A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: St = Stellplätze
- Unterirdischer Wasserlauf in Betonrohr DN 500mm
- Mehrgenerationenwohnen/ -haus + Kita
- Einzelbäume zu pflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und Dachform
- SD 12°-23° — Satteldach mit minimaler bis maximaler Neigung in Grad
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- Firstrichtung zwingend
- 6 — Maßzahl in Metern (z.B. 6,00 m)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Grundstückszufahrt
- 70 x 70 — Sichtdreieck (hier 70,0 m x 5,0 m)
- Anforderung an den baulichen Schallschutz Nacht (vgl. textliche Festsetzungen)

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 113/2 — Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 113/2)
- Geplante Gebäudeneubauten
- Geplanter Gebäudeabbruch
- HQextrem Hochwassergefahrenflächen

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenwohnen/ -haus + Kindetagesstätte" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

1.1. Zulässige Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Kleine Gaststätte/ Café bis max. 25 Personen als Begegnungsstätte
- Betreuungsstätte
- Wohnungen (max. 10 Wohneinheiten)
- Veranstaltungsräume
- Pflegeinrichtungen
- Betreutes Wohnen

1.1.1. Zugehörige Nutzungen
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Stellplätze, Carports und Nebenanlagen
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge

2. **Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl max. 0,40
- Geschossflächenzahl max. 1,20
Nebengebäude und Garagen werden nicht zur GRZ-Berechnung hinzugerechnet

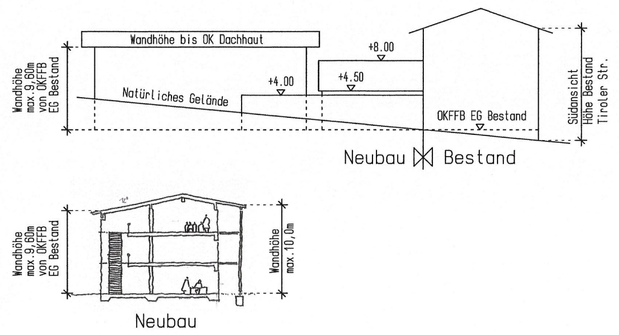
3. **Bebauung und Baugestaltung**
3.1. Die talseitige Wandhöhe des Bestandes beträgt ca. 13,50 m, die nördliche Erweiterung wird an der Westfassade auf max. 9,60 m, an der Ostfassade auf max. 10,0 m festgesetzt.
Die Wandhöhe des Verbindungsbaus im Bereich des Flachdaches wird mit max. 4,0 m festgesetzt.
Im Bereich des Pultdaches wird die Wandhöhe an der Westfassade mit max. 4,50 m, an der Ostfassade mit max. 8,0 m festgesetzt.
Jeweils gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden des Bestandsgebäudes (gleich 4.Änderung) bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
Bei Flachdächern ist die Oberkante des oberen Abschlusses die Attika.

3.2. Dachform und Dachneigung:
- Satteldach nördlicher Erweiterungsbau mit Dachneigung von 12°-23°
- Satteldach straßenzugewandtes Gebäude (Bestand) mit Dachneigung von 17°-23°
- Pultdach mit Dachneigung bis max. 15°
- Flachdach mit Dachneigung bis max. 7°
Ausnahmsweise darf beim Satteldach des Erweiterungsbaus der First auch außermittig liegen.
Flachdächer sind zu begrünen und müssen eine Mindestsubstratschicht von 10 cm aufweisen.

3.3. Dachüberstände sind nach der Baugestaltungssatzung in der jeweils geltenden Fassung auszuführen.
Bei Balkonen, Laubengänge, Erker etc., die nicht als untergeordnete Bauteile nach der Bayerischen Bauordnung zu werten sind, sind Dachüberstände von mind. 0,40 m ab Außenkante Brüstung ausreichend.
Bei Pultdächern ist ein Dachüberstand allseitig von mind. 0,40 m einzuhalten.

4. **Baugrenzenüberschreitung:**
Die planlich festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Stellplätze, Terrassen, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Zuwegungen überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

5. Im Bereich des Bauhofergrabens an der östlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf einer Breite von 6,0 m, gemessen von der Bachachse, unzulässig. In der Bauverbotszone ist lediglich die Errichtung von Stellplätzen aus sickerfähigem Belag zulässig.



6.1. Auf dem Baugrundstück sind mindestens vier standortheimische Obst- bzw. Laubbäume (z.B. zwei Vogelbeeren, zwei Bergahorn) bis spätestens einem Jahr nach der Bezugfertigkeit des Gebäudes zu pflanzen. Der Standort ist variabel.

6.2. 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 in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

7. **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.
Abweichend zur Baugestaltungssatzung dürfen im Bereich der Südwestecke des Bestandgebäudes Abgrabungen und Stützmauern von Oberkante Rohfußboden Kellergeschoss bis max. Oberkante Gelände durchgeführt werden. An der Westfassade wird die Abgrabung auf eine Länge von 12 m, gemessen von der südwestlichen Gebäudeecke, beschränkt. An der Südfassade kann auf die gesamte Gebäudelänge abgegraben werden. Das Gelände ist harmonisch zu modellieren; Stützmauern sind so gering wie möglich zu halten und nur in baulich notwendigen Bereichen zulässig.

8. **Stellplätze:**
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Der Stellplatzbedarf und die Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der am 14.02.2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils geltenden Änderungsfassung.

9. **Sichtdreiecke und Einfriedungen.**
Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzung die Höhe der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes nicht mehr als 80 cm überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten.

10. Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, die Behandlung des Niederschlagswassers sowie Maßnahmen zur Geländemodellierung und zur Grünordnung, insbesondere zur Vegetationsplanung sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. In der Freiflächengestaltungsplanung sind auch die derzeit nicht überplanten Flächen innerhalb der Baufenster einzubeziehen. Gemäß Art. 5 der Bayerischen Bauordnung sind diese Bereiche als Landschaftsgerechte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen benötigt werden.
Die Bauantragsunterlagen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich dem Hochwasserschutz (Geländemodellierung, Bauweise etc.) abzustimmen.

11. **Immissionsschutz:**
11.1. An den mit Planzeichen ———— gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) **nachtsüber** sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), unzulässig.

11.2. Ausnahmen von 11.1 sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen, wie Wintergartenkonstruktionen, Prallscheiben, Vorhangfenster etc.) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

11.3. Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in überwiegend dem Schlafen dienenden Räumen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von > 25 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

11.4. Für die Außenfassadenbereiche der Gebäude wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4101-1 angegeben: Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart}$ gemäß DIN 4101-1, Ausgabe 2018, aufweisen. Für die betroffene Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches" ist ein Wert von 30 dB in Ansatz zu bringen.

Für die Süd-, West- und Ostfassade des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 113/2 gilt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (= berechneter max. Fassadenpegel Nacht L_r + 10 dB + 3 dB)	*gesamtes erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB*
Bestandsgebäude Fl.Nr. 113/2	
Fassade Süd - 67	*37*
Fassade West - 64	*34*
Fassade Ost - 64	*34*

Für alle anderen Gebäudefassaden mit schützenswerten Nutzungen sowie die Nordfassade des Bestandsgebäudes Fl.Nr. 133/2 gilt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (= berechneter max. Fassadenpegel Nacht L_r + 10 dB + 3 dB)	*gesamtes erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB*
58	*30 (Mindestanforderung)*

Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung ist nach den Verfahren der DIN 4109-2 Ausgabe 2018 oder der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 zu führen, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

12. **Artenschutz:**
Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden muss überprüft werden ob Nistplätze von Vögeln, Fledermäuse oder Insekten vorhanden sind. Der Abriss oder Umbau darf nur erfolgen, wenn das Quartier unbesetzt ist. In Zweifelsfällen sollte der Bauherr rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen die Untere Naturschutzbehörde informieren, welche die artenschutzrechtlichen Belange prüft. Das Merkblatt „Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden" vom Landratsamt Traunstein SG 4.14 muss beachtet werden.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Es gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält.

