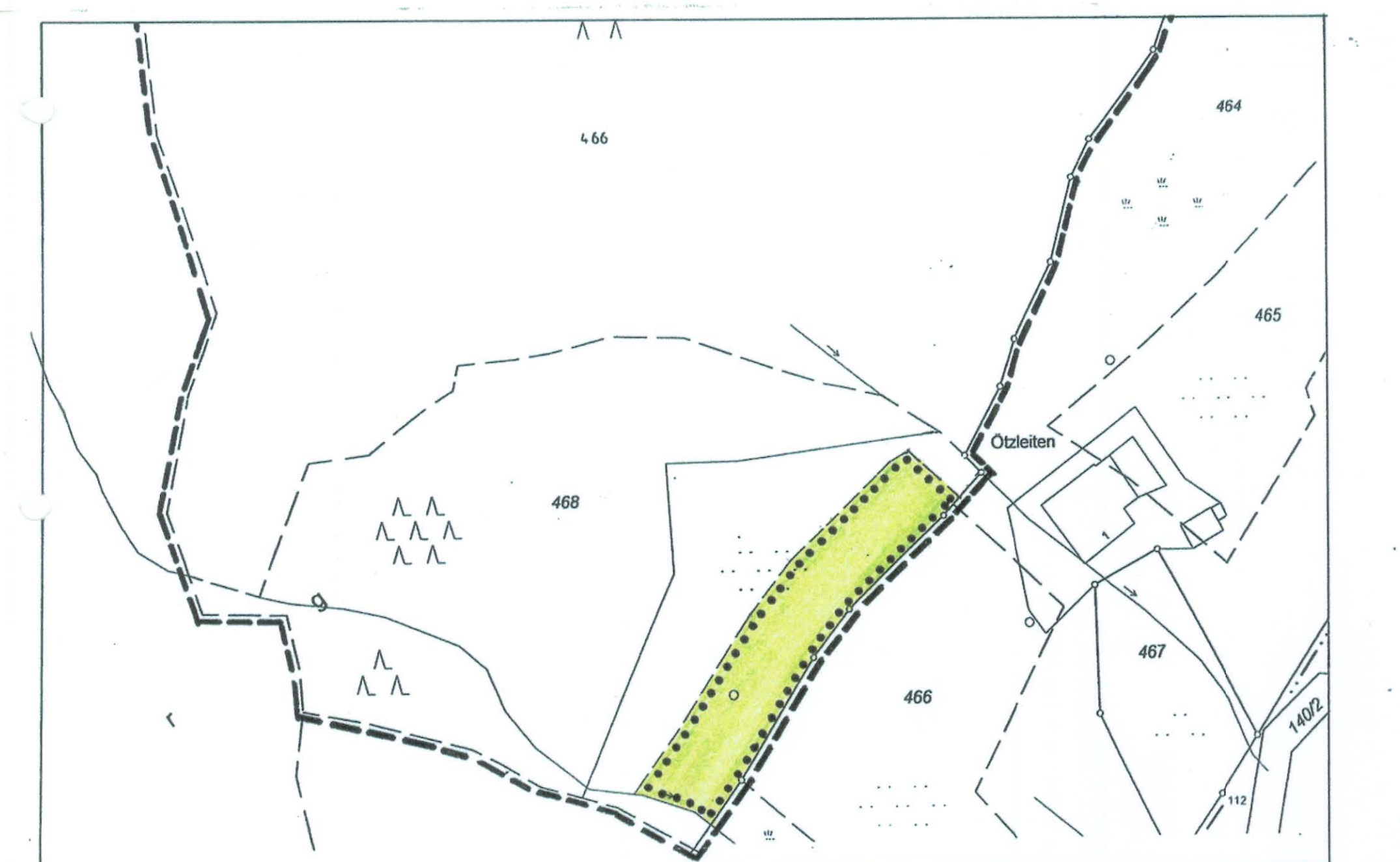




Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Reit im Winkl



DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN NACH § 1a BauGB AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR. 468 DER GEMARKUNG REIT IM WINKL

