 14. Erforderliche Kabelverteiler der Bayernwerk AG sind auf Privatgrund bündig mit dem Leistenstein zu dulden, um den gemeindlichen Winterdienst der Gemeinde nicht zu beeinträchtigen.
- 15. Maßnahmen, die zur Zerstörung der Nasswiesen führen, sind auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes verboten



Gemeinde Reit im Winkl Landkreis Traunstein

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Am Schweinsbichl"

Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Etting, den 27.07.2016

Dr. U. Pröbstl-Haider

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



M 1 : 1.000

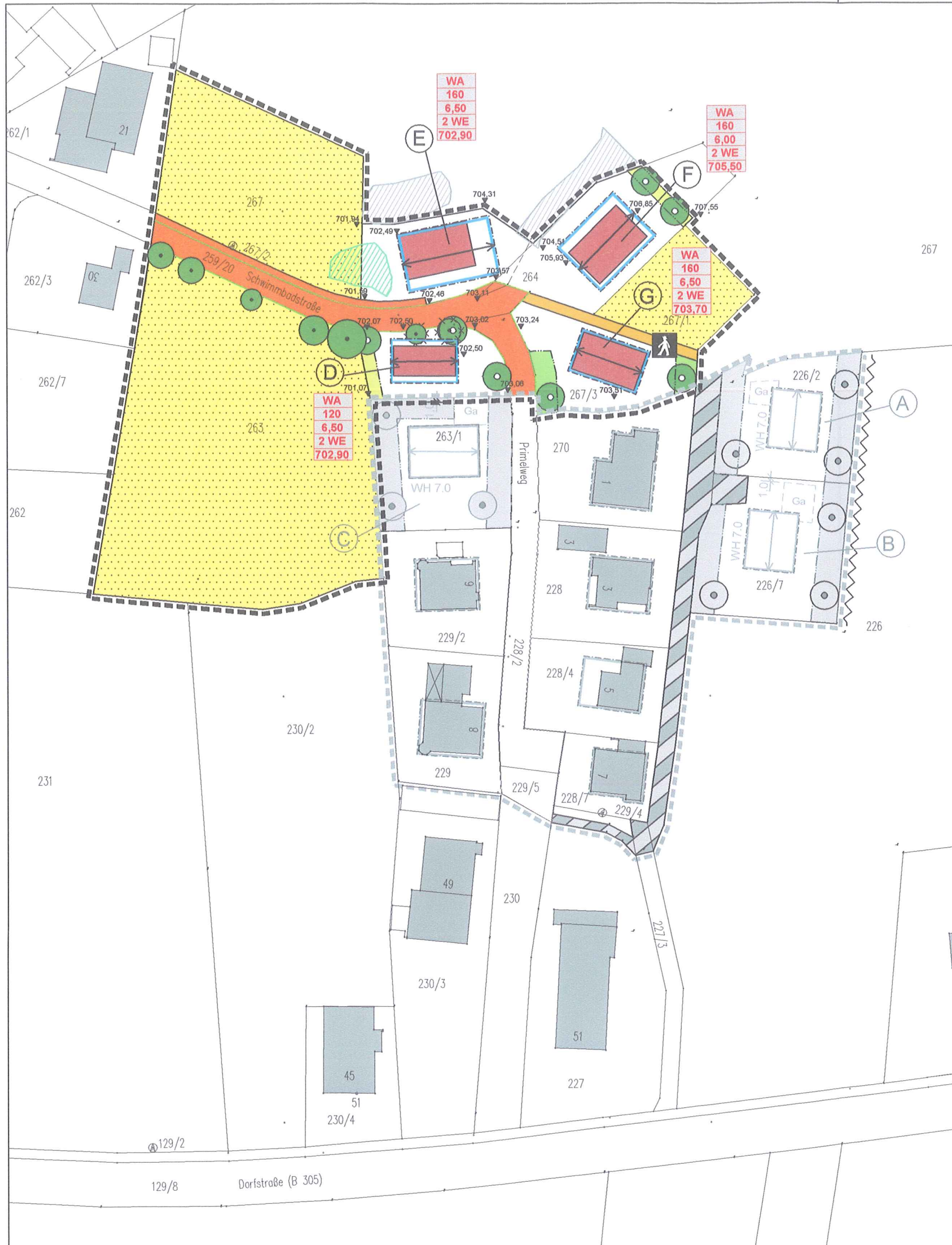
erstellt: 13.05.2015
geändert: 12.05.2016
27.07.2016

AGL





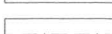





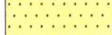



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de



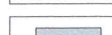
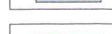
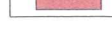
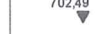
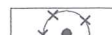
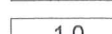


LEGENDE DARSTELLUNG

A. Planliche Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung und Erweiterung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan vom 27.06.2007 (rechtsgültig)
-  Baugrenze - Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen
-  Firstrichtung
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie
-  öffentlicher Fußweg (Hauch- Fußweg)
-  Private und öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
-  Ortsbildprägende Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche) von Bebauung freizuhalten (gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
-  Einzelbaum bestehend, zu erhalten
-  Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
-  zu erhaltender bestehender Nasswiesenbereich mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG gemäß der Vegetationskartierung durch das Büro AVEGA vom 12.08.2015

B. Planliche Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  bestehende Gebäude (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
-  geplante Gebäude (geplante Form und Situierung der Baukörper)
-  bestehende Geländehöhe
-  Einzelbaum bestehend, entfällt
-  Maßzahl in Meter (z.B. 1.0)
-  bestehende Nasswiesenbereiche mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG gemäß der Vegetationskartierung durch das Büro AVEGA vom 12.08.2015 außerhalb des Geltungsbereiches

1. Ä
"An
Gen
Prä
Die G
Baun
Freist
(Plan
dieser
Satz
§ 1 R
Die 1.
(TF),
Maßg
§ 2 B
Die S
Begrü
§ 3 In
Die 1.
Geme
Josef
Verf
Der G
Der A
Die frü
Voren
06.07.
Der G
abgew
Der Er
vom 2
durch
Der G
BauG
Der ge
BauG
Behör
Der G
BauG
Die G
vom 2
Geme
Josef
Der S
bekan
Geme
Josef

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Es ist ausschließlich die Errichtung von **Einzelhäusern** zulässig.

1.3 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der § 22 Bau GB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen) anzuwenden: Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Fremdenverkehrsfunktion und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum sowie der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte der Genehmigung.

1.4 Im Geltungsbereich sind maximal **zwei Wohneinheiten** pro Wohngebäude zulässig. Jede darüber hinausgehende Wohneinheit muss durch Dienstbarkeit ausschließlich dem Fremdenverkehr (fluktuierende Belegung) zur Verfügung gestellt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den verschiedenen Baufeldern wird die **höchstzulässige Nutzung** neuer Gebäude in der Regel durch folgende Parameter bestimmt:

WA	Art der zulässigen Nutzung, WA für Allgemeines Wohngebiet
120	max. zulässige überbaubare Grundfläche in m ²
6,50	maximal seitliche Wandhöhe (WH) in Meter [m], gemessen von der Höhe Bezugspunkt bis Oberkante Sparren
2 WE	max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude
702,90	Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe Oberkante +/- 0,00 OKFFB Erdgeschoss ü. NN

2.2 Für die Parzellen E, F und G wird eine max. zulässige überbaubare **Grundfläche (GR)** von **160 m²** festgesetzt.

Für die Parzelle D wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von **120 m²** festgesetzt.
Die Grundfläche bezieht sich ausschließlich auf die Hauptgebäude.

2.3 Die seitliche **Wandhöhe** der Wohngebäude darf max. **6,00** bzw. **6,50 m** betragen.

2.4 **Bezugspunkte** für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB ü.NN) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren.

2.5 Es sind max. **2 Vollgeschosse** zulässig.

2.6 Eine Unterkellerung ist zulässig. In Parzelle E darf nur die südliche Haushälfte unterkellert werden.

2.7 Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 und Art. 6 Abs.6 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007, zuletzt geändert am 08.4.2013, einzuhalten. Art. 6 Abs.5 Satz 3 und Abs. 7 der BayBO finden keine Anwendung.

3. Baugestaltung

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte **Firstrichtung** ist verbindlich.

3.2 **Dachneigung:** Hauptgebäude 17-23 Grad, Nebengebäude 12-23 Grad

3.3 **Geländemodellierungen** sind aufgrund der Hanglage unausweichlich. Unnötige Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Es sind naturnahe, bewachsene Böschungen herzustellen. Falls Stützmauern erforderlich sind, so sind diese landschaftsgebunden auszuführen und dürfen in der Ansicht eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3.4 Für **Nebengebäude** ist eine seitliche Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig. Nebengebäude sind ansonsten pro Bauparzelle insgesamt bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Der Abstand zu geschützten Nasswiesenbereichen hat mindestens 2 Meter zu betragen.

3.5 Es sind Ortgangbretter (Blendleisten) mit dahinterliegenden Hohlräumen mit einer Breite von 3 cm anzubringen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 **Garagen** und überdachte Stellplätze sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die seitliche Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,0 m. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB ü.NN) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4.2 Vor Garagen ist eine **Aufstellraum** von mind. 5,00 m vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 m an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.

4.3 Der **Mindestabstand** von Garagen und überdachten Stellplätzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 3,0 m festgesetzt.

4.4 Stellplätze und Zufahrten sind durch **wasserdurchlässige Ausführung** (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster) nicht vollständig zu versiegeln.

4.5 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

4.6 Der Abstand von Garagen zu den geschützten Nasswiesenbereichen hat mindestens 2 Meter zu betragen.

5. Grünordnung

5.1 Je nach **Baugrundstück** sind mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

5.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind mit Hochstämmen, zwei mal verpflanzt, vorzunehmen.

5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zur **Ortsrandeingrünung** ist ein Anteil von mindestens 50 Prozent als ortstypische, naturnahe Hecke (z.B. Wildrose, Hasel, Holunder) anzulegen.

5.4 Bei **Obstbäumen** sind regionaltypische, standortgerechte Sorten zu verwenden. Alte Sorten sind zu bevorzugen.

5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu **pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5.6 Innerhalb der festgesetzten **privaten Grünflächen** ist die Anlage von Zufahrten, Wegen und Zugängen zulässig.

5.7 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. Zufahrten oder Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten.

5.8 Auf Parzelle D sind nach Bauende **Ersatzpflanzungen** (Linden) für die zwei entfallenden Straßenbäume vorzunehmen.

5.9 Die **Einfriedungen** sind zum Schutz von Kleinsäuern mindestens 0,10 m vom Boden abzusetzen.

5.10 Innerhalb des zu erhaltenden **Nasswiesenbereiches** mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG sind bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Der Bereich ist vor Baubeginn (von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen) bis zum Ende der Bauzeit durch Auszäunung (Schutzzaun mit mind. 1,5 m Höhe) zu sichern.
Die Schutzfläche darf maximal 2 mal jährlich nach dem 15.06. gemäht und nicht drainiert oder gedüngt werden.
Zwischen den Biotopen und der Baugrube des Hauses E muss ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden. Hier darf dauerhaft kein Bodenaustausch stattfinden.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:

Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 222/2, Gemarkung Reit im Winkel im Bereich des Pötschgrabens statt. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten Ausgleichsfläche geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern- vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Traunstein. Die Ausgleichsfläche ist an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach zu melden.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

6.2.1 **Fällungen** und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

6.2.2 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "**insektenfreundliche**" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

6.2.3 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind **Nisthilfen** für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

D. Textliche Hinweise

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.

2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

3. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

4. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

5. 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 A138 und M 153 einzuhalten.

6. Es ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen. Lage und Ausführung von Zugängen, Öffnungen und betroffenen Bauteilen sind bei der Planung der Gebäude entsprechend zu berücksichtigen.

7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Dauerhafte und großflächige Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

9. Keller sind wasserdicht auszuführen.

10. Den Planungsunterlagen der einzelnen Parzellen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, nach dessen Vorgaben die jeweilige Grundstücksbepflanzung und Ausführung der Stellflächen und Zufahrten zu erfolgen hat.

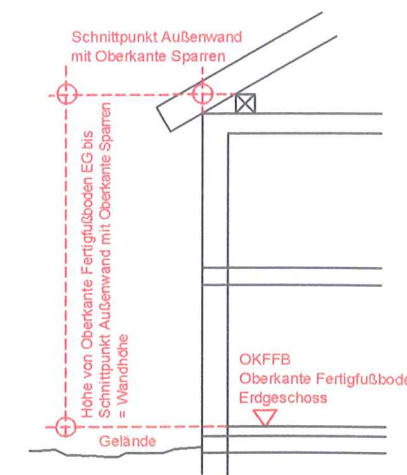
11. Die Geländeeinbindung ist beim Bauantrag mit detaillierten Höhenplänen darzustellen.

12. Es gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung soweit der Bebauungsplan keine abweichende Festsetzungen enthält.

13. Regelschnitt für Hauptgebäude zur Bemessung der zulässigen seitlichen Wandhöhe:

14. Erforderliche Kabelverteiler der Bayerwerk AG sind auf Privatgrund bündig mit dem Leistenstein zu dulden, um den gemeindlichen Winterdienst der Gemeinde nicht zu beeinträchtigen.

15. Maßnahmen, die zur Zerstörung der Nasswiesen führen, sind auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes verboten


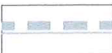
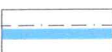






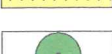
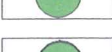



WA
160
6,00
2 WE
705,50

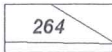

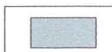

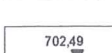
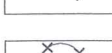

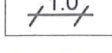
267

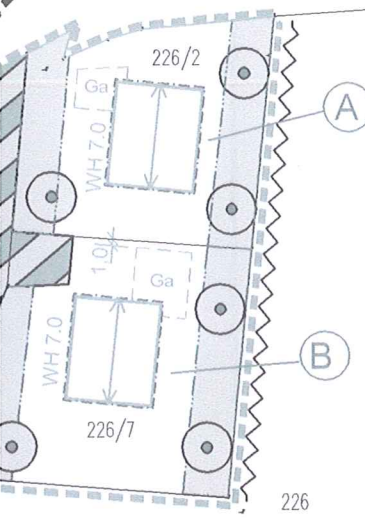
LEGENDE DARSTELLUNG

A. Planliche Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung und Erweiterung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan vom 27.06.2007 (rechtsgültig)
-  Baugrenze - Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen
-  Firstrichtung
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie
-  öffentlicher Fußweg (Hauchen- Fußweg)
-  Private und öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
-  Ortsbildprägende Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche) von Bebauung freizuhalten (gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
-  Einzelbaum bestehend, zu erhalten
-  Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
-  zu erhaltender bestehender Nasswiesenbereich mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG gemäß der Vegetationskartierung durch das Büro AVEGA vom 12.08.2015

B. Planliche Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  bestehende Gebäude (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
-  geplante Gebäude (geplante Form und Situierung der Baukörper)
-  bestehende Geländehöhe
-  Einzelbaum bestehend, entfällt
-  Maßzahl in Meter (z.B. 1.0)
-  bestehende Nasswiesenbereiche mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG gemäß der Vegetationskartierung durch das Büro AVEGA vom 12.08.2015 außerhalb des Geltungsbereiches



1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Schweinsbichl" Gemeinde Reit im Winkl

Präambel

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Schweinsbichl" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 237/2(TF), Fl.Nr. 263 (TF), Fl.Nr. 267 (TF), 267/2 (TF), Fl.Nr. 264 (TF), Fl.Nr. 267/1, Fl.Nr. 267/3, Fl.Nr. 228/2 (TF) der Gemarkung Reit im Winkl. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 27.07.2016. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 27.07.2016 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Am Schweinsbichl" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Reit im Winkl, 11.01.2017

Josef Heigenhauser

Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Schweinsbichl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung in der Fassung vom 13.05.2015 wurde vom 12.06.2015 bis 06.07.2015 durchgeführt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.10.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.05.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2016 bis 24.06.2016 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2016 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und einen erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2016 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.08.2016 bis 05.09.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.10.2016 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 04.10.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2016 mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reit im Winkl, den 11.01.2017

Josef Heigenhauser

Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.01.17 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Reit im Winkl, den 12.01.2017

Josef Heigenhauser

Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