2. **Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser:**
Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Die Brauchwasserentnahme ist zulässig. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z.B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen.
Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-A 102-2, DWA-A 117).
Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.
Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt werden. Die Planung der Versickerungsanlagen erfordert im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung mit Feststellung der genauen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens.
Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen, kommt auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in Frage. In diesem Fall ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die zulässige Einleitungsmenge sowie vorzusehende Regenrückhalteräume.

3. **Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse:**
Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignisse und in der Folge zu wild abfließendes Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

3.1. Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, mindestens jedoch bis zu einer Höhe von 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

3.2. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Bauvorhaben im Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung „Reit im Winkl West " befinden sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2364 können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht werden.

5. **Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und nachzuweisen.

6. **Brandschutz:**
Die einschlägigen Gesetze, Richtlinien, Empfehlungen und Merkblätter hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Insbesondere sind die "Flächen für die Feuerwehr" und die notwendige Löschwasserversorgung in der Detailplanung zu berücksichtigen.

7. **Altlasten:**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen.

8. **Denkmalschutz:**
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

9. **Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen**
Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Telekommunikationslinien und unterirdische Versorgungsleitungen sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Die genaue Lage ist vor Ausführungsbeginn vom jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erfragen. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden sind die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit dem Team Betrieb (E-Mail: PT121 BTRtekom.de) abzustimmen. Durch Baumpflanzungen soll der Bau, der Unterhalt und die Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

10. **Sonstige Hinweise:**
10.1. Die Normen, auf welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich:
- Technische Hochschule Rosenheim, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Hochschulstr. 1, 83024 Rosenheim, http://www.fh-rosenheim.de
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de

10.2. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.

10.3. Im Bereich der Zufahrt ist ein Stauraum von 5,0 m Tiefe - gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn - von der Einfriedung auszusparen.

10.4. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

10.5. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 02.08.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 23.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2023 hat in der Zeit vom 23.08.2023 bis 20.09.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2023 hat in der Zeit vom 23.08.2023 bis 20.09.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 02.01.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 02.01.2024 beteiligt.

6. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2024 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den 26.03.2024 (Siegel) (Schlechter, 1.Bürgermeister)

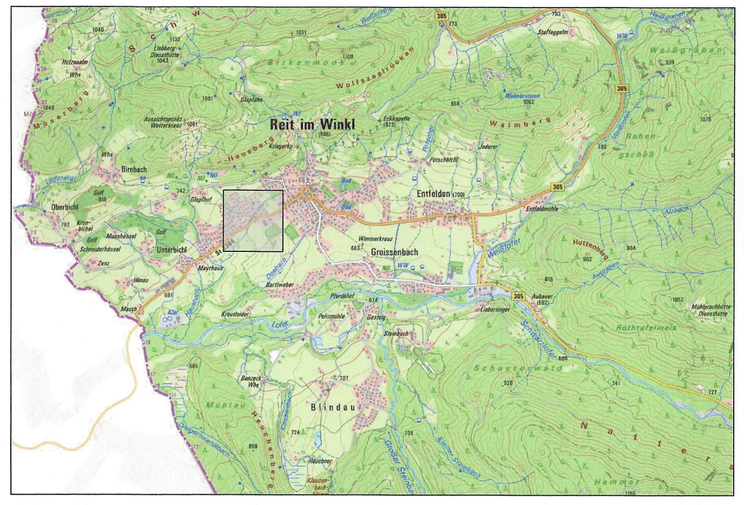
7. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 28.03.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Reit im Winkl, den 28.03.2024 (Siegel) (Schlechter, 1.Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
REIT IM WINKL WEST
GEMEINDE REIT IM WINKL
7. ÄNDERUNG
gemäß § 13a BauGB

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a 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.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANFERTIGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
ROMSTÄTTER PARTMBB
BAHNHOFPLATZ 2 0861230843
83278 TRAUNSTEIN
KONTAKT@ARCHITEKTEN-ROMSTAETTER.COM
WWW.ARCHITEKTEN-ROMSTAETTER.COM
PROJ. NR. 3218

Traunstein, den 25.07.2023
geändert: 31.07.23/ 14.11.2023