

A) Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 sind auf den Parzellen 1 bis 4 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.4 Auf der Parzelle 5 wird als besonderer Nutzungszweck "Skischule" festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- 2.2 Für die Parzellen 1 und 2 wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 160 m² festgesetzt. Für die Parzellen 3 und 4 wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 200 m² festgesetzt. Für die Parzelle 5 wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 95 m² festgesetzt. Die Grundfläche bezieht sich ausschließlich auf die Hauptbaukörper.
- 2.3 Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Hauptgebäude maximal 7,20 m
- Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude: maximal 3,00 m
- Skischule (Am Hauchen 4): maximal 3,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 2.4 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird für die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude mit folgenden Höchstmaßen in m üNN festgesetzt:
- Parzelle 1: max. 690,40 m üNN
- Parzelle 2: max. 690,20 m üNN
- Parzelle 3: max. 690,00 m üNN
- Parzelle 4: max. 690,40 m üNN
- Parzelle 5: max. 689,80 m üNN
- 2.5 Die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung sind einzuhalten.
- 2.6 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 12 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,75 m über OK Gelände zulässig. Sie sind nicht zulässig in der als private Grünfläche ausgewiesenen Ortsrandeingrünung.
- 2.7 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.
3. **Stellplätze**
- 3.1 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl vom 14.02.2019, in der jeweils geltenden Fassung.
4. **Grünordnung**
- 4.1 Pro 300 m² umbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum laut folgender Artenliste und Mindestqualität zu pflanzen:
(1) **Großkronige Laubbäume** (Hochstamm 3xv mB, StU, 10-12):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)
(2) **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume** (Hochstamm 2xv, o.B. 8-10):
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)
(3) **Sträucher** (Sträucher verpflanzt o.B., H 100-150):
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus spec. (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Rosa pendulina (Gebirgsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Volliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasserschneeball)
(4) **Obstgehölze** (Hochstamm) in standortgerechten und regionaltypischen Sorten, alte Sorten sind zu bevorzugen, z.B.
Äpfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparma Birne (Hochstamm); Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise Kirsche (Hochstamm); Hedelfinger Zwetschge (Hochstamm); Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge
Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als 1- bis 2-reihige freiwachsende gemischte Laubhecke anzulegen.
- 4.2 Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als 1- bis 2-reihige freiwachsende gemischte Laubhecke anzulegen.
- 4.3 Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie Serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja und Scheinzypressen in Arten und Sorten sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
- 4.4 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen.
- 4.5 Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 5.1 zu entsprechen.
- 4.6 Bei der gärtnerischen Anlage der privaten Grünflächen ist die Verwendung von Kies und Felsbrocken unzulässig.
- 4.7 Einfriedungen sind zum Schutz von Kleinsäugern mindestens 0,10 m vom Boden abzusetzen.
- 4.8 Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge, Mineralbeton, wasserdurchlässige Pflastersteine und Pflasterssysteme).
5. **Ausgleichsmaßnahme**
- 5.1 Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1305, Gemarkung Forst Reit im Winkl. In der Begründung sind die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben mit ihrer Umsetzung und den entsprechenden Pflegehinweisen.
6. **Sichtfelder**
- 6.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

B) Textliche Hinweise

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. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken 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. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, ist diese bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und A 117 sowie des DWA-Arbeitsblattes A 102-2 einzuhalten.
3. Auf die Möglichkeit der Regenwasserernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
4. Bei Starkregeneignissen (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.
5. Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden 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.
6. Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den Südwestfassaden auf den Parzellen 1 und 2 belüftet werden müssen, sollen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ systemen/anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{Aeq} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
7. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR).
8. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB.
9. Die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
10. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
11. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), sind die Abstandsflächen in der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe geregelt.



C) Planzeichen als Festsetzungen

- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), nicht überdachte Stellplätze und Nebengebäude
- Zweckbestimmung:**
- Garage / Carport / Nebengebäude
- Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern
- Private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild, Ortsrandeingrünung, nicht bebaubar
- Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort
- Obstbaum bzw. Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort
- Sträucher / Feldgehölze zu pflanzen
- Ortsbildprägende Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche), von Bebauung freizuhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Skischule**
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

D) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 233 Flurnummer, z.B. 233
- Aufzulösende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer, z.B. 1
- 4 Hausnummer 4
- + 689,34 Vorhandene Höhenkote, z.B. 689,34 m üNN
- Bestehendes Gebäude (Darstellung entsprechend der aktuellen digitalen Flurkarte)
- Abzubrechendes Gebäude
- Fußweg (von Skischule zu Lifanlagen)

F) Ansonsten gelten die bisherigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans "Ortskern - östlicher Teil" in der Fassung vom 6. Februar 1980.

SATZUNG

Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 23.02.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 09.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 09.06.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis 06.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis 06.09.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 8. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Reit im Winkl, den

..... (Siegel)

Matthias Schlechter
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Reit im Winkl, den

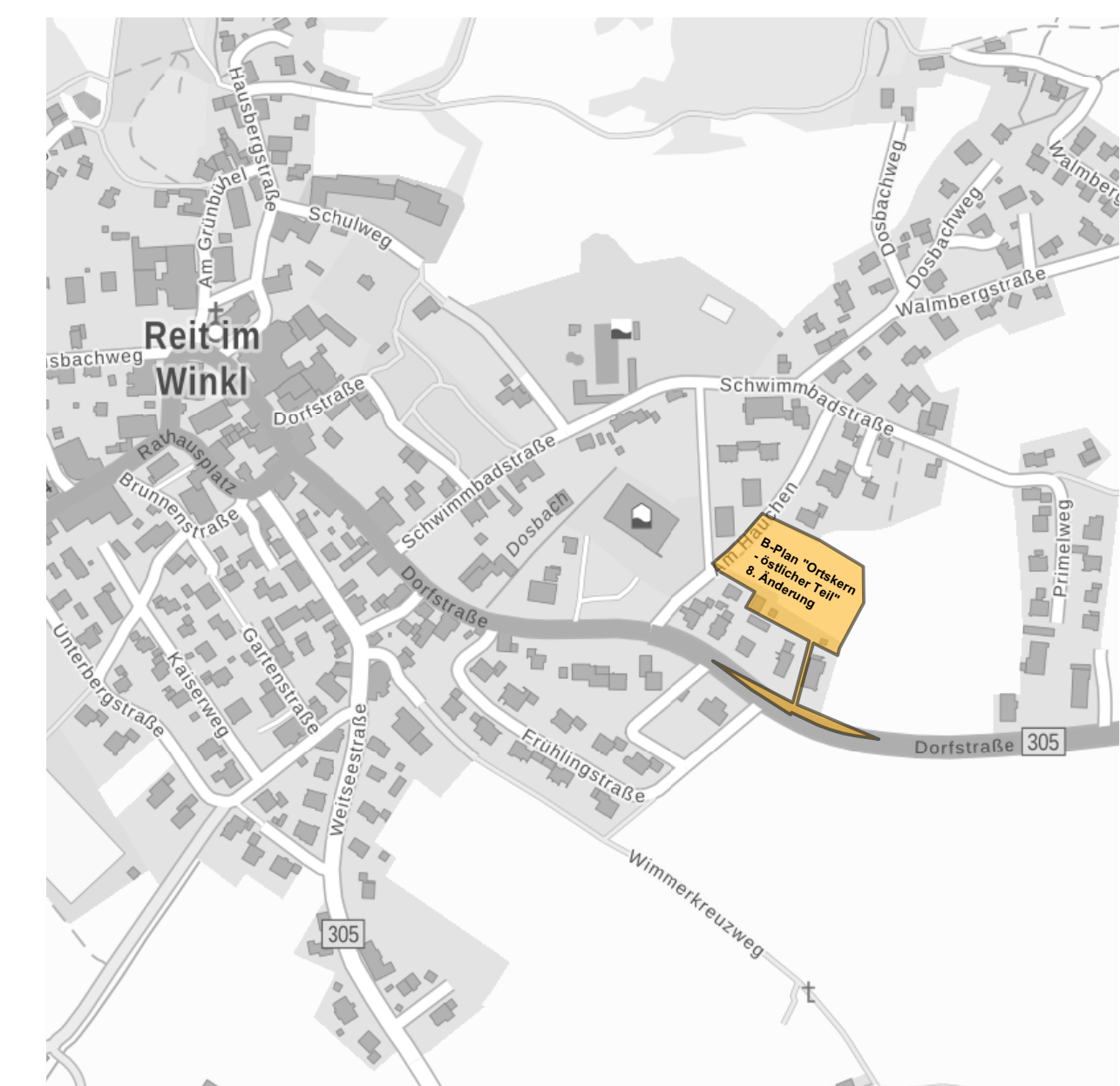
..... (Siegel)

Matthias Schlechter
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Reit im Winkl, den

..... (Siegel)

Matthias Schlechter
Erster Bürgermeister

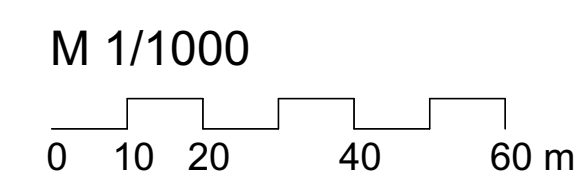


Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1/5000

GEMEINDE REIT IM WINKL

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Ortskern - östlicher Teil" 8. Änderung (Erweiterung) - Teil 1



Mißberger + Wiesbauer Architekten
Mozartstraße 19, 84508 Burgkirchen
Kalederweg 5, 84529 Tittmoning

Tittmoning, den 20.07.2021

Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner

Elisabeth Simmet
Dipl.Ing. Landesplene

Architektur
Ortsplanung
Landschaftsplanung
Einrichtungsplanung