

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Riegsee erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9; 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan "Südöstlich der Lohwiesstraße" als Satzung.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

- 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Art der Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude, z.B. 3 (drei); zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser) gelten als ein Wohngebäude
 - Maß der Nutzung**
GR 160 höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 160 qm
II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei)
WH 6,50 höchstzulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,50 m; vgl. Festsetzung d. Text 2.2
 - Baugrenzen, Bauweise**
Baugrenze
O offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Grünordnung**
zu begründende Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung vgl. Festsetzung d. Text 7.3
zu pflanzender Laubbäume vgl. Festsetzung d. Text 7.1 und 7.4
zu pflanzende Strauchgruppe vgl. Festsetzung d. Text 7.3 und 7.4
 - sonstige Planzeichen**
Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m
Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

- 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Flurstücksgrenze
 - aufzuhebende Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, z.B. 746
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude
 - Höhenlinien des bestehenden Urgeländes
 - abzubrechendes Gebäude
 - unverbindlicher Bebauungsvorschlag Haupt- und Nebengebäude, Stellplatz

- 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Art der baulichen Nutzung
 - Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche GR in qm wird je Baugrundstück durch die in der Planzeichnung eingetragene GR bestimmt.
Diese darf je Wohngebäude durch die Grundfläche von Terrassen und Balkonen um 30 qm überschritten werden.
Darüber hinaus wird für untergeordnete erdgeschossige Bauteile (Hauszugangsbauwerke, Wintergärten und dergleichen) eine Überschreitung der höchstzulässigen GR um 15% zugelassen.
Die höchstzulässige Grundfläche gem. Satz 1 darf zusammen mit den unter Satz 2 und 3 genannten Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zudem durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,40 überschritten werden.
 - Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante hergestelltes Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.
 - Die Höhe OK RFB im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über Oberkante hergestelltes Gelände liegen.
 - Baugrenzen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
 - Bauliche Gestaltung
 - Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°- 28° zulässig. Sie sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,8 m und maximal 1,3 m auszuführen.
Als Dachendeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun sowie in anthrazit zulässig. Erdgeschossige untergeordnete Anbauten wie Wintergärten und Hauseingangsbauwerke sind zudem mit geneigten Pultdächern bis max. 15° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit Glas oder extensiver Dachbegrünung zulässig
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
Dachaufbauten in Form von Quergiebeln, Wiederkehren, Zwerchiegeln und Gauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
 - Fassadengestaltung
Fassaden sind als verputzte Fassaden oder mit Holzverkleidung zulässig.
Putzfassaden sind in gedämpftem Weiß zu streichen, für sichtbare Holzteile sind nur Lasuren in natürlichen Farbtönen zulässig.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Der Stauraum vor Garagen kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Innerhalb der festgesetzten zu begründenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig.
 - Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m, mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
 - Geländeveränderungen
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im geringen Umfang bis auf Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.
Die Freilegung von Kellergeschossen sowie die Errichtung von Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.
Die Errichtung von Lichtschächten für Kellerfester ist zulässig, sie dürfen um max. bis zu 1,0 m vor die Fassadenwand treten.
 - Grünordnung
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können hierauf angerechnet werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für heimische Laubbäume dürfen um bis zu 5 m verschoben werden.
 - Private Grünflächen zur Eingrünung
Die Flächen zur Eingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und, wie in der Planzeichnung festgesetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 zu bepflanzen.
Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung ist dabei eine Gruppe von mindestens 10 - 12 Sträuchern im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.
Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen darf von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der Ortsrandeingrünung abweichen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.
 - Pflanzliste und Mindestqualität
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 14-16cm)
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus incana Grauerle Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Traubenkirsche Salix alba Silberweide
Tilia cordata Winter-Linde Ulmus glabra Berg-Ulme
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 12-14cm)
 - Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Prunus spinosa Schlehe Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Die Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.
 - Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind grundsätzlich unzulässig.
 - Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiestuge, etc.).
 - Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,9 m über Gelände, als sockellose transparente Zäune aus Holzstäben oder Stabgitter mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig.
Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind unzulässig.

- 5. HINWEISE DURCH TEXT**
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
 - Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig auf den Baugrundstücken versickert werden.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und die technischen Regeln TRENKW und TRENQ wird hingewiesen.
 - Grundwasser steht hoch an. Sollte während der Bauphase eine Bauwasserhaltung mit Grundwasserabsenkung notwendig sein, so ist die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen rechtzeitig vorab zu beantragen.
 - Neben erhöhten Grundwasserständen ist auch mit Schichtwasser zu rechnen.
Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
 - Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
 - Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
 - Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.
Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 - Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach den Vorgaben der Festsetzungen durch Text Nr. 7 "Grünordnung" und der dazugehörigen Planzeichnung darzustellen.
 - Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern, auch an Sonn- und Feiertagen, zu dulden.
Insbesondere darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden
 - Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
 - Hinsichtlich der Klimabeständigkeit von Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Pflanzgut zu verwenden.

- 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2018 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2018 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Riegsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
Riegsee, den
-
Rudolf Kühn
Erster Bürgermeister
-
Rudolf Kühn
Erster Bürgermeister

6. BEGRIEFUNGSVERMERKE

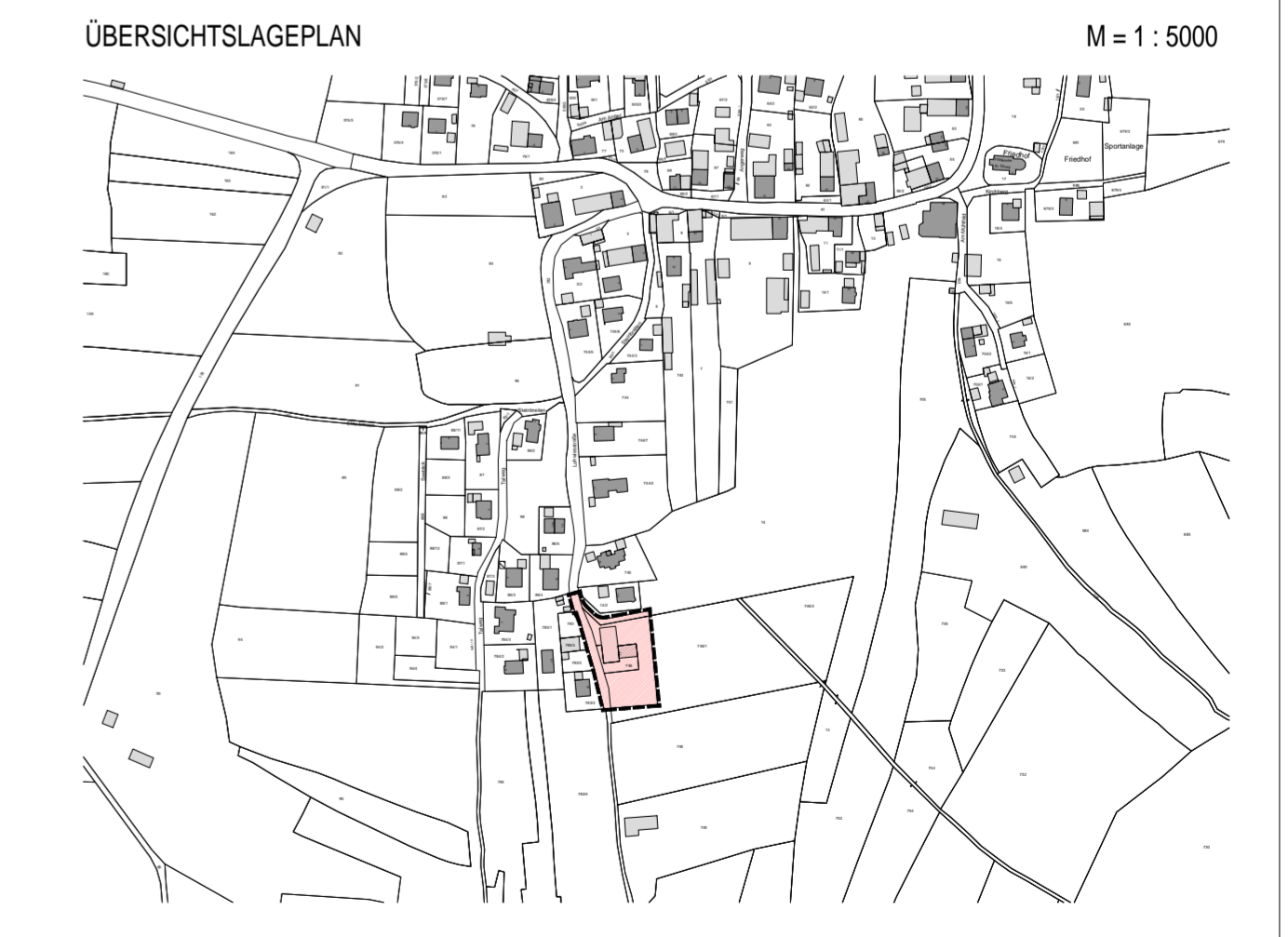
Riegsee, den

.....
Rudolf Kühn
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE RIEGSEE
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"SÜDÖSTLICH DER LOHWIESSTRASSE IN AIDLING"**

Fassung vom 23.07.2019 zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 26.09.2018
GEÄNDERT, DEN 23.07.2019

Proj. Nr. 3153.010