M = 1 : 1 000

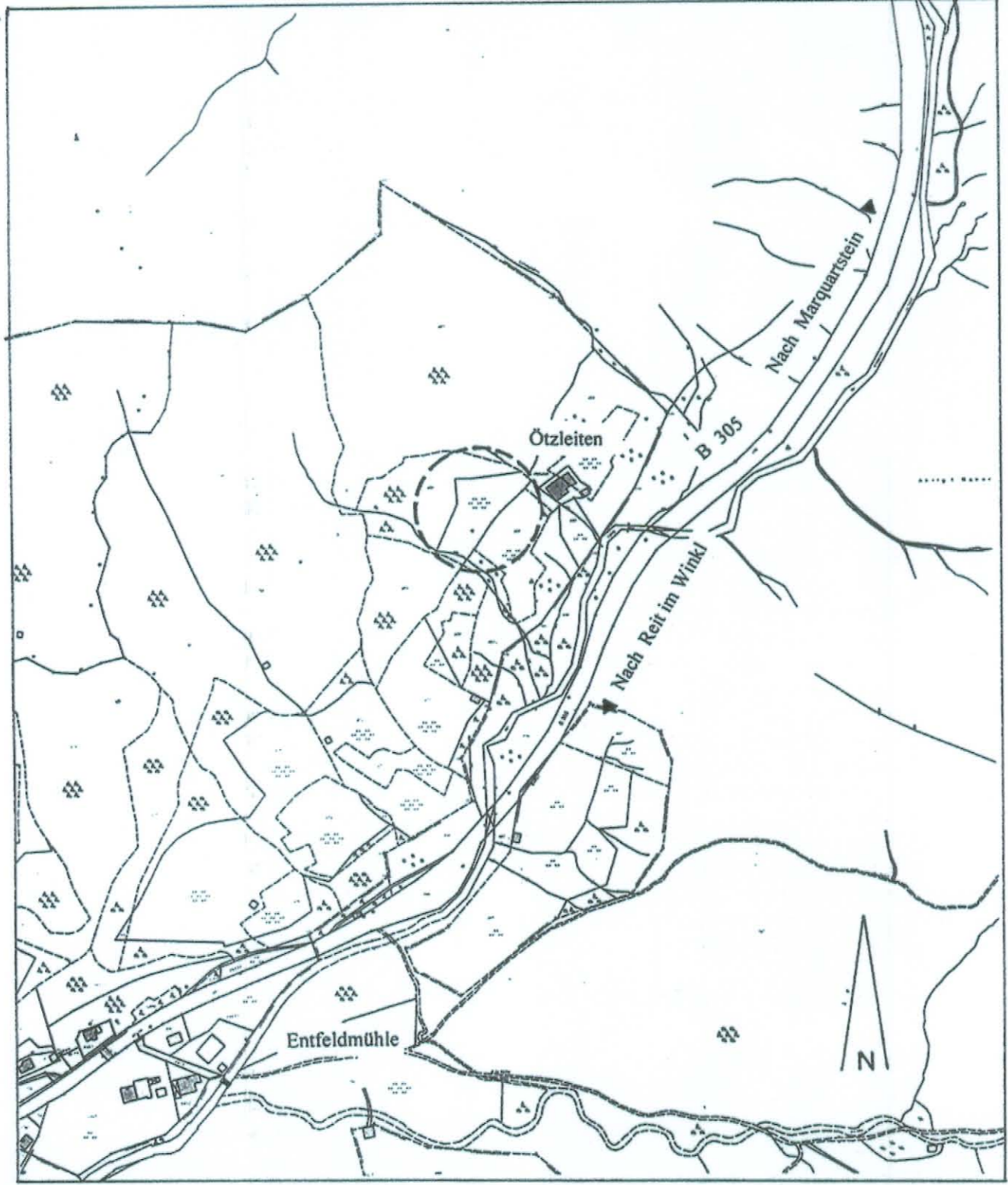
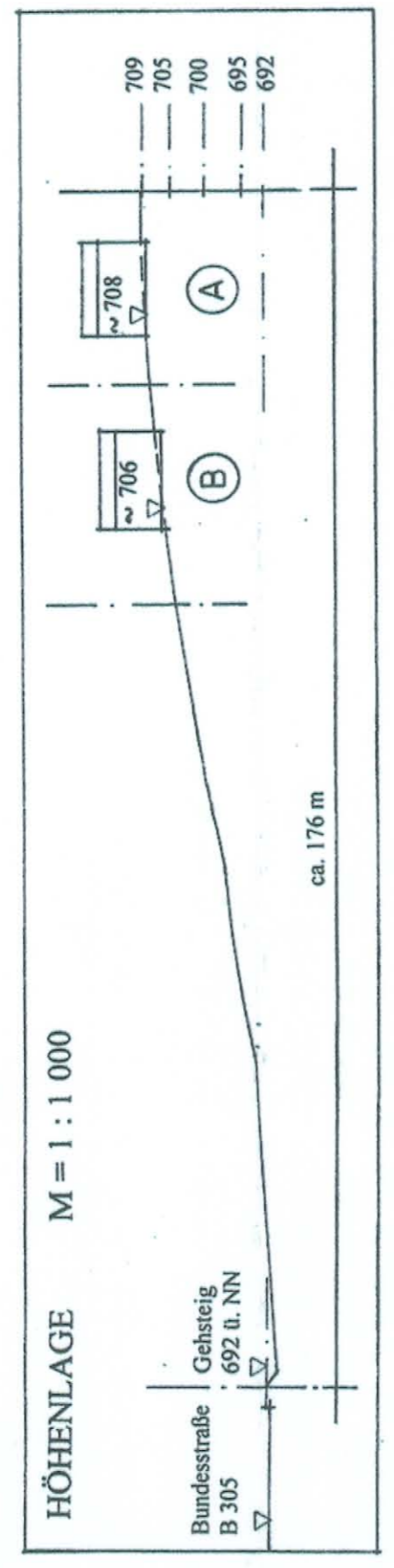
LEGENDE DER DARSTELLUNG

A. Planliche Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen nach § 1a Abs. 3 BauGB: Ausgleichsfläche
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
- Private Verkehrserschließung, bzw. öffentl. Fußweg
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Landwirtschaftl. Fläche, von Bebauung freizuhalten, n. § 9 Abs.1 Nr.10

B. Planliche Hinweise:

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
- Maßzahl in Meter (z.B. 1.0)



LAGEPLAN ZUR AUSGLEICHSFLÄCHE M = 1 : 5 000

Präambel

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1. sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

C. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung :**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 – 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Gebäude sind als Einzelhaus zu errichten. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Darüber hinausgehende Wohneinheiten sind gemäß § 22 BauGB dem Fremdenverkehr zu widmen und gegenüber dem Freistaat Bayern dinglich zu sichern.
Von der Wohneinheitenbeschränkung bzw. von der Bindung nach § 22 BauGB ausgenommen ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 263/1, im Plan als Parzelle C dargestellt.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Die GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf 0,20 festgesetzt. Für die beiden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 226/2 und 226/7, im Plan als Parzellen A und B dargestellt, wird auf Grund der Ortsrandlage, als Obergrenze für die Hauptgebäude, eine überbaubare Fläche von 160 m² festgesetzt.
Ausgenommen hiervon sind auch die beiden, bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücke, mit den Fl.Nrn. 228/1 mit 229/4 und 270, die eine höhere GRZ als 0,20 aufweisen; hier gilt der Bestand als Obergrenze.
Die seitliche Wandhöhe der Wohngebäude darf max. 7,00 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante natürliches oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetztes Gelände und die Oberkante Sparren.
Bei hängigen Grundstücken darf die tatsächliche Wandhöhe, gemessen an der Traufe, jedoch nicht höher als 7,00 m sein.
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Die Grundstücksgröße muss mindestens 600 m² betragen. Ausgenommen hiervon sind bereits bebaute, kleinere Grundstücke.
3. **Baugestaltung**
3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung ist verbindlich.
3.2 Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 17 – 23 Grad.
3.3 Geländemodellierungen sind aufgrund der Hanglagen 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.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Die seitliche Wandhöhe für Garagen darf max. 3,00 m betragen. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante natürliches oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetztes Gelände und die Oberkante Sparren.
- 4.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.
- 4.3 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 20 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der Ortsrandeingrünung.
- 4.4 Sofern im Planteil festgesetzt, dürfen Garagen mit einem Abstand von 1 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Unberührt hiervon bleiben die Abstände zu öffentlichen Straßen und Plätzen.

5. Grünordnung

- 5.1 Je Baugrundstück sind mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf der Grünfläche des Baugrundstückes und 2 Bäume innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung zu pflanzen.
- 5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten, Zypressen und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeform sind nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind mit Hochstämmen, zweimal 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.

6. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 0,14 ha große Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 468, Gemarkung Reit im Winkl, als Ausgleichsfläche bereitgestellt. Zur Ausgleichsmaßnahme gehört neben der jährlichen Mahd der Fläche im Zeitraum vom 1. bis 15. August auch die Entfernung des Mähguts.
Anlage und Unterhalt der Ausgleichsfläche ist im Umweltbericht detailliert beschrieben.

7. Verkehrsgeräuschimmissionen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B 305; siehe hierzu Punkt 5 der „Textlichen Hinweise“.

D. Textliche Hinweise

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, 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. Eine Wendemöglichkeit auf der Anliegerstraße ist im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 226/7 zu schaffen und dinglich zu sichern.
3. Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
4. Den Planunterlagen zur Bebauung der einzelnen Parzellen ist ein Freiflächen-gestaltungsplan beizugeben, nach dessen Vorgaben die jeweilige Grundstücks-pflanzung und Ausführung der Stellflächen und Zufahrten zu erfolgen hat. Die Geländeeinbindung ist beim Bauantrag mit detaillierten Höhenplänen darzustellen.
5. Das Staatliche Bauamt Traunstein, Abteilung Straßenbau, weist darauf hin, dass künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger, gemäß Ziff. II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien, von den Eigentümern nicht geltend gemacht werden können.
6. Es gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.06.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.01.07 bis 18.02.07... öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.04.07 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.06.07 als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den 10.04.2007.

Schmuck, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 27.06.2007 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Reit im Winkl zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Reit im Winkl, den 27.06.2007.

Schmuck, 1. Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N

A M S C H W E I N S B I C H L

G E M E I N D E R E I T I M W I N K L

L A N D K R E I S T R A U N S T E I N



LAGEPLAN M = 1 : 1 000

PLANFERTIGER : ARCHITEKT DIPL. ING. JOSEF HARASSER
83242 REIT IM WINKL BLINDAUERSTR.3a
TEL: 08640 / 1744 TELEFAX 08640 / 468

REIT IM WINKL, den 12.12.2005 Geänd. 20.06.2006
Geänd. 07.12.2006

SG 4,40