

A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Grundstückszufahrt
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- + 5 + Maßzahl in Metern (z.B. 5,00 m)
- ▲ Sichtdreieck (hier 70m x 3m)
- Laubbaum zu pflanzen; es sind standortheimische Arten zu verwenden, buntblaubige Sorten sind nicht erlaubt. (Je Grundstück mind. 2 Bäume im Grünstreifen; Standort variabel)
- Grünstreifen zur Ortsrandeingerüstung
- Hauptfirstrichtung zwingend
- ↕ 682,5 Geplante Rohfußbodenoberkante als Höchsthöhe (z.B. 682,50 m ü. NHN.)
- Umgrenzung Nebenanlagen (St: Offene Stellplätze (Keine Überdachung), Ga: Garagen)
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche: Erschließungsstraße
- Straßenverkehrsflächen öffentlich. Die Planzeichnung umfasst sowohl Fahrbahnen als auch Fußgängerwege
- Anforderung an den baulichen Schallschutz Nacht (vgl. textliche Festsetzungen)
- Anforderung an den baulichen Schallschutz Tag (vgl. textliche Festsetzungen)

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Parzellengrenzen
- 138 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 138)
- ① Baurnummer (z.B. Nr. 1)
- Geländemodellierung zur Ableitung des Oberflächenwassers

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
Zulässig sind Nutzungen entsprechend §4 Abs. 2 BauNVO, sowie Ausnahmen nach §4 Abs. 3, Nr. 1, und 2.
Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrsplanung gem. § 22 BauGB und der Baugestaltungssatzung. Anzuwenden sind die Satzungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Art und das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in nachstehender Nutzungsschablone festgesetzt:

$$\frac{WA}{0,307,0} = \frac{\text{Art der baulichen Nutzung}}{\text{Wandhöhe}} \cdot \frac{\text{Grundflächenzahl}}{\text{Vollgeschosse}}$$
 - Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden wird durch die im Plan eingetragenen Höhen ü.N.H.N. festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden, wenn Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belagsdecken ausgeführt werden.
- Baugrenzenüberschreitung**
Baugrenzenüberschreitung: Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Balkone, ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu bemessen.
- Wohnheiten WE**
In den Wohngebäuden 1-5 sind jeweils max. 2 Wohnheiten zulässig. In Parzelle 2-5 sind nur Doppelhaushälften mit Grenzbebauung zur angrenzenden Parzelle zulässig.
- Gestaltung der Gebäude**
Die Gestaltung der Gebäude richtet sich nach der am 10.04.1998 in Kraft getretenen Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils geltenden Änderungsfassung.
Die Grenzbebauung der Doppelhaushälften (Kommunurwände) (Parzelle 2, 3, 4 und 5) sind in Länge, Höhe und Dachneigung baugleich „Rücken an Rücken“ zu errichten. Die Dachdeckung und Dachgestaltung ist in Farbe und Ausführungsart aneinander anzupassen.
- 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. Die Geländeoberkante ist bis mind. 0,3 m unter die Oberkante Fertigfußboden anzufüllen.

- Garagen und Stellplätze**
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der am 14.02.2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils geltenden Änderungsfassung.
Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden.
 - 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. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten.
Im Übrigen gelten die Maßgaben der „Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl“ in der jeweils geltenden Änderungsfassung
 - 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.
 - Immissionsschutz**
 - An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) nachts über sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen, unzulässig.
 - An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) tagsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen und Büroräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.
- Ausnahmen von 1.1) und 1.2) sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen, wie Wintergartenkonstruktionen, verglaste Balkone, Loggias, Prallscheiben, Vorhangfenster etc.) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

- Beim Einsatz schalldämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von > 20 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.
- Für die Fassadenbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_{er,fa} nach DIN 4109-1 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_{er,fa} = L_{er,fa} - K_{er,fa} gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 2018, aufweisen. Für die betroffene Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches“ ist ein Wert von 30 dB in Ansatz zu bringen.
- Regenwassernutzung**
Es besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Diese darf nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch angelegt werden. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- Alltasten**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen.

- Dachflächen- und Niederschlagswasser**
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen können nicht auf den Grundstücken selbst versickert werden.
Deshalb wird für das Baugebiet eine Ableitungsmöglichkeit des anfallenden Dachflächen- und Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal vorgesehen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist zu vermeiden. Der Regenwasserkanal muss südlich der Baugrundstücke geführt werden und anschließend nach Süden entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 138/1 bis zu dem vorhandenen Wiesengraben entwässern. Der Wassergaben mind. nach ca. 70 m in den Hausbach. Hier sind die entsprechenden Nachweise und Vorschriften im Zuge der weiteren Planung zu beachten. Es ist mit dem Wasserversorgungsamt abzustimmen ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten in ein oberirdisches Gewässer erforderlich ist. Die Kanalarbeitung hat vom Gesamtgrundstückbesitzer vor der Veräußerung der Einzelgrundstücke zu erfolgen.
Im Zuge der Verlegung des Regenwasserkanals muss entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 138/2 und 138/1 eine Geländemodellierung erfolgen, die verhindert, dass das anfallende Oberflächenwasser dem natürlichen Hangverlauf südlich des Bebauungsplangebiets folgend auf diese Grundstücke entwehrt. Auf Höhe des Hauses Tiroler Straße 63 liegt das natürliche Gelände des Flurstücks 138/1 höher als das Flurstück 138, so dass es hier zu keinem weiteren Zulauf von Oberflächenwasser kommen kann. Eine vertragliche und dingliche Sicherung zwischen dem Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 138 und der Gemeinde ist Grundlage.
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien <50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TREGNW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- Oberflächenwasser**
Bei der Bebauung der Grundstücke muss das Oberflächenwasser der Staatsstraße St 2364 (Tiroler Straße) von den Grundstücken ferngehalten werden. Hierzu muss eine geregelte Entwässerung entlang des Fahrbahnrandes erstellt werden (Zeiler, Rinne, Bordstein o.ä.). Das Oberflächenwasser der Staatsstraße wird gesammelt und muss über Einläufe in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 der St 2364 eingeleitet werden. Hierbei sind die entsprechenden Nachweise und Vorschriften im Zuge der weiteren Planung mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Eine vertragliche und dingliche Sicherung zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Gemeinde ist Grundlage.

- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**
 - Die Eingriffsfläche hat eine Größe von ca. 2.300 m². Als Ausgleich muss der Biotoptyp flächengleich an anderer Stelle hergestellt werden. Nach Rücksprache mit Herr Seibinger von der unteren Naturschutzbehörde Traunstein am 16.11.2022 wurde der notwendige Ausgleichsbedarf mit 1:1 angegeben.
Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 2.300m² umfassende Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks der Fl.-Nr. 146, Gemarkung Reit im Winkl, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch hergestellt. Vor dem Baubeginn ist der Oberboden auf der Eingriffsfläche an der Tiroler Straße vorsichtig mit dem Bagger abzutragen, bei Bedarf zwischenzulagern oder gleich auf die Ausgleichsfläche aufzutragen. Auf der Ausgleichsfläche ist der Oberboden zur Vorbereitung ebenfalls abzutragen, anschließend können die abgeschobenen Wasen mit dem artenreichen Dauergrünland auf der Ausgleichsfläche aufgebracht und leicht angedrückt werden. Der Eingriff ist damit gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ausgeglichen.
 - Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen und nicht zu mulchen; erste Mahd ab dem 01.07., zweite Mahd ab dem 15.09. mit Abtransport des Mahgutes; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
 - nach Maßgabe des § 10 BNatSchG müssen die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt
 - Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen gilt in der Regel für 25 Jahre.
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum rechtlich zu sichern.
 - Mit dem Bebauungsplan erfolgt hiermit parallel ein Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des Art. 23 BayNatSchG.
- Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen**
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 BTR@telekom.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.
- 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.
- Schneeeablage**
Die Schneeeablage hat jeweils auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen. Die Nachbargrundstücke dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.
- Sonstige Hinweise**
 - Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 138/1 und 138/2 dürfen nicht zur Baustelleneinrichtung genutzt, oder mit Baufahrzeugen befahren werden, da sich hier Verstreubungen im Erdreich befinden.
 - 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.th-rosenheim.de
 - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de

Fassade	Maßgebli. Außenlärmpegel L _{er,fa} in dB(A) (= berechneter max. Fassadenpegel Nacht L _{er,fa} + 10 dB + 3 dB)	ges. erf. bewertetes Bauschalldämmmaß R _{er,fa} in dB
Haus 1		
Nordwest	70	40
Nordost	62	32
Südwest	67	37
Südost	49 *	30
Haus 2		
Nordwest	72	42
Nordost	65	35
Südwest	68	38
Südost	49 *	30
Haus 3		
Nordwest	72	42
Nordost	66	36
Südwest	69	39
Südost	51 *	30

* Für maßgebliche Außenlärmpegel < 60 dB gilt grundsätzlich ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß R_{er,fa} von ≥ 30 dB

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.

- Beibehaltungsgelot / Verhältnis zur Baugestaltungssatzung**
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Tiroler Straße“ und der örtlichen Bauvorschrift (Baugestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Reit im Winkl weiterhin.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- Hinweise auf die Grundstücksverhältnisse**
Bauvorhaben im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tiroler Straße“ befinden sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger der Staatsstraße 2364 können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht werden. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß 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 erzwingt. Die Grundstückszufahrt und weiterführende Feldzufahrt muss ausreichend mit einem Pflasterbelag oder gleichwertigen Belag versehen sein.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung am 29.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurde in der Zeit vom 02.06.2022 bis 24.06.2022 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt.
 - Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2022 wurden in der Zeit vom 02.06.2022 bis 24.06.2022 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt.
 - Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.
 - Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurden in der Zeit vom bis die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.
 - Mit Beschluss des Gemeinderats vom wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- Reit im Winkl, den (Siegel) (Schlechter, 1.Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 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 (Siegel) (Schlechter, 1.Bürgermeister)

