Festsetzungen durch Planzeichen

WH 6,50 m — Wandhöhe als Höchstmaß: 6,50 m

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche

Einfahrtsbereich

Straßenbegrenzungslinie

Baum I. Ordnung zu pflanzen, vorgeschlagener Standort

private Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2.Änderung des Bebauungsplans

Schema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Hinweise durch Planzeichen

121/133 — Bestehende Flurnummer, z.B. 121/133

668,69 × — Bestandshöhe in m ü. NN, z.B. 668,69

Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehendes Gebäude

Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungsplan

Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Traunstein) unverzüglich bekannt gemacht werden.

2. Das Baugrundstück grenzt an die Altablagerung (Altlastenverdachtsfläche) „Auenwald Lofer", eingetragen im Altlastenkataster unter der NR. 189 00 047. Falls bei Bauarbeiten belastetes Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Traunstein oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu informieren. Das Material ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. 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 < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

4. Der Untergrund ist auf Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser zu untersuchen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten oder Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

5. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden (z.B. Bauwasserhaltung), sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

6. Bei Starkregenereignissen (z.B. sogenannte Sturzfluten) besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm sowie Erosionen. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

7. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung, wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist u.a. sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

8. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik, Hackschnitzelheizungen) sollen gewählt werden.

9. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten, auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

10. Die Satzungen (u.a. Baugestaltungssatzung, Stellplatzsatzung) der Gemeinde Reit im Winkl sind in ihren jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

11. Wassergefährdende Stoffe (z.B. Diesel, Öle usw.) sind so zu lagern, dass keine Gewässergefährdung entstehen kann. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.

12. Die Bepflanzung ist im Rahmen des Bauantrags bzw. der Genehmigungsfreistellung durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.4 Nachtaktive Betriebe sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl wird nach § 19 BauNVO mit höchstens 0,5 festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl wird nach § 20 BauNVO mit höchstens 1,0 festgesetzt.

2.3 Höhenlage und Wandhöhen

2.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Gebäude wird mit 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

2.3.2 Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Die Oberkante Fertigfußboden EG wird mit max. 668,70 m üNN festgesetzt.

3. Bauweise und Baugrenzen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), sind einzuhalten.

3.4 Ein Hineinragen der Dachüberstände in den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

4. Abgrabungen/Aufschüttungen

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind auf max. 0,50 m zu begrenzen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind als hinterpflanzte grünbeschichtete Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen bzw. als Holzzaun (senkrecht oder waagrecht gegliedert) zulässig. Die Höhe darf max. 1 m betragen. Mauern, Sockel und Pfeiler sind nicht zulässig. Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mind. 10 cm Abstand einzuhalten, um ausreichend Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten. Die Einfriedungen müssen mind. 2 m vom Straßenrand entfernt sein.

5.2 Türe und Tore der Einfriedungen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsanlagen aufschlagen.

5.3 Stellplätze dürfen zum Straßenraum nicht eingefriedet werden.

5.4 Im Sichtbereich von Kreuzungen und Ausfahrten dürfen Einfriedungen und Hecken eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

6.2 Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar. Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen oder innen beleuchtet, am Gebäude angebracht ist und die Größe das übliche Maß eines Firmennamens am Betriebsgebäude nicht übersteigt.

6.3 Werbeanlagen mit Lauf- oder Wechselwerbung, sowie reflektierende Folien und Blinklichter sind unzulässig.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Oberflächenwasser aus befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

7.2 Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen, z.B. über Mulden oder Rigolen.

8. Grünordnung und Freiflächen

8.1 Neupflanzung Gehölze
Pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

8.2 Güteanforderungen Gehölze: Bäume I. Ordnung Hochstamm 3xv. StU 16-18, Bäume II. Ordnung Hochstamm 3xv. StU 14-16, Sträucher 2-3xv. 60-100 cm

8.3 Pflanzverbot
Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze, Fichten, Blaufichte, serbische Fichte, Tanne, Thuje, Scheinzypresse sind nicht zulässig.

8.4 Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle Pflanzungen sind fachgerecht spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen. Die gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Vegetationsperiode durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte und der gemäß Ziffer 8.2 entsprechenden Güteanforderungen zu ersetzen.

8.5 Befestigte begeh- und befahrbare Flächen sollen aus versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Mineralbeton, wasserdurchlässige Pflastersteine und Pflastersysteme). Dies gilt nicht für die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt zum Grundstück.

8.6 Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung:
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)

Bäume II.Ordnung:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Grauerle (Alnus incana)

Obstgehölze als Hochstamm:
Apfel in Sorten (Malus spec.)
Birne in Sorten (Pyrus spec.)

Sträucher:
Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Wiesenrose (Rosa carolina)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Ohrweide (Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Purpurweide (Salix purpurea)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund der §§2, 8, 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 7961 797), zul. geändert durch §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 08.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. In der Zeit vom 24.10.2025 bis 10.11.2025 wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB nochmals verkürzt beteiligt. Gegenstand war der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2025 mit Begründung.

4. Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2025 als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den 19.11.2025

Matthias Schlechter
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

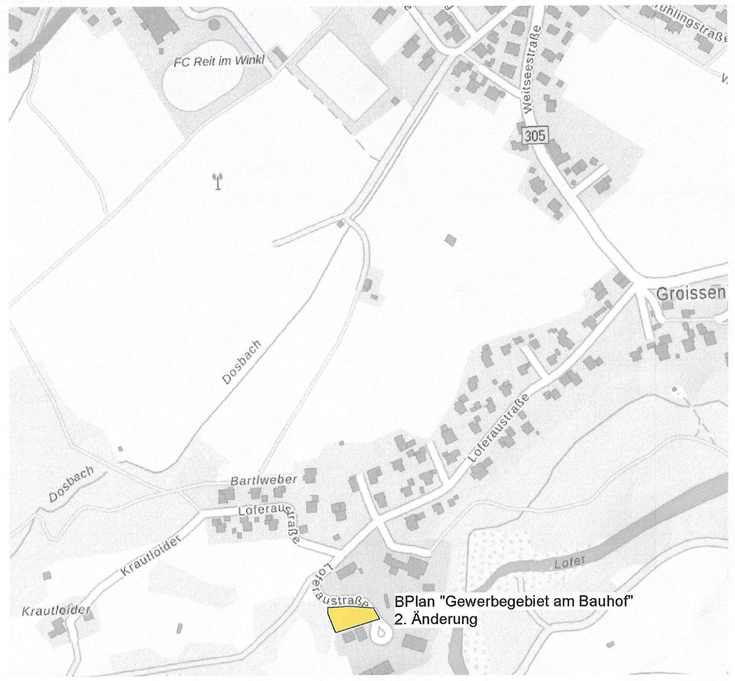
Reit im Winkl, den 19.11.2025

Matthias Schlechter
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 20.11.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Reit im Winkl, den 20.11.2025

Matthias Schlechter
1. Bürgermeister



Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1:5000

Gemeinde Reit im Winkl

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bauhof" 2. Änderung

M 1:1000

0 10 20 40 60 m

MW Architekten
Stadtplatz 49, 84489 Burghausen

Burghausen, den 10.10.2025

Franziska Deiringer
Architektin M.A.