

A. HINWEISE:

1. ZEICHENERKLÄRUNG:

- 1.1 vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1.2 aufzulassende Flurstücksgrenzen
- 1.3 866 Flurstücks-Nummer
- 1.4 geplante Grundstücksgrenze
- 1.5 bestehende Gebäude
- 1.6 bestehende unterirdische Hauptver- und Versorgungsleitungen
- 1.7 aufzulassende, unterirdische Hauptver- und Versorgungsleitungen
- 1.8 Bau-/ Nutzungsbereichsnummer

2. HINWEISE AUF DIE GRUNDSTÜCKVERHÄLTNISS:

Für die einzelnen bereits überwiegend bebauten Grundstücke bzw. für die geplanten Wohnnutzungen besteht zum Teil eine erhebliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen von der südlich des Baugebietes vorbeiführenden Staatsstrasse St 2364, die zwar planungsbedingt nicht erhöht werden, jedoch zu einer Einschränkung der Nutzungsqualität führen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnungen zwingend erforderlich. Aufenthaltsräume sollen überwiegend auf der verkehrs- bzw. lärmabgewandten Seite der Gebäude situiert werden. Die baulichen Anforderungen zum Schutz von Wohngebäuden gegen den Verkehrslärm ergeben sich aus Nr. 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Diese Vorgaben sind aufgrund der geltenden technischen Baubestimmungen bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z.B. Fenster) für die in dem betroffenen Bereich geplanten Gebäude richten sich nach den, aus den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90), ermittelten Lärmpegelbereichen. Ersatzansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern und deren Bediensteten, der Gemeinde Reit im Winkl und dem Planfertiger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXT:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspr. § 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA Allgemeines Wohngebiet, entspr. § 4 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO, sowie Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2 und 3. Zulässig sind auch Nutzungen die ansonsten aufgrund der Gemeindefestsetzung nach § 22 BauGB vom 13.11.1995 ausgeschlossen sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Die Art und das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in nachstehender Nutzungsschablone festgesetzt:



- 0.35 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0.35 bei der entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen und untergeordnete Bauteile, Gebäudeteile und Vorbauten i.S. des Art. 6 (3) BayBO, die regelmäßig Bestandteile der Hauptanlage und keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind, zu berücksichtigen sind, wie Balkone (insbesondere gebietstypische umlaufende Balkone), Loggien, Terrassen, Eingangsüberdachungen, usw. Ausgenommen hiervon sind auskragende Vordächer.
- 7.0 max. zulässige Wändhöhe, z.B. 7,0 m die hangabwärts an der traufseitigen Außenwand entspr. Ortsgestaltungssatzung von Oberkante Gelände bis Oberkante Sparren zu messen ist.

- 2.2 Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt durch das Landratsamt Traunstein im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- 2.3 Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen, im – WA ① bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 und – WA ② bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden, wenn Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belagsdecken und Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm dicken, wasser-durchlässige Überdeckung ausgeführt werden.
- 2.4 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 2.6 Abstands- und sonstige Maßangaben in Meter, z.B. 3,75 m

3. ZULÄSSIGKEIT EINES VORHABENS:

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 BauGB.

4. VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN:

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Fussweg/Gehsteig
- 4.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstrasse mit öffentlicher Widmung zur Erschließung der anliegenden Grundstücke

- 4.5 private Erschließungsstrasse
- 4.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.7 mit Geh- und Fahrrechten, sowie mit Leitungsrechten für öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekom, Fernwärme, etc.) zu belastende Flächen
- 4.8 mit Leitungsrechten für öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekom, Fernwärme, etc.) zu belastende Flächen
- 4.9 Sichtdreieck mit Schenkellängen in Metern, z.B. 3/70m. Im Bereich der Straßeneinmündungen: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie die Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßeneinmündung der Zufahrtsstraße in Straßenmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m und einem Straßenrandabstand von der bevorrechtigten Straße von mehr als 3 m.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 5.1 Die Gestaltung der Gebäude richtet sich nach der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl, vom 16.11.1992 in der jeweils geltenden Änderungsfassung.
- 5.2 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl vom 11.04.1994, in der jeweils geltenden Änderungsfassung.

C. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 16.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2004, hat als öffentliche Versammlung am 08.04.2004 stattgefunden.
 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2004 wurde mit Begründung in der Fassung vom 29.03.2004, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 11.05.2004 bis 11.06.2004 öffentlich ausgelegt.
 5. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat am 21. JUNI 2004 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 21. JUNI 2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 17. DEZ 2004 ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
6. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Reit im Winkl öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 17. DEZ 2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich aus.

Reit im Winkl, 17. DEZ. 2004



(Siegel)

(Schmuck – Erster Bürgermeister)

D. AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Ausgefertigt:

Reit im Winkl, 17. DEZ. 2004



(Siegel)

(Schmuck – Erster Bürgermeister)

Gemeinde Reit im Winkl
Rathausplatz 1, 83242 Reit im Winkl
Postfach 1161, 83237 Reit im Winkl
Tel.: 0 86 40 / 800-0, Fax: 800-34



**EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN**

**"NÖRDLICH DER TIROLER STRASSE"
DER GEMEINDE REIT IM WINKL**

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB 1998), der Art. 91, 5, 6, 7, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO 1998), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG



PLANUNG UND COPYRIGHT:
PETER HÖFLINGER • ARCHITEKT • BIRNBACHER STR. 10 • 83242 REIT IM WINKL
FON 08640-797441 • FAX 08640-797442 • E-MAIL: mail@architekt-hoeflinger.de