GEMEINDE WARNGAU **LANDKREIS MIESBACH**

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

„Ortsteil Reitham“

- Satzung -

9. Änderung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1:1000 gefertigt

Fassung	Nov. 2002	März 2003	Jan. 2004	Aug. 2005	Mai 2007
	Juni 2010	Juli 2011	Aug. 2012	Juni 2013	Jan. 2014
	April 2014	Juli 2017	10.01.2019	06.06.2019	07.06.2019
	24.06.2021	12.10.2021			

INHALTSVERZEICHNIS

A Festsetzungen durch Planzeichen 9. Änderung i.d.F. vom 12.10.2021 im Maßstab 1:1000

B Hinweise durch Planzeichen i.d.F. vom 12.10.2021

C Satzung - Textliche Festsetzungen

D Verfahrenshinweise

E Grundlagen

F Planungsbeteiligte

G Begründung

C SATZUNG – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die GEMEINDE WARNGAU erlässt gemäß §§ 2, 9 und10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 19 Reitham

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Reitham**

Ortsgebiet: **Reitham**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Mischgebietsflächen und Grünflächen des Ortsteils Reitham.

Für die mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (7,7194 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauBG und § 10 Abs. 4 BauBG abgesehen; § 4c BauBG ist nicht anzuwenden.

Für Neubaumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich wird nachfolgend festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart „Dorfgebiet" MD nach § 5 BauNVO festgesetzt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche (Baulandparzelle), die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoss und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen festgesetzt.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.1 Bei Einfamilienhäuser und Doppelhäusern sind unabhängig von der Größe des Grundstückes 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2.2 Bei größeren Gebäudeeinheiten ist bis zu 4000 m² Grundstücksfläche je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m² ist eine Wohneinheit je 1000 m² Grundstücksfläche zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemisst sich aus der Fläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Flächen, die mit einer Zweckbestimmung belegt sind, die eine Bebauung ausschließt, werden nicht angerechnet. Durch eine Grundstücksparzellierung verändert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht.

1.2.3 Geländehöhen

Der natürliche Verlauf des Geländes darf zur Bewahrung eines harmonischen Landschaftsbildes nicht verändert werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch einer Geländeänderung zugestimmt werden, wenn anhand einer Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden, wie ein naturräumlich wirkender Geländeverlauf wiederhergestellt werden soll.

Änderungen der Geländeoberflächen dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Landratsamt und der Gemeinde erfolgen.

1.2.4 Die Erdgeschossebene des Wohngebäudes = (Oberkante Rohdecke über KG) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt, sie liegt jedoch nicht höher als **0,25** m über dem Gelände.

Bei besonderen Geländeverhältnissen können Ausnahmen zugelassen werden.

Eine hochwasserangepasste Bauweise und der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

1.2.6 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, sie wird gemessen:

- von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder –rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Haustyp	zulässige Wohneinheiten	zulässigeTraufhöhe
EFH / DHH	2	6,45 m
Garagen / Nebengeb.	./.	3,20 m
Gartengeräte-schuppen	./.	2,50 m

1.3 Bauweise

1.3.1 Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese in ihrem äußeren Erscheinungsbild einheitlich zu gestalten.

1.3.2 Baugrenzen entsprechen den Umfassungslinien = (Gebäude-Außenwände) der in der Planzeichnung abgebildeten, maßlich bestimmten Gebäude.
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.
Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone ungeachtet ihrer Länge in den Obergeschossebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäude-Außenwand um 1,50 m und einer Breite von maximal 3,50 m überschreiten.

1.3.3 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, flach geneigte Dächer mit mittig angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen;

Der Neigungswinkel wird mit 20 ° bis 24 ° festgesetzt;

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

Wohngebäude:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,80 m	1,00 m
1,25 m	1,35 m über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,50 m	1,00 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen und Lauben

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen müssen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

Garagengebäude / Gartengeräteschuppen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,40 m	0.60 m

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,40 m	0.60 m

2. Straßenverkehrsflächen
(Wohnwege - ruhender Verkehr)

2.1. Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, mindestens ein (1) Stellplatz höchstens jedoch zwei (2) weitere Stellplätze, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen;

Für Neubaumaßnahmen und Nutzungsänderungen wird der Stellplatzbedarf festgesetzt auf 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Der Garagenvorplatz kann als Besucherstellplatz angerechnet werden.

Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m

Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge

müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Geschlossen dichte Belagsdecken sind nur auf Flächen für den fahrenden Verkehr zulässig.

2.3 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücks-Vorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 1,00 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

3. Erschließungsanlagen
Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung

3.1 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude (Garagen) anzugliedern.

3.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen müssen innerhalb des Grundstückes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet werden, entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen sind zu errichten.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden, oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig.

Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz e BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei

zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem LRA Miesbach zu erfolgen.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.

3.3 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen an Masten und Dachständern sind nicht zulässig.

3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang müssen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. An Masten, oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.

4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.

Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.
Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

Diese Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung.
Während der Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet, - die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,00 m hoch, zulässig.
Material: ausschließlich heimische Holzarten

4.3 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, - ausschließlich in grau-verzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 m;

Hinweis:

Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen erfolgen ausschließlich in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Feburar) außerhalb der Brutzeiten. Auf die Möglichkeit einer naturschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

Verwendung von Zäunen ohne durchlaufende Sockel

Die Barrierewirkung für wandernde Tiere kann durch Zäune ohne durchlaufende Sockel vermieden werden.

Höhengleicher Anschluss von Grünflächen an die Verkehrsflächen

Durch den höhengleichen Anschluss an die Verkehrsflächen wird eine Barrierewirkung für Amphibien vermieden.

4.4 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.

Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

4.5. Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege zu pflanzen.

Pflanzliste:

A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)

vorrangig Obstbäume
Walnuss
Bergahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Winterlinde

B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender
Strauch)
Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuss
roter Hartriegel
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen

gemeiner Flieder
Hainbuche

C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe, Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)
Efeu
Waldrebe
Knöterich

4.6 Die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend dargestellten Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sind durchzuführen.

4.7 Ortsrand-Begrünung
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.

5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

H a u p t g e b ä u d e

5.1 Baugestaltung

5.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Geländemodellierungen, Gelände-Abgrabungen und – Abböschungen freigelegt werden.

5.1.3 Fassadenhohe Baukörper-vor- und – Rücksprünge sind nicht zulässig.

5.1.4 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig.

5.1.5 Vordächer über Hauseingängen sind nur in Pultdachformen zulässig.

5.2 Baumaterialien
Bauart

5.2.1 Dächer - Dachaufbauten

Sparrenuntersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Sparrenvorköpfe, Pfetten und Ortangverbretterungen ist zu wählen.

5.2.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sind unzulässig.

Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden zulässig, - liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben.

In jeder Dachfläche je Hauseinheit jedoch höchstens drei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,80 qm je Fenster. Der Einbau der Fenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen.

5.2.3 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden und Garagen
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.

5.2.5 Fassadengestaltung

Es sind nur Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen.

5.2.6 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sind einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerke) ausschließlich in zimmermannsmäßiger Holzbauweise zu errichten.

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen.

Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, ebenfalls zugelassen werden geschlossenen Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich.

5.2.7 Fenster und Fenstertüren in rechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen.
Fenster- und Fenstertür-Anlagen sind spätestens ab einer Rohbaubreite von 1,26 m mittig zu teilen.

5.2.8 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

Strukturlose weiße Putzflächen als Waschel- oder Kellenputze ohne abgesetzten Sockel. Holzflächen naturbelassen oder in dunklen Brauntönen.

5.2.9 Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.

Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

G a r a g e n g e b ä u d e

5.3 Baumaterialien

Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert Bauart reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagengebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude sinngemäß maßgebend.

6 Denkmäler

Denkmäler

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich gemäß Festlegung in der Bayerischen Denkmalliste in Reitham folgende Bau und Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler:

D-1-8136-0020	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters
D-1-8136-0125	untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Maria Heimsuchung Reitham.

Baudenkmäler:

D-1-82-136-72	Reitham 27. Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung, kleiner Saalbau mit eingezogenemChor und Dachreiter, um 1640; mit Ausstattung
D-1-82-136-73	Reitham 6. Ehem. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss,umlaufender Laube und verschalter Giebellaube, Mitte 18. Jh.
D-1-82-136-74	Reitham 12b. Ehem. Getreidekasten, Flachsattteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss übergemauertem Unterbau,17./18. Jh.
D-1-82-136-75	Reitham 19. Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mitumlaufender Laube, Giebellaube und Lüftlmalereien, 1768.
D-1-82-136-76	Reitham 23. Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach,umlaufender Laube, verschalter Giebellaube und verbrettertem Erdgeschoss, Mitte 18. Jh.

Die Denkmäler sind im zeichnerischen Teil markiert und die verwendeten Planzeichen in der Legende erläutert. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einemeigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller / Bauherrn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

7. Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte, nach außen sichtbare Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- Eingangstüren, Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

D VERFAHRENSHINSWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ***13.07.2021*** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***23.07.2021*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ***24.06.2021*** hat in der Zeit vom ***02.08.2021*** bis einschließlich ***10.09.2021*** stattgefunden.

   Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ***24.06.2021*** hat ebenfalls in der Zeit vom ***02.08.2021*** bis einschließlich ***10.09.2021*** stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ***12.10.2021*** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom ***18.03.2022*** bis einschließlich ***10.04.2022*** erneut beteiligt.

4. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ***12.10.2021*** wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 in der Zeit vom ***26.03.2022*** bis einschließlich ***10.04.2022*** erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ***18.03.2022*** ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ***12.10.2021*** die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ in der Fassung vom ***12.10.2021*** als Satzung beschlossen.

   Warngau, den 16.05.2022

   (Siegel)

   .....

   Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ***17.05.2022*** gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Warngau, 17.05.2022

   (Siegel)

   .....

   Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

E GRUNDLAGEN

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung vom Juni 2010

Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

1. Die Lage der Baufenster auf den Fl.-Nrn.: 2068 / 1 und 2068 / 2 wird auf Wunsch des Bauwerbers verändert, - die zulässige Grundfläche wird nicht erhöht.

2. Die bisher mit zwingend 23 ° festgesetzte Dachneigung wird geändert in 20 – 24 °.

3. Die zulässige Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird von 2,90 m auf maximal 3,20 m angehoben.

4. Die zwingende Festsetzung zu Holzverkleidungen bei Wandverkleidungen von Nebengebäuden entfällt.

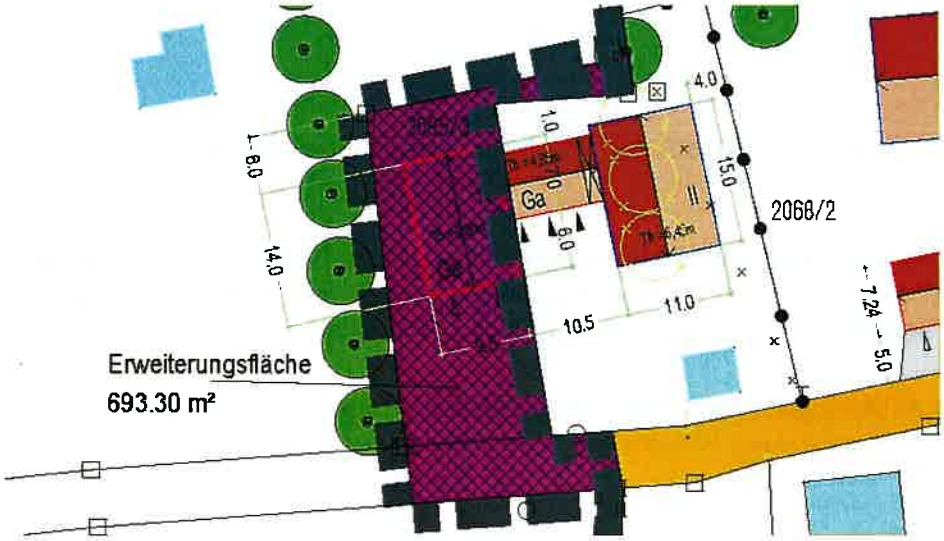
5. Auf der Fl.-Nr.: 2048 wird Baurecht geschaffen für einen Wohnhausanbau mit Garage an das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen.

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom Juli 2011

Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

1. Für die Ansiedlung eines Handwerksbetriebes auf der Fl.-Nr.: 2085 / 3 wird das Baurecht auf dieser Parzelle angepasst.

2. Der räumliche Geltungsbereich wird geringfügig nach Westen erweitert.



Nettofläche (ohne Straßenfläche) 558 m²

3. Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche wird gesondert fest- gesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plan- gebiet bestimmt. Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und bereits festgelegter Gebäudestrukturen wird, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, der Grünordnung und Erschließung die zulässige Bebauung dieser Parzelle festgesetzt.

4. Die zulässige Traufhöhe für Garagengebäude wird betriebsbedingt gegenüber den Festsetzungen im Text erhöht.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung vom August 2012

1. **Redaktionelle Änderung**
   Die Trinkwasserversorgung in Reitham erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserversorgungsvereins e.V. Reitham und Umgebung.

2. Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

   Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche wird gesondert fest- gesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plan- gebiet bestimmt. Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und bereits festgelegter Gebäudestrukturen wird, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, der Grünordnung und Erschließung die zulässige Bebauung dieser Parzelle festgesetzt.

Stellplätzen und Hofflächen auf der Fl.-Nr.: 2073 wird das Baurecht auf dieser Parzelle angepasst.

4. Zusätzlich zu den 2 Wohnungen im Bestandsgebäude darf noch eine (1) Wohnung zusätzlich mit einer BGF von max. 140 m² errichtet werden.

   Begründung zur Einschränkung der Wohnnutzung:

   Der Gebietscharakter „MD" soll im Baugebiet erhalten werden. Hierfür ist unter anderem die Ausgewogenheit der Hauptnutzungsarten maßgebend.

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung vom Juni 2013

Der Altbau mit Nebengebäuden auf der Parzelle Fl.-Nr. 2064 wurde abgebrochen. Das Grundstück wurde geteilt in 2 Parzellen mit den Fl.-Nrn.: 2064 und 2064/3.

Auf den beiden Parzellen wird Baurecht geschaffen für die Errichtung je eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude und zugehörigen Hofflächen.

Wegen des geneigten Geländes ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgelegte Geländeoberfläche.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plangebiet bestimmt.

Westlich der Erschließungsstraße befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser Graben ist, so wie er in Realität vorhanden ist, zu erhalten. Im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrohre durch die jeweiligen Grundstückseigentümer einzubauen. Die Gemeinde Warngau übernimmt die Pflege des Entwässerungsgrabens und erhält hierfür ein Betretungsrecht für diesen Bereich.

Änderung im laufenden Verfahren Januar 2014

Das neu eingetragene Baurecht auf der Parzelle 2064/3 wird wieder gelöscht.

Begründung zur 5. vereinfachten Änderung vom April 2014

Auf der Parzelle Fl.-Nr.: 2035/1 wird Baurecht geschaffen für die Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes und den Anbau einer Sauna und eines Schwimmbeckens.
Die Maßnahme wird als Grenzbebauung auf der Grenze zur Fl.-Nr.: 2035 festgesetzt.
Die Gesamtlänge der zulässigen Grenzbebauung überschreitet mit 15,0 m an einer Grenze die entsprechenden Vorgaben des Art. 6 BayBO (max. 9,0 m an einer Grenze).

Die Zulässigkeit dieser Festsetzung wird begründet mit dem Vorliegen einer rechtsverbindlich unterzeichneten Abstands-flächenübernahme-Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Flurstücke 2035 und 2035/1.

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung vom Juli 2017

- Auf der Parzelle Fl.-Nr. 2080/1 wird Baurecht geschaffen für die Errichtung einer Pultdachgarage als Anbau an das bestehende Gebäude.
- Redaktionelle Änderung die zwischenzeitlich durchgeführte Parzellierung Fl.-Nr. 2080/2 wird aufgenommen.
- Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf der Fl.-Nr. 2080/2 in eine gewerbliche Lagerfläche.

Begründung zur 7. Änderung vom 06.06.2019

siehe Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
Fassung 06.06.2019 (Seiten 1 – 8).

Begründung zur 8. Änderung vom 07.06.2019

Die Nutzung für die Flurnummer 2445/1 wird geändert.

Durch eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Baurechts wird die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes ermöglicht.

Die Nutzung für die Flurnummer 2057 wird geändert.

Das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen wird abgebrochen. Es wird Baurecht geschaffen für ein - in seinen Dimensionen - identisches Wohngebäude, das leicht versetzt angeordnet wird. Zusätzlich wird Baurecht geschaffen für ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit den Abmessungen 10 x 20 m.

In Abwägung der funktionalen Erfordernisse und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Gründordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text folgende zusätzliche Vorschriften erlassen:

Um die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und die negativen Auswirkungen einer übermäßigen Nachverdichtung,- wie Überlastung der technischen Infrastruktur,- übermäßiger Anteil an Stellplätzen und Verkehrsflächen etc. zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgelegt:

- bei Einfamilienhäuser und Doppelhäusern unabhängig von der Größe des Grundstückes sind hier 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bei größeren Gebäudeeinheiten ist bis zu 4000 m² Grundstücksfläche je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m² ist eine Wohneinheit je 1000 m² Grundstücksfläche zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemißt sich aus der Fläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Flächen, die mit einer Zweckbestimmung belegt sind, die eine Bebauung ausschließt, werden nicht angerechnet. Durch eine

Grundstücksparzellierung verändert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht.

- Festsetzungen zur Anzahl der Geschoße entfallen, da jetzt die Dichte über die zulässigen Wohneinheiten geregelt wird.

- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit wird an die Realität angepaßt, sie wird für Neubaumaßnahmen und Nutzungsänderungen festgesetzt auf 2 Stellplätze je Wohneinheit.

- Festsetzungen zum Dorfweiher werden aufgenommen.

Siehe Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Fassung 07.06.2019 (Seiten 1 – 10).

Begründung zur 9. Änderung vom 24.06.2021

1. Die Nutzung für die Fl.-Nr.: 2064/3 wird geändert.
   Es wird Baurecht geschaffen für

   - ein Einfamilienhaus mit den Abmessungen von maximal 8,2 x 12,0 m.
   - eine Doppelgarage 6,0 x 6,0 m mit angebautem Lagerraum 3,0 x 6,0 m

2. Die Festsetzungen zu Fenstergrößen und –formaten werden an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau angeglichen.

F PLANUNGSBETEILIGTE

Planung

werkbureau_Architekten&Stadtplaner
L. Hohenreiter + A. Kohwagner

Königsdorferstraße 3, 81371 München
Tel.: +49(0)89_3195432 / 3193025
Fax.: +49(0)89_200 000 80
Email. info@werkbureau.de
Web: www.werkbureau.de

GEMEINDE WARNGAU LANDKREIS MIESBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

„Ortsteil Reitham“

- Begründung –

9. Änderung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG

Anlass der Planung

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1. Die Nutzung für die Flurnummer 2064/3 wird geändert.

   Es wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Abmessungen von maximal 8,2 x 12,0 m und einer Doppelgarage mit 6,0 x 6,0 m mit angebautem Lagerraum 3,0 x 6,0 m.

2. Festsetzungen zu Fenstergrößen und – formaten werden an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau angeglichen.

   Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 9. Änderung des BBPL Nr. 19 Reitham.

Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Ort Reitham, der Änderungsbereich betrifft die Flurnummer 2064 / 3 in der Ortsmitte, westlich der Erschließungsstrasse.

Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zu 3.1 (B)

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlung- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Regionalplan Region 17

Auf folgende Festlegung im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:
- Festlegungen
- Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen

II Siedlungswesen

1 Siedlungsleitbild

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 (G) Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

1.3 (Z) Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

1.4 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.

1.5 (Z) Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle

Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.6 (Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

1.8 (Z) Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

2 Wohnsiedlungstätigkeit

2.1 (G) Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.

2.2 (G) Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

4 (G) Bauflächensicherung
Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warngau besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 23.09.1976 genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es 16 Änderungen. Der Änderungsberich ist im Flächennutzungsplan als MD-Fläche (Mischgebiet Dorf) dargestellt.

Insofern werden die Planungsvorgaben eingehalten.

Lage, Größe und Geländebeschaffenheit

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Ortes Reitham direkt westlich an die Gemeindeverbindungsstrasse anschließend.

Östlich grenzt direkt die Gemeindeverbindungsstrasse an, von der die Parzelle auch erschlossen wird. Südlich, westlich und nördlich grenzen Wohnbauten und landwirtschaftliche Gebäude an die Parzelle an.

Das Gelände steigt nach Süden und Westen leicht an.

Flächen der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches:

- Flurnummer 2064 / 3 ca. 550 m²

Bodengüte

Geologischer Bodenaufbau mit typischem Alpenvorfeldcharakter (Moränengebiet, Schotterebene), Lehm- und Kiesschichten mit bindigen Zwischenlagerungen, **wassersperrenden Bodenschichten** und vereinzelt auftretenden Nagelfluh-Einstreuungen, mit unregelmäßig dicker Humus-Deckschicht.

Gründungsverbessernde Maßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich, die durchschnittliche Tiefe des Grundwasserspiegels befindet sich weit außerhalb des Bauraumes.

Denkmäler

In der Nähe des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmalliste	Download Denkmäler in Warngau

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-75
Adresse	Reitham 19
Funktion	Bauernhaus
Beschreibung	Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit umlaufender Laube, Giebellaube und Lüftlmalereien, 1768.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmalliste	Download Denkmäler in Warngau

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-76
Adresse	Reitham 23
Funktion	Bauernhaus
Bilder	
Beschreibung	Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, umlaufender Laube, verschalter Giebellaube und verbrettertem Erdgeschoss, Mitte 18. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-72
Bezeichnung	Filialkirche
Adresse	Reitham 27
Funktion	Saalkirche, Filialkirche, katholische Kirche
Bilder	
Beschreibung	Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung, kleiner Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, um 1640; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Beim Lehner

Aktennummer	D-1-82-136-73
Lage Bezirk	Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau
Adresse	Reitham 6
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus

Bilder

Beschreibung	Ehem. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und verschalter Giebellaube, Mitte 18. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt

Aktennummer	D-1-82-136-74
Lage Bezirk	Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau
Adresse	Reitham 12b
Funktion	Getreidekasten, syn. Getreidespeicher, syn. Kornspeicher, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten
Beschreibung	Ehem. Getreidekasten, Flachsattteldachbau mit Blockbau-

	Obergeschoss über gemauertem Unterbau, 17./18. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0125
Beschreibung	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung in Reitham.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0020
Beschreibung	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Hinweis:

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß **Art. 6** und **Art. 7 BayDSchG.** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß **Art. 8 BayDSchG** unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Städtebaulicher Entwurf

Entwurfsziel

Eine gleichmäßige Baustruktur mit einer an den Ort angepassten und städtebaulich vertretbaren Bebauung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist der Erhalt des Gebietscharakters. Hierfür ist unter anderem die Ausgewogenheit der Hauptnutzungsarten maßgebend.

Erschließung

Der Änderungsbereich wird, wie bisher, direkt über die östlich verlaufende Gemeindeverbindungsstrasse angebunden.

Grünordnerísches Konzept

Erhalt der vorhandenen Grünstruktur und standortgerechte Eingrünung der geplanten Maßnahmen.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch Festsetzungen zu Flächenversiegelungen und Behandlung von Oberflächenwässern minimiert.

Bebauung

Die Baufläche ist als MD-Fläche gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch das Baufenster, die Wandhöhe und Dachneigung festgelegt. Die Festlegungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und garantieren so eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird über die Grundstücksgröße festgelegt.

Abwasser / Oberflächenwasser

Der Ortsteil Reitham ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, die Entwässerung erfolgt über eine private Kleinkläranlage.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug zu geben.

Trinkwasserversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserversorgungsvereins e.V. Reitham und Umgebung.

Elektro-Energieversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zuständigen Energieversorgers.
Leitungsführung unterirdisch.

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen
Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Belange des besonderen Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

Die folgenden Minimierungsmaßnahmen werden beachtet:

1. Bauzeitenregelung: Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen erfolgen ausschließlich in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Feburar) außerhalb der Brutzeiten. Auf die Möglichkeit einer naturschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

2. Verwendung von Zäunen ohne durchlaufende Sockel
   Die Barrierewirkung für wandernde Tiere kann durch Zäune ohne durchlaufende Sockel vermieden werden.

3. Höhengleicher Anschluss von Grünflächen an die Verkehrsflächen

   Durch den höhengleichen Anschluss an die Verkehrsflächen wird eine Barrierewirkung für Amphibien vermieden.

Belange gemäß Natura 2000

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete zu berücksichtigen.

Aufgrund fehlender Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus sowie der funktionalen Trennung des Geltungsbereiches vom FFH-Gebiet „Mangfalltal" aufgrund der topographischen Gegebenheiten können im Sinne der FFH-Richtlinie erhebliche Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Prüfpflicht besteht somit nicht.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom
- 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.