

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB 2004), der Art. 91, 5, 6, 7, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO 1998), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Hinweise

1. Zeichenerklärung
 - 1.1 vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 geplante Grundstücksgrenze
 - 1.4 bestehende Gebäude
 - 1.5 bestehendes Mittelspannungskabel E.ON Bayern mit Schutzzone (2x 0,5 m)
 - 1.6 bestehende Pumpstation der gemeindlichen Entwässerungsanlage
 - 1.7 Sichtdreieck (3 x 70 m) bei Grundstücksausfahrt

2. Hinweise auf die Grundstücksverhältnisse

Für die geplanten Wohnnutzungen besteht zum Teil eine erhebliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen von der nördlich der Erweiterung vorbeiführenden Staatsstraße St 2364, die zwar planungsbedingt nicht erhöht werden, jedoch zu einer Einschränkung der Nutzungsqualität führen.
Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnungen zwingend erforderlich. Aufenthaltsräume sollen überwiegend auf der verkehrs- bzw. lärmabgewandten Seite der Gebäude situiert werden. Die baulichen Anforderungen zum Schutz von Wohngebäuden gegen den Verkehrslärm ergeben sich aus Nr. 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Diese Vorgaben sind aufgrund der geltenden technischen Baubestimmungen bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z.B. Fenster) für die in dem betroffenen Bereich geplanten Gebäude richten sich nach den, aus den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), ermittelten Lärmpegelbereichen.
Bauvorhaben im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tiroler Straße" befinden sich im Wirkungsbereich 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-Erstellungsrichtlinien 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 dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend aus Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
Die Grundstückszufahrt muss ausreichend mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen sein. Die weiterführende Feldzufahrt kann mit wassergebundener Deckschicht erstellt werden.
Das Regenwasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Staatsstraße St 2364 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Das Grundstück ist so zu bebauen, dass das anfallende Oberflächenwasser der St 2364 ungehindert abfließen kann. Eventuell erforderliche bauliche Maßnahmen hat der Bauherr in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt auf seine Kosten zu tragen.

B. Festsetzungen durch Zeichenerklärung und Text

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
2. Überbaubare Flächen: Baugrenze
3. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet, entspr. § 4 BauNVO
Zulässig sind Nutzungen, entsprechend §4, Abs. 2 BauNVO, sowie Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 3.
Zulässig sind auch Nutzungen, die ansonsten aufgrund der Gemeindevorsatzung nach § 22 BauGB vom 13.11.1995 ausgeschlossen sind.
4. Maß der baulichen Nutzung
Die Art und das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung wie folgend festgesetzt:

WA	Art der baulichen Nutzung
0,30	Wandhöhe
7,0	Grundflächenzahl
II	Vollgeschosse

 - 0,30 max. zulässige Grundflächenzahl (0,30)
 - 7,0 max. zulässige Wandhöhe (7,0 m), die hangabwärts an der traufseitigen Außenwand entspr. Ortsgestaltungssatzung von Oberkante Gelände bis Oberkante Sparren zu messen ist.
 - II max. zulässige Vollgeschosse (zwei)
- 4.2 Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt durch das Landratsamt Traunstein in Einvernehmen mit der Gemeinde.
- 4.3 Firstrichtung
- 4.4 Abstands- und sonstige Maßangaben in Meter

5. Zulässigkeit des Vorhabens
 - 5.1 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.
 - 5.2 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der, am 11.04.1994 in Kraft getretenen, Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl, in der jeweils geltenden Änderungsfassung
6. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsfläche mit Dienstbarkeit zur Erschließung der vorhandenen Pumpstation Verkehrsfläche zur Erschließung der landwirtschaftlichen Restfläche Fl.Nr. 138
 - 6.4 Grundstückszufahrt
 - 6.5 Im Geltungsbereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes innerhalb der Sichtfelder nicht mehr als 80 cm überragen. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
7. Grünflächen
 - 7.1 private Grünfläche (Ortsrandgestaltung)
 - 7.2 zu pflanzende Laubbäume; es sind standortheimische Arten zu verwenden, bunlaubige Sorten sind nicht erlaubt.



C. Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat von Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 06.11.2006 die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungs- beschluss wurde am 11.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.07 hat in der Zeit vom 10.04.07 bis 30.04.07 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.07 wurde mit Schreiben vom 03.04.07 durchgeführt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.07 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04.06 bis 04.07 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.07 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06 bis 04.07 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.07 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.05.07 als Satzung beschlossen. 2007
Gemeinde Reit im Winkl, den 06.08.2007

Schmuck, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.01.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

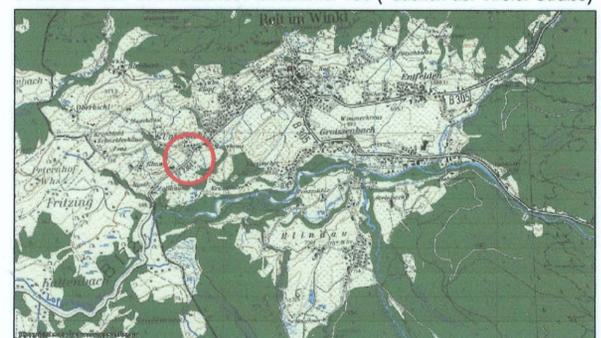
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Reit im Winkl, den 13.02.2008
Schmuck, 1. Bürgermeister (Siegel)

Reit im Winkl

Erweiterung Bebauungsplan

"Nördlich der Tiroler Straße"

im Bereich des Grundstückes Flurnummer 138 (=südlich der Tiroler Straße)



Maßstab : 1 : 1.000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger:		Bearbeitet: Rieder Gezeichnet: Semmler
		Datum: 26.03.2007, 24.05.2007 Plan-Nr.: A127_04-01 Datei: L3A127_Luzj04_Bebauungsplan01

104 981

D. Ausfertigungsvermerke

Ausgefertigt: 06. AUG. 2007
Reit im Winkl, den 06. AUG. 2007
Gemeinde: Reit im Winkl
Schmuck, 1. Bürgermeister (Siegel)

SG 4.40

©Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geodaten