



Gemeinde Reit im Winkl

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan "**Prachweg**"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

VORENTWURF *in der Fassung vom 24.07.2026*

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

REIT IM WINKL

Rathausplatz 1 83242 Reit im Winkl
t. 08640 8000
e. gemeinde@reitimwinkl.bayern.de

Projektnummer 1476

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Präambel

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Prachweg" als Satzung.

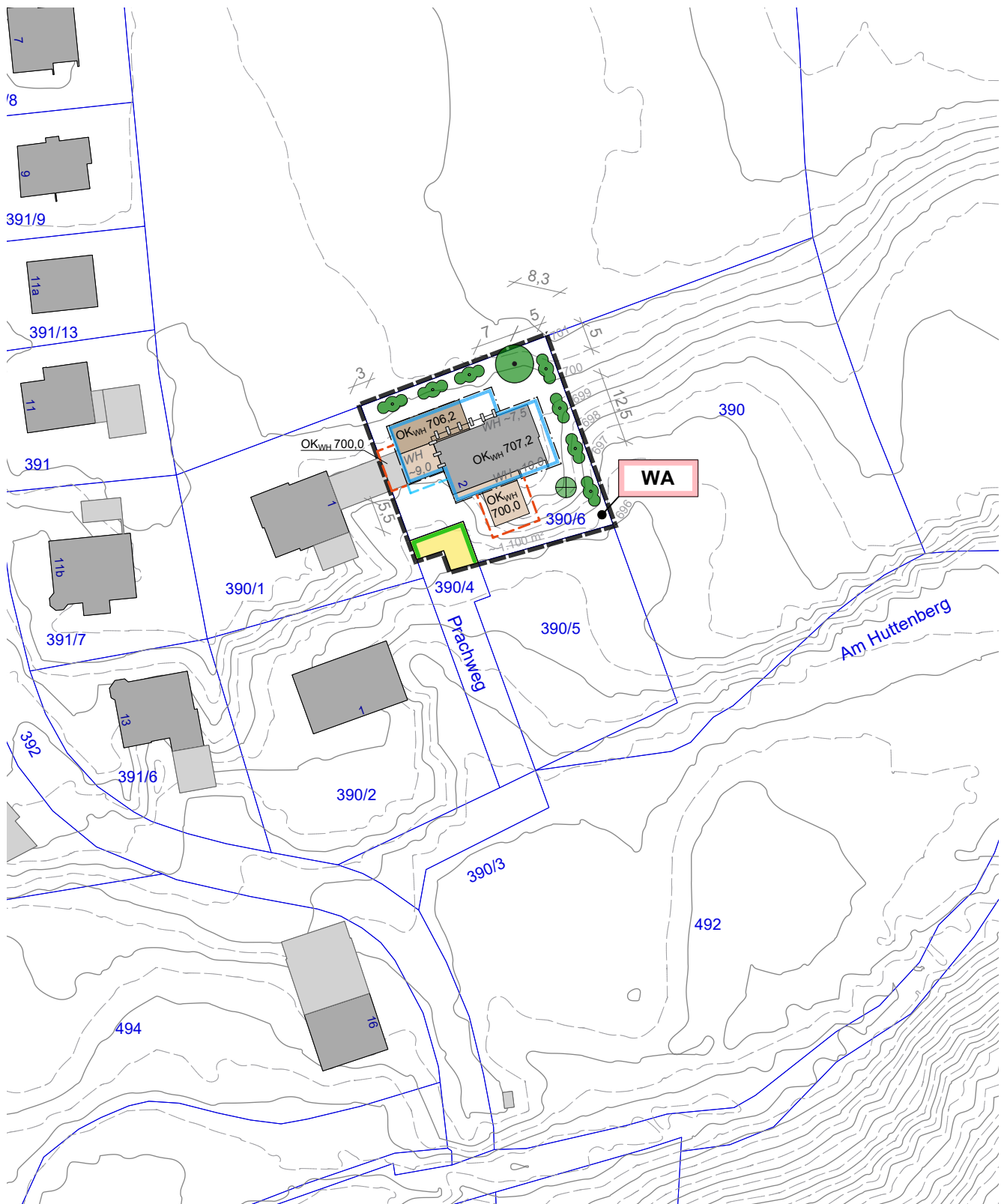
A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m

Zeichnung ist zur Maßentnahme bedingt geeignet

System UTM32



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1)  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind generell unzulässig.
- (2) Die nach § 2 (1) zulässige Wohnnutzung ist auf eine Wohnnutzung von Personen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in Reit im Winkl haben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,31 Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ" (z.B. GRZ 0,31)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 (inkl. Anlagen und Flächen nach § 3 (1)), durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen und Carports
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,55 (inkl. Anlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- (4) Über die Festsetzungen nach § 3 (2) und (3) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1)  Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 707,2 m ü. NHN).
Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) Im Bereich der festgesetzten Oberkante der Wandhöhe von 700,0 m ü. NHN darf die Wandhöhe durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen um 1,2 m überschritten werden.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2)  Baugrenze für Balkone
Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Flächen sind Balkone zulässig.

§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe wird durch den Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer jeweiligen Grundfläche über 10 m² sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen nach § 7 (1) und innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
- (4) Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind bei Dachflächen über 10 m² mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (5) Die Festsetzungen nach § 7 (4) gilt nicht, wenn die Nebenanlage oder Garage an mind. einem Punkt unterhalb des geplanten Geländes liegt. In diesem Fall ist abweichend von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl auch eine Ausführung als begrüntes Flachdach oder als Terrasse zulässig.
- (6) Stellplätze für Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 8 Erschließung

- (1)  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Grünordnung

- (1)  Bestehender Baum zu erhalten
- (2) Je angefangenen 400 m² Fläche des Baugrundstückes ist mind. ein heimischer, standortgerechter Baum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m und einer Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen oder ein entsprechender bestehender Baum zu erhalten. Bäume nach § 9 (1) dürfen darauf angerechnet werden.
- (3)  Gehölze zu pflanzen
Je Planzeichen sind 3 heimische Gehölze zu pflanzen. Die gepflanzten Gehölze müssen eine Mindestpflanzqualität von 60 - 100 cm, verpflanzt aufweisen. Alternativ dürfen auch bestehende Sträucher in entsprechender Anzahl an der jeweiligen Stelle erhalten werden.
- (4) Pflanzungen nach § 9 (2) und (3) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.
Die Pflanzungen nach § 9 (2) und (3) sowie der Bestandsbaum nach § 9 (1) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 9 (2) und (3) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (5) Alle Zufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  390/6 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (4) $\sim 1.100 \text{ m}^2$ Ca. Größe des jeweiligen Baugrundstücks
- (5)  697 Höhenschichtlinie im Abstand von 0,5 Höhenmetern (z.B. 697 m ü. NHN DHHN2016)
- (6)  WH $\sim 10,0$ Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 10,0 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (7)  5 Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)
- (8)  Baum Bestand

C.2 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Reit im Winkl von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellen Fassung.
 - Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
 - Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB
- (2) Es wird besonders auf die Regelungen zu Fassaden- und Dachgestaltung etc. der Gestaltungssatzung hingewiesen, welche auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten sind.

C.3 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Es wird 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. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar oder muss von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.
- (3) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- (4) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, o. Ä. auszuführen.

C.4 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehendem Grundwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird, unter Berücksichtigung und Anpassung im Hinblick auf die Hanglage, die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
 - Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

C.5 Hinweise zu technischen Anlagen

Nach der Verordnung "Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung" (NAV) sind die zur Versorgung notwendigen technischen Anlagen auf dem Grundstück zu dulden.

C.6 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (Brutzeit 01. März bis 30. September) zulässig. Rodungsarbeiten sind somit nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

C.7 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.8 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

C.9 Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche zu rechnen.

C.10 Hinweise zu Pflanzungen an landwirtschaftlichen Flächen

Nach den Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Höhe unter 2,0 m ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

C.11 Hinweis zu Datengrundlagen

Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein (ADB), Stand: Oktober 2025; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagegenauigkeit entspricht den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ADB.

Digitales Geländemodell 5m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München, Stand: Oktober 2025; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Prachweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis einschließlich stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Rathausplatz 1, 83242 Reit im Winkl; Zimmer) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis einschließlich beteiligt.
6. Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Prachweg" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den

Siegel

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Reit im Winkl, den

Siegel

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Prachweg" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Prachweg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Reit im Winkl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan "Prachweg" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reit im Winkl, den

Siegel

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister