

Der Satzungsbeschluss wurde ~~im Amtsblatt der Gemeinde~~ am 21.12.2006 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Reit im Winkl zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Reit im Winkl, den 21.12.2006.....

.....
Schmuck, 1. Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N

A M S T E I N B A C H W E G

GEMEINDE REIT IM WINKL
LANDKREIS TRAUNSTEIN



LAGEPLAN

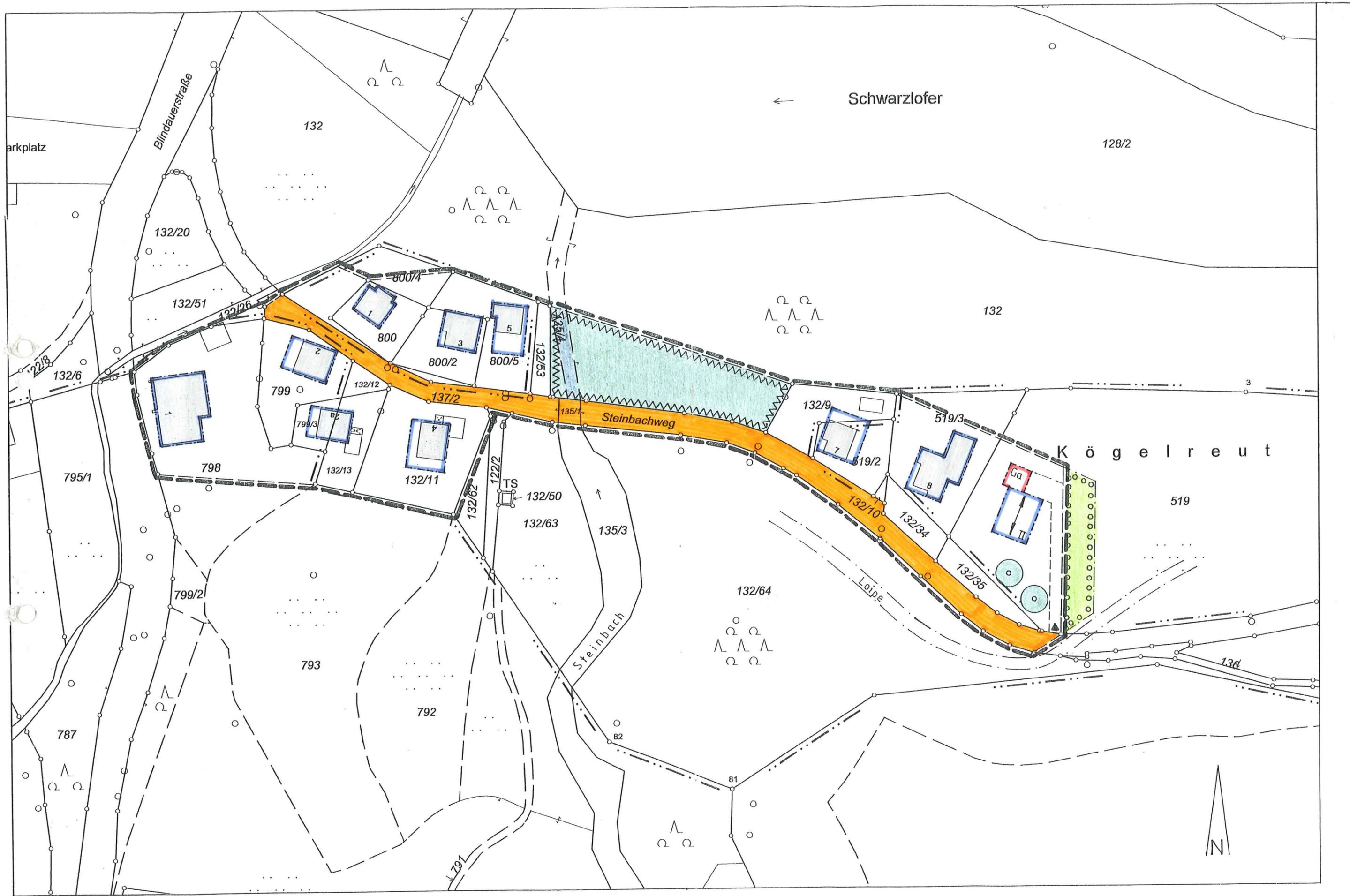
M = 1 : 1 000

PLANFERTIGER :

ARCHITEKT DIPL. ING. JOSEF HARASSER
83242 REIT IM WINKL BLINDAUERSTR.3a
TEL: 08640 / 1744 TELEFAX 08640 / 468

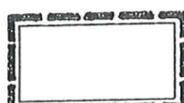
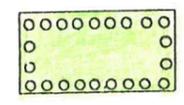
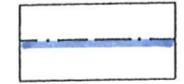
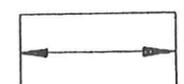
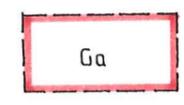
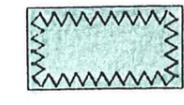
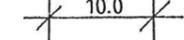
REIT IM WINKL, den 01.02.2006

Geänd. 13.04.2006

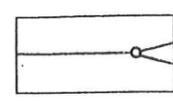
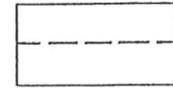
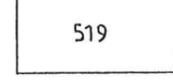
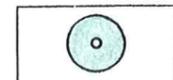


LEGENDE DER DARSTELLUNG

A. Planliche Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Straßenverkehrsfläche
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
	Wald, n. § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB von Bebauung freizuhalten
	Maßzahl in Meter (z.B. 10.0)

B. Planliche Hinweise:

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurnummer
	Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen

Präambel

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 – 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gebäude sind als Einzelhaus zu errichten. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Darüber hinausgehende Wohneinheiten sind gemäß § 22 BauGB dem Fremdenverkehr zu widmen und gegenüber dem Freistaat Bayern dinglich zu sichern.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf **0,20** festgesetzt, es dürfen jedoch **nicht mehr als 160 m²** überbaut werden.

Bei der maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 160 m² werden die Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht angerechnet.

Ausgenommen hiervon sind die bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücke, die eine höhere GRZ als 0,20 bzw. eine überbaute Grundfläche von mehr als 160 m² aufweisen; hier gilt der Bestand als Obergrenze (s. Fl.Nr. 798, 800, 800/2 und 519/3).

Die seitliche Wandhöhe der Wohngebäude darf max. 6,50 m betragen.

Bezugspunkte sind die Oberkante natürliches oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetztes Gelände und die Oberkante Sparren.

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Grundstücksgröße muss mindestens 600 m² betragen. Ausgenommen hiervon sind bereits bebaute, kleinere Grundstücke.

3. Baugestaltung

3.1 Von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10 Grad beiderseits abgewichen werden.

3.2 Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 17 – 23 Grad.

3.3 Geländemodellierungen sind mit Rücksicht auf den Hochwasserschutz erforderlich, das Eingangsniveau ist in Abstimmung mit den Fachbehörden fest zulegen.

Unnötige Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

An den Grundstücksgrenzen sind naturnahe, bewachsene Böschungen herzustellen. Falls Stützmauern erforderlich sind, so sind diese landschaftsgebunden auszuführen und dürfen in der Ansicht eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Die seitliche Wandhöhe für Garagen darf max. 3,00 m betragen.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante natürliches oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetztes Gelände und die Oberkante Sparren.

4.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

4.3 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Sofern im Planteil festgesetzt, dürfen Garagen mit einem Abstand von 1 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Unberührt hiervon bleiben die Abstände zu öffentlichen Straßen und Plätzen.

5. Grünordnung

5.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.

Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten, Zypressen und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeform sind nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind mit Hochstämmen, zweimal verpflanzt, vorzunehmen.

5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung ist ein Anteil von mindestens 50 Prozent als ortstypische, naturnahe Hecke (z.B. Wildrose, Hasel, Holunder) anzulegen.

5.4 Bei Obstbäumen sind regionaltypische, standortgerechte Sorten zu verwenden. Alte Sorten sind zu bevorzugen.

5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Anlage von Zufahrten, Wegen und Zugängen zulässig.

6. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung auf einer ca. 450 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 519, Gemarkung Reit im Winkl, Gemeinde Reit im Winkl, Maßnahmen durchgeführt. Eine detaillierte Beschreibung ist der Begründung bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Anlage der Flächen als Ausgleichsflächen erfolgt im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bebauung und ist entsprechend zu pflegen, zu unterhalten und dinglich zu sichern.

7. Geräuschimmissionen

Besondere Maßnahmen zur Luftschalldämmung sind nicht erforderlich.

D. Textliche Hinweise

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß 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 erforderlich macht.
2. Östlich des Baugebietes verläuft im Winter eine Langlaufloipe, die den Steinbachweg quert und parallel zu diesem weiter verläuft. Vom Loipenspurgerät und dem Skibetrieb ausgehende Immissionen sind ganztags zu dulden.
3. Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Brauchwasserentnahme ist zulässig.
4. Den Planunterlagen zur Bebauung der vorgesehenen Parzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, nach dessen Vorgaben die Grundstücksbepflanzung und Ausführung der Stellflächen und Zufahrten zu erfolgen hat.
5. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steinbachweg“ befinden sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen, u.a. weil die Zufahrt zu den Sprungschanzen am Steinbacherhof über den Steinbachweg verläuft. Auf den Sprungschanzen finden jährlich ca. 13 Skisprungveranstaltungen, sowie regelmäßige Trainingsmaßnahmen statt. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger der Gemeindeverbindungsstraße Steinbachweg können durch die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht werden.

Es gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.04.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18.05.2006... bis 19.06.2006... öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2006 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2006 als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den 10.11.2006.....

.....
Schmuck, 1. Bürgermeister